

STADT WAREN (MÜRITZ) HEILBAD



Fortschreibung Monitoring Stadtentwicklung Berichtsjahr 2020





Impressum

Stadt Waren (Müritz)
Fortschreibung Monitoring Stadtentwicklung
Berichtsjahr 2020

■ 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: planung-wifoe@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)
und Wimes

Rostock im November 2021



Inhaltsverzeichnis

1	Die Stadt Waren (Müritz)	4
2	Fortschreibung Monitoring Stadtentwicklung – Gesamtstadt (TEIL A)	6
2.1	Bevölkerungsentwicklung gesamt	6
2.2	Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen	11
2.3	Faktoren der Bevölkerungsentwicklung	19
2.4	Arbeitsmarkt und Kaufkraftentwicklung	24
2.4.1	Entwicklung der Arbeitslosigkeit	24
2.4.2	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Wohnort)	26
2.4.3	SV-Beschäftigte mit Arbeitsort (SV-Arbeitsplätze) und Pendlerverflechtungen	29
2.4.4	Kaufkraft der Bevölkerung	35
2.5	Wohnungswirtschaftliche Entwicklung	37
2.5.1	Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand	37
2.5.2	Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte	41
2.5.3	Prognose der Wohnungsnachfrage	43
2.6	Infrastrukturelle Ausstattung	45
2.6.1	Kindertagesstätten (Kita)	45
2.6.2	Schulen	47
2.6.3	Ausstattung mit altersgerechten Wohnformen	51
2.7	Tourismus	55
3	Fortschreibung Monitoring städtebauliche Gesamtmaßnahmen – TEIL B	57
3.1	Sanierungsgebiet „Innenstadt“ (ursprüngliches Sanierungsgebiet mit Erweiterungen)	57
3.1.1	Bevölkerungsentwicklung	57
3.1.2	Gebäude- und Wohnungswirtschaft	59
3.1.3	Handlungsbedarf im Sanierungsgebiet	68
3.2	Stadtumbaugebiet „Waren West“	69
3.2.1	Bevölkerungsentwicklung	69
3.2.2	Gebäude- und Wohnungswirtschaft	71
3.2.3	Handlungsbedarf im Stadtumbaugebiet	75
3.3	Beobachtungsgebiet „Papenberg I“	76
3.3.1	Bevölkerungsentwicklung	76
3.3.2	Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand	77
3.3.3	Handlungsbedarf im Beobachtungsgebiet	81
4	Stand der Umsetzung der Maßnahmen und der Zielerreichung des ISEK	81
	Karten-, Tabellen- und Abbildungsverzeichnis	83



1 Die Stadt Waren (Müritz)

Die amtsfreie Stadt Waren (Müritz) liegt im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte¹. Sie weist eine Gesamtfläche von 15.884 ha auf, hiervon nehmen die Oberflächengewässer (7.614 ha) einen höheren Anteil ein als die Wälder (3.201 ha) und die Landwirtschaftsflächen (3.588 ha) zusammen. Die nicht bewaldete Landfläche in besiedelten und unbesiedelten Bereich nimmt mit 5.029 ha ca. 1/3 der Gesamtfläche des Stadtgebiets ein. Waren (Müritz) trägt das Prädikat Heilbad und liegt an der Müritz, dem größten Binnensee Deutschlands mit reinem deutschem Ufer.

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

Karte 1: Übersichtskarte mit der Stadtgrenze Waren (Müritz)



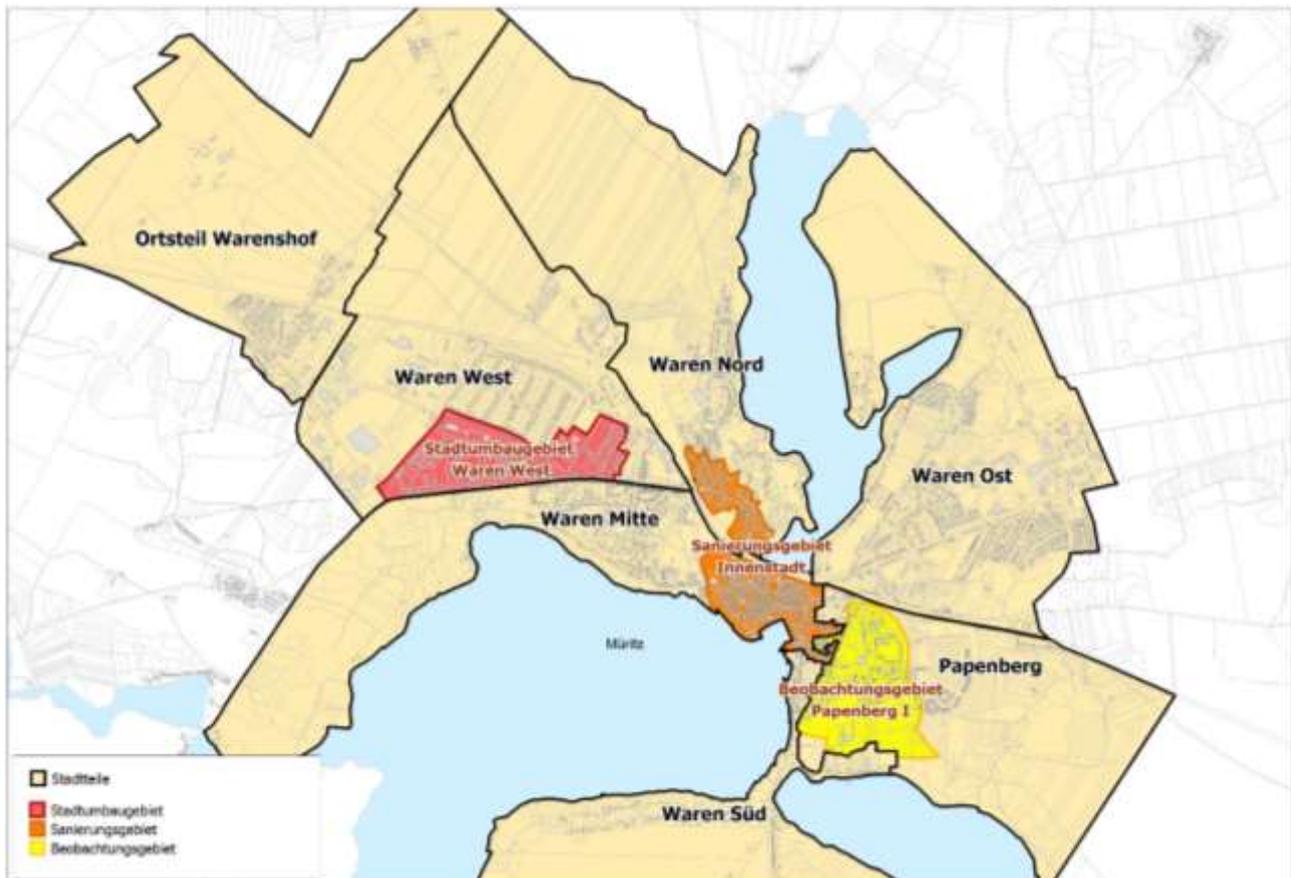
¹ Bis zur Kreisgebietsreform Mecklenburg-Vorpommern zum 4. September 2011 war Waren (Müritz) Kreisstadt des Landkreises Müritz.



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

Die Stadtteile untergliedern sich weiter in Stadtteilgebiete. Das Sanierungsgebiet „Innenstadt“, einschließlich Erweiterung, setzt sich aus den Stadtteilgebieten Waren Nord I und Waren Mitte II zusammen. Die städtebauliche Gesamtmaßnahme Sanierungsgebiet „Innenstadt“ wurde im Jahr 2020 abgerechnet. Entsprechend der 3. ISEK-Fortschreibung 2015 wurde „Waren West“ als Stadtumbaugebiet eingestuft, das Gebiet entspricht den Abgrenzungen des Stadtteilgebietes Waren West I. Das Stadtteilgebiet Papenberg I wurde als Beobachtungsgebiet klassifiziert.

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

Im Betrachtungszeitraum von 2004 bis 2020 erhöhte sich die Einwohnerzahl in Waren (Müritz) um 275 Personen (+1,3 %). Der Verlust in den Jahren 2017 bis 2019 begründete sich allein durch die negativen Salden der natürlichen Bevölkerung.

Die größten Einwohnerzuwächse waren in Waren Nord (+41,8 % / +592 Personen) und Waren Mitte (+17,4 % / +487 Personen) zu verzeichnen. Diese Entwicklung korreliert mit dem Sanierungsfortschritt und Wohnungsneubau. Beide Gebiete gehören zu den bevorzugten Wohnstandorten der Stadt. Mit einem Verlust um 9,8 % (-696 Personen) war in Waren West der höchste Einwohnerrückgang eingetreten. In Waren Ost nahm die Einwohnerzahl um 6,8 % (-212 Personen) ab.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Waren (Müritz)

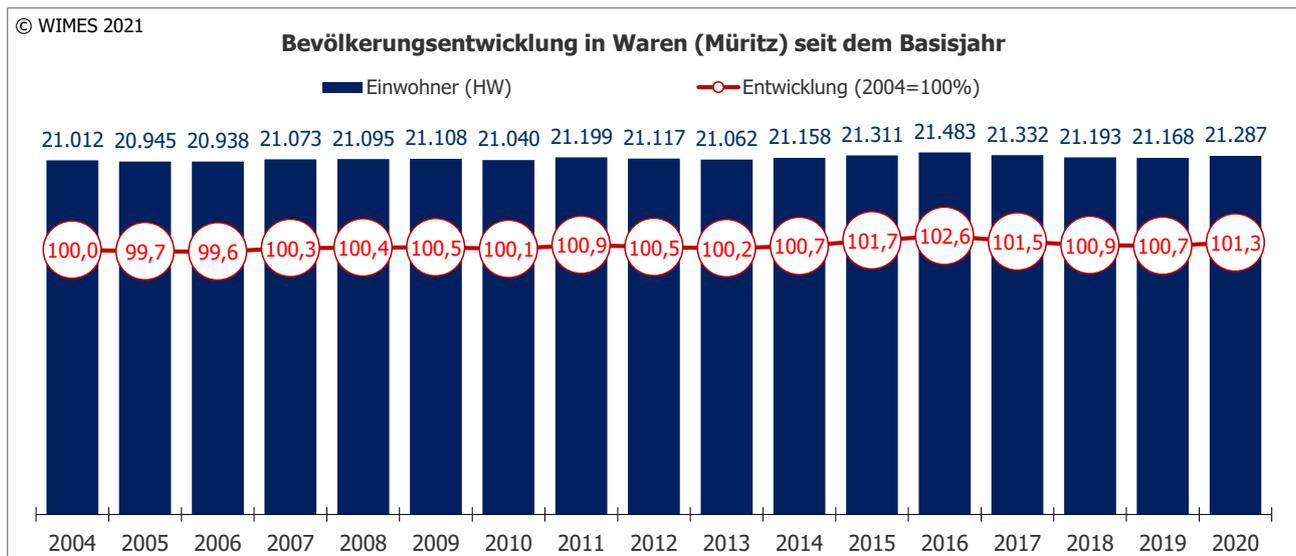


Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Waren (Müritz)

	Einwohner mit Hauptwohnsitz							gesamt	Stat. Amt M-V
	Waren West	Waren Mitte	Waren Nord	Papenberg	Waren Süd	Waren Ost	Ortsteile		
2004	7.078	2.795	1.416	4.039	882	3.102	1.684	21.012	21.637
2005	6.846	2.850	1.430	4.116	908	3.097	1.687	20.945	21.415
2006	6.791	2.875	1.450	4.133	893	3.112	1.674	20.938	21.236
2007	6.739	2.912	1.518	4.223	916	3.086	1.666	21.073	21.291
2008	6.673	2.937	1.569	4.209	924	3.088	1.686	21.095	21.223
2009	6.589	2.993	1.599	4.205	923	3.112	1.680	21.108	21.164
2010	6.558	3.021	1.619	4.256	907	3.021	1.658	21.040	21.051
2011	6.551	3.156	1.641	4.311	893	3.002	1.645	21.199	21.153
2012	6.530	3.170	1.658	4.258	893	2.973	1.635	21.117	21.074
2013	6.493	3.161	1.679	4.281	886	2.945	1.617	21.062	20.940
2014	6.503	3.219	1.699	4.266	901	2.930	1.640	21.158	21.042
2015	6.453	3.291	1.729	4.293	907	2.913	1.725	21.311	21.153
2016	6.524	3.315	1.820	4.285	910	2.932	1.697	21.483	21.367
2017	6.476	3.259	1.869	4.258	893	2.896	1.681	21.332	21.210
2018	6.396	3.228	1.900	4.214	889	2.887	1.679	21.193	21.061
2019	6.335	3.212	1.968	4.219	901	2.868	1.665	21.168	21.057
2020	6.382	3.282	2.008	4.154	899	2.890	1.672	21.287	21.147
absolut	-696	487	592	115	17	-212	-12	275	
in %	-9,8	17,4	41,8	2,8	1,9	-6,8	-0,7	1,3	

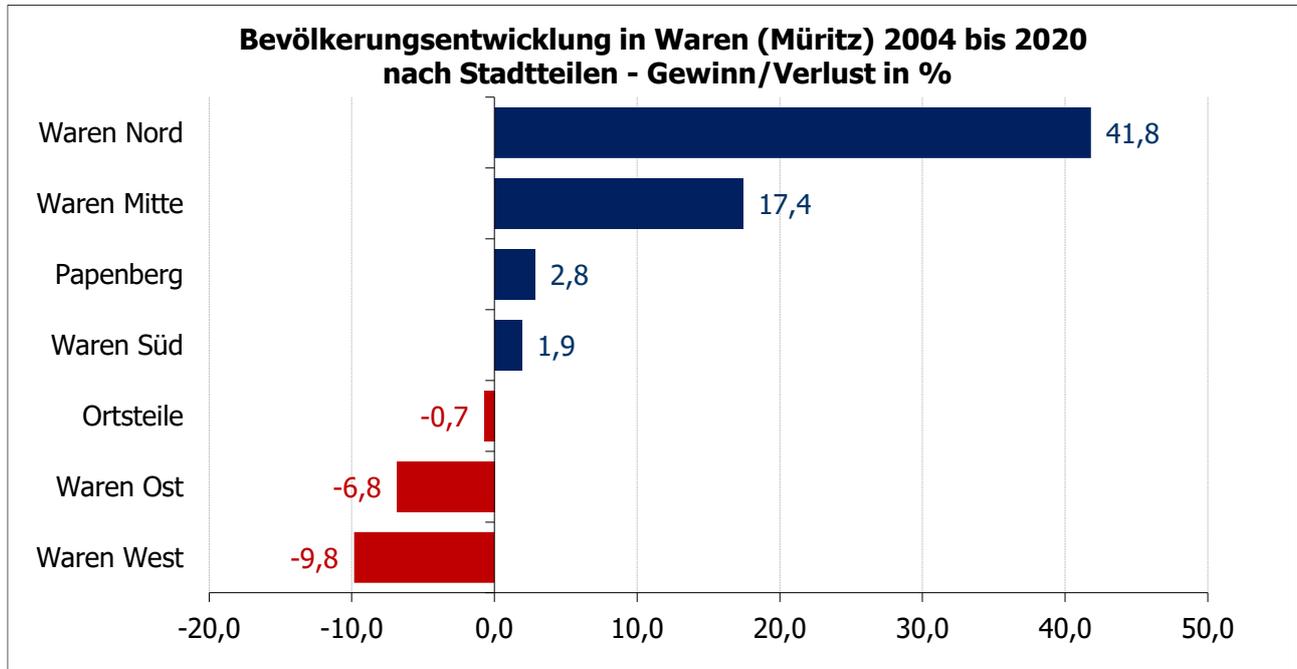
Beim Vergleich mit den Einwohnerdaten des Statistischen Amtes M-V wird deutlich, dass bis 2010 die Zahl der Einwohner des Statistischen Amtes M-V stets über der gemeindeeigenen Einwohnerzahl (lt. Melderegister) lag. Im Ergebnis des Zensus 2011 war es dann umgekehrt, die amtliche Einwoh-



nerzahl 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). Im Jahr 2020 betrug die Differenz 140 Personen.

Für das Monitoring werden ausschließlich stadt eigene 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 hohem Zeitverzug verfügbar.

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung nach Stadtteilen

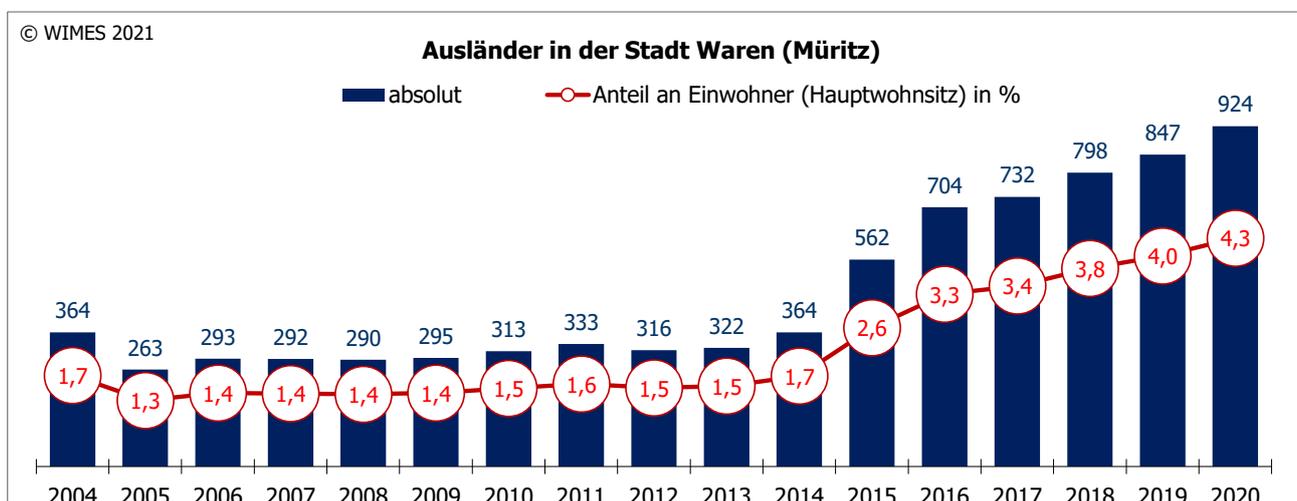


Bevölkerung ausländischer Nationalität

Die Zahl der Ausländer in Waren (Müritz) hat sich in den Jahren 2004 bis 2020 um 560 Personen erhöht und lag Ende 2020 bei 924 Personen. Allein von 2014 zu 2015 stieg die Einwohnerzahl der ausländischen Bevölkerung um 198 Personen an und von 2015 zu 2016 um weitere 142 Personen.

Von 2019 zu 2020 erhöhte sich die Zahl der Bevölkerung ausländischer Herkunft um 77 Personen. Der Ausländeranteil, gemessen an der Gesamtbevölkerung, lag im Jahr 2020 bei 4,3 % (2004=1,7 %). Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt ist der Ausländeranteil immer noch sehr gering.

Abbildung 3: Ausländische Bevölkerung in der Stadt Waren (Müritz)





Auf Stadtteilebene betrachtet, lebten die meisten Ausländer Ende 2020 in Waren West. Mit 356 Ausländern lag der Anteil an allen Einwohnern in Waren West bei 5,6 %. In Waren Mitte lag der Ausländeranteil im Jahr 2020 bei 6,4 % (210 Personen).

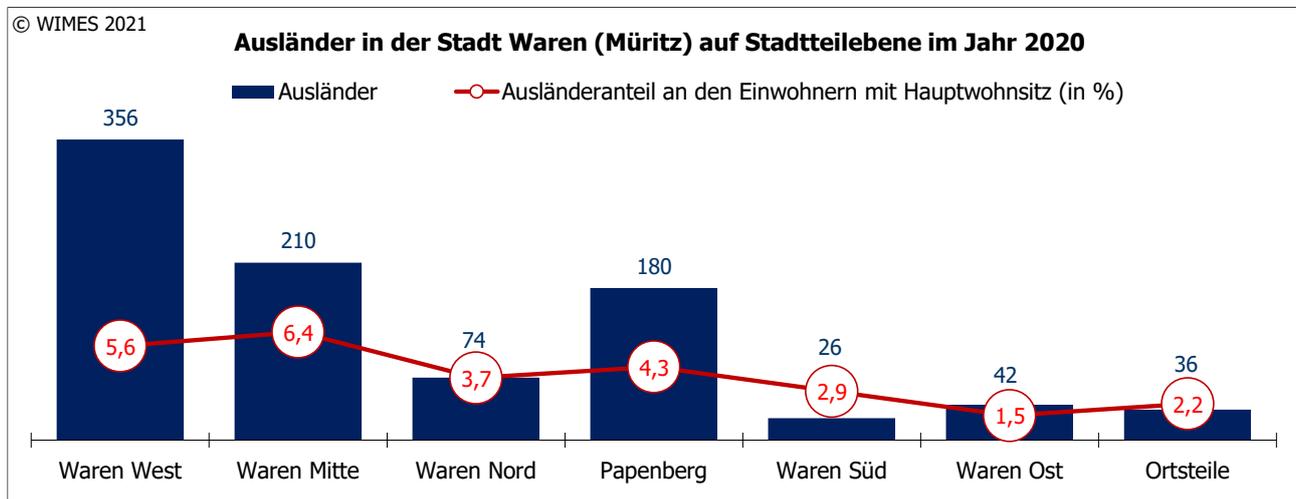
Die Entwicklung in den Ortsteilen ist darauf zurückzuführen, dass im Jahr 2015 im Ortsteil Eldenholz 65 Asylsuchende in der Europäischen Akademie untergebracht wurden. Zu 2016 wurde diese Notunterkunft wieder aufgelöst.

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung Ausländer nach Stadtteilen

Stadtteil	Zahl der Ausländer																
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Waren West	223	108	129	129	114	106	113	122	106	98	108	129	223	264	310	320	356
Waren Mitte	42	43	57	58	70	75	70	84	81	96	127	196	201	169	160	167	210
Waren Nord	13	19	18	19	16	19	25	27	27	39	36	34	57	70	67	84	74
Papenberg	65	67	66	64	62	65	76	71	72	60	68	109	148	166	191	189	180
Waren Süd	6	5	4	4	4	6	6	6	7	8	9	11	10	11	15	15	26
Waren Ost	13	15	13	14	18	18	17	18	18	13	10	13	28	37	36	49	42
Ortsteile	2	6	6	4	6	5	6	5	5	8	6	70	37	15	19	23	36
gesamt	364	263	293	292	290	295	313	333	316	322	364	562	704	732	798	847	924

Stadtteil	Anteil der Ausländer an den Einwohnern mit Hauptwohnsitz																
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
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	4,1	4,8	5,1	5,6
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	5,2	5,0	5,2	6,4
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	3,7	3,5	4,3	3,7
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	3,9	4,5	4,5	4,3
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	1,2	1,7	1,7	2,9
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	1,3	1,2	1,7	1,5
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	0,9	1,1	1,4	2,2
gesamt	1,7	1,3	1,4	1,4	1,4	1,4	1,5	1,6	1,5	1,5	1,7	2,6	3,3	3,4	3,8	4,0	4,3

Abbildung 4: Ausländische Bevölkerung nach Stadtteilen



Eine Betrachtung der absoluten Einwohnerzahlen verdeutlicht, dass es im Jahr 2020 in allen Altersgruppen, mit Ausnahme der Kinder von 6 bis 15 Jahren, mehr Männer als Frauen gab. Besonders unausgeglichen ist das Verhältnis Männer zu Frauen bei den Jugendlichen. Der Anteil der Frauen an allen Ausländern lag bei 79 Frauen je 100 Männer. In der Altersgruppe der 15- bis 25-jährigen ist das Verhältnis mit nur 68 Frauen je 100 Männer besonders unausgewogen. In der Altersgruppe der Personen im Haupterwerbsalter lag das Verhältnis bei 78 Frauen je 100 Männer. Bei den Senioren war das Verhältnis ausgeglichen.



Abbildung 5: Altersstruktur der ausländischen Bevölkerung nach Geschlecht

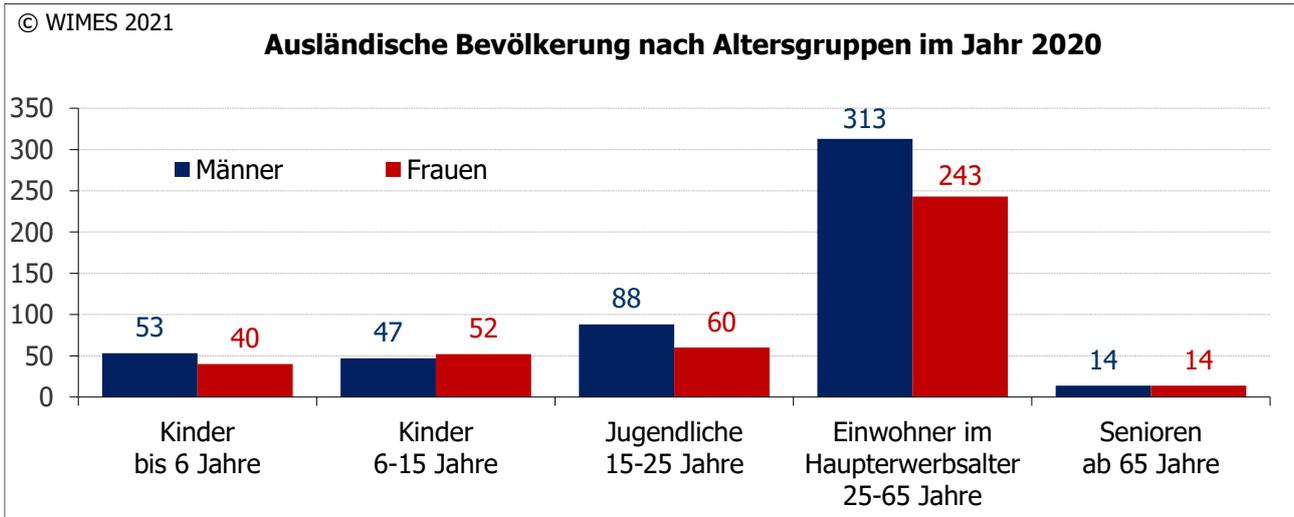


Abbildung 6: Bevölkerungsanteile der Ausländer nach Altersgruppe und Geschlecht

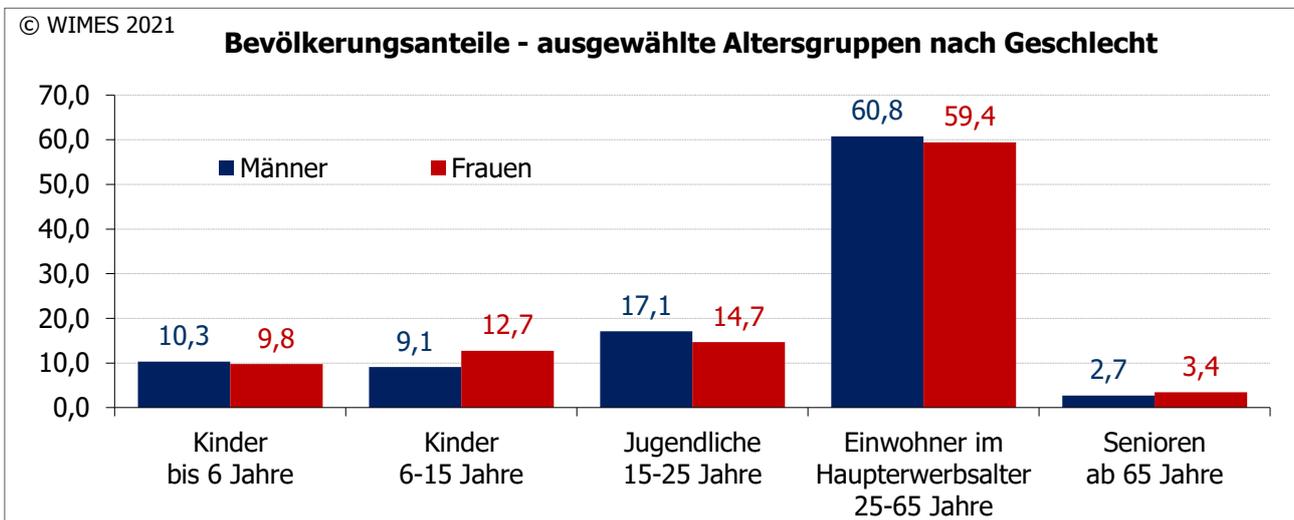
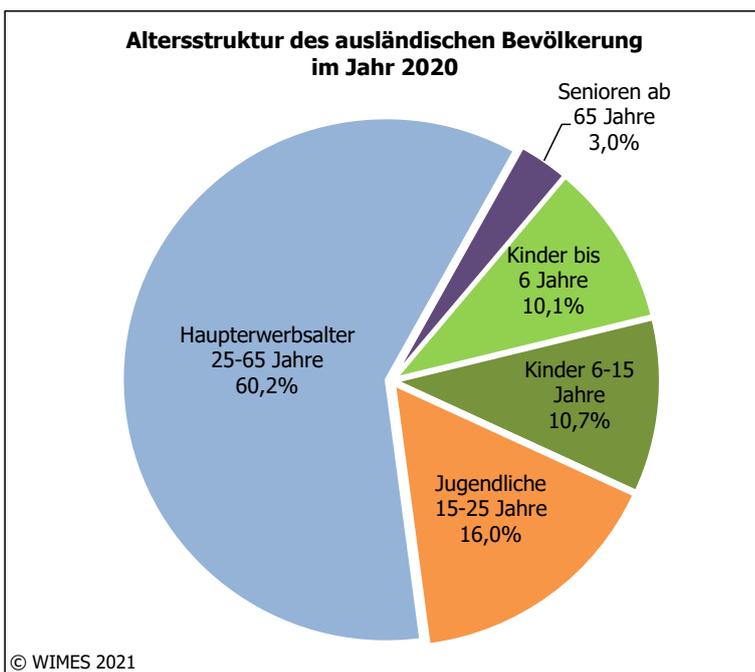


Abbildung 7: Altersstruktur der ausländischen Bevölkerung



Nach Altersgruppen betrachtet, waren 60,2 % der ausländischen Bevölkerung in Waren (Müritz) im Jahr 2020 im Haupterwerbsalter zwischen 25 und 65 Jahren. Dieser Wert lag um 10,3 Prozentpunkte über dem Anteil der Gesamtbevölkerung der Stadt Waren (Müritz). Deutlich überdurchschnittlich war auch der Anteil der Jugendlichen mit 16,0 % (städtischer Durchschnitt 6,8 %). Auch die Anteile der Kleinkinder (+4,7 Prozentpunkte) und der Schulkinder (+3,3 Prozentpunkte) lagen über den Anteilen der Gesamtbevölkerung. Demgegenüber gab es Ende 2020 nur 28 Personen im Seniorenalter ab 65 Jahre, das entspricht einem Bevölkerungsanteil von nur 3,0 % (städtischer Durchschnitt 30,5 %).



Abgleich mit der Bevölkerungsprognose

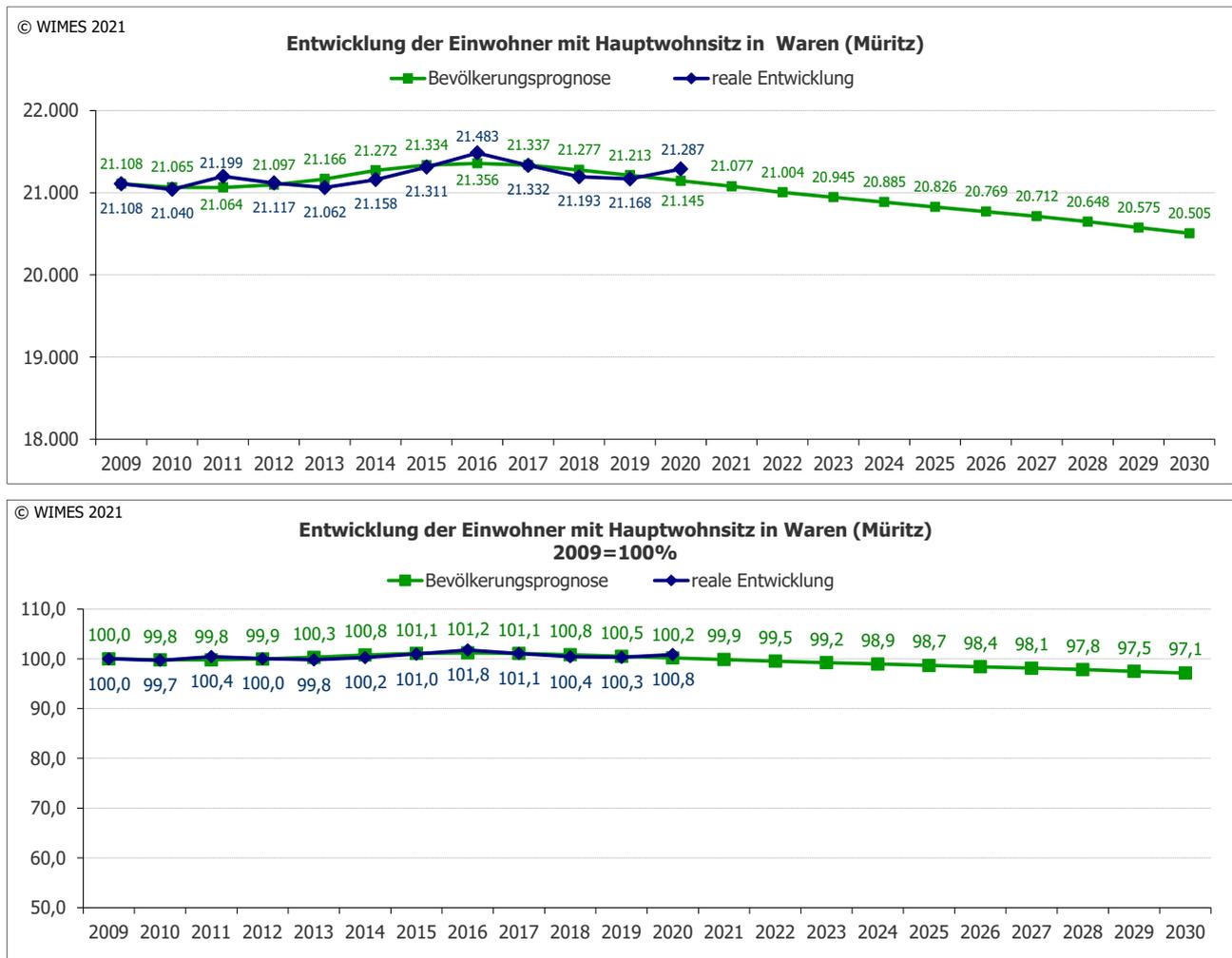
Im Jahr 2010 wurde für Waren (Müritz) eine Bevölkerungsprognose mit stadteigenen Daten gerechnet. Ausgangsjahr der Prognose war das Jahr 2009. Bis zum Jahr 2014 folgte die Linie der Realentwicklung bei leichten Schwankungen der Prognoselinie. In den Jahren 2015 und 2016 verlief die Realentwicklung dann aufgrund der Flüchtlingszuwanderung positiver als die Prognose. Die größten Abweichungen traten in den Altersgruppen der jungen Erwachsenen und insbesondere der Kinder im Grundschulalter auf.

Da sich die positive Abweichung der Zahl der Kinder im Grundschulalter bis zum heutigen Zeitpunkt fortsetzt, wurden im Rahmen der Erarbeitung der Schulentwicklungsplanung im Jahr 2020 die Annahmen, die damals für die Berechnung der Bevölkerungsprognose zugrunde gelegt wurden, an die aktuelle Situation angepasst. Die Geburtenziffer wurde von 1,55 Kindern je Frau auf 1,60 je Frau erhöht und die Zuzugsquote in der Altersgruppe der 25- bis 35-Jährigen wurde ebenfalls leicht nach oben angepasst. Diese Anpassung ergab sich ausschließlich durch den Zuzug der ausländischen Bevölkerung, was zum Zeitpunkt der Prognoserechnung nicht vorhersehbar war.

Im Ergebnis der Prognoserechnung entsprechend den aktualisierten Annahmen ist mit einem Bevölkerungsrückgang, trotz unterstellter jährlicher Wanderungsgewinne, bis zum Jahr 2030 auf rund 20.500 Personen zu rechnen, das sind aber rund 700 Personen mehr als die ursprüngliche Prognoserechnung. Der Bevölkerungsrückgang ist ausschließlich durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung begründet (durchschnittlicher Negativsaldo aufgrund hoher Sterbezahlen von ca. 200 Personen jährlich).

Folgende Abbildung zeigt, dass die Realentwicklung der Bevölkerung bei leicht schwankender Entwicklung der Linie der aktualisierten Bevölkerungsprognose folgt.

Abbildung 8: Abgleich der Realentwicklung mit der aktualisierten Bevölkerungsprognose



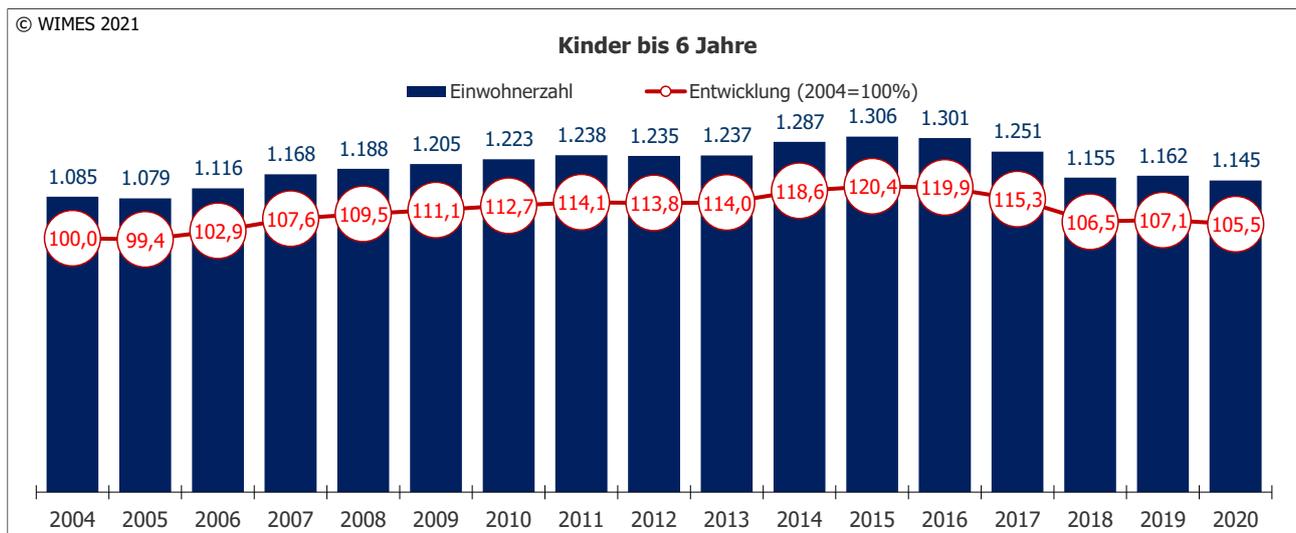


2.2 Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen

Kinder bis 6 Jahre

Die Zahl der Kinder bis 6 Jahre hat sich im Gesamtzeitraum seit 2004 um 60 Kinder erhöht, und der Anteil an der Bevölkerung stieg um 0,2 Prozentpunkte (von 5,2 % im Jahr 2004 auf 5,4 % im Jahr 2020). Seit 2016 ist die Zahl der Kinder bis sechs Jahre aufgrund des Rückgangs der Frauen im demografisch aktiven Alter rückläufig. Von 2018 zu 2019 war ein leichter Zugewinn erzielt worden. Begründet ist diese Entwicklung durch eine hohe Geburtenrate, im Jahr 2019 war die Zahl der Geburten um 28 Personen höher als im Jahr 2018. Im Jahr 2020 sind jedoch wieder weniger Kinder geboren worden und demgemäß erklären sich die Bevölkerungsverluste im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr.

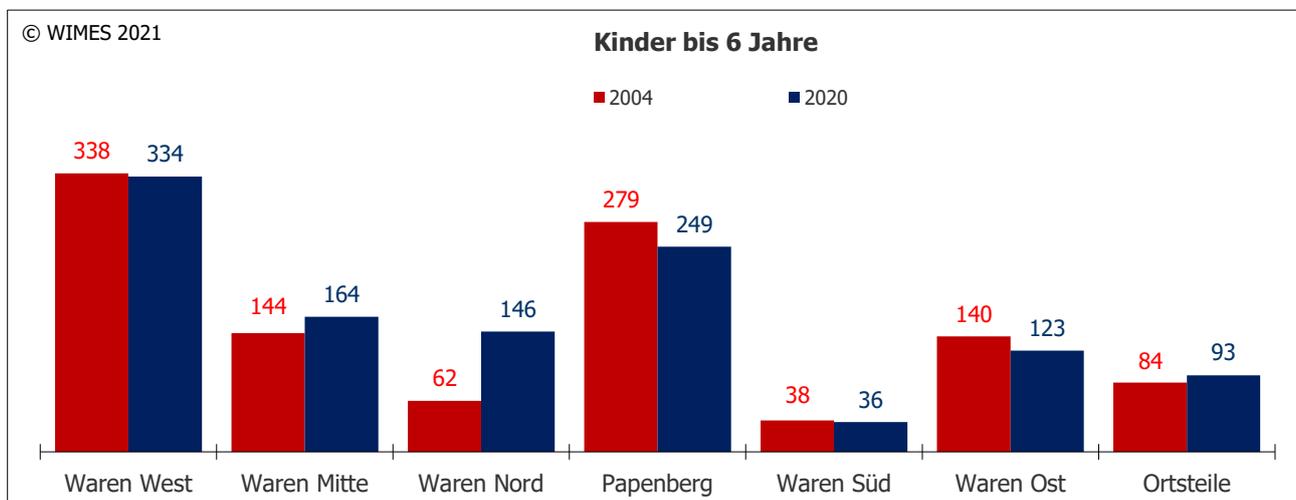
Abbildung 9: Entwicklung der Zahl der Kinder bis 6 Jahre



Folgende Abbildung zeigt die Veränderung der Zahl der Kinder bis 6 Jahre nach Stadtteilen im Vergleich von 2004 zu 2020.

Die höchste Wachstumsrate gegenüber dem Basisjahr 2004 ist im Stadtteil Waren Nord eingetreten, hier hat sich die Zahl der Kinder bis 6 Jahre um 84 Kinder erhöht. Das hängt mit dem Zuzug von jungen Familien mit Kindern und Familienerweiterung aufgrund von Wohnungsneubau zusammen. Auch in Waren Mitte und den Ortsteilen waren Einwohnergewinne bei den Kindern bis sechs Jahre erzielt worden.

Abbildung 10: Zahl der Kinder bis 6 Jahre im Vergleich

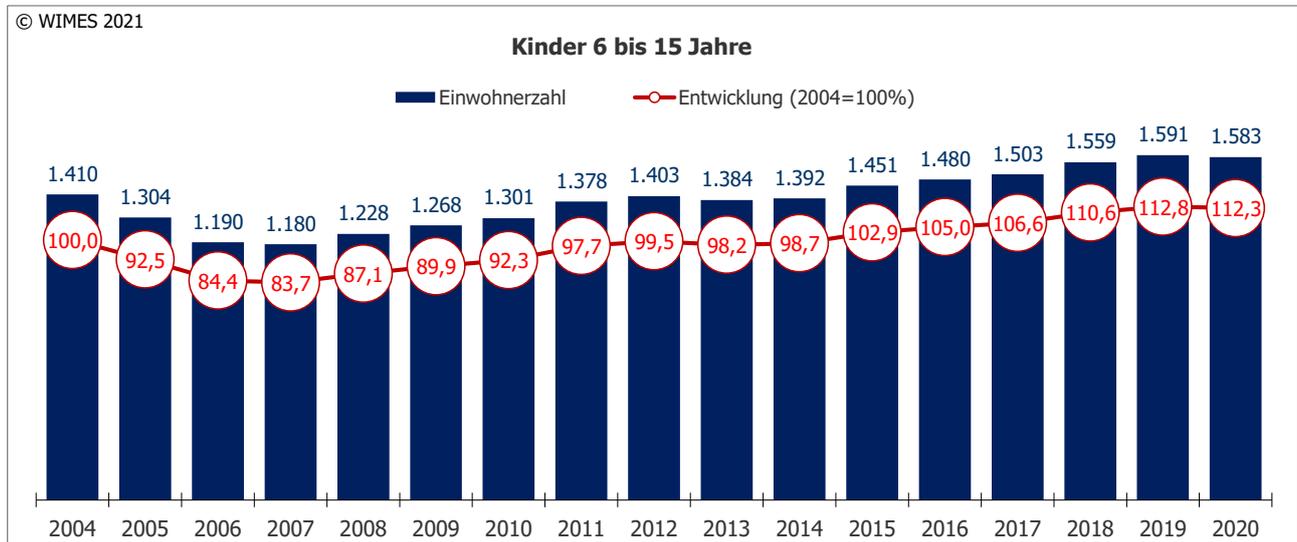




Schulkinder im Alter von über 6 bis 15 Jahren

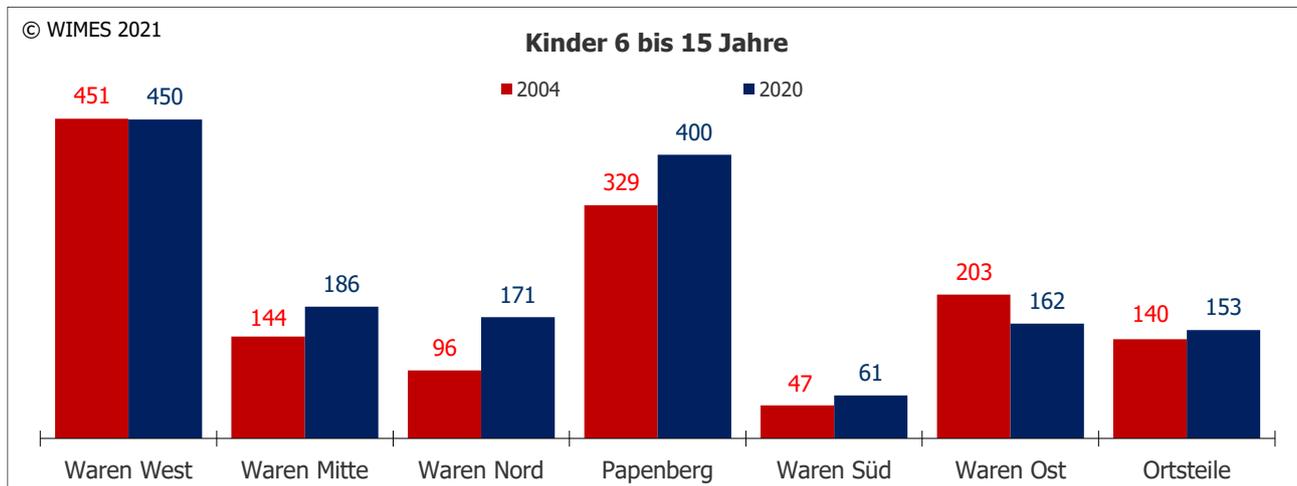
Die Zahl der Schulkinder hat sich im Zeitraum von 2004 bis 2007 in der Gesamtstadt um 230 Personen verringert. Seit 2008 nehmen die Zahl sowie der Anteil an der Gesamtbevölkerung in dieser Altersgruppe aufgrund des Anstiegs der Geburten seit dem Jahr 2000 wieder zu. Insgesamt liegt die Zahl der Kinder im Schulalter wieder mit 173 Kinder über der Zahl des Basisjahres 2004. Der Anteil an der Bevölkerung ist von 5,6 % im Jahr 2007 auf 7,4 % im Jahr 2020 angestiegen.

Abbildung 11: 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 2020. In allen Stadtteilen, mit Ausnahme von Waren West und Ost, hat sich die Zahl der Kinder in dieser Altersgruppe erhöht. Im Stadtteil Papenberg war der Anteil im Jahr 2020 mit 9,6 % am höchsten, gefolgt von den Ortsteilen mit 9,2 %.

Abbildung 12: Zahl der Kinder im Alter von 6 bis 15 Jahren im Vergleich



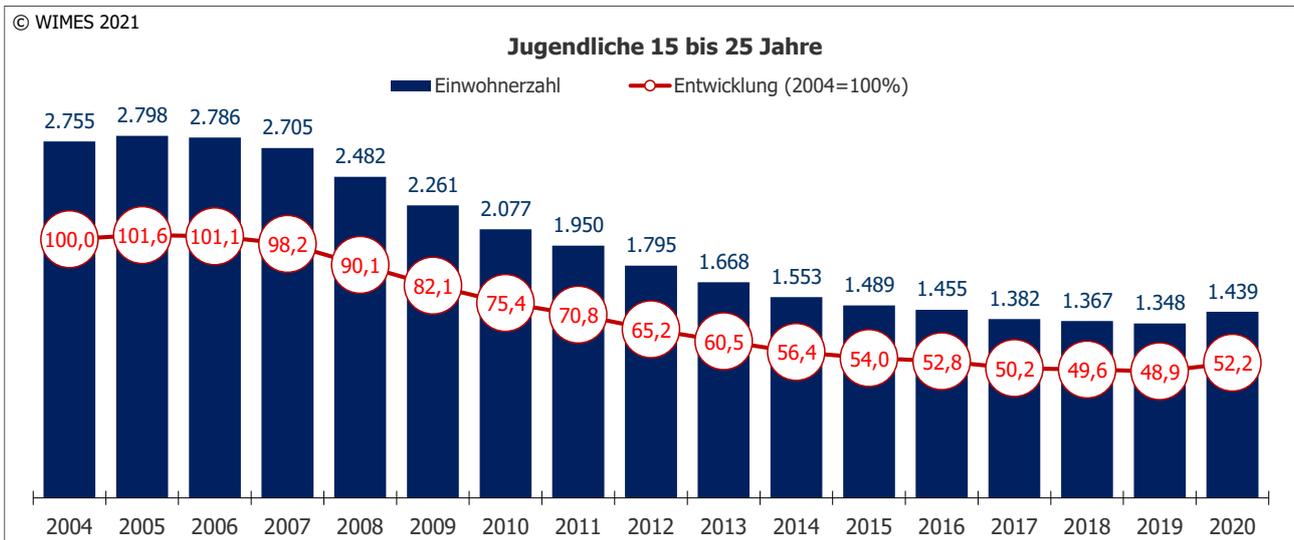


Jugendliche im Alter von 15 bis 25 Jahren

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 1990-er Jahren ist die Einwohnerzahl aber seit 2008 rückläufig. Im Gesamtzeitraum betrachtet hat sich die Zahl der Jugendlichen mit einem Rückgang um 47,8 % (-1.316 Personen) mehr als halbiert. Gegenüber dem Vorjahr wurde wieder ein Zugewinn erzielt.

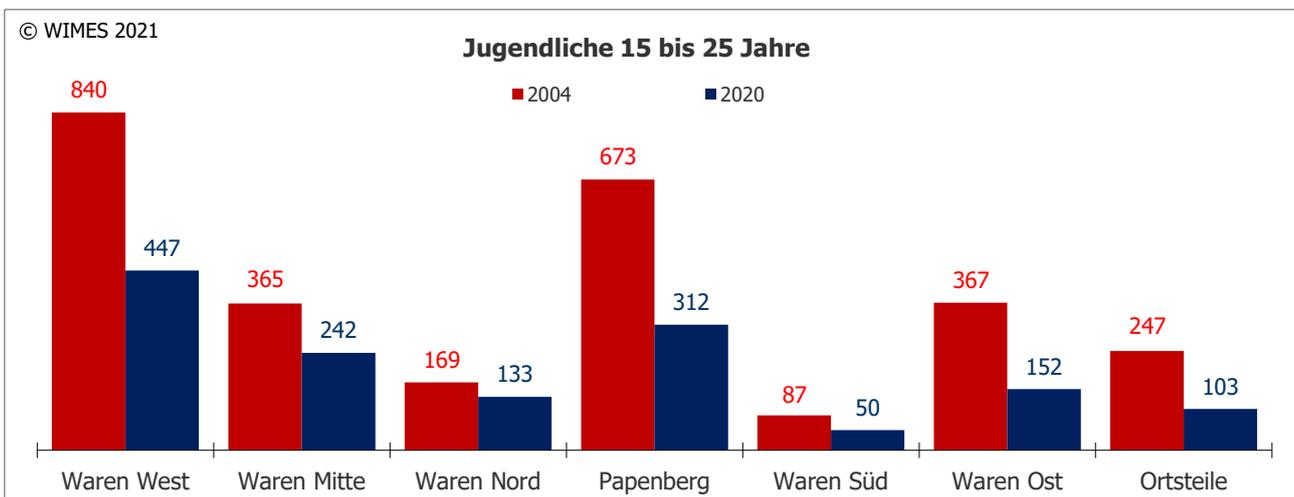
Der Anteil an der Bevölkerung ist von 13,3 % im Jahr 2004 auf 6,8 % im Jahr 2020 gesunken.

Abbildung 13: 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 14: Zahl der Jugendlichen im Alter von 15 bis 25 Jahren im Vergleich

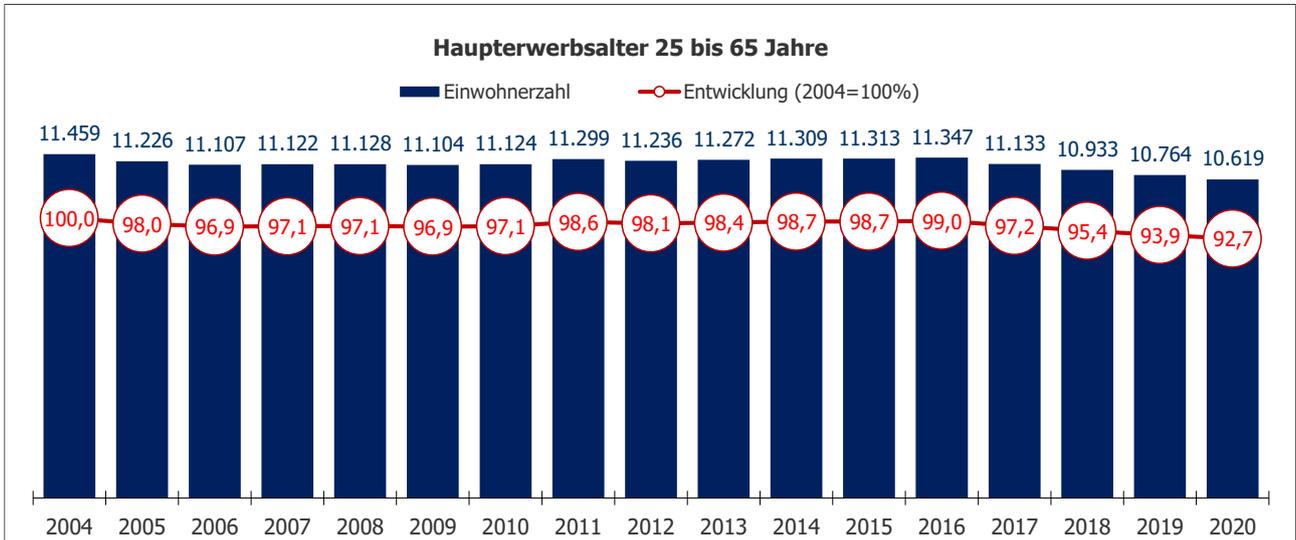




Einwohner im Haupterwerbsalter von 25 bis 65 Jahren

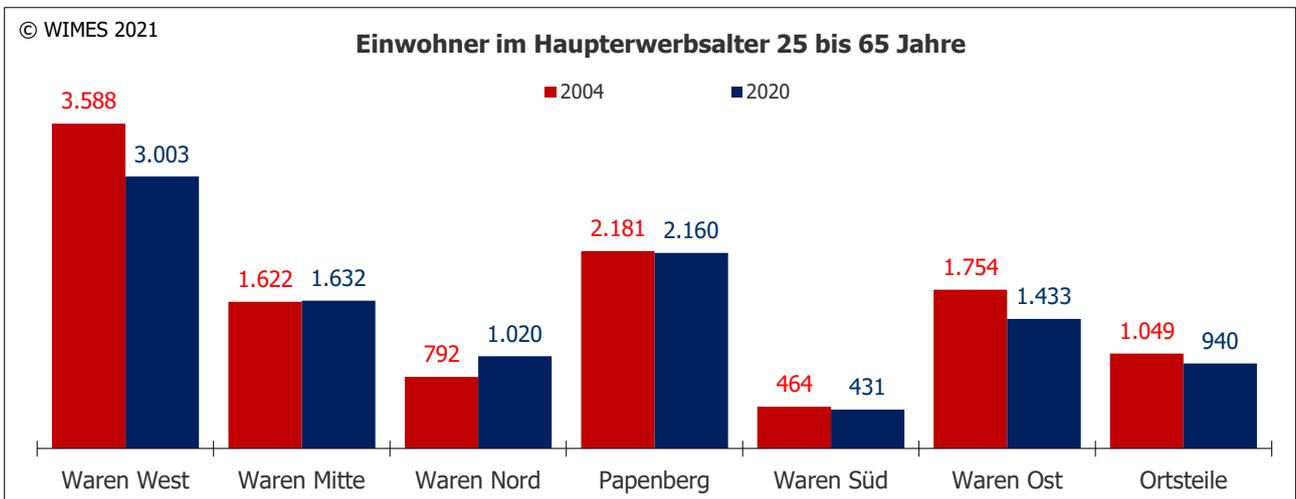
Die Entwicklung der Zahl der Einwohner im Haupterwerbsalter (25-65 Jahre) ist im Betrachtungszeitraum bis 2016 relativ stabil geblieben. Der Rückgang der vergangenen Jahre hängt damit zusammen, dass ein Teil der Bevölkerung dieser Altersgruppe in die nächsthöhere hineinwächst. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung lag im Jahr 2020 bei 49,9 %.

Abbildung 15: 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 der Jahre 2004 und 2020. Die Bevölkerungsgewinne in Waren Mitte und Waren Nord korrelieren mit dem Wohnungsneubau und einem Zuzug von vorwiegend Erwerbspersonen.

Abbildung 16: Zahl der Einwohner im Alter von 25 bis 65 Jahren im Vergleich

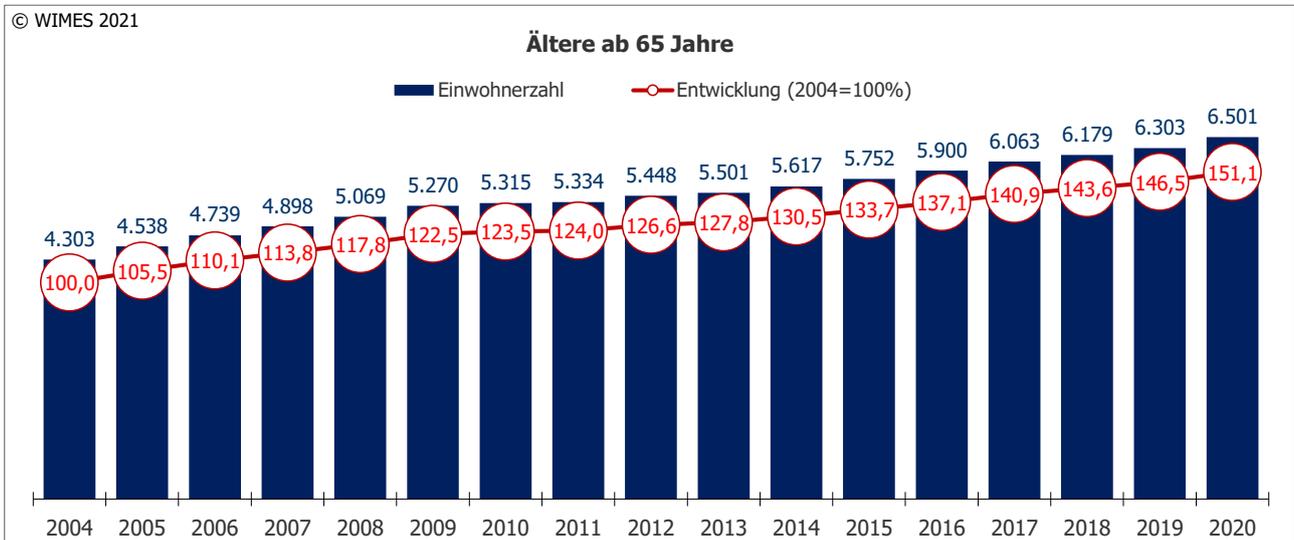




Einwohner im Alter ab 65 Jahre

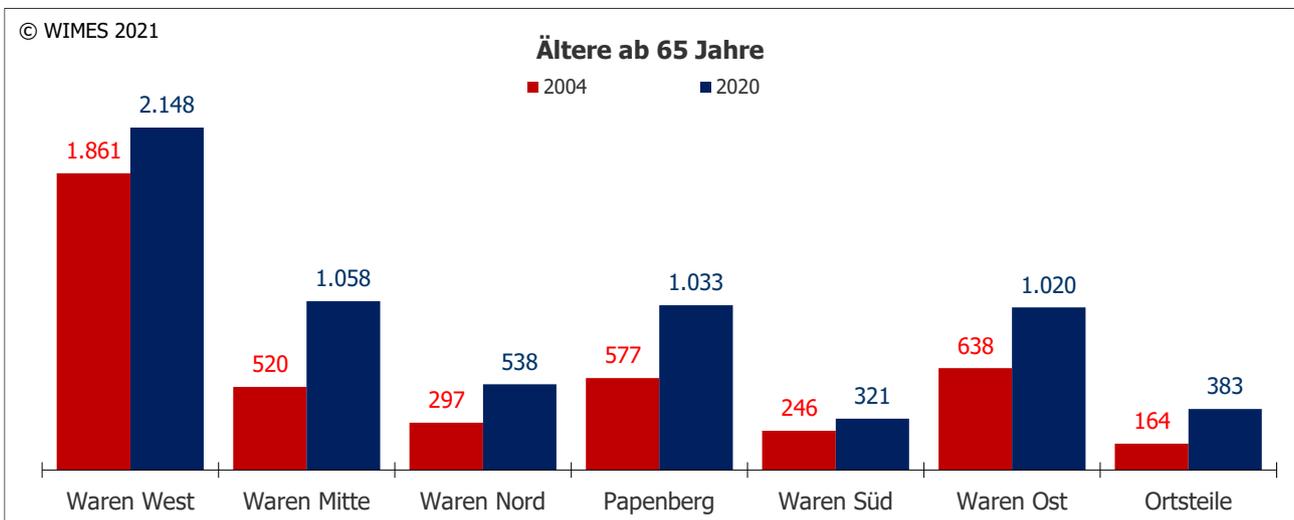
Die Zahl der Älteren ab 65 Jahre nahm im Zeitraum von 2004 bis 2020 stetig zu. Die Zahl erhöhte sich um 2.198 Personen (+51,1 %). Der Anteil an der Gesamtbevölkerung erhöhte sich von 21,0 % im Jahr 2004 auf 30,5 % im Jahr 2020.

Abbildung 17: Entwicklung der Einwohnerzahl im Seniorenalter



Folgende Abbildung zeigt die Veränderung der Zahl der Älteren ab 65 Jahre nach Stadtteilen im Vergleich von 2004 zu 2020. In allen Stadtteilen gab es einen Einwohnergewinn in dieser Altersgruppe im Zeitraum 2004 bis 2020. Am größten waren die Zugewinne in Waren Mitte und den Ortsteilen, hier haben sich die Einwohnerzahlen der Senioren mehr als verdoppelt.

Abbildung 18: Zahl der Senioren im Vergleich





Zusammenfassung der Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen

Einwohnerzugewinne gegenüber dem Basisjahr 2004 ergaben sich in den Altersgruppen der Senioren ab 65 Jahre, der Kinder bis sechs Jahre sowie der Kinder im Schulalter. In den anderen Altersgruppen waren Bevölkerungsverluste zu verzeichnen. Die Zahl der Jugendlichen/jungen Erwachsenen hat sich im Betrachtungszeitraum um 47,8 % (-1.316 Personen) verringert, der Rückgang bei den Personen im Haupterwerbsalter lag bei 7,3 % (-840 Personen).

Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen

Stadtteil	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 6-15 Jahre		Jugendliche 15-25 Jahre		Haupterwerbsalter 25-65 Jahre		65 Jahre und älter	
	2004	2020	2004	2020	2004	2020	2004	2020	2004	2020
Waren West	338	334	451	450	840	447	3.588	3.003	1.861	2.148
Waren Mitte	144	164	144	186	365	242	1.622	1.632	520	1.058
Waren Nord	62	146	96	171	169	133	792	1.020	297	538
Papenberg	279	249	329	400	673	312	2.181	2.160	577	1.033
Waren Süd	38	36	47	61	87	50	464	431	246	321
Waren Ost	140	123	203	162	367	152	1.754	1.433	638	1.020
Ortsteile	84	93	140	153	247	103	1.049	940	164	383
gesamt	1.085	1.145	1.410	1.583	2.755	1.439	11.459	10.619	4.303	6.501

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	-4	-1,2	-1	-0,2	-393	-46,8	-585	-16,3	287	15,4
Waren Mitte	20	13,9	42	29,2	-123	-33,7	10	0,6	538	103,5
Waren Nord	84	135,5	75	78,1	-36	-21,3	228	28,8	241	81,1
Papenberg	-30	-10,8	71	21,6	-361	-53,6	-21	-1,0	456	79,0
Waren Süd	-2	-5,3	14	29,8	-37	-42,5	-33	-7,1	75	30,5
Waren Ost	-17	-12,1	-41	-20,2	-215	-58,6	-321	-18,3	382	59,9
Ortsteile	9	10,7	13	9,3	-144	-58,3	-109	-10,4	219	133,5
gesamt	60	5,5	173	12,3	-1.316	-47,8	-840	-7,3	2.198	51,1

Abbildung 19: Einwohner nach ausgewählten Altersgruppen im Vergleich (absolut)

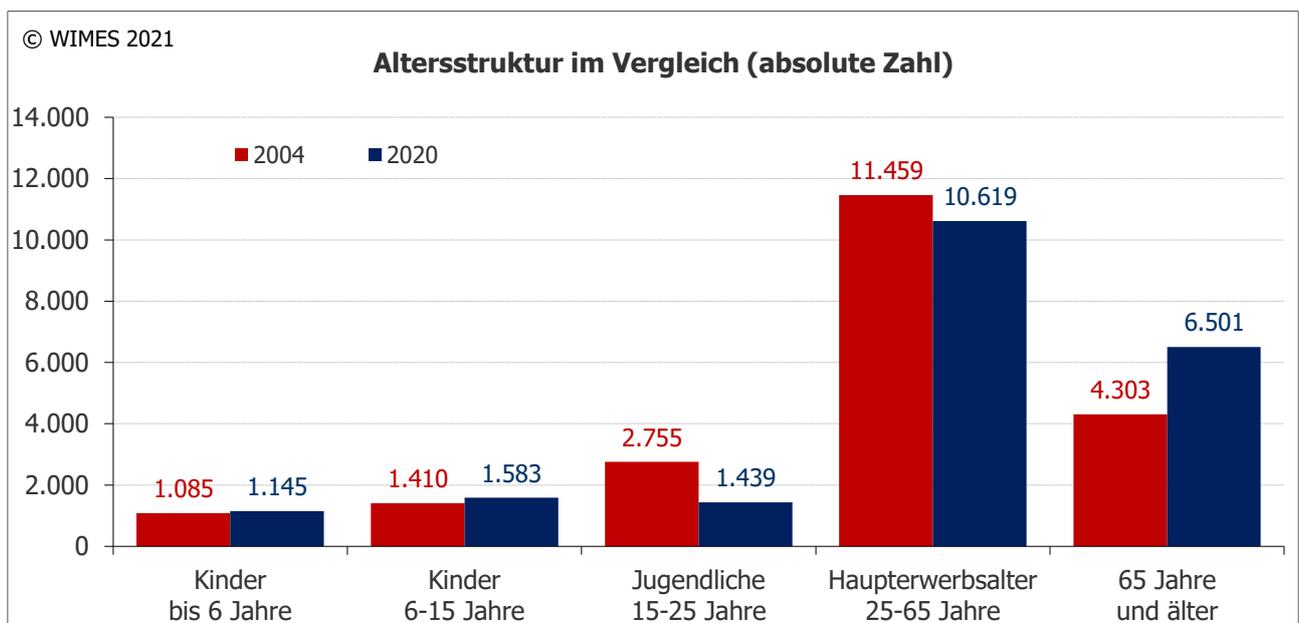
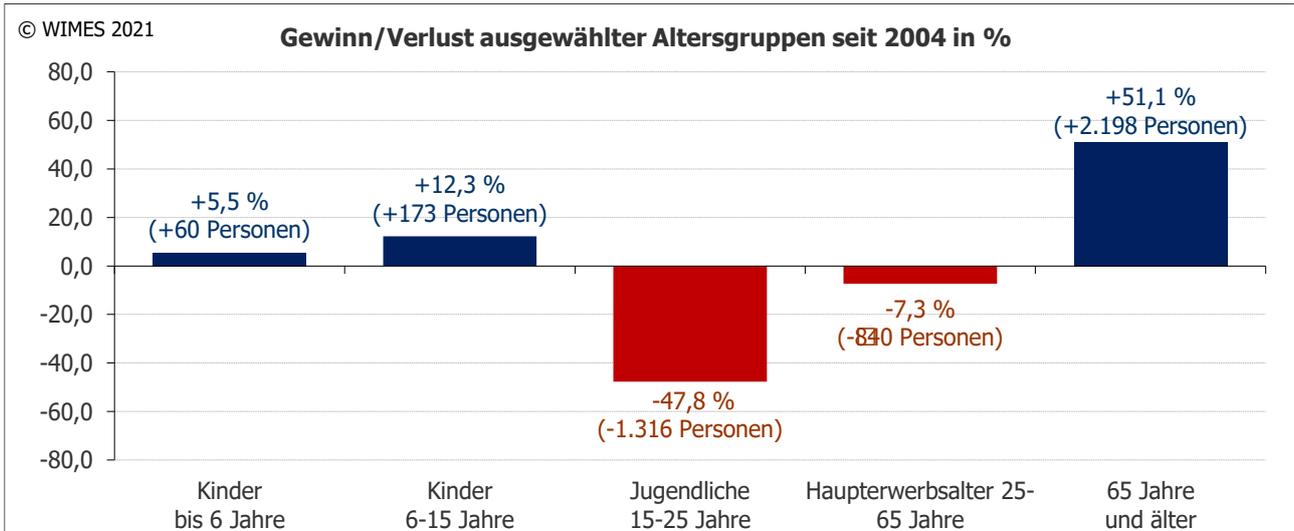




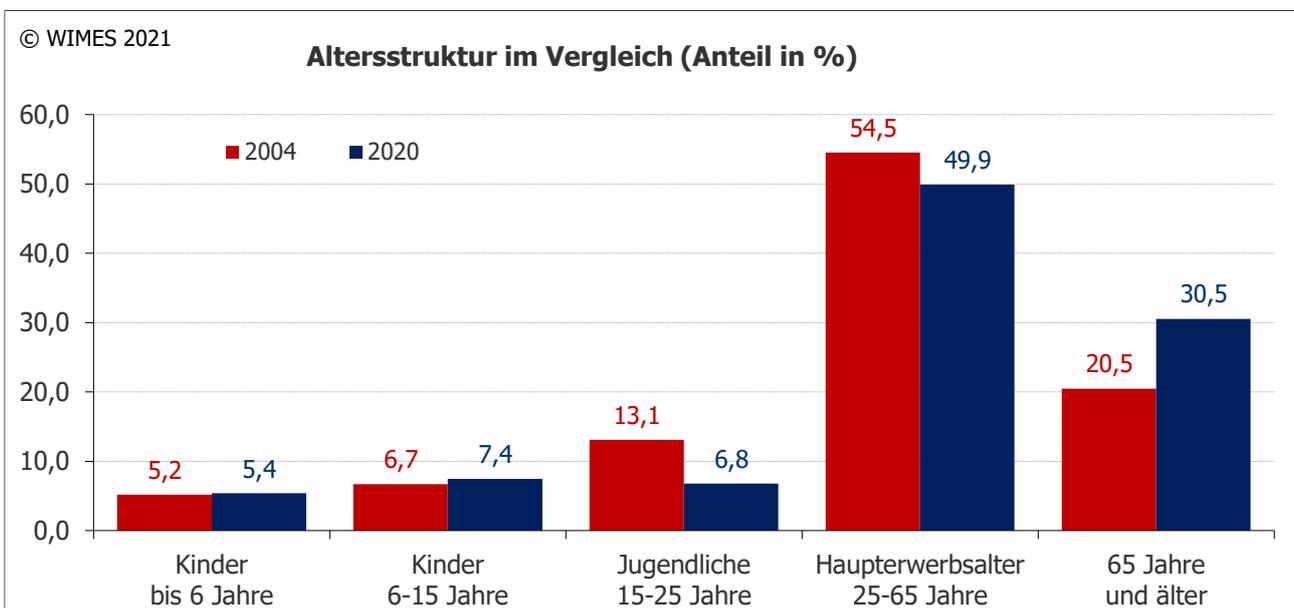
Abbildung 20: Einwohnergewinn/-verlust ausgewählter Altersgruppen absolut und in %



Die Betrachtung der Bevölkerungsanteile zeigt, dass der Anteil der Kinder im Schulalter 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 im Jahr 2020 bei 6,8 %. Auch der Anteil der Personen im Haupterwerbsalter ging gegenüber 2004 zurück (-4,6 Prozentpunkte). Der Anteil der Senioren stieg deutlich um zehn Prozentpunkte auf 30,5 %.

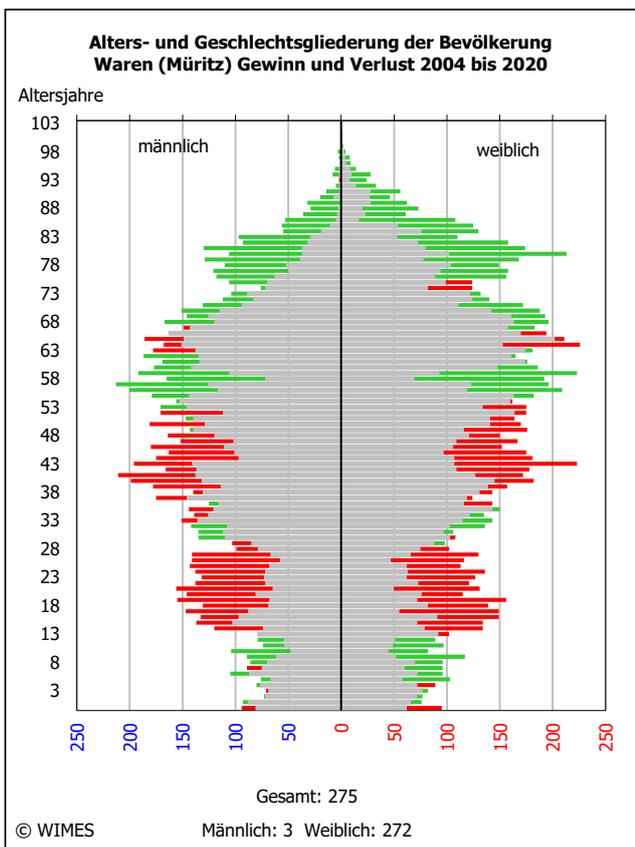
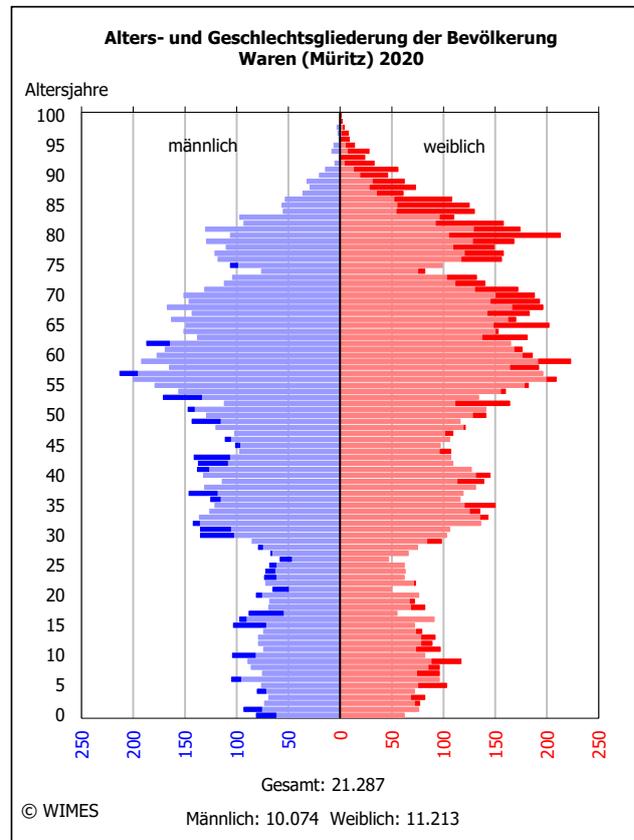
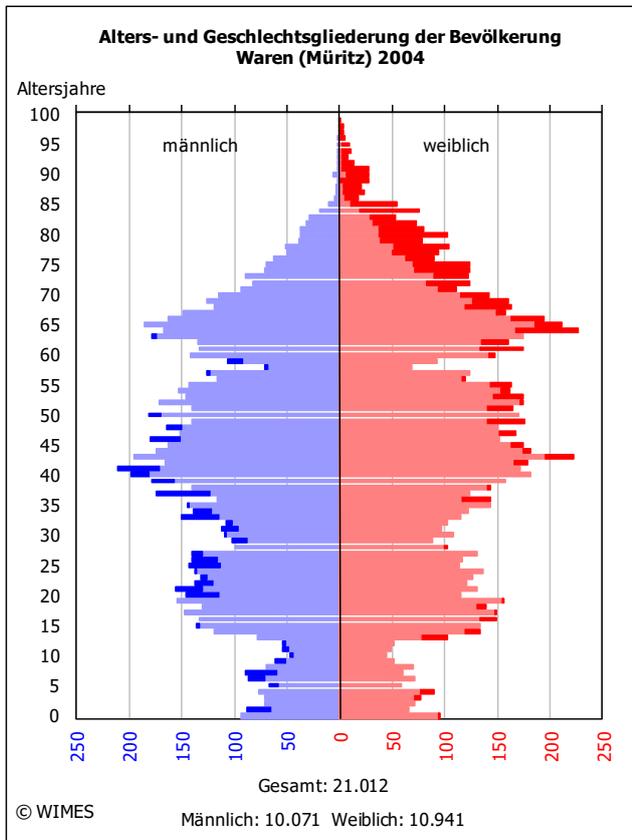
Abbildung 21: Anteile ausgewählter Altersgruppen im Vergleich (in %)





Folgende Alterspyramiden geben einen Überblick über die Verteilung der Bevölkerung nach ihrer Struktur (Alter und Geschlecht) in den Jahren 2004 und 2020 in Waren (Müritz). Die kräftigen Rot-Töne stehen für einen Frauenüberschuss und die kräftigen Blau-Töne für einen Männerüberschuss.

Abbildung 22: Alters- und Geschlechtsgliederung 2004 und 2020 sowie Gewinn/Verlust



Dabei ist bedeutsam, dass der Männerüberschuss im demographisch aktivsten Alter (18 bis 40 Jahre) im Jahr 2020 rund 2 % beträgt (auf 100 Männer in der genannten Altersgruppe entfielen 98 Frauen). Im Jahr 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 2020 bei 95 Frauen je 100 Männer (2004 lag der Wert bei 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 163 Frauen je 100 Männer.

Die kräftigen Rot-Töne bei der Abbildung zum Bevölkerungsgewinn und -verlust zeigen die Einwohnerverluste nach Alter und Geschlecht, Grün-Töne einen Einwohnerzuwachs und grau ist Bevölkerungsstand 2004.



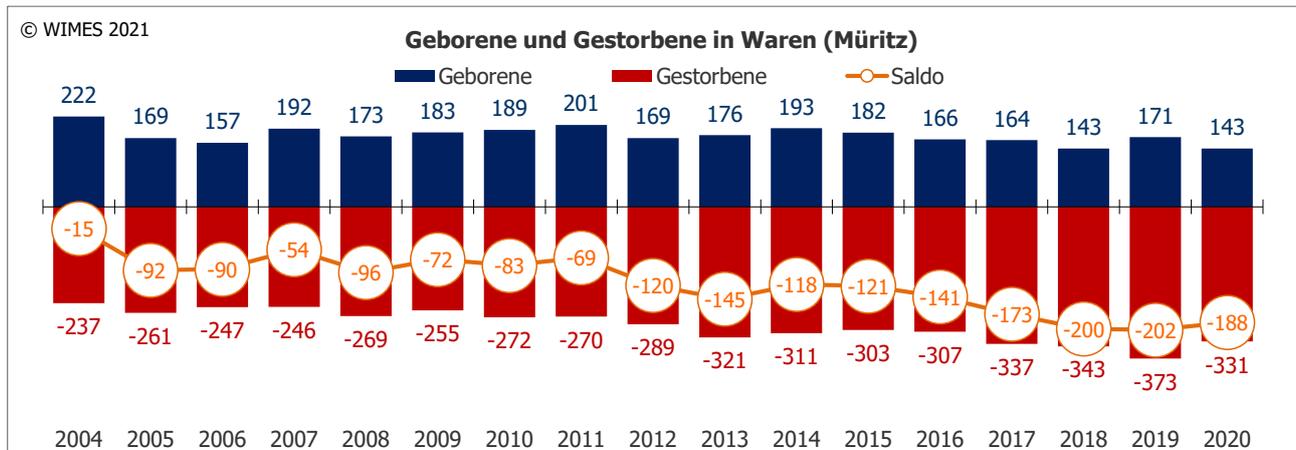
2.3 Faktoren der Bevölkerungsentwicklung - Geborene und Gestorbene, Wanderungen über die Stadtgrenzen und innerstädtische Umzüge

Die Bevölkerungsentwicklung ergibt sich zum einen aus der Differenz zwischen Geburtenrate und Sterberate (natürliche Bevölkerungsentwicklung). Hinzu kommt der Wanderungssaldo. Dieser ergibt sich aus der Differenz zwischen Zu- und Abwanderungen über die Gebietsgrenze hinweg. Je nach dem Vorzeichen des Gesamtsaldos spricht man von Bevölkerungswachstum oder Bevölkerungsrückgang.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

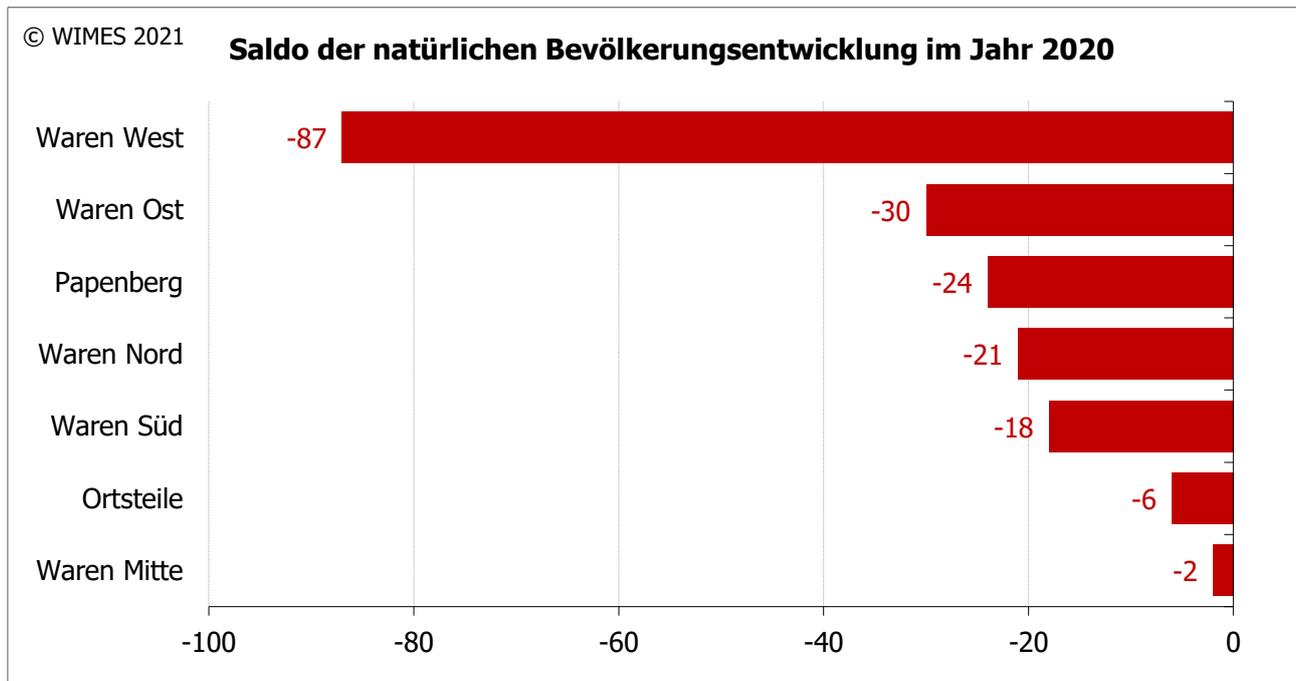
Im Betrachtungszeitraum lag die Zahl der Sterbefälle stets über der der Geburten. Im Jahr 2020 standen 331 Sterbefällen nur 143 Geburten gegenüber, das entspricht einem Negativsaldo von 188 Personen. Künftig wird die natürliche Bevölkerungsentwicklung aufgrund des steigenden Anteils der Älteren noch mehr Einfluss auf den Gesamtsaldo nehmen.

Abbildung 23: Natürliche Bevölkerungsentwicklung



Auf Stadtteilebene waren im Jahr 2020 in allen Stadtteilen Negativsalden eingetreten.

Abbildung 24: Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung im Vergleich der Stadtteile

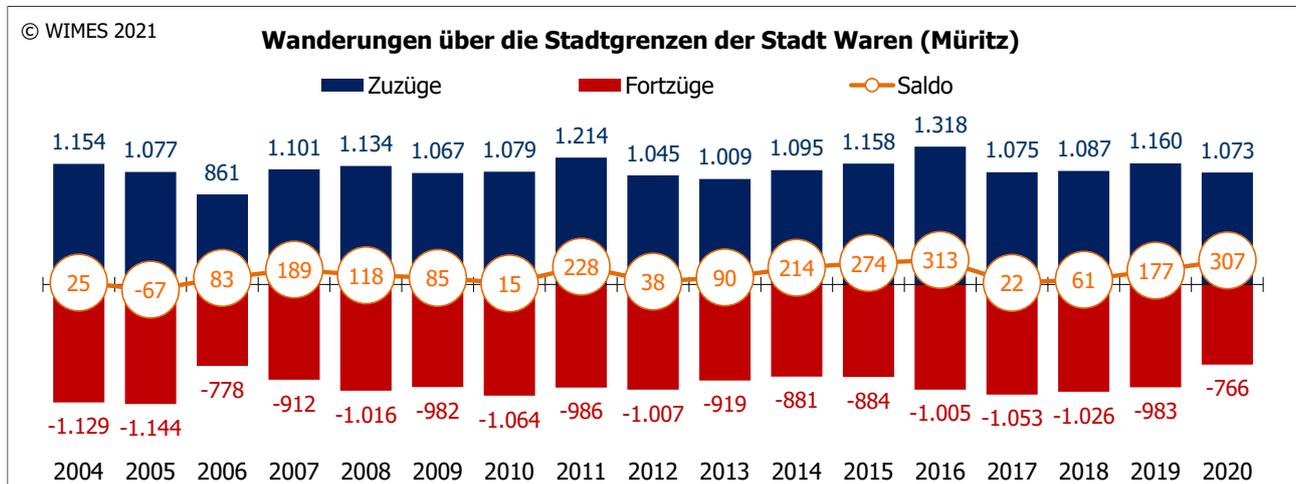




Außenwanderungen

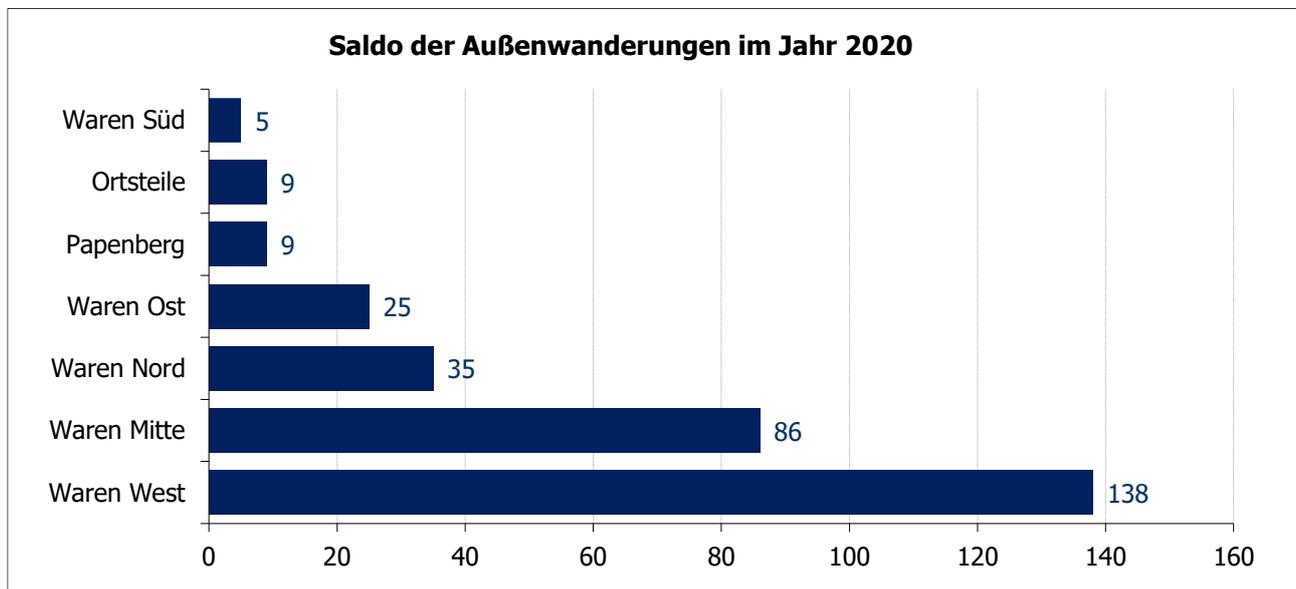
Die Betrachtung der Wanderungen über die Stadtgrenzen hinaus zeigt, dass mit Ausnahme des Jahres 2005 im gesamten Betrachtungszeitraum Wanderungsgewinne kennzeichnend waren. Im Jahr 2020 betrug der Wanderungssaldo +307 Personen, 1.073 Zuzügen standen 766 Fortzügen gegenüber.

Abbildung 25: Außenwanderungen in der Gesamtstadt



Im Jahr 2020 waren in allen Stadtteilen und den Ortsteilen Wanderungsgewinne zu verzeichnen. Der höchste Wanderungsgewinn von außerhalb der Stadt war in Waren West mit +138 Personen eingetreten, gefolgt von Waren Mitte.

Abbildung 26: Außenwanderungen auf Stadtteilebene

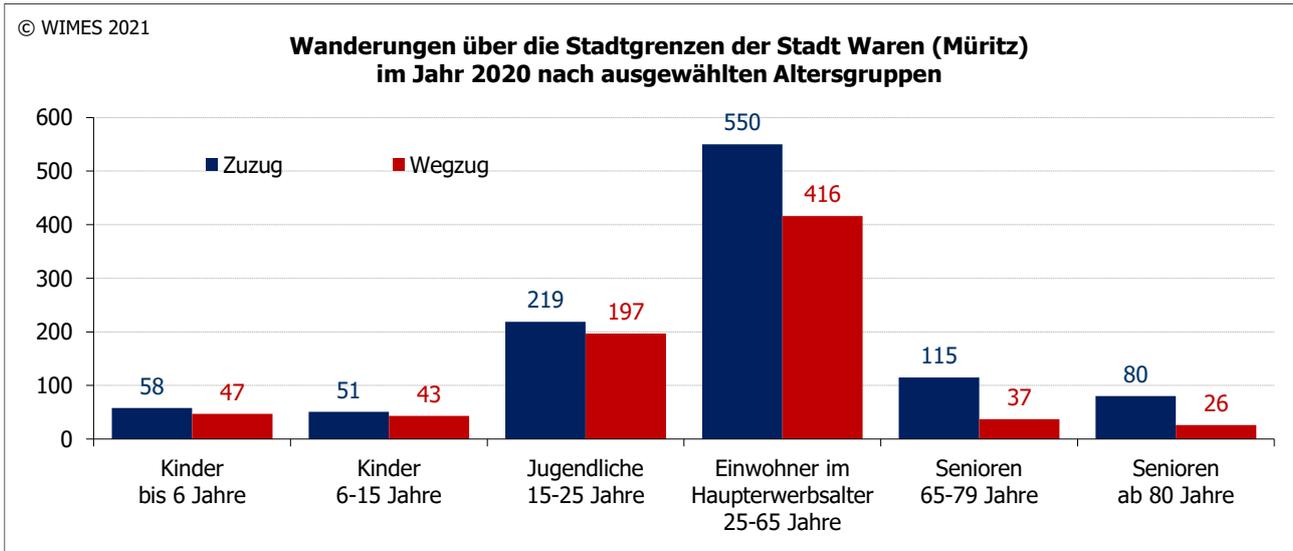


Auf Ebene ausgewählter Altersgruppen zeigt sich im Jahr 2020, dass gut die Hälfte der Zu- und Fortzüge durch die Altersgruppe im Haupterwerbsalter von 25 bis 65 Jahren realisiert wurde und 20 % der Zuzüge und rund 26 % der Fortzüge durch Jugendliche im Alter von 15 bis 25 Jahren. Die Wanderungsmotive der Altersgruppe Jugendlichen/jungen Erwachsenen sind vor allem ausbildungs- bzw. berufsbedingt.

In allen Altersgruppen waren Wanderungsgewinne erzielt worden. Deutliche Wanderungsgewinne ergaben sich bei den Senioren ab 65 Jahre aufgrund der guten infrastrukturellen Ausstattung der Stadt und auch bei den Personen im Haupterwerbsalter.



Abbildung 27: Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenzen nach Altersgruppen

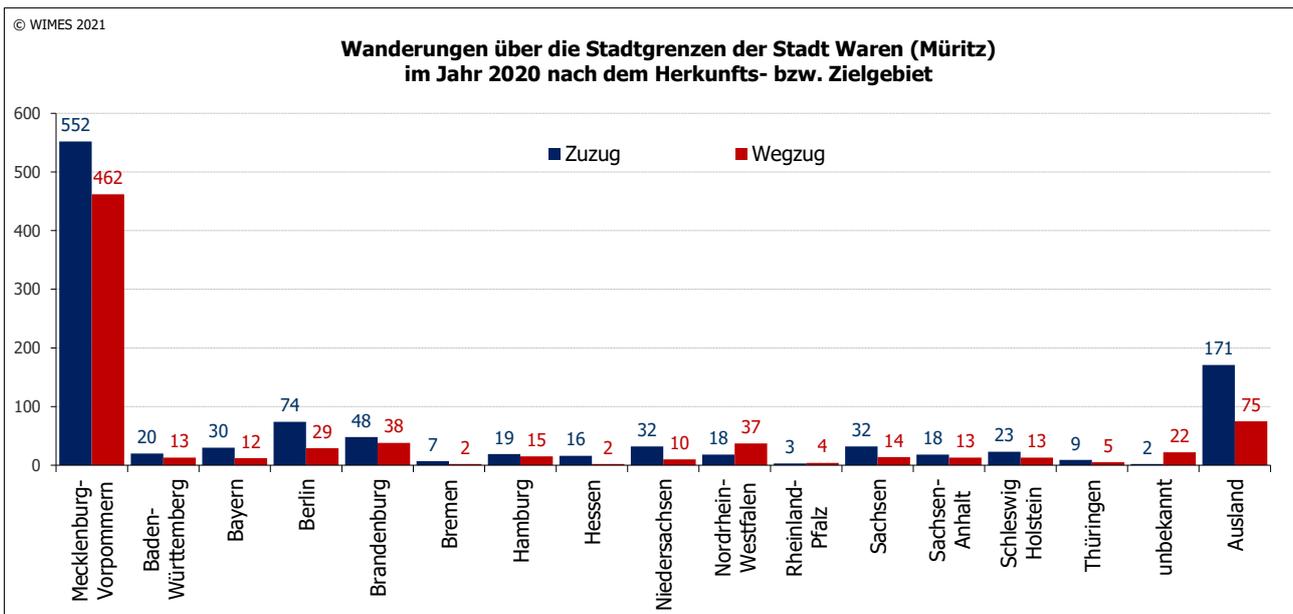


Nach Herkunft bzw. Ziel betrachtet, ergeben sich Zugewinne vor allem gegenüber dem Ausland. Der Wanderungssaldo lag im Jahr 2020 bei 96 Personen, 171 Zuzügen standen 75 Fortzügen gegenüber. Von den 171 Zugezogenen mit ausländischer Staatsbürgerschaft kamen z.B. 21 Personen aus Rumänien, 24 aus Italien, 28 Personen aus der Slowakei, 16 Personen aus der Republik Moldau und 10 Personen aus Polen. Von den 766 Wegzügen hatten beispielweise 184 Fortgezogenen keine deutsche Staatsbürgerschaft. 28 Personen waren rumänische Staatsbürger, 35 syrische und 21 italienische Staatsbürger.

Die größten Wanderungsbewegungen finden innerhalb des Landes Mecklenburg-Vorpommern statt. Im Jahr 2020 zogen 552 aus anderen Regionen des Landes M-V nach Waren (Müritz) und 462 Personen sind aus Waren (Müritz) in andere Städte und Gemeinden des Landes M-V gezogen, der Wanderungssaldo lag somit bei +90 Personen.

Negative Wanderungssalden ergaben sich nur gegenüber den Bundesländern Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz sowie bei unbekanntem Zielgebiet.

Abbildung 28: 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 Auskunft über deren Attraktivität.

Im Jahr 2020 sind z.B. aus Waren Ost 69 Personen in andere Stadtteile gezogen und 96 Personen sind aus anderen Stadtteilen nach Waren Ost gezogen. Das entspricht einem positiven Saldo der innerstädtischen Umzüge von 27 Personen.

Beachtenswert ist die hohe Zahl derjenigen, die innerhalb des Stadtteils Waren West umgezogen sind (199 Personen).

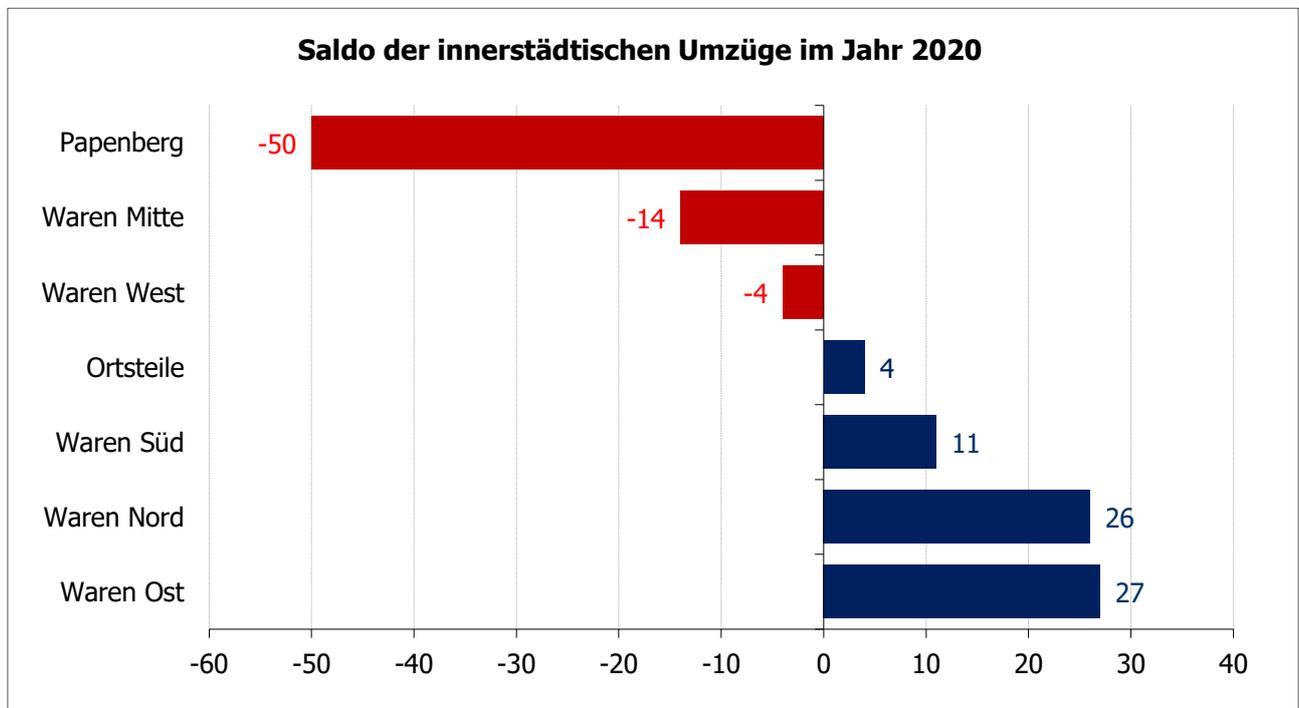
Tabelle 4: Innerstädtische Umzüge im Jahr 2020

von Stadtteil	nach Stadtteil							Fortzüge gesamt	Umzüge innerhalb des Stadtteils
	Waren West	Waren Mitte	Waren Nord	Papenberg	Waren Süd	Waren Ost	Ortsteile		
Waren West	199	42	29	29	7	21	18	146	199
Waren Mitte	34	45	33	27	14	25	8	141	45
Waren Nord	24	17	38	15	3	10	3	72	38
Papenberg	42	29	24	91	8	28	12	143	91
Waren Süd	6	8	1	4	14	2	1	22	14
Waren Ost	20	23	9	12	1	36	4	69	36
Ortsteile	16	8	2	6	0	10	4	42	4
Zuzüge gesamt	142	127	98	93	33	96	46		

=Umzüge innerhalb des Stadtteils

Im innerstädtischen Vergleich war der Negativsaldo der innerstädtischen Umzüge in Papenberg im Jahr 2020 mit -50 Personen am höchsten. Auch in Waren Mitte und West waren negative Umzugsalden zu verzeichnen. In den Stadtteilen Waren Nord und Ost, Waren Süd sowie den Ortsteilen waren die Umzugsalden positiv.

Abbildung 29: Umzugssaldo im Vergleich der Stadtteile



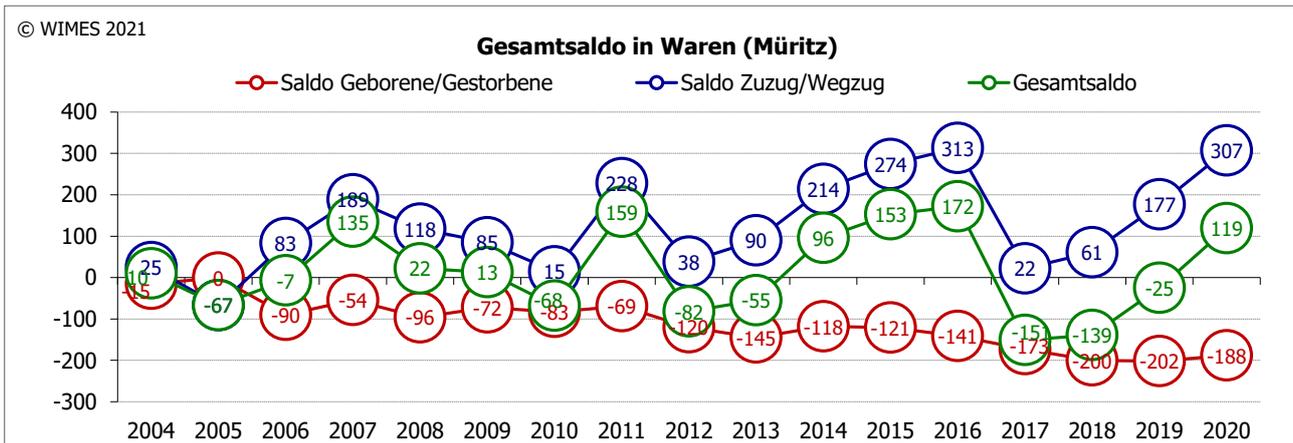


Gesamtsaldo

Der Gesamtsaldo ergibt sich aus dem Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geborene minus Gestorbene) und dem Wanderungssaldo (Zuzüge minus 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 2020 lag der Gesamtsaldo bei +119 Personen. Dieser Gewinn ist auf den positiven Saldo der Wanderungen von +307 Personen zurückzuführen. Der Negativsaldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von 188 Personen schwächte den Zugewinn deutlich ab.

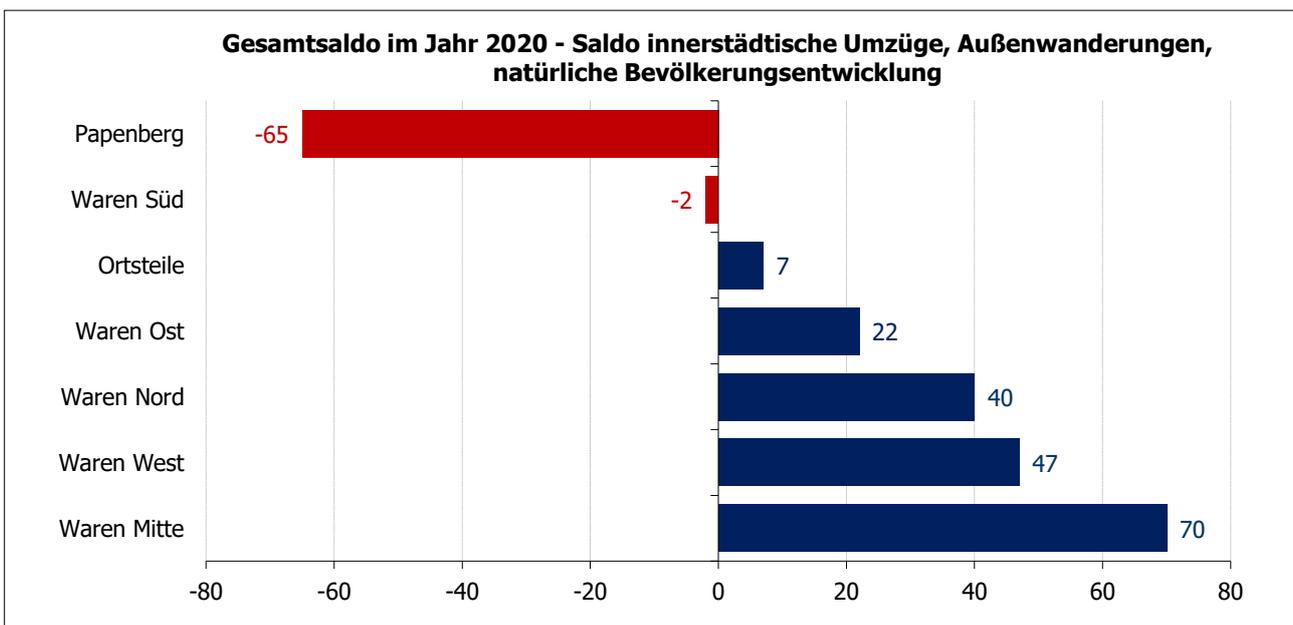
Abbildung 30: Gesamtsaldo



In Waren Mitte, West, Nord, Ost und den Ortsteilen waren im Jahr 2020 Einwohnerzuwächse erzielt worden. Der Gewinn in Waren Mitte ergab sich aufgrund eines Wanderungsgewinns von 84 Personen (Außenwanderungen +86 Personen / innerstädtische Umzüge -2 Personen) und einem Negativsaldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von 14 Personen.

In Papenberg verringerte sich die Einwohnerzahl gegenüber dem Vorjahr um 70 Personen. Der Wanderungssaldo lag bei -15 Personen (Außenwanderungen +9 Personen / innerstädtische Umzüge -24 Personen). Der Negativsaldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von 50 Personen war somit ursächlich für den Bevölkerungsverlust. In Papenberg gibt es eine Reihe von Pflegeeinrichtungen und altersgerechte Wohnanlagen mit und ohne Betreuung.

Abbildung 31: Gesamtsaldo nach Stadtteilen



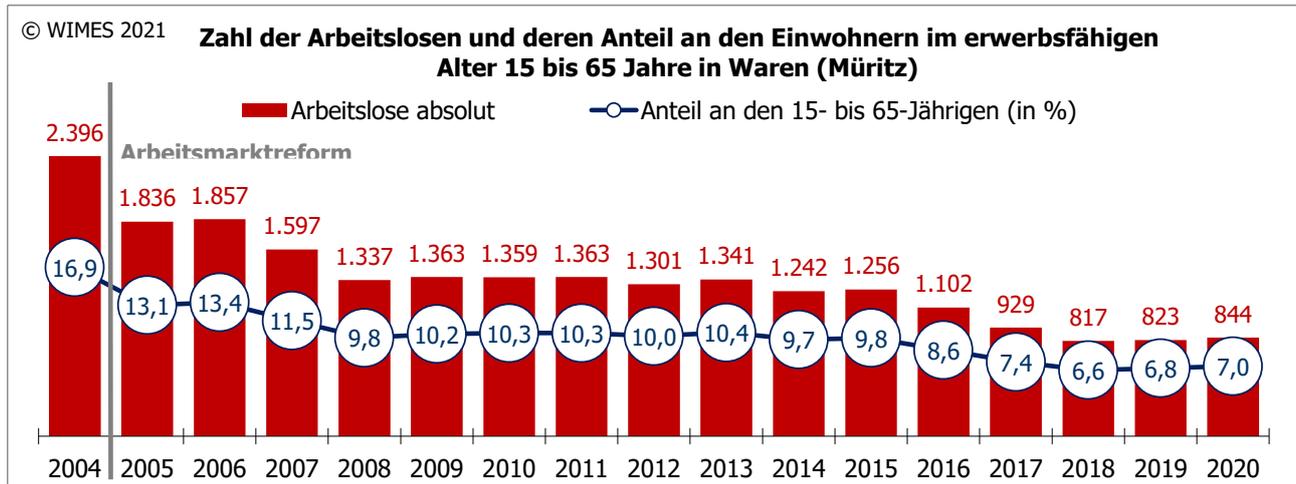


2.4 Arbeitsmarkt und Kaufkraftentwicklung

2.4.1 Entwicklung der Arbeitslosigkeit

Insgesamt gab es zum 31.12.2020 in Waren (Müritz) 844 Arbeitslose, das entspricht einem Anteil von 7,0 %, 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 Arbeitslosenzahlen zurückgingen. Im Jahr 2020 ist die Arbeitslosenzahl gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen. Diese Entwicklung steht auch im Zusammenhang mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie.

Abbildung 32: Entwicklung der Arbeitslosigkeit



Die höchste Arbeitslosigkeit im Vergleich der Stadtteile ergab sich über den gesamten Betrachtungszeitraum im Stadtteil Papenberg. Die Arbeitslosenquote lag hier im Jahr 2020 bei 10,8 %. Überdurchschnittlich waren die Arbeitslosenquoten, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15- bis 65 Jahren, im gesamten Betrachtungszeitraum auch in Waren West.

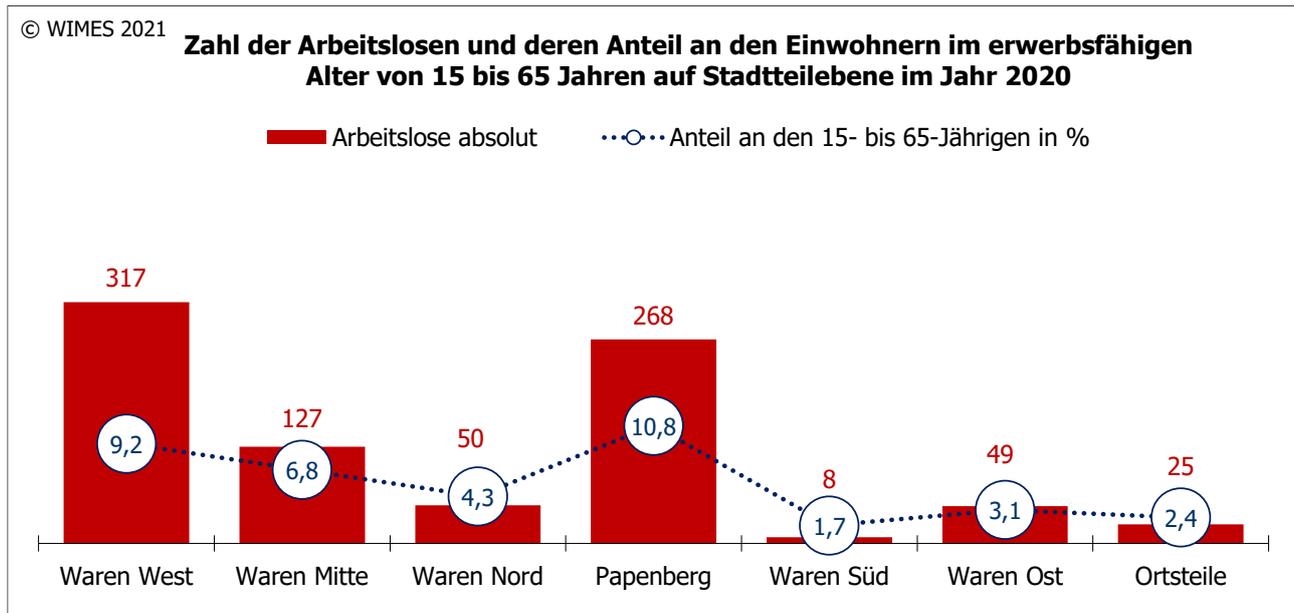
Tabelle 5: Arbeitslose nach Stadtteilen – absolut sowie in %

Stadtteil	Entwicklung der Arbeitslosigkeit - absolut																
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Waren West	839	640	630	557	444	436	472	473	462	482	467	435	398	339	301	304	317
Waren Mitte	275	234	223	172	154	148	163	136	138	147	138	157	146	122	109	110	127
Waren Nord	135	85	92	80	73	95	90	81	81	84	74	84	59	70	41	43	50
Papenberg	700	544	582	511	445	448	412	445	425	448	409	422	371	290	277	276	268
Waren Süd	47	32	35	29	29	28	29	24	29	25	21	20	19	13	12	14	8
Waren Ost	244	174	187	143	117	122	113	114	102	89	78	81	67	54	43	44	49
Ortsteile	130	110	95	81	68	68	68	73	54	51	49	49	39	39	30	32	25
gesamt	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	929	817	823	844
ohne Zuordnung	26	17	13	24	7	18	12	17	10	15	6	8	3	2	4		

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	2017	2018	2019	2020
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	9,6	8,6	8,9	9,2
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	6,2	5,7	5,8	6,8
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	6,3	3,7	3,8	4,3
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	10,9	10,6	10,8	10,8
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	2,7	2,5	2,9	1,7
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	3,2	2,6	2,8	3,1
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	3,6	2,8	3,1	2,4
gesamt	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	7,4	6,6	6,8	7,0



Abbildung 33: Arbeitslosigkeit nach Stadtteilen im Jahr 2020



Von allen Arbeitslosen im Jahr 2020 waren 371 Frauen und 473 Männer arbeitslos. Gemessen an der Altersgruppe der 15- bis 65-jährigen Frauen bzw. Männer lag der Anteil der arbeitslosen Frauen bei 6,2 % und der der Männer bei 7,8 %.

Von den insgesamt 844 Arbeitslosen im Jahr 2020 erhielten nur noch 56,5 % (477 Personen) Leistungen nach dem SGB II, also das sog. Hartz IV. Besonders hoch fiel der Anteil der Arbeitslosen nach SGB II im innerstädtischen Vergleich in Papenberg mit 65,3 % aus. Der Rückgang der Zahl der Arbeitslosen nach dem SGB II-Empfänger ab 2017 hängt mit der Revision der Bundesagentur für Arbeit zusammen. Die Zahl der Arbeitslosen nach SGB II hat jedoch nicht wirklich abgenommen, es wurden wieder einmal neue Messebenen eingeführt. Wenn z. B. ein SGB II-Empfänger für kurze Zeit (von 5 bis 31 Tagen) einer anderen leistungsberechtigten Personengruppe angehört, zählt er automatisch für den gesamten Berichtszeitraum nicht mehr zu den Arbeitslosen. Oftmals werden SGB II-Empfänger kurz vor den Stichtagen der Erhebung in meist kurzzeitige Maßnahmen gesteckt.

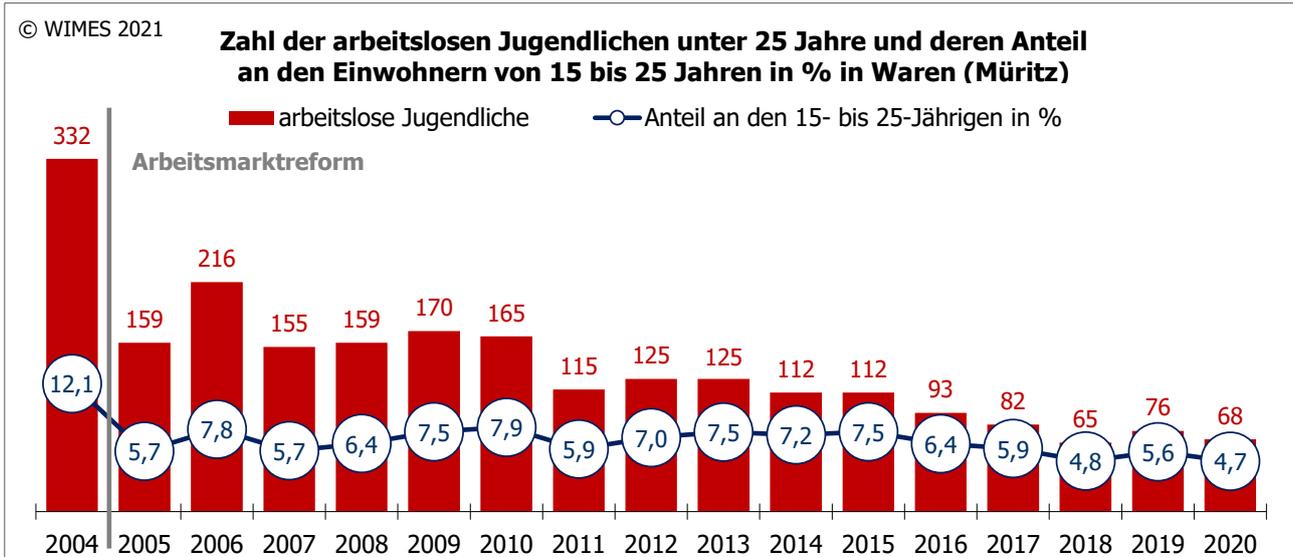
Tabelle 6: Arbeitslose nach SGB II und SGB III im Jahr 2020

Stadtteil	Arbeitslose gesamt	SGB II		SGB III	
		absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %
Waren West	317	187	59,0	130	41,0
Waren Mitte	127	61	48,0	66	52,0
Waren Nord	50	27	54,0	23	46,0
Papenberg	268	175	65,3	93	34,7
Waren Süd	8	2	25,0	6	75,0
Waren Ost	49	15	30,6	34	69,4
Ortsteile	25	10	40,0	15	60,0
gesamt	844	477	56,5	367	43,5

Im Jahr 2020 gab es in Waren (Müritz) 68 Arbeitslose unter 25 Jahre, das waren 8,1 % aller Arbeitslosen. Gemessen an den Einwohnern von 15 bis 25 Jahren lag die Jugendarbeitslosigkeit bei 4,7 %. 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 34: Entwicklung der Jugendarbeitslosigkeit

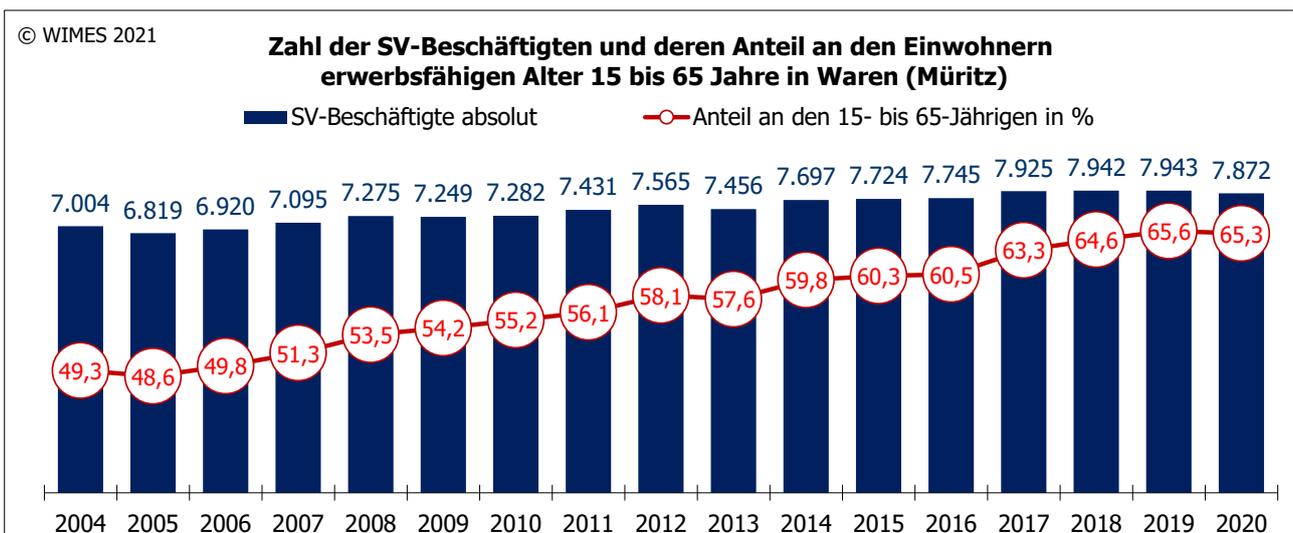


Insgesamt gibt die Arbeitslosenstatistik der Bundesagentur für Arbeit nicht das eigentliche Bild der Erwerbslosen wieder, denn auch Personen die zwar Leistungsbezieher sind und sich in Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen oder in Weiterbildungsmaßnahmen befinden sowie Arbeitslose, die 58 Jahre alt sind, 1-€-Jobber u.a. werden nicht in der Arbeitslosenstatistik geführt.

2.4.2 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Wohnort)

Im Jahr 2020 waren 7.872 Personen SV-Beschäftigte mit Wohnort in Waren (Müritz), das entspricht einem Anteil von 65,3 % an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15-65 Jahre). Im Basisjahr 2004 lag der Wert bei 49,3 %. Der Tiefpunkt der SV-Beschäftigung war im Jahr 2005 erreicht, danach zeigte die Arbeitsmarktreform Hartz IV ihre Wirkung und die SV-Beschäftigtenquoten erhöhten sich fast stetig. Gegenüber dem Basisjahr 2004 ist die SV-Beschäftigtenquote, gemessen an den 15- bis 65-Jährigen, um 15 Prozentpunkte gestiegen. Die Zahl der SV-Beschäftigten hat sich von 2004 zu 2020 um 868 Personen erhöht. Auch der Rückgang der SV-Beschäftigung im Jahr 2020 steht im Zusammenhang mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie.

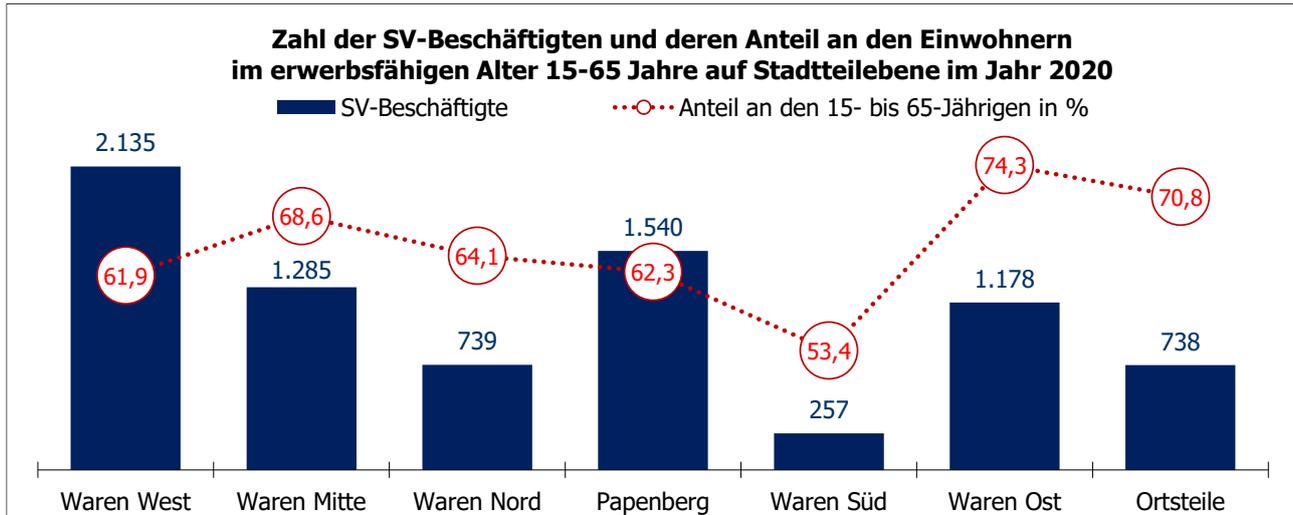
Abbildung 35: Entwicklung der SV-Beschäftigung



Entsprechend der überdurchschnittlich hohen Arbeitslosenquoten in Waren West und im Stadtgebiet Papenberg fielen die SV-Beschäftigtenquote hier unterdurchschnittlich aus. Insbesondere im Stadtgebiet Papenberg bezieht ein hoher Teil der Bevölkerung zur Sicherung des Lebensunterhaltes soziale Leistungen, dementsprechend ist hier auch eine Nachfrage nach sozialem Wohnraum besonders hoch. In Waren Ost lag die SV-Beschäftigtenquote hingegen bei 74,3 %.



Abbildung 36: SV-Beschäftigung nach Stadtteilen im Jahr 2020



Im Vergleich der Geschlechter ergab sich bei den SV-Beschäftigten am Wohnort im Jahr 2020 eine höhere Beschäftigungsquote bei den Frauen. Gemessen am erwerbsfähigen Alter 15 bis 65 Jahre waren 64,2 % der Männer SV-Beschäftigte und 66,4 % 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.

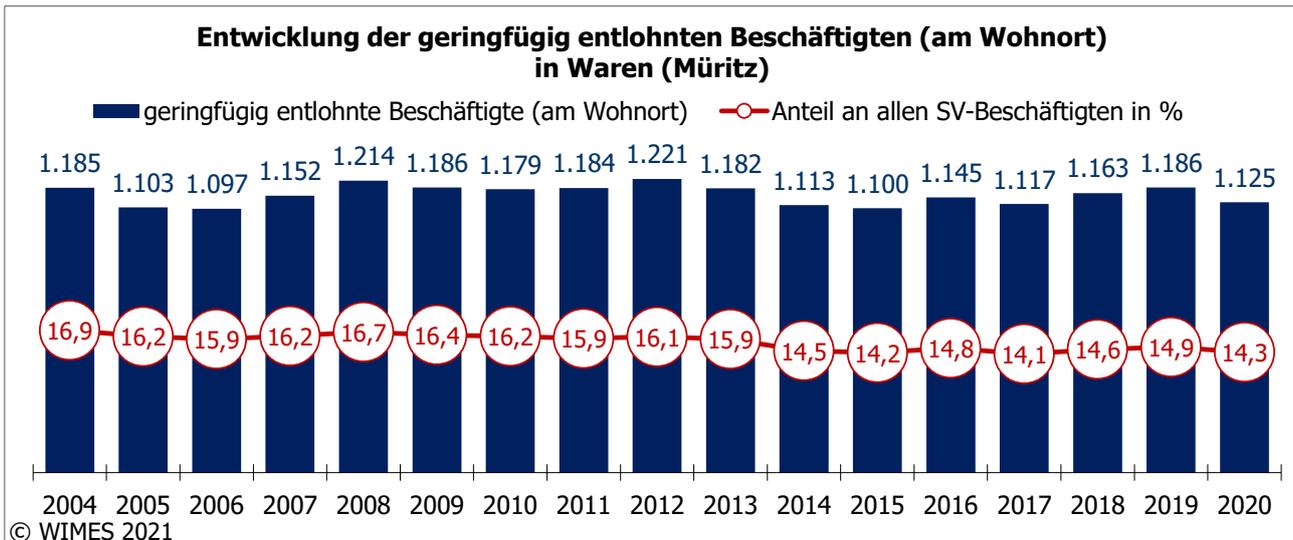
Nach der Revision lag die Zahl der SV-Beschäftigten (am Wohnort) im Jahr 2013 in der Stadt Waren (Müritz) bei 7.638 Personen. Vor der Revision lag die Zahl der SV-Beschäftigten im Jahr 2013 bei 7.456 Personen und damit um 182 Personen unter dem Wert nach der Revision.

Im Jahr 2020 gab es in Waren (Müritz) 1.125 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 entlohten Beschäftigten bei 14,3 %.



Abbildung 37: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort)



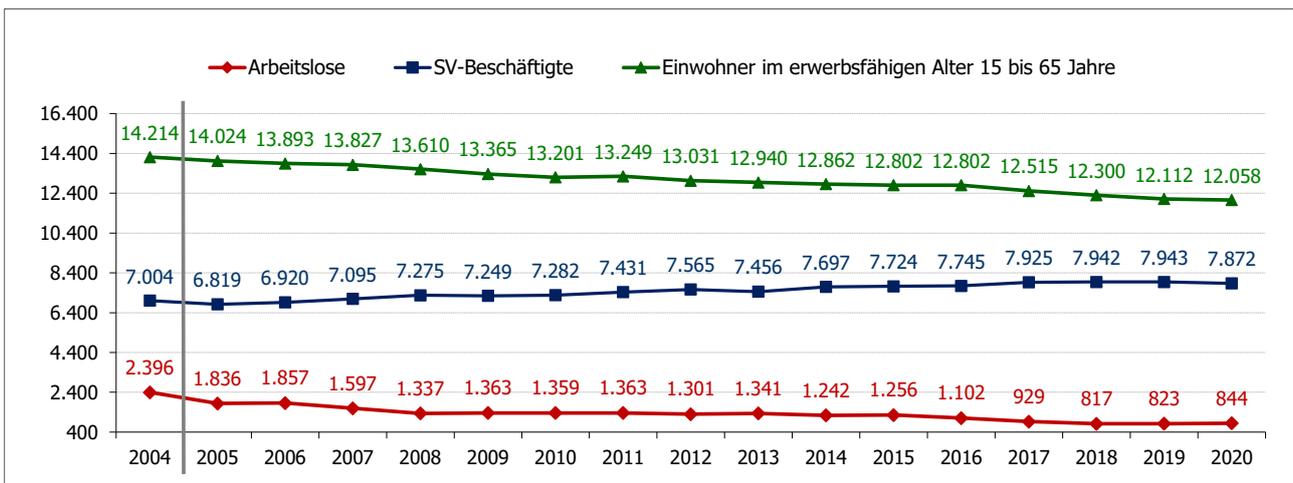
Die Zahl der insgesamt 1.125 geringfügig entlohnten Beschäftigten setzte sich zusammen aus 756 ausschließlich geringfügig Beschäftigten (67,2 %), d. h. als Hauptbeschäftigung und 369 geringfügig Beschäftigten im Nebenjob (32,8 %). Die Zahl derjenigen, die zu ihrem Hauptjob noch einen Nebenjob auf geringfügig entlohnter Basis ausüben, nimmt zu.

Auch die Zahl der geringfügig entlohnten Beschäftigten ist von der Revision der Beschäftigungsstatistik betroffen. Nach der Revision lag die Zahl im Jahr 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 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 rückläufig sind. Die Entwicklung im Jahr 2020 ist durch die Corona-Pandemie begründet.

Abbildung 38: SV-Beschäftigte, Arbeitslose und Zahl der Einwohner im erwerbsfähigen Alter



Erwerbstätige insgesamt

Zu den Erwerbstätigen gehören neben den SV-Beschäftigten die Selbstständigen, mithelfende Familienangehörige, freiberuflich Tätige, Beamte sowie die Soldaten. Die Erwerbstätigenberechnung beruht auf Daten des Mikrozensus.

Im Jahr 2020 lag die Zahl der Erwerbstätigen in Waren (Müritz) insgesamt bei 10.573 Personen. Die Zahl der 10.573 Erwerbstätigen setzte sich zusammen aus den SV-Beschäftigten am Wohnort und



den Selbstständigen, freiberuflich Tätigen, Beamten etc. Von allen Erwerbstätigen waren im Jahr 2020 insgesamt 7.872 Personen SV-Beschäftigte und 2.701 Personen waren Selbstständige, Freiberufler, Beamte etc.

Wird die Zahl der Erwerbstätigen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren gemessen, ergibt sich die Erwerbstätigenquote. Diese lag im Jahr 2020 bei 87,7 % und setzt sich zusammen aus der SV-Beschäftigtenquote von 65,3 % und der Quote der Selbstständigen, Freiberufler etc. von 22,4 %. Weitere 7,0 % der Einwohner von 15 bis 65 Jahren zählen zur Arbeitslosenstatistik. Die verbleibenden 5,3 % der Einwohner im Alter von 15 bis 65 Jahren sind Schüler, Hausfrauen, Vorruehändler etc.

Tabelle 7: Status der Einwohner im erwerbsfähigen Alter im Jahr 2020

	absolut	Anteil an den 15- bis 65-Jährigen in %
Einwohner im erwerbsfähigen Alter 15-65 Jahre	12.058	100,0
davon: SV-Beschäftigte (Wohnort)	7.872	65,3
Selbstständige, Beamte etc.	2.701	22,4
Arbeitslose	844	7,0
Studenten, Auszubildende, Schüler etc.*	641	5,3

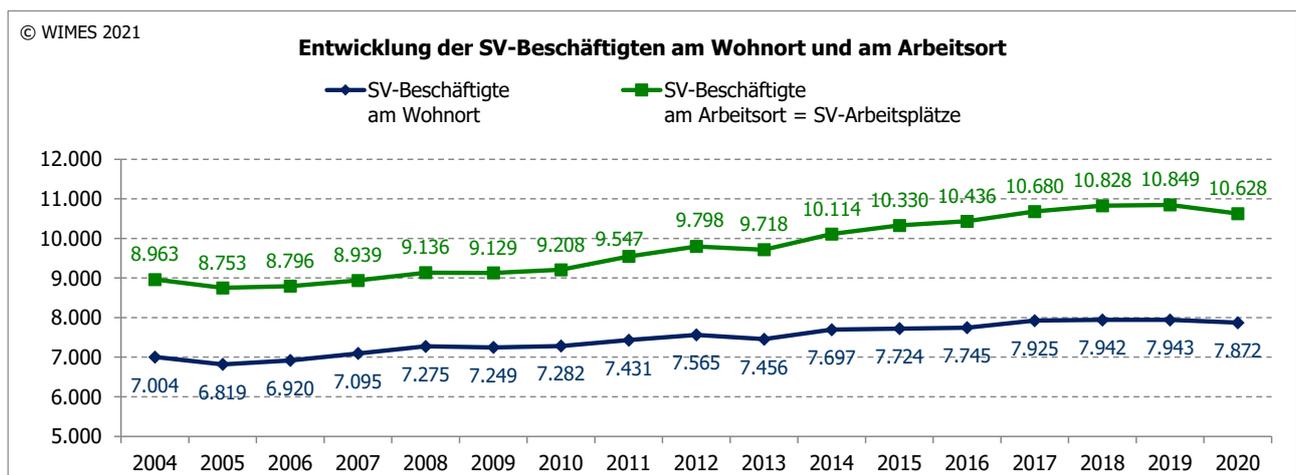
*Schul-/Ausbildungsabbrecher, Hausfrauen, Vorruehändler, Arbeitslose über 58 Jahre, die länger als ein Jahr arbeitslos sind und ohne Aussicht auf Aufnahme einer Beschäftigung

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



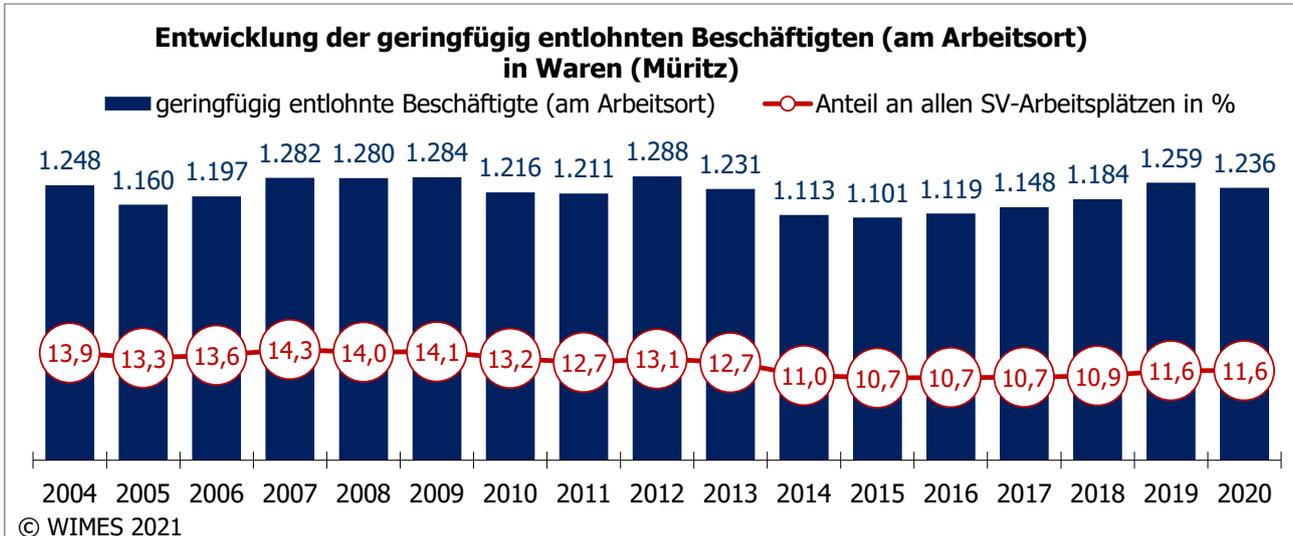
Die Zahl der SV-Arbeitsplätze nahm von 2004 bis 2020 um 18,6 % zu (+1.665 Arbeitsplätze).

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 im Jahr 2013 bei 10.050 Arbeitsplätzen und damit um 332 Arbeitsplätze über dem Wert vor der Revision.



Von den 10.628 SV-Arbeitsplätzen in der Stadt Waren (Müritz) waren 1.236 geringfügig bezahlte Arbeitsplätze, das entspricht einem Anteil von 11,6 % an allen SV-Arbeitsplätzen. Im Vergleich zu größeren Städten zeigt sich eine höhere Qualität der Arbeitsplätze in der Stadt Waren (Müritz). Die geringfügig entlohnten Arbeitsplätze waren mit 852 Personen (68,9 %) belegt, die ausschließlich im geringfügig entlohnten Sektor beschäftigt sind, und 384 Personen (31,1 %) mit einem Nebenjob. Letztere sind überwiegend Personen, die von ihrem Hauptjob den Lebensunterhalt nicht bestreiten können.

Abbildung 40: Geringfügig entlohnte Beschäftigte am Arbeitsort Waren (Müritz)

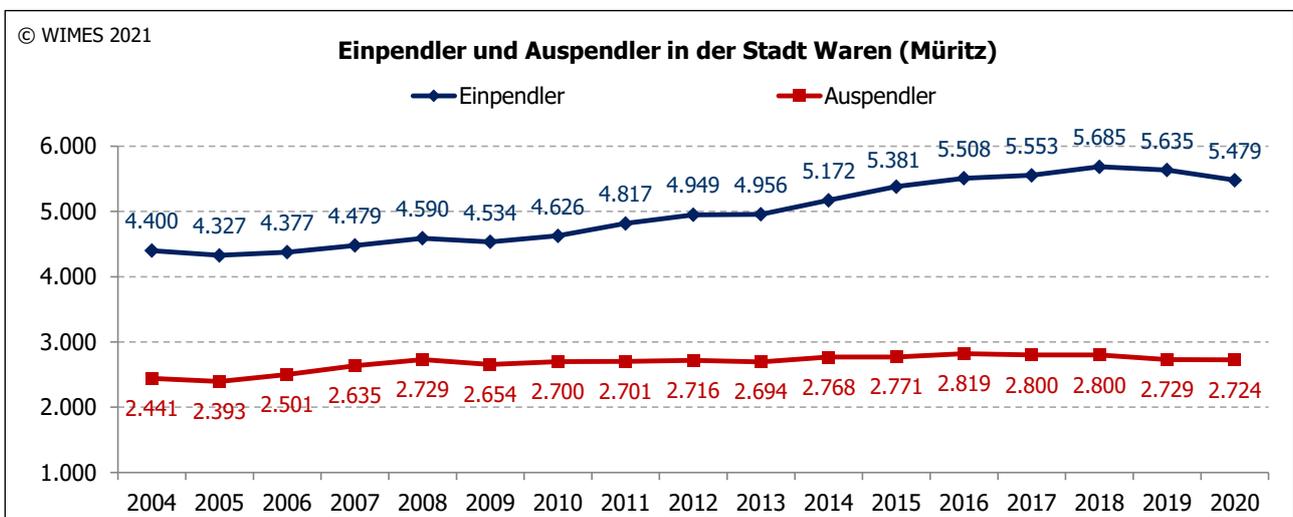


Die Zahl der geringfügig entlohnten Beschäftigten (am Arbeitsort) ist ebenfalls von der Revision der Beschäftigungsstatistik betroffen. Nach der Revision lag die Zahl im Jahr 2013 bei 1.117 Personen und damit um 114 Personen unter dem Wert vor der Revision.

Ein- und Auspendler

Im Hinblick auf die sozialversicherungspflichtig beschäftigten Personen ist neben ihrer absoluten Zahl auch das Pendlerverhalten sehr wichtig. Im Betrachtungszeitraum seit 2004 lag die Zahl der Einpendler in die Stadt Waren (Müritz) stets deutlich über der der Auspendler, damit waren Einpendlerüberschüsse zu verzeichnen. Die Zahl der Einpendler nach Waren (Müritz) lag im Jahr 2020 bei 5.479 Personen, diesen standen nur 2.724 Auspendler gegenüber. Der Pendlersaldo lag bei +2.755 Personen.

Abbildung 41: Sozialversicherungspflichtige Ein- und Auspendler in Waren (Müritz)





Beachte: Bei der Auswertung der Pendlerdaten handelt es sich nur um sozialversicherungspflichtig beschäftigt, 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 5.479 Einpendlern nach Waren (Müritz) im Jahr 2020 stammte der überwiegende Teil zu 79,7 % aus dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. Weitere 5,4 % der Einpendler hatten ihren Wohnort im Landkreis Rostock. Bei den 2.724 Auspendlern hatten 60,9 % als Zielort den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. Weitere 23,3 % der SV-Beschäftigten mit Wohnort Waren (Müritz) pendelten zum Arbeiten über die Landesgrenze von Mecklenburg-Vorpommern aus.

Abbildung 42: Schemadarstellung zum Pendlerverhalten Waren (Müritz) im Jahr 2020

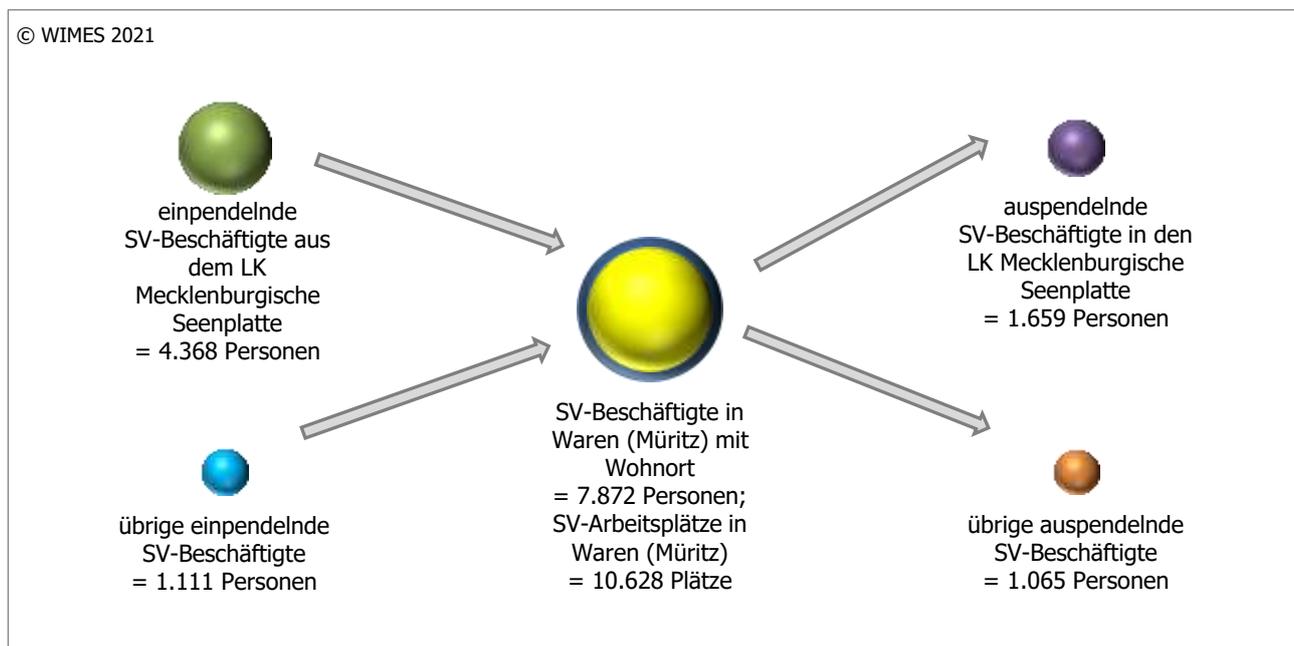


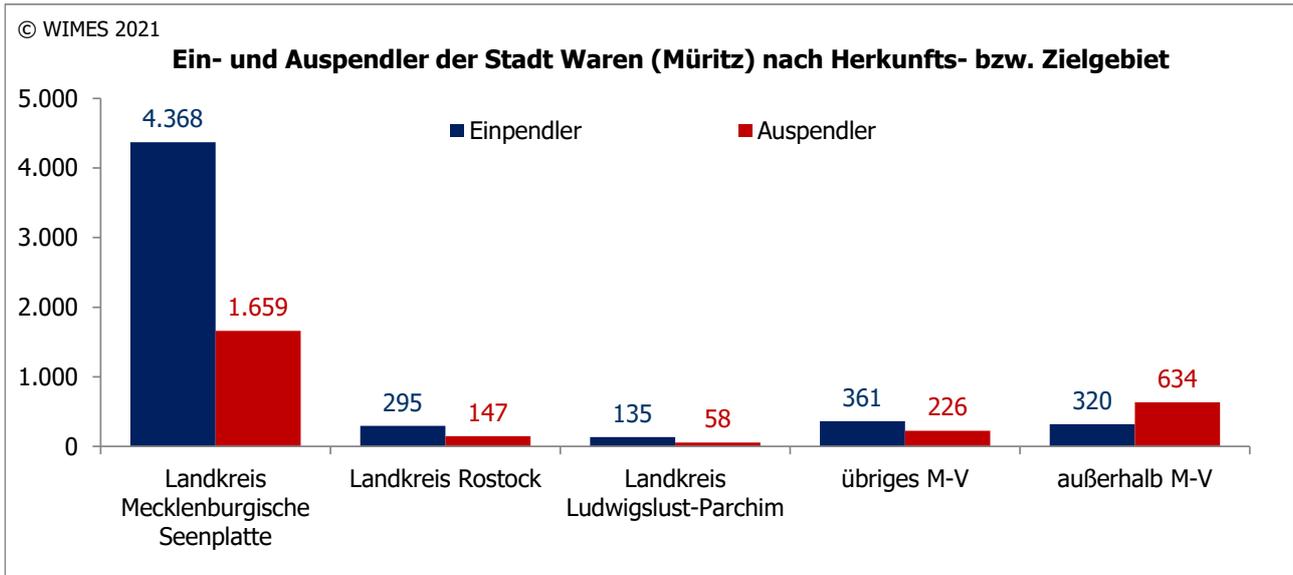
Tabelle 8: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet im Jahr 2020

	Einpendler		Auspendler		Pendler-saldo	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %		
Mecklenburg-Vorpommern	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	4.368	79,7	1.659	60,9	2.709
	Landkreis Rostock	295	5,4	147	5,4	148
	Landkreis Ludwigslust-Parchim	135	2,5	58	2,1	77
	Landkreis Vorpommern-Greifswald	122	2,2	41	1,5	81
	Hansestadt Rostock	104	1,9	106	3,9	-2
	Landkreis Nordwestmecklenburg	41	0,7	6	0,2	35
	Landkreis Vorpommern-Rügen	43	0,8	22	0,8	21
	Landeshauptstadt Schwerin	51	0,9	51	1,9	0
Brandenburg	117	2,1	85	3,1	32	
Berlin	56	1,0	181	6,6	-125	
Schleswig-Holstein	18	0,3	57	2,1	-39	
Niedersachsen	10	0,2	42	1,5	-32	
Hamburg	12	0,2	49	1,8	-37	
übrige Bundesländer/Ausland	107	2,0	220	8,1	-113	
Gesamt	5.479	100,0	2.724	100,0	2.755	

Die Gegenüberstellung der Ein- und Auspendler nach dem Herkunfts- bzw. Zielgebiet zeigt für den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte einen deutlichen Einpendlerüberschuss von 2.709 Personen. Durch die hohe Zahl der Einpendler wird die besondere wirtschaftliche Position der Stadt für das Umland deutlich.



Abbildung 43: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet im Jahr 2020 im Vergleich



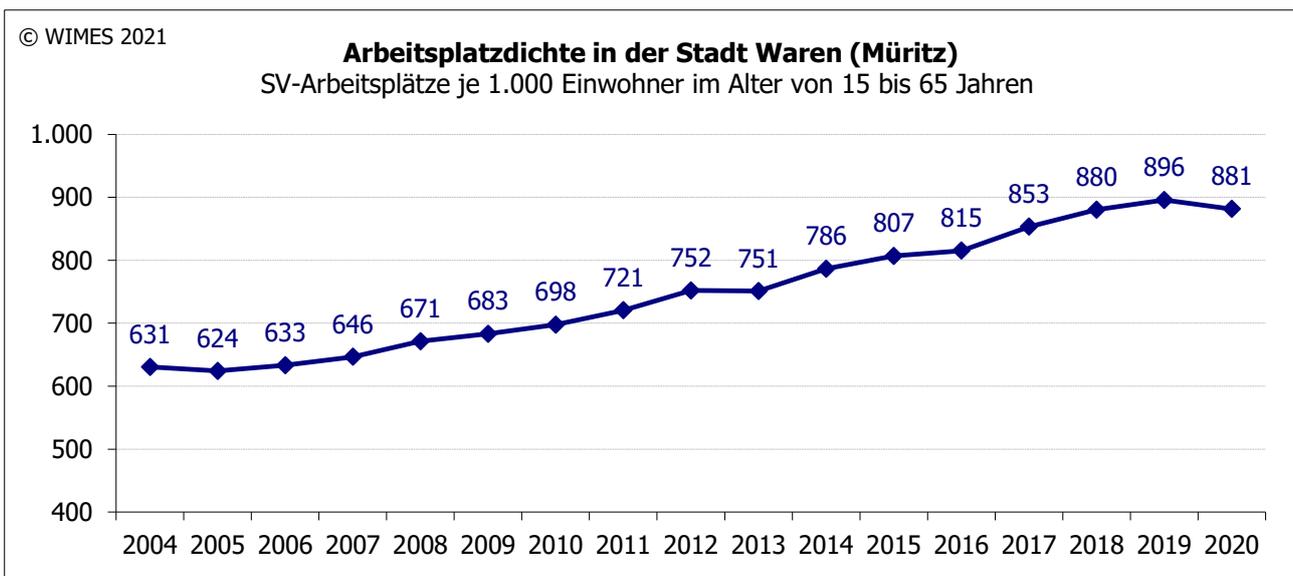
Arbeitsplatzdichte

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 2020 gab es in Waren (Müritz) 10.628 Arbeitsplätze. Gemessen an den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren entsprach das einer SV-Arbeitsplatzdichte von 881 Arbeitsplätzen je 1.000 Personen im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren, dies ist ein sehr guter Wert. So z.B. lag die SV-Arbeitsplatzdichte in der Hansestadt Rostock im Jahr 2020 bei 701 Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner im Alter von 15 bis 65 Jahren.

Der erhebliche Anstieg der Arbeitsplatzdichte in der Stadt Waren (Müritz) im Betrachtungszeitraum seit 2004 verdeutlicht auch die zunehmende Bedeutung der Stadt als Arbeitsort für das Umland. Damit das so bleibt, müssen auch zukünftig Gewerbeflächen vorgehalten werden, d.h. die Potenzialflächen, die in der Stadt noch vorhanden sind, müssen auch erhalten bleiben.

Abbildung 44: Entwicklung der SV-Arbeitsplatzdichte

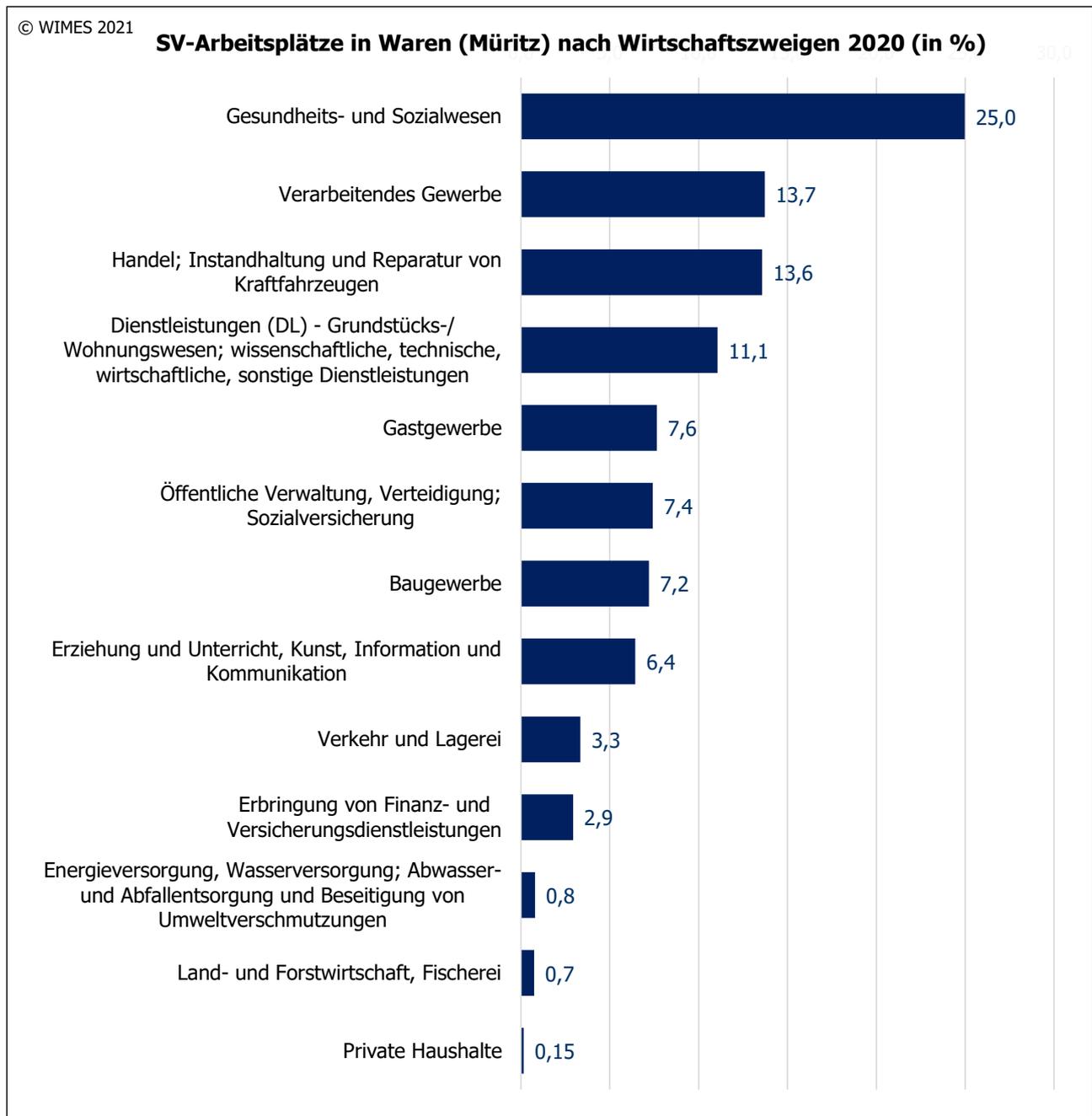




Wirtschaftsstruktur in der Stadt Waren (Müritz)

Ein Viertel der SV-Arbeitsplätze in Waren (Müritz) entfielen im Jahr 2020 mit einem Anteil von 25,0 % auf den Wirtschaftszweig Gesundheits- und Sozialwesen (2.654 Arbeitsplätze). Waren (Müritz) ist Standort des „MediClin Müritz Klinikum“, der Rehaklinik „AHG Klinik Waren“ und des Kurzentrums. 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 ist das Verarbeitende Gewerbe mit einem Anteil von 13,7 %, gefolgt von Handel bzw. die Instandsetzung und Reparatur von Kraftfahrzeugen mit 13,6 %.

Abbildung 45: SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen





Von 2014 zu 2020 hat sich die Zahl der SV-Arbeitsplätze um 5,1 % (+514 Arbeitsplätze) erhöht. Den höchsten absoluten Zugewinn verzeichnete der Wirtschaftszweig Gesundheits- und Sozialwesen mit +216 Arbeitsplätzen, gefolgt vom Wirtschaftszweig Gastgewerbe mit +131 Arbeitsplätzen.

Tabelle 9: SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen

Wirtschaftszweige	SV-Beschäftigte (Arbeitsort) = SV Arbeitsplätze														Gewinn/Verlust	
	2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		2014 zu 2020	
	SV-Arbeitsplätze	Anteil in %	SV-Arbeitsplätze	Anteil in %	SV-Arbeitsplätze	Anteil in %	SV-Arbeitsplätze	Anteil in %	SV-Arbeitsplätze	Anteil in %	SV-Arbeitsplätze	Anteil in %	SV-Arbeitsplätze	Anteil in %	SV-Arbeitsplätze	Anteil in %
Gesundheits- und Sozialwesen	2.438	24,1	2.459	23,8	2.575	24,7	2.667	25,0	2.764	25,5	2.614	24,1	2.654	25,0	216	8,9
Verarbeitendes Gewerbe	1.455	14,4	1.445	14,0	1.503	14,4	1.540	14,4	1.567	14,5	1.529	14,1	1.458	13,7	3	0,2
Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	1.360	13,4	1.453	14,1	1.388	13,3	1.468	13,7	1.496	13,8	1.472	13,6	1.442	13,6	82	6,0
Erziehung und Unterricht, Kunst, Information und Kommunikation	725	7,2	714	6,9	705	6,8	697	6,5	669	6,2	679	6,3	684	6,4	-41	-5,7
Baugewerbe	806	8,0	788	7,6	774	7,4	773	7,2	759	7,0	785	7,2	766	7,2	-40	-5,0
Dienstleistungen (DL) - Grundstücks-/ Wohnungswesen; wissenschaftliche, technische, wirtschaftliche, sonstige Dienstleistungen	1.086	10,7	1.133	11,0	1.175	11,3	1.171	11,0	1.193	11,0	1.309	12,1	1.176	11,1	90	8,3
Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung	799	7,9	875	8,5	824	7,9	846	7,9	835	7,7	793	7,3	789	7,4	-10	-1,3
Gastgewerbe	681	6,7	694	6,7	726	7,0	734	6,9	759	7,0	830	7,7	812	7,6	131	19,2
Verkehr und Lagerei	308	3,0	315	3,0	321	3,1	337	3,2	352	3,3	398	3,7	356	3,3	48	15,6
Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	270	2,7	265	2,6	259	2,5	258	2,4	253	2,3	253	2,3	312	2,9	42	15,6
Energieversorgung, Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen	67	0,7	96	0,9	89	0,9	94	0,9	90	0,8	94	0,9	84	0,8	17	25,4
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	110	1,1	84	0,8	88	0,8	86	0,8	82	0,8	84	0,8	79	0,7	-31	-28,2
Private Haushalte	9	0,09	9	0,09	9	0,03	9	0,08	9	0,08	9	0,08	16	0,2	7	77,8
Insgesamt	10.114	100,0	10.330	100,0	10.436	100,0	10.680	100,0	10.828	100,0	10.849	100,0	10.628	100,0	514	5,1

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 in hohem Maße auch für die eigene Bevölkerung. Stehen den gut ausgebildeten Jugendlichen keine attraktiven Berufschancen in der Stadt zur Verfügung, wird diese Zielgruppe arbeitsplatzbedingt abwandern. Entwicklungschancen bestehen im Bereich der Gesundheitswirtschaft und im Pflegebereich, der jetzt schon der größte Wirtschaftszweig in Waren (Müritz) ist.



Gewerbsteuerhebesatz

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 Gewerbesteuerhebesatzes, 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 hat sich in Waren (Müritz) von 2017 zu 2018 leicht erhöht, in den Jahren 2019 und 2020 lag der Gewerbesteuerhebesatz unverändert bei 320 %. Dies ist im Vergleich zu umliegenden Gemeinden und weiteren Städten im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte immer noch ein niedriger Wert. So lag auch der Durchschnitt des Landkreises bei 376 % und damit 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 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 könnte der Gewerbesteuerhebesatz in Waren (Müritz) angehoben werden.

Tabelle 10: Gewerbesteuerhebesatz im Vergleich

Gewerbsteuerhebesatz in %						
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Waren (Müritz)	300	300	300	320	320	320
Röbel/Müritz	300	380	380	380	380	380
Jabel	319	380	380	380	380	380
Klink	350	350	350	350	350	350
Göhren-Lebbin	400	400	400	400	400	400
Malchow	400	400	400	400	400	400
Neubrandenburg	440	440	440	440	440	440
Durchschnitt LK MSE	353	368	369	375	376	376
Rostock	465	465	465	465	465	465
Wismar	430	450	450	450	450	450
Stralsund	420	445	445	445	445	445
Durchschnitt M-V	365	369	370	380	382	382

2.4.4 Entwicklung der Kaufkraft der Bevölkerung

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.

Voraussetzungen für die Berechnung der Kaufkraftkennziffern sind Fortschreibungen der Einkommensdaten anhand von volkswirtschaftlichen Prognosen und regionalstatistischen Indikatoren sowie der

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



Bevölkerungsdaten anhand von Prognosen zu Bevölkerungsbewegungen (Geburten, Sterbefälle, Zuzüge, Fortzüge); kleinräumige Auswirkungen der Flüchtlingsströme wurden, wo erkennbar, mittels eines eigenen Modells mitberücksichtigt.

Die Kaufkraftwerte für Deutschland insgesamt wurden auf Basis des Frühjahrsgutachtens 2018 der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose ermittelt. Als bisher einziges Institut erstellt MB-Research zusätzlich eine Aktualisierung der Vorjahreswerte. Die ausgewiesenen Zeitreihen und Wachstumsraten beziehen sich auf diese aktualisierten Werte.

Da zwischen verfügbarem Einkommen und Konsumausgaben ein enges Beziehungsgeflecht besteht, kommt den 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 kostenpflichtig 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.

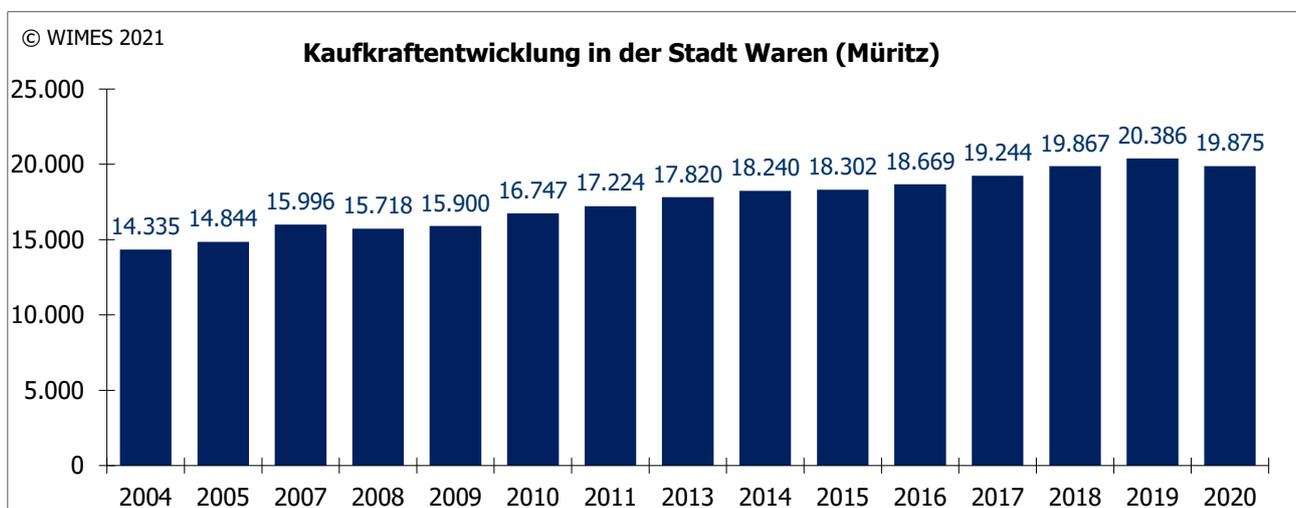
Die durchschnittlichen Kaufkraft der Bevölkerung in Euro pro Kopf im Jahr 2020 betrug in Waren (Müritz) 19.875 €. Die durchschnittliche Kaufkraft pro Kopf der Bevölkerung lag über den Werten der Vergleichsstädte Malchow, Röbel und Penzlin, aber unter dem Wert der Stadt Neustrelitz. Die durchschnittliche Kaufkraft je Einwohner lag in Waren (Müritz) um 50 € über dem Wert des Landes M-V.

Tabelle 11: Entwicklung der Kaufkraft pro Kopf der Bevölkerung in Euro

	2004	2010	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Entwicklung 2004-2020
Waren (Müritz)	14.335	16.747	18.240	18.302	18.669	19.244	19.867	20.386	19.875	5.540
Malchow	11.832	15.010	16.171	16.392	16.860	17.512	17.969	18.441	18.044	6.212
Röbel	14.301	15.721	17.303	17.438	17.746	18.351	18.943	19.522	19.453	5.152
Penzlin	12.183	15.118	16.640	16.949	17.489	18.123	18.929	19.374	19.207	7.024
Neustrelitz	13.134	15.953	17.654	17.727	18.196	18.834	19.507	20.105	19.955	6.821
M-V	13.089	16.032	17.731	17.882	18.287	18.858	19.471	20.036	19.825	6.736
Deutschland	17.252	19.509	21.188	21.228	21.657	22.224	22.931	23.528	23.245	5.993

Datenquelle: © 2020 Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg

Abbildung 46: Entwicklung der Kaufkraft pro Kopf der Bevölkerung in Euro





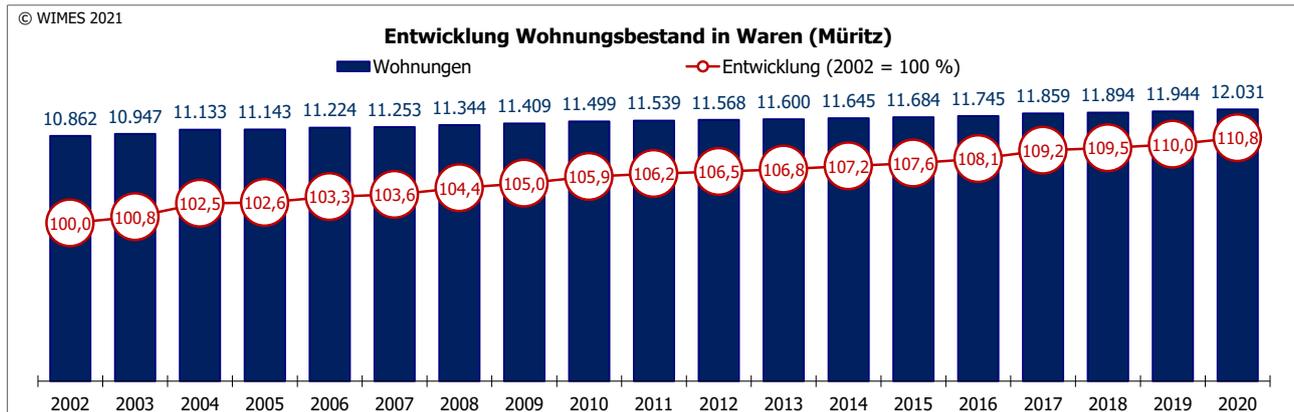
2.5 Wohnungswirtschaftliche Entwicklung

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 1.169 Wohneinheiten (WE) erhöht, damit gab es Ende 2020 in Waren (Müritz) 12.031 WE.

Abbildung 47: Wohnungsbestandsentwicklung in Waren (Müritz)



Die Veränderung der Wohnungszahl ist auf verschiedene Ursachen zurückzuführen, das 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 2020 wurden in Waren (Müritz) 359 WE durch Rückbau vom Wohnungsmarkt genommen. Dem Rückbau steht in Waren (Müritz) ein Wohnungsneubau von 1.258 WE gegenüber. Um 270 WE hat sich zudem die Zahl im vorhandenen Bestand im Saldo durch Strukturveränderungen oder Nutzungsänderungen im Zuge von Sanierungs- bzw. Baumaßnahmen erhöht. Im Jahr 2020 hat sich die Wohnungszahl um 84 WE durch Neubau erhöht.

Tabelle 12: Gründe der Veränderungen im WE-Bestand

WE am 31.12.2002	Faktoren der Entwicklung des Wohnungsbestandes																		WE am 31.12.2020	Entwicklung absolut
	2003	2004*	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020		
10.862	130	180	49	81	39	102	51	72	51	46	34	45	38	62	116	28	50	84	12.031	1.169
	-129	-105	-39	0	-10	-11	-4	0	-28	-15	-2	-7	-2	-1	-5	-1	0	0		
	84	111	0	0	0	0	18	18	17	-2	0	7	3	0	3	8	0	3		

■ 1.258 Neubau
■ -359 Rückbau
■ 270 Saldo Veränderungen im Bestand

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

Maßnahmen im Rückblick

Abgerissen wurden im Jahr 2017 zwei Gebäude mit fünf WE, das waren das Mehrfamilienhaus in der Großen Burgstraße 10 mit drei WE und das Gebäude in der Langen Straße 34 mit zwei WE. Neu gebaut bzw. fertiggestellt wurden im Jahr 2017 unter anderem die Hafenresidenz in der Müritzstraße 15a mit 25 Eigentumswohnungen, 28 Ferienappartements sowie Gastronomie und Wellness. In der Großen Wasserstraße 15/16 entstanden nach Umbau und Sanierung der Nr. 15 sowie Neubau auf



der Abrissfläche der Nr. 16 (Abriss Gebäude mit zwei WE im Jahr 2015) die „Hof-Suiten“. Das Ferienobjekt hat 14 Suiten mit Wellness- und SPA-Bereich im Gewölbekeller. Im Jahr 2018 wurden 19 Einfamilienhäuser, ein Doppelhaus und ein Mehrfamilienhaus mit 7 WE neu errichtet. Im Jahr 2019 sind in 17 Gebäuden 50 neue Wohnungen entstanden. Es wurden zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 34 WE, ein Zweifamilienhaus und 14 Einfamilienhäuser fertiggestellt.

Im Jahr 2020 wurden 84 WE neu gebaut, davon 18 Einfamilienhäuser, vier Zweifamilienhäuser und fünf Mehrfamilienhäuser mit 58 WE. Darunter die Gebäude Kietzterrassen 3 und 4 mit 34 WE der WWG.

Tabelle 13: Wohnungsneubau seit dem 01.01.2003

	Wohnungen gesamt	davon in Gebäuden mit			WE in Nichtwohngebäude
		1 WE	2 WE	3 und mehr 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
2017	116	18	4	94	0
2018	28	19	2	7	0
2019	50	14	2	34	0
2020	84	18	8	58	0
Summe	1.258	447	104	672	35
Anteil an gesamt in %		35,5	8,3	53,4	2,8

Von den 1.258 neugebauten WE waren 447 WE (35,5 %) Wohngebäude mit einer WE. Das verdeutlicht die hohe Nachfrage im Bereich der Einfamilienhausbebauung. Wohnbaupotenziale sind in Waren (Müritz) noch für ca. 200 Einfamilienhäuser und für ca. 290 WE in Mehrfamilienhäuser vorhanden.

53,4 % (672 WE) der neu errichteten Wohnungen befinden sich in Wohngebäuden mit 3 oder mehr WE. Weitere 104 WE (8,3 %) sind Wohngebäude mit zwei WE.



Kietzterrassen 3 und 4 (Neubau)

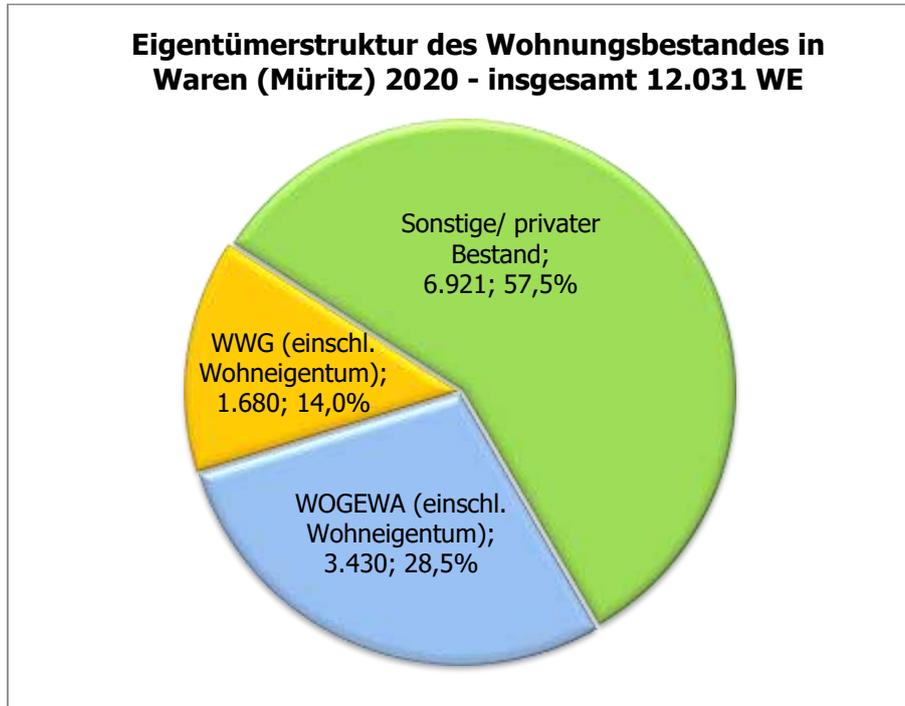


Rabengasse 4 (Neubau), Fertigstellung 2021



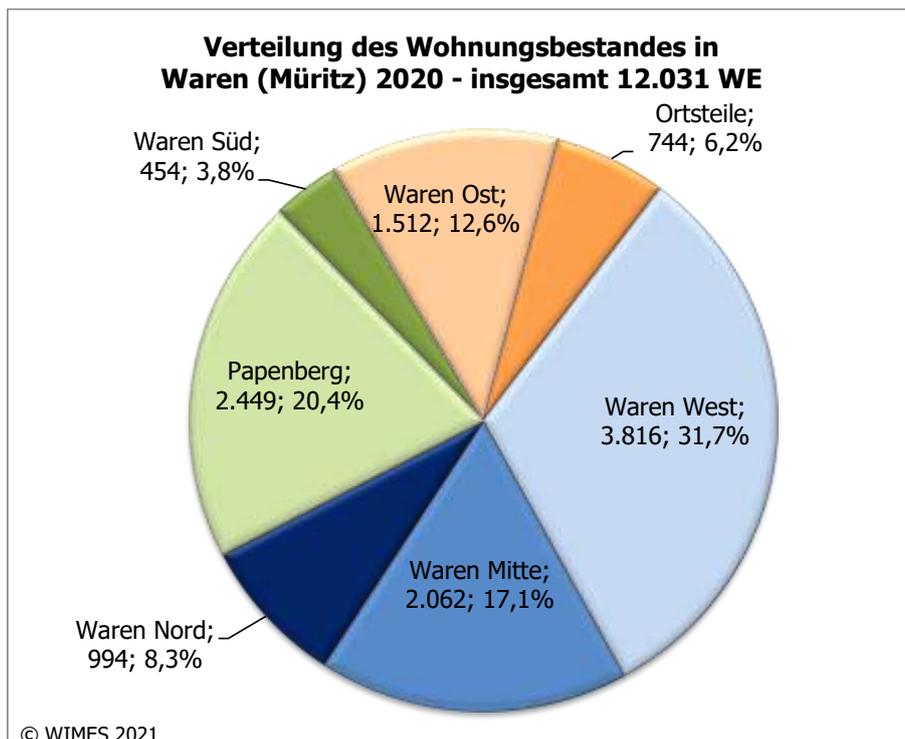
28,5 % der Wohnungen in Waren (Müritz) gehören der Wohnungsbaugesellschaft Waren mbH (WOG-EWA) das sind 3.430 WE. 14,0 % (1.680 WE) aller Wohnungen gehören der Warener Wohnungs-genossenschaft (WWG), dazu zählen auch Wohnungseigentumsgemeinschaften und der Grundbesitz Dritter. Die meisten Wohnungen (57,5 %) entfallen auf den privaten Bestand (selbst genutzt oder vermietet) bzw. sonstige Unternehmen.

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



Fast jede dritte Wohnung der Stadt Waren (Müritz) befindet sich im Stadtteil Waren West (31,7 %). 20,4 % aller Wohnungen befinden sich in Papenberg und in Waren Mitte sind es 17,1 % des Wohnungsbestandes der Stadt Waren (Müritz). Die Ortsteile erreichen zusammen einen Anteil von 6,2 %.

Abbildung 49: Verteilung der Wohnungen in Waren (Müritz) nach Stadtteilen

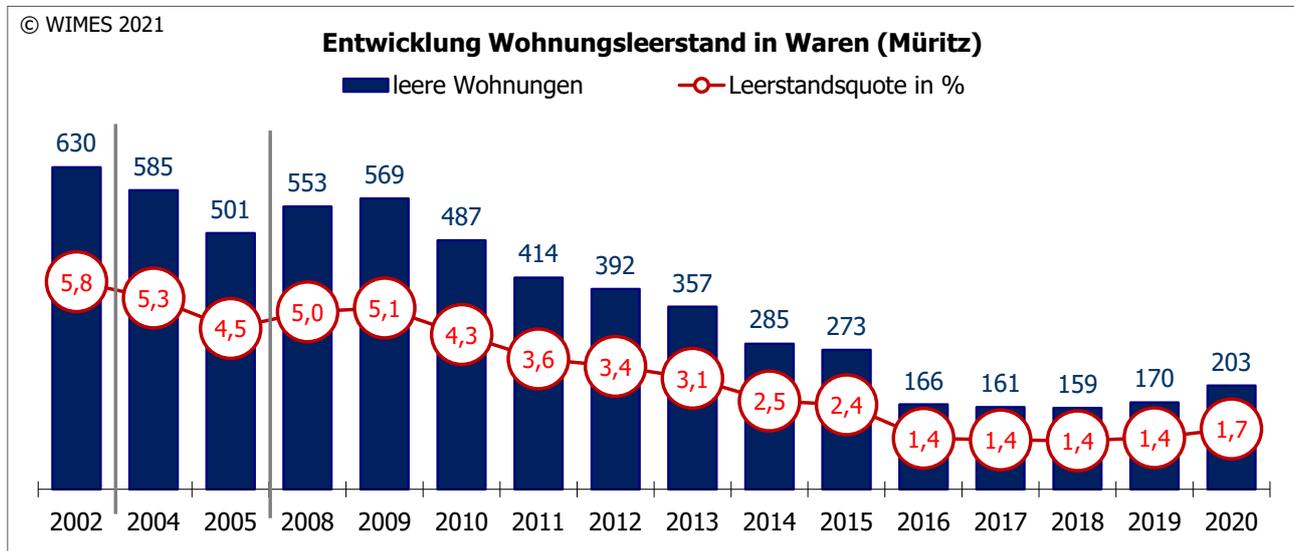




Wohnungsl Leerstand

Der Wohnungsl Leerstand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 23 WE erhöht. Mit 203 leeren WE lag die Leerstandsquote, gemessen am Wohnungsbestand, bei 1,7 %. Die Angaben zum Wohnungsl Leerstand basieren auf den Daten der Wohnungsunternehmen und Sichtbegehungen im privaten Bestand. Es handelt sich um Leerstände zum Stichtag 31.12.2020.

Abbildung 50: Wohnungsl Leerstandsentwicklung



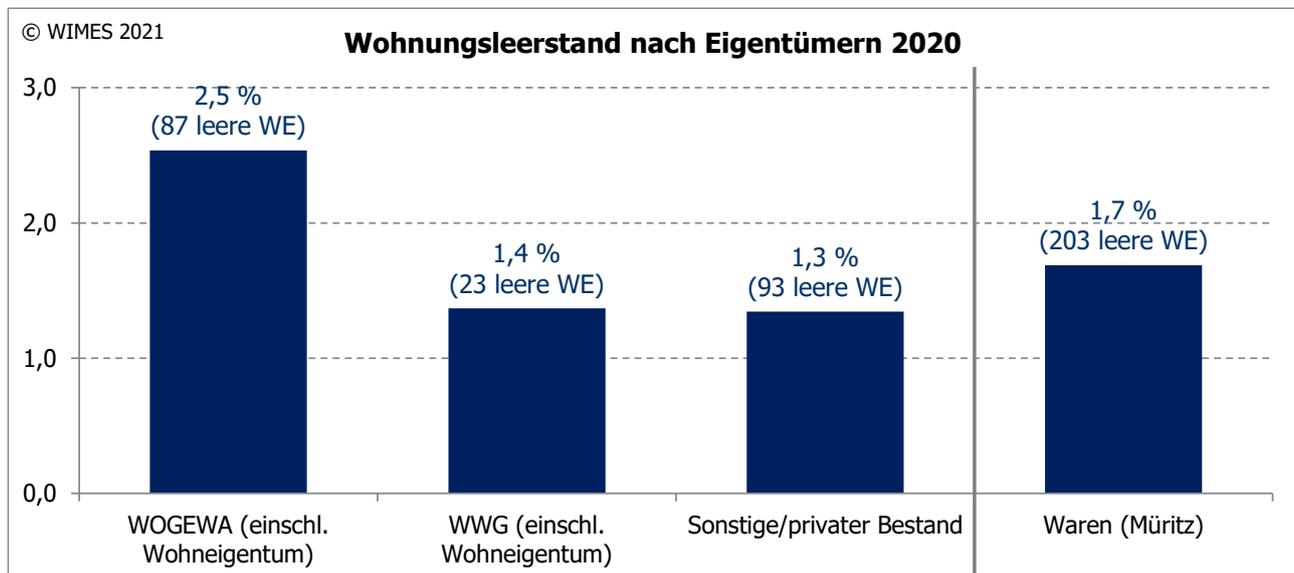
Bei der Entwicklung der Wohnungsl Leerstände sind Wohnungsrückbau und Wohnungsneubau ebenso wie Bevölkerungsbewegungen zu beachten. Die folgende Tabelle zeigt deutlich, dass sich trotz der Zunahme des Wohnungsbestandes die Wohnungsl Leerstände verringert haben.

Tabelle 14: Entwicklung des Wohnungsl Leerstands

Leerstand 2002		WE-Bestandsveränderung durch Rück- und Neubau, Veränderungen im Bestand	Leerstand 2020		Entwicklung	
absolut	Leerstandsquote in %		absolut	Leerstandsquote in %	leere WE absolut	Leerstandsquote in %-Punkten
630	5,8	1.169	203	1,7	-427	-4,1

Bei der WOGEWA liegt die Leerstandsquote im Jahr 2020 bei 2,5 % (87 leere WE). Bei der WWG standen 23 WE leer, die Leerstandsquote lag bei 1,4 % und im privaten Bestand lag die Leerstandsquote mit 93 leeren WE bei 1,3 %.

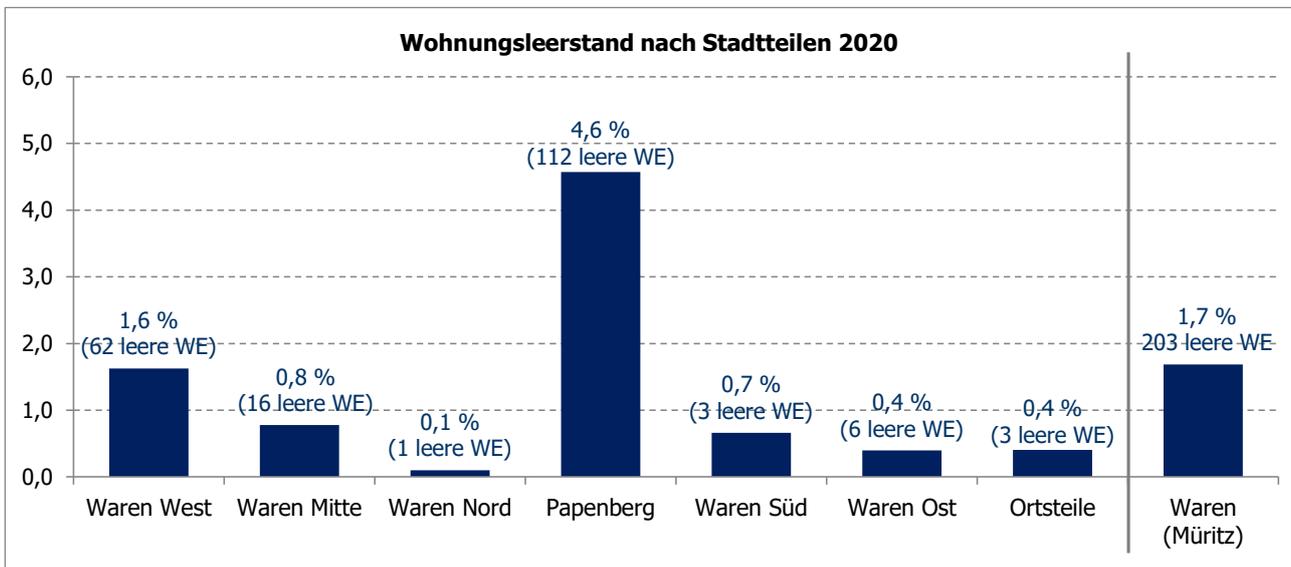
Abbildung 51: Wohnungsl Leerstand in Waren (Müritz) nach dem Eigentümer





Im Vergleich der Stadtteile war in Papenberg mit einer Leerstandsquote von 4,6 % der höchste Wert im innerstädtischen Vergleich zu verzeichnen, in Waren West lag die Leerstandsquote bei 1,6 %. In allen anderen Stadtteilen und den Ortsteilen lagen die Leerstandsquoten bei unter einen Prozent.

Abbildung 52: Wohnungsleerstand in Waren (Müritz) nach Stadt- und Ortsteilen



2.5.2 Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte

Der Wohnungsbestand in Waren (Müritz) lag im Jahr 2020 bei 12.031 WE, davon standen 203 WE leer (1,7 %). Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte (Wohnungsbestand minus leerstehender Wohnungen) lag bei 11.828 Haushalten.

Am 31.12.2020 waren in der Stadt Waren (Müritz) 21.187 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet, davon lebten 416 Einwohner in Heimen und es gab 420 Einwohner mit Nebenwohnsitz (Zweitwohnsitz). Die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner ergibt sich aus der Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz plus der Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz minus der Zahl der Einwohner in Heimen. Ende 2020 fragen 21.283 Einwohnern in Waren (Müritz) Wohnraum nach.

Tabelle 15: wohnungsnachfragende Einwohner und wohnungsnachfragende Haushalte im Vergleich

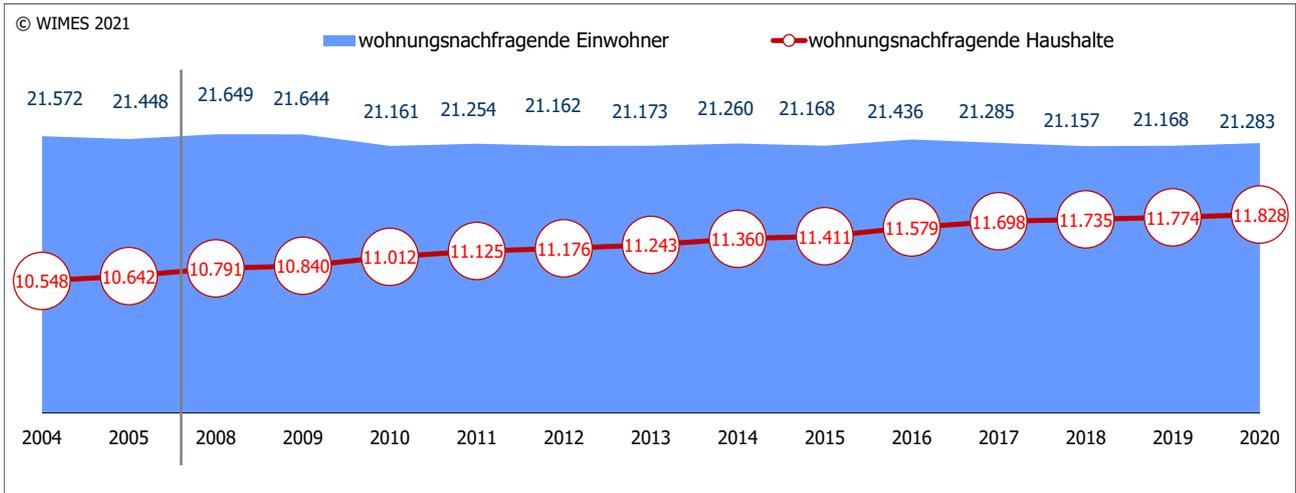
	2005	2010*	2011	2012	2013	2014	2015**	2016	2017	2018	2019	2020
Einwohner mit Hauptwohnsitz	20.945	21.040	21.199	21.117	21.062	21.158	21.311	21.483	21.332	21.193	21.168	21.287
Einwohner mit Nebenwohnsitz	848	486	420	410	476	467	352	389	407	419	420	416
Einwohner (HW+NW)	21.793	21.526	21.619	21.527	21.538	21.625	21.663	21.872	21.739	21.612	21.588	21.703
Einwohner in Heimen	345	365	365	365	365	365	495	436	454	455	420	420
wohnungsnachfragende Einwohner	21.448	21.161	21.254	21.162	21.173	21.260	21.168	21.436	21.285	21.157	21.168	21.283
Wohnungsbestand (WE)	11.143	11.499	11.539	11.568	11.600	11.645	11.684	11.745	11.859	11.894	11.944	12.031
Wohnungsleerstand (WE)	501	487	414	392	357	285	273	166	161	159	170	203
wohnungsnachfragende Haushalte	10.642	11.012	11.125	11.176	11.243	11.360	11.411	11.579	11.698	11.735	11.774	11.828

*, ** Bei der Entwicklung der Zahl wohnungsnachfragender Einwohner ist die Einführung der Zweitwohnsteuer im Jahr 2010 sowie deren Satzungsänderung zum 29.12.2014 zu beachten. So gab es Ende 2014 in Waren (Müritz) 467 Einwohner mit Nebenwohnsitz, Ende 2015 waren es nur noch 352 Personen.

Von 2001 bis 2020 nahm die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner in Waren (Müritz) um 289 Personen (-1,3 %) ab. Demgegenüber nahm die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte um 1.280 Haushalte (+12,1 %) zu.



Abbildung 53: wohnungsnachfragende Einwohner und Haushalte im Vergleich



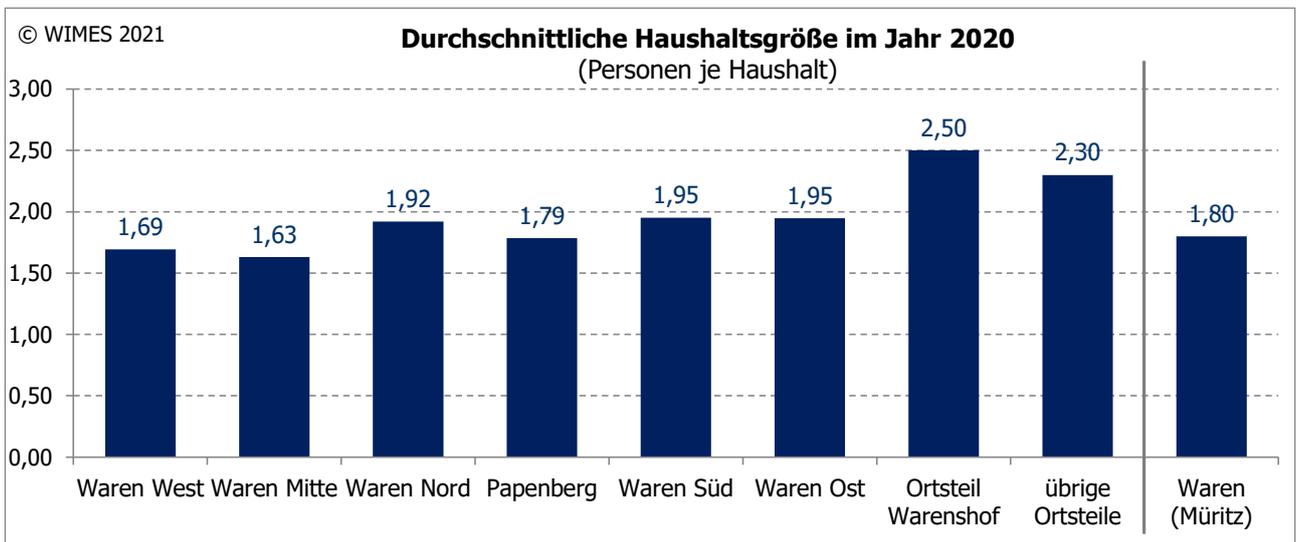
Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf die Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Lag diese im Jahr 2004 noch bei 2,05 Personen je Haushalt, so sank der Wert zu 2020 auf 1,80 Personen je Haushalt ab.

Tabelle 16: Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße

2004	2005	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
2,05	2,02	2,01	2,00	1,92	1,91	1,89	1,88	1,87	1,86	1,85	1,82	1,80	1,80	1,80

In Stadt- und Ortsteilen mit hohem Anteil an Eigenheimgebieten und Wohneigentum fällt die Haushaltsgröße überdurchschnittlich aus, hier wohnen überdurchschnittlich viele Familien mit Kindern. In den Stadtteilen Waren West und Waren Mitte ist die durchschnittliche Haushaltsgröße unterdurchschnittlich, hier überwiegen die Anteile an Ein- und Zweipersonenhaushalten.

Abbildung 54: Durchschnittliche Haushaltsgröße nach Stadtteilen im Jahr 2020





2.5.3 Prognose der Wohnungsnachfrage

Nachfragende auf dem Wohnungsmarkt sind nicht einzelne Personen, sondern Haushalte. Daher werden Personen in Haushalte umgerechnet. Wohnungsnachfragende am Markt sind die Haushalte mit Haupt- und Nebenwohnsitz in Waren (Müritz). Personen, die in Heimen leben, werden nicht berücksichtigt.

Im Unterschied zur Bevölkerungsvorausberechnung, die aufgrund klarer wahrscheinlichkeitstheoretischer Annahmen zu den Bevölkerungsbewegungen berechnet wurde, sind Veränderungen in den Haushaltsstrukturen von vielen externen Faktoren abhängig.

Die Ergebnisse der Haushaltsprognose sind die maßgebliche Größe für den demographisch bedingten Wohnungsbedarf, also die Zahl der Haushalte ist einer der bedeutendsten Faktoren für den Wohnungsbedarf. Neben der Bevölkerungszahl, auf der sie basiert, ist die angenommene durchschnittliche Haushaltsgröße die wichtigste Stellschraube.

Auch zukünftig wird die durchschnittliche Haushaltsgröße weiter sinken. Dafür gibt es mehrere Gründe:

- Aufgrund der zunehmenden Alterung der Bevölkerung wird ein weiterer Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße eintreten – Zunahme der Single-Haushalte im Seniorenalter
- Aber nicht nur die Alterung der Bevölkerung führt zur Verkleinerung der Haushalte, sondern auch die Entstehung neuer Familienformen, was ein deutschlandweiter Trend ist. Überdurchschnittlich viele Personen mittleren Alters wohnen allein. Beachtenswert hierbei ist, dass der Begriff alleinlebend nicht mit partnerlos verwechselt werden darf. Gerade in attraktiven Städten ist der Anteil junger Erwachsener, die noch nicht heiratswillig sind, überdurchschnittlich hoch.
- Sowohl die jungen Erwachsenen als auch die Senioren sind typische Repräsentanten der Single-Haushalte darum wird auch in den kommenden Jahren die Haushaltsgröße sinken.

Die folgende Prognoserechnung erfolgte im Jahr 2018 nach 3 Annahmen:

- Annahme I – die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt bis 2030 um 0,10 Personen je Haushalt, von 1,80 Personen im Jahr 2018 auf 1,70 Personen im Jahr 2030
- Annahme II – die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt bis 2030 um 0,15 Personen je Haushalt, von 1,80 Personen im Jahr 2018 auf 1,65 Personen im Jahr 2030
- Annahme III – die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt bis 2030 um 0,20 Personen je Haushalt, von 1,80 Personen im Jahr 2018 auf 1,60 Personen im Jahr 2030

Für die Entwicklung der wohnungsnachfragender Einwohner wurden die Werte der Bevölkerungsprognose zugrunde gelegt, zuzüglich jährlich 420 Einwohner mit Zweitwohnsitz in Waren (Müritz) und abzüglich rund 450 Einwohnern, die in Heimen bzw. Einrichtungen leben.

Die Zahl der wohnungsnachfragender Einwohner würde bis 2030 um 927 Personen sinken, wenn die Annahmen nach dem regional-realistischen Szenario eintreffen.

Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte steigt bis 2030 aufgrund der zugrunde gelegten Haushaltsgrößen um 189 Haushalte (HH) entsprechend Annahme I, um 550 HH entsprechend Annahme II und um 934 HH entsprechend Annahme III.

Im Jahr 2020 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße unverändert bei 1,80 Personen je Haushalt, die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte hat sich um 257 Haushalte gegenüber dem Vorjahr erhöht. Die Zahl korreliert mit dem Zuzug aufgrund von Baufertigstellungen.



Tabelle 17: Prognose der Wohnungsnachfrage

Regional-realistisches Szenario	Realwert 2018	Realwert 2019	Realwert 2020	Prognosejahr 2025	Prognosejahr 2030	Veränderung absolut
Einwohner (Hauptwohnsitz)	21.193	21.168	21.287	20.700	20.300	-893
Einwohner (Nebenwohnsitz)	419	420	416	420	420	1
Einwohner Heime/Einrichtungen	415	411	420	450	450	35
wohnungsnachfragende Einwohner*	21.197	21.177	21.283	20.670	20.270	-927

*wohnungsnachfragende Einwohner = Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz minus Einwohner in Heimen

Haushalte und Haushaltsgröße	Realwert 2018	Realwert 2019	Realwert 2020	Prognosejahr 2025	Prognosejahr 2030	Veränderung absolut
Annahme I	1,80	1,80	1,80	1,75	1,70	-0,10
wohnungsnachfragende Haushalte	11.735	11.774	12.031	11.811	11.924	189
Annahme II	1,80	1,80	1,80	1,68	1,65	-0,15
wohnungsnachfragende Haushalte	11.735	11.774	12.031	12.304	12.285	550
Annahme III	1,80	1,80	1,80	1,70	1,60	-0,20
wohnungsnachfragende Haushalte	11.735	11.774	12.031	12.159	12.669	934

Für künftige Planungs- und Entscheidungsprozesse sollte die Annahme II zugrunde gelegt werden. Die Annahme I mit einem Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße um nur 0,10 Personen je Haushalt bis 2030 ist eher unrealistisch. In den vergangenen 14 Jahren ist die Haushaltgröße um 0,26 Personen je Haushalt gesunken. Sollte dieser Trend anhalten, dann könnte die Wohnungsnachfrage sogar noch höher ausfallen.

Das bedeutet, dass die geplanten Wohnbaupotenziale unbedingt aktiviert werden müssten. Wünschenswert wäre eine schnellere Erschließung der Wohnbauflächen nach § 30 BauGB, um der Abwanderung der einkommensstarken Bevölkerung, also der Steuerzahler ins Umland entgegenzuwirken. Sollten die geplanten Wohnbauflächen nicht aktiviert werden, wird die Bevölkerungszahl stärker sinken als bisher vorausgesagt.



2.6 Infrastrukturelle Ausstattung

2.6.1 Kindertagesstätten (Kita)

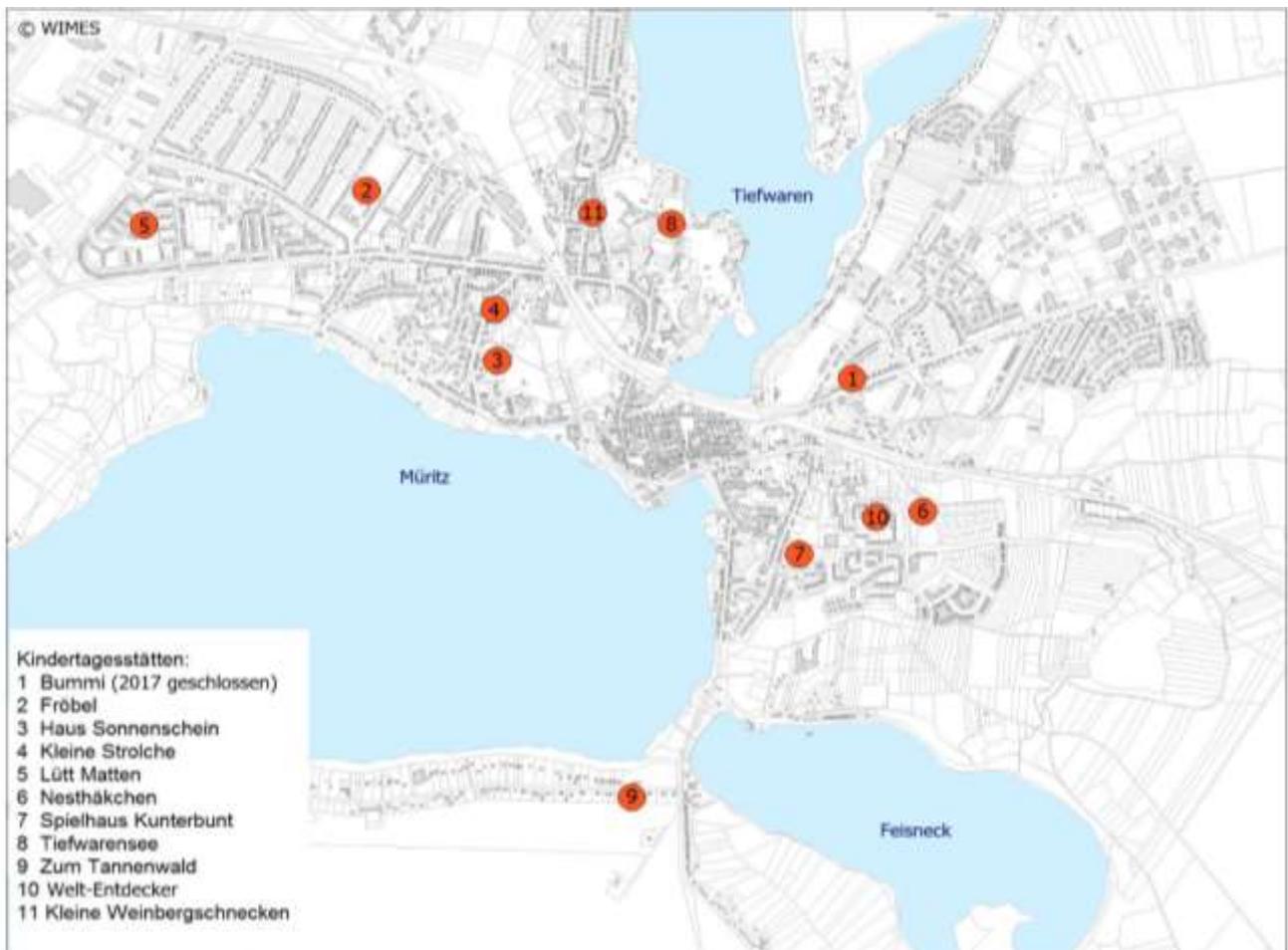
In Waren (Müritz) gibt es zehn Kindertagesstätten mit einer Kapazität von 1.017 Plätzen und 85 Plätzen bei Tagesmüttern. Die vorhandenen Kapazitäten sind nahezu ausgeschöpft. Die hohe Auslastung ist ein Indiz dafür, dass die Nachfrage nach Betreuungsplätzen höher ist als das Angebot.

Das Gebäude der Kita „Kleine Strolche“ in der Goethestraße entspricht nicht mehr den Brandschutzvorschriften, aus diesem Grund wird das Gebäude aufgegeben und in der Gievitzer Straße 23b entsteht bis zum Frühjahr 2022 ein Neubau. Baustart war im Oktober 2020. Im neuen Gebäude wird sich die Kapazität um 20 Plätze auf 105 Plätze erhöhen.

Tabelle 18: Kindertagesstätten

Einrichtung	Kinderkrippe	Kindergarten	Gesamt
Fröbel	60	120	180
Haus Sonnenschein	36	81	117
Kleine Strolche	24	61	85
Lütt Matten	18	105	123
Nesthäkchen	20	40	60
Spielhaus Kunterbunt	64	132	196
Tiefwareensee	12	30	42
Kleine Weinbergschnecken	18	30	48
Zum Tannenwald	12	18	30
Welt-Entdecker	46	90	136
Tagesmütter	84		84
gesamt	394	707	1.101

Karte 3: Standorte der Kindertagesstätten





Aus Brandschutzgründen wurde der ältesten Kita der Stadt Waren (Müritz) der Kita „Bummi“ Anfang 2017 die Betriebserlaubnis entzogen. Durch die Jugend- und Sozialwerk gGmbH wird das Gebäude saniert, aus der Kita „Bummi“ wird 2021 die Kita „Klitze-Klein“ mit 18 Kinderkrippenplätzen.

Für die Versorgung der 902 Kinder im Alter von 1 bis 6,5 Jahren mit Krippen- und Kindergartenplätzen stehen in Waren (Müritz) insgesamt 1.102 Plätze zur Verfügung, davon 310 Krippenplätze und 85 Plätze bei Tagesmüttern sowie 707 Kindergartenplätze.

Gemessen an der Zahl der Kinder im Alter von 1 bis 6,5 Jahren wird ein Versorgungsgrad von 122 Plätzen je 100 Kinder erreicht. Im Krippenbereich, einschließlich Tagesmütter, lag der Versorgungsgrad, gemessen an den 319 Kindern im Alter von 1 bis unter 3 Jahren, bei 124 Plätzen je 100 Kinder und im Kindergartenbereich bei 121 Plätzen je 100 Kinder (614 Kinder im Alter von 3 bis 6,5 Jahren).

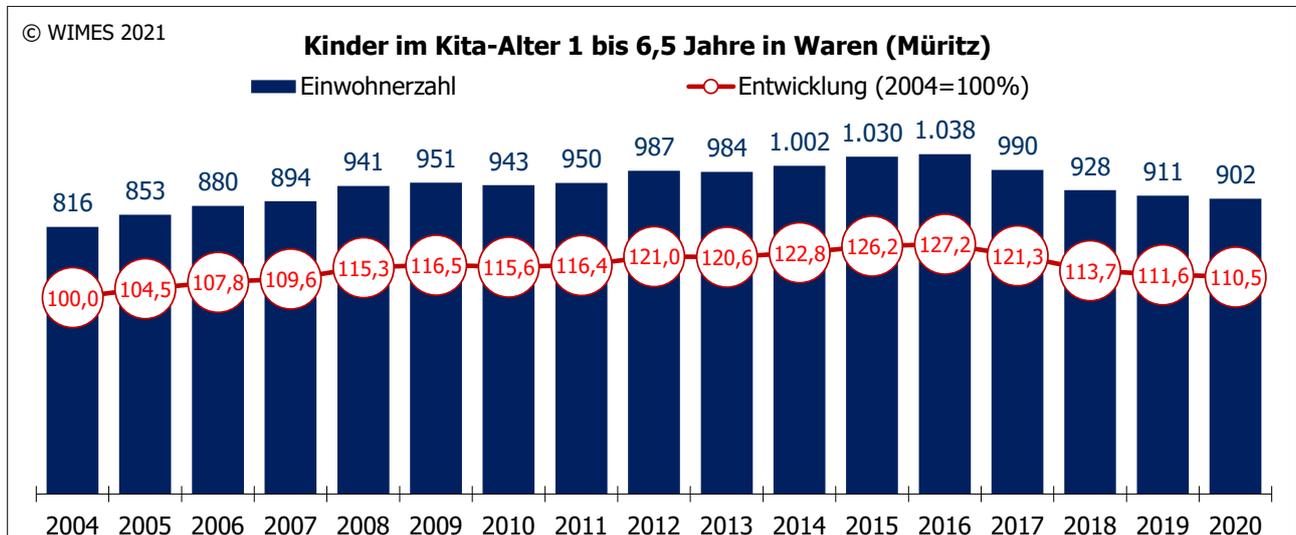
Der Versorgungsgrad erreicht in beiden Bereichen somit sehr gute Werte. Zu beachten ist aber, dass Waren (Müritz) eine Versorgungsfunktion für das Umland zu erfüllen hat und sich insbesondere durch die Arbeitspendler eine zusätzliche Nachfrage nach Kita-Plätzen ergibt.

Tabelle 19: Versorgung mit Kindertagesplätzen in Waren (Müritz)

Kita-Versorgung			
	Krippe/Tagesmütter	Kindergarten	Kita gesamt
Kinder im entsprechenden Alter	319 1 bis unter 3 Jahre	583 3 bis 6,5 Jahre	902 1 bis 6,5 Jahre
Kapazität - vorhandene Plätze	395	707	1.102
Plätze je 100 Kinder = Versorgungsgrad	124	121	122

Die Zahl der Kinder im Kita-Alter von 1 bis 6,5 Jahren hat sich im Zeitraum 2004 bis 2020 um 10,5 % (+86 Kinder) erhöht. Von 2019 zu 2020 hat sich die Zahl um neun Kinder verringert, während die Zahl der Kinder im Krippenalter um 22 Kinder angestiegen ist, nahm die Zahl der Kinder im Kindergartenalter um 31 Kinder ab.

Abbildung 55: Entwicklung der Kinder im Kita-Alter

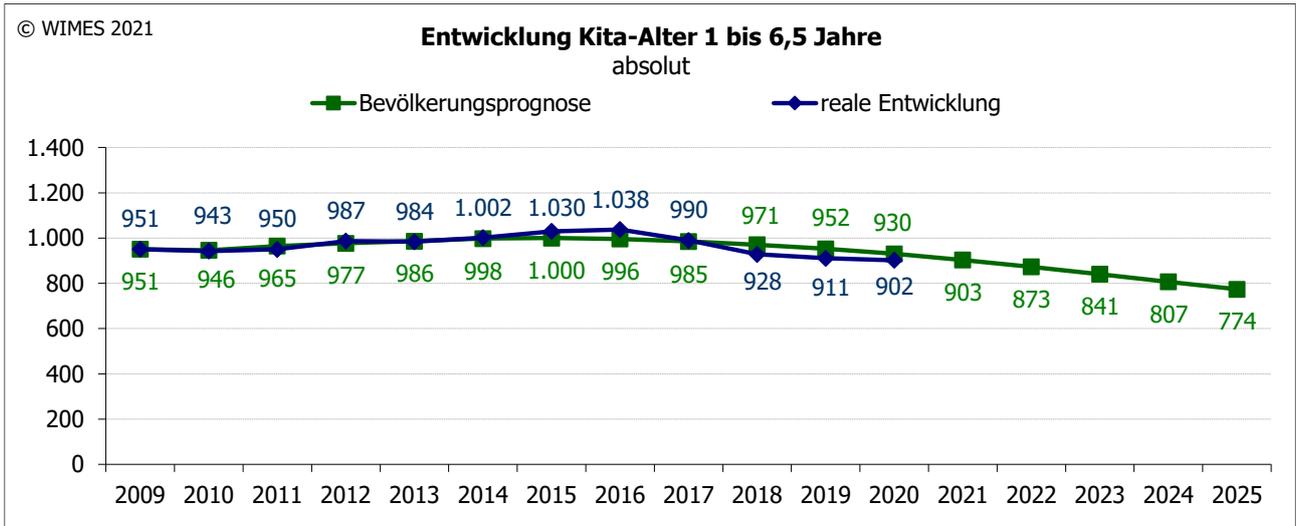


Der Abgleich der Realentwicklung mit dem regional-realistischen Szenario der Bevölkerungsprognose für die Kinder von 1 bis 6,5 Jahren zeigt, dass Realentwicklung und Prognose bis 2014 nahezu gleich verliefen, in den folgenden drei Jahren wich die reale Entwicklung positiv von der Prognose ab. In den Jahren 2018 bis 2020 waren die Abweichungen negativ, der Realwert lag im Jahr 2020 um 28 Kinder unter den Prognosewerten. Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Werte wieder angenähert.

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 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 56: Abgleich Realentwicklung mit den aktualisierten Prognosewerten im Kita-Alter



2.6.2 Schulen

In Waren (Müritz) gibt es zwei Grundschulen und die Arche Schule (Evangelische Grundschule mit Orientierungsstufe), 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.

Karte 4: Standorte der Schulen

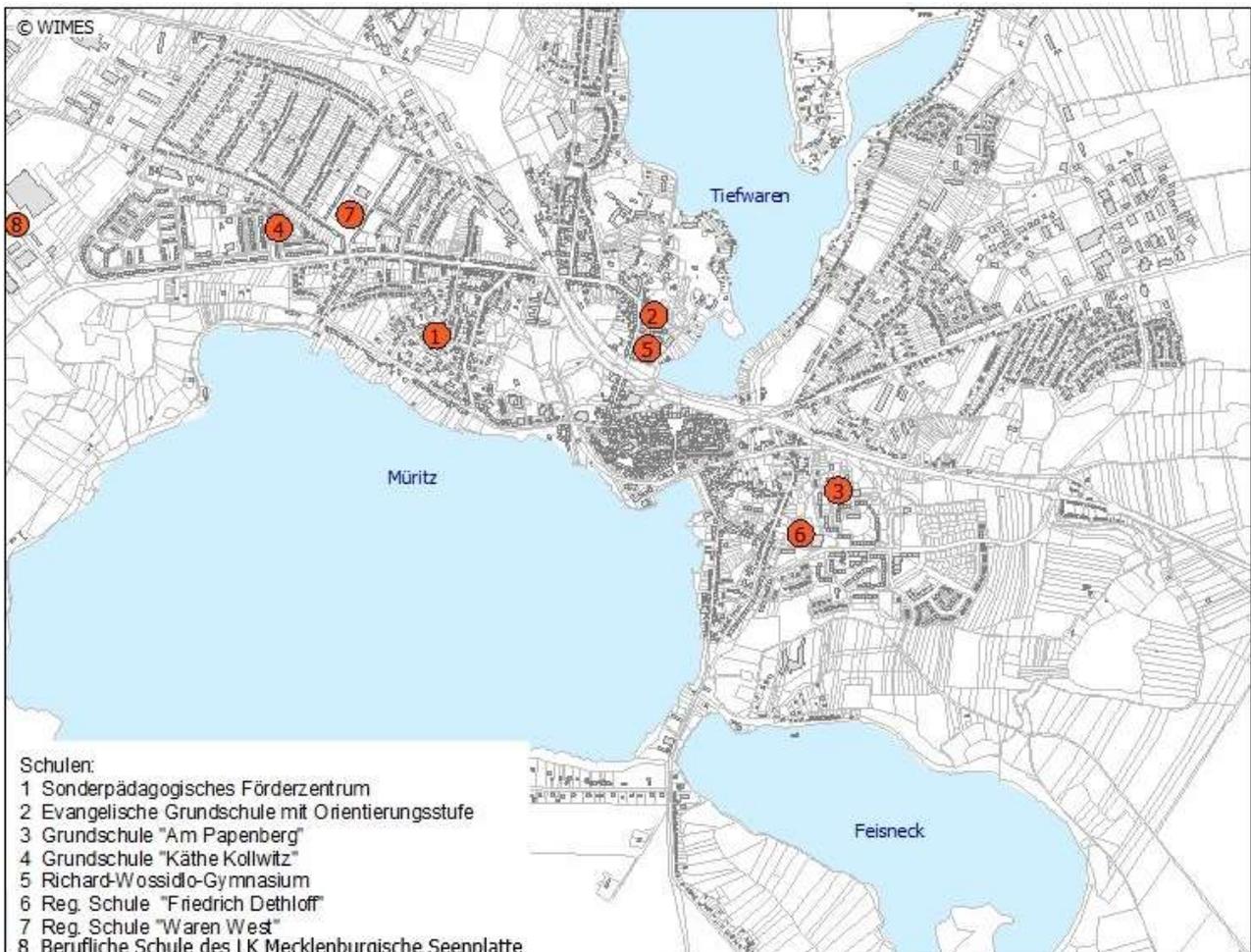




Tabelle 20: Übersicht der vorhandenen Schulen in Waren (Müritz)

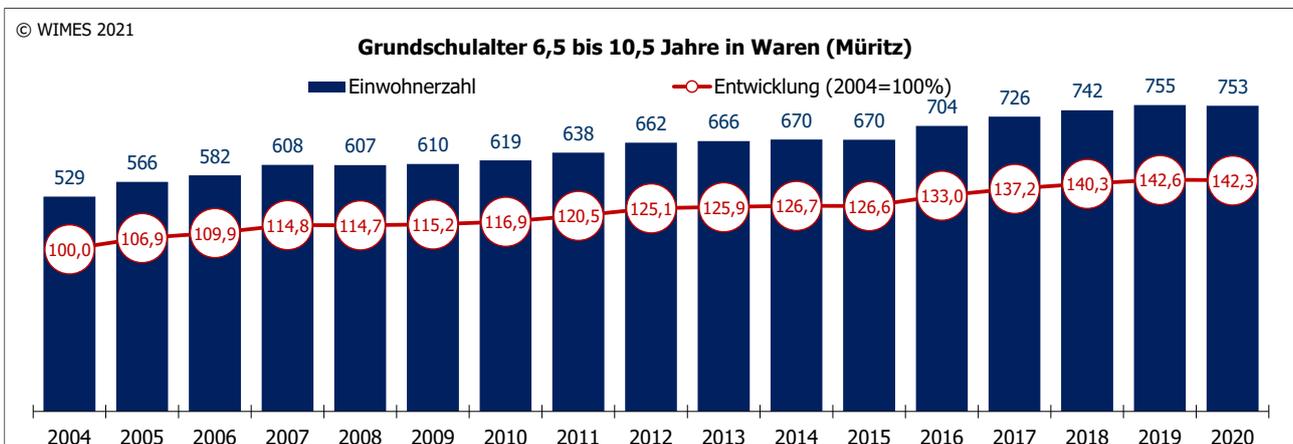
Schule	Stadtteil	Sanierungsstand
Sonderpädagogisches Förderzentrum	Waren Mitte	Saniert
Evangelische Grundschule mit Orientierungsstufe	Waren Nord	Saniert / Neubau
Grundschule "Am Papenberg"	Papenberg	Saniert
Grundschule "Käthe Kollwitz"	Waren West	Saniert
Richard-Wossidlo-Gymnasium	Waren Nord	Saniert / Neubau
Reg. Schule "Friedrich Dethloff"	Papenberg	Saniert
Reg. Schule "Waren West"	Waren West	Saniert

Durch die Konzentration verschiedener Schultypen in Waren (Müritz) sind zwar alle Schularten abgedeckt, aber die Schulkapazitäten reichen nicht aus. Aktuell befindet sich eine neue Schule für die Grundschule „Käthe Kollwitz“ in Planung.

Bisherige Entwicklung der Kinder, die in Waren (Müritz) wohnen, im Grundschulalter

Die Zahl der Kinder im Grundschulalter von 6,5 bis 10,5 Jahren hat sich 2020 gegenüber 2004 um 42,3 % (+224 Kinder) erhöht.

Abbildung 57: Entwicklung der Kinder im Grundschulalter



Für die Betreuung der Kinder im Grundschulalter von 6,5 bis 10,5 Jahren gab es in Waren (Müritz) in fünf Einrichtungen insgesamt 668 Hortplätze. Die Auslastung lag bei durchschnittlich 95 %. Die zu betreuenden Hortkinder, die gleichzeitig auch Schüler in den Grundschulen sind, werden voraussichtlich bis 2021 zunehmen. Daher wird der Bedarf nach Hortplätzen in den kommenden Jahren noch steigen.

Tabelle 21: Horteinrichtungen

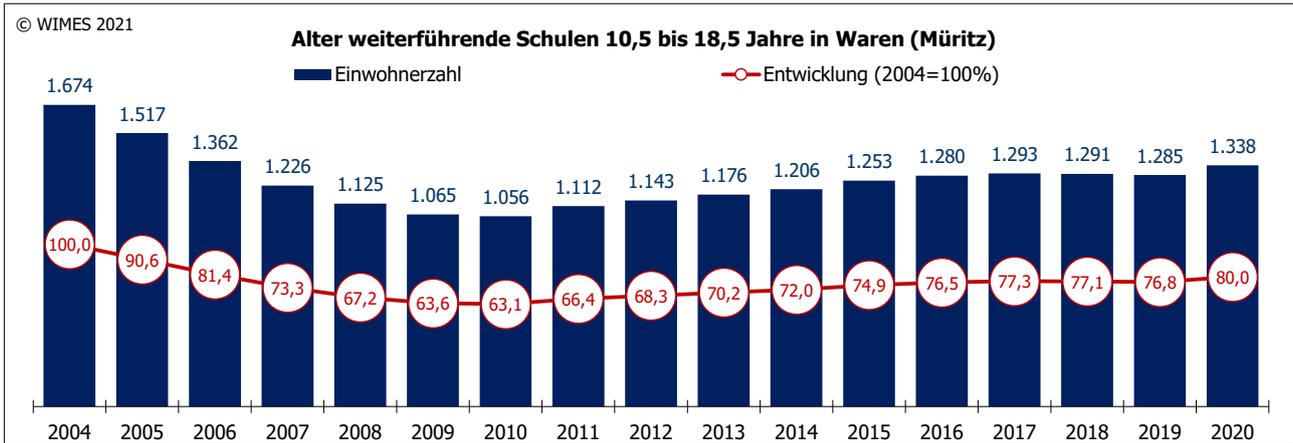
Einrichtung	Plätze
Hort der Sonderpädagogischen Förderschule	36
Hortzentrum Ost	185
Hortzentrum West	276
Hort der Evangelischen Grundschule Arche	71
Kita Welt-Entdecker	100
Hortplätze gesamt	668

Bisherige Entwicklung der Bevölkerung im Alter weiterführender Schulen mit Wohnort Waren (Müritz)

Die Zahl der Kinder im Alter der weiterführenden Schulen war im Zeitraum 2004 bis 2010 rückläufig, danach war bis 2017 eine Zunahme der Zahl der Kinder in dieser Altersgruppe zu verzeichnen. In den Jahren 2018 und 2019 nahm die Zahl leicht ab. Von 2019 zu 2020 erhöhte sich die Zahl um 53 Kinder und Jugendliche. Gegenüber dem Jahr 2004 hat sich die Zahl der Kinder und Jugendlichen im Alter von 10,5 bis 18,5 Jahren um 336 Personen (-20,0 %) verringert.



Abbildung 58: Entwicklung der Kinder im Alter weiterführende Schulen



Abgleich Realentwicklung und aktualisierte Prognose nach Schulaltern

Im Jahr 2020 lag die reale Zahl der Kinder im Grundschulalter um nur acht Kinder unter dem Prognosewert. In den Folgejahren könnte ein geringer Bevölkerungsrückgang in dieser Altersgruppe eintreten.

Abbildung 59: Abgleich der Realentwicklung mit den Prognosewerten – Grundschulalter

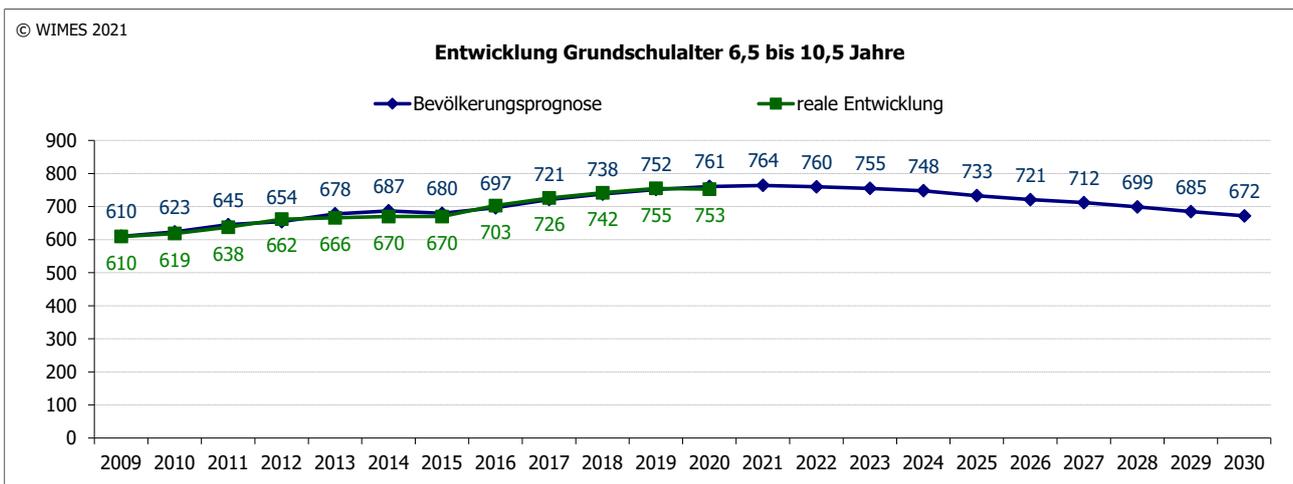
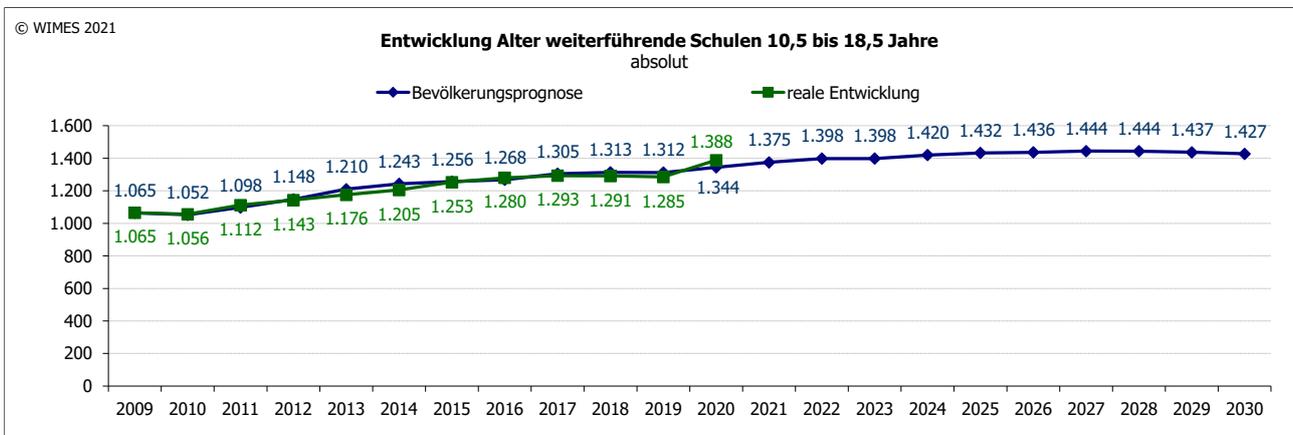


Abbildung 60: Abgleich Realentwicklung mit den Prognosewerten – Alter weiterführender Schulen



Die Zahl der Einwohner im Alter weiterführender Schulen (5.-12. Klasse) lag die reale Zahl im Jahr 2020 um 44 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.



Schulentwicklungsplanung für die allgemeinbildenden Schulen

Da die Realentwicklung nahe den Werten der Bevölkerungsprognose liegt, war die Prognose eine gute Grundlage für die Schulentwicklungsplanung der Stadt Waren (Müritz). Im Jahr 2020 erhielt das Planungsbüro Wimes vom Amt für Bürgerdienste, SG Schulverwaltung, der Stadt Waren (Müritz) eine Schulentwicklungsplanung für die allgemeinbildenden Schulen für den Planungszeitraum 2031/2032 zu erarbeiten.

Grundlage für die Schulentwicklungsplanung für den Planungszeitraum vom Schuljahr 2021/2022 bis 2031/2032 bilden die Schulstatistiken der Jahre 2014/2015 bis 2018/2019 in Verbindung mit der Unterrichtversorgung im Schuljahr 2019/2020 für das Schulnetz der Stadt Waren (Müritz) sowie die Realentwicklung der Bevölkerung in den Schulaltern und die Bevölkerungsprognosen.

Die Auswertung der Analyse- und Bestandsdaten sowie die Schulentwicklungsplanung erfolgte auf der Grundlage der Schuleinzugsbereichssatzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte. Für die Einzugsbereiche der Grundschulen wurde auch die festgelegte straßenbezogene Zuordnung berücksichtigt. Zudem war die Auswertung des Herkunftsortes der Schülerinnen und Schüler ein wesentlicher Schwerpunkt für die Schulentwicklungsplanung.

Die schul- und schulartbezogene Vorausberechnung der Schülerinnen und Schüler und Klassen erfolgte bis zum Schuljahr 2031/2032 unter Berücksichtigung der Auswirkungen der Inklusion.

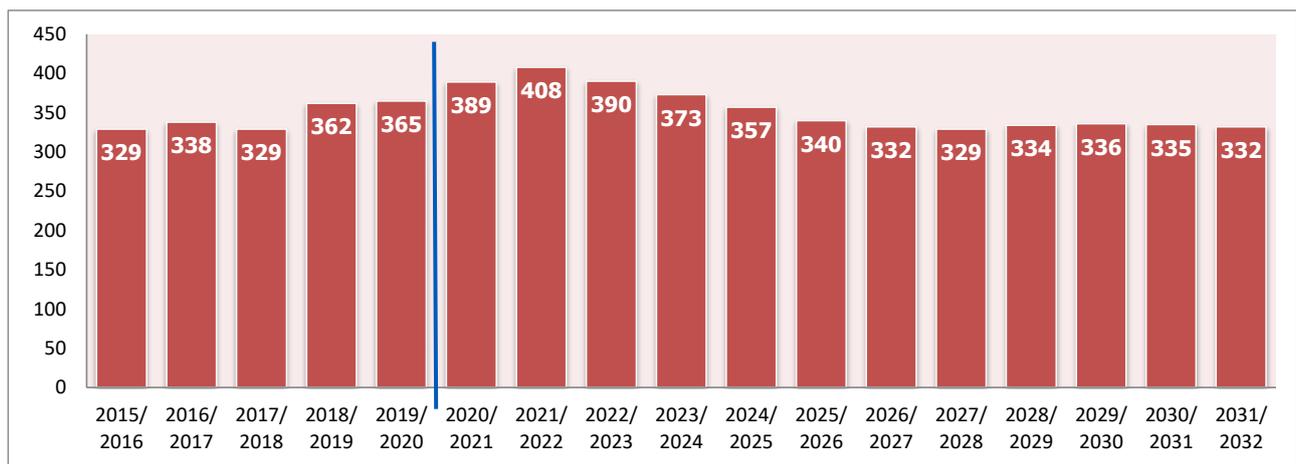
Die Schulleiterinnen der Grundschulen und der Regionalen Schulen der Stadt Waren (Müritz) wurden in den Erarbeitungsprozess einbezogen. Mit allen Schulleiterinnen wurden persönliche Gespräche geführt, die Ergebnisse flossen sowohl in die Bestandsanalyse als auch in die Schulentwicklungsplanung ein.

Ergebnisse der Vorausberechnung der Schülerzahlen für den Planungszeitraum 2031/2032

Grundschule Am Papenberg

Im Ergebnis der Vorausberechnung wird die Zahl der Schüler/innen der Grundschule Am Papenberg von 365 Schüler/innen im Schuljahr 2019/2020 auf 408 Schüler/innen im Schuljahr 2021/2022 ansteigen und danach aufgrund des Rückgangs der Zahl der Geburten und damit verbunden der Zahl der Kinder im Grundschulalter leicht sinken. Für das Schuljahr 2031/2032 wurden insgesamt 332 Schüler/innen in den Klassenstufen 1 bis 4 ermittelt.

Abbildung 61: Ist-Zahlen bis 2019/2020 und Vorausberechnung – Grundschule Am Papenberg



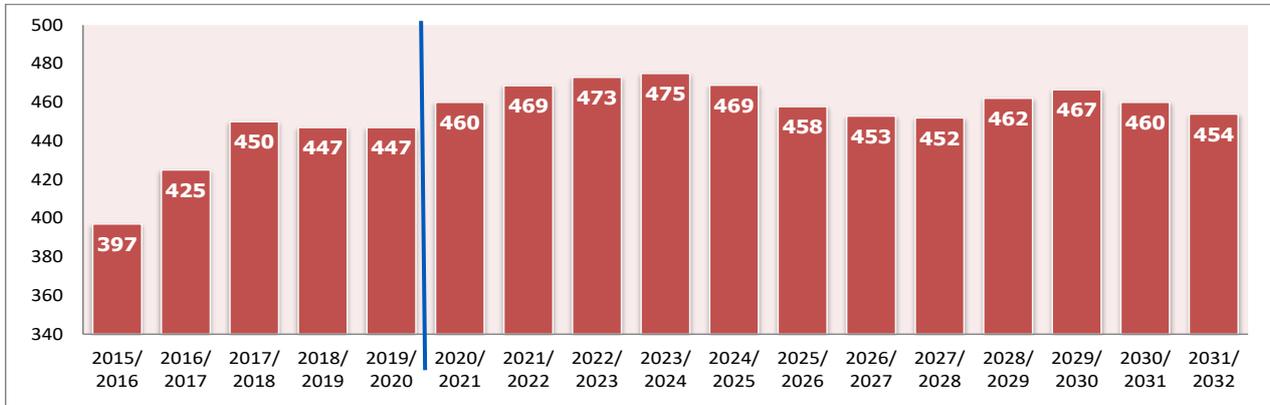
Die Grundschule Am Papenberg hat eine Aufnahmekapazität für maximal 500 Schüler/innen. Nach leichter Erhöhung der Schülerzahlen bis zum Schuljahr 2021/2022 bewegt sich die Zahl der Schüler/innen auf etwa dem heutigen Niveau. Somit ist auch langfristiger Bestandserhalt der Schule gesichert, es ist kein weiterer Raum- und Flächenbedarf erforderlich.



Grundschule Käthe Kollwitz

Die Zahl der Schüler/innen der Grundschule Käthe Kollwitz wird im Ergebnis der Vorausberechnung noch um 27 Schüler/innen bis zum Schuljahr 2023/2024 ansteigen und danach aufgrund des Rückgangs der Zahl der Geburten und damit verbunden der Zahl der Kinder im Grundschulalter leicht sinken. Am Ende des Prognosezeitraumes wird die Schülerzahl entsprechend den zugrunde gelegten Annahmen immer noch um 5 bis 10 Schüler/innen über der Zahl des Ausgangsjahres 2019/2020 liegen.

Abbildung 62: Ist-Zahlen bis 2019/2020 und Vorausberechnung – Grundschule Käthe Kollwitz

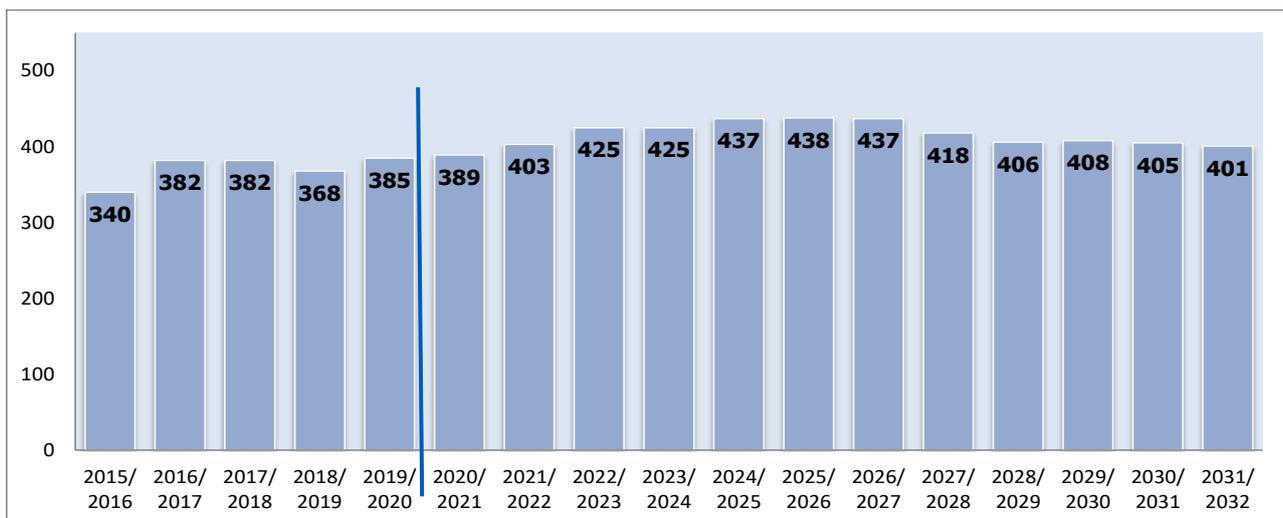


Die Grundschule Käthe Kollwitz wird Inklusionsschule – Schulen mit „spezifischer Kompetenz“, die besondere Förderangebote in den Förderschwerpunkten Sehen, Hören, körperlich-motorische Entwicklung. Als künftige Inklusionsschule fehlen der Schule größere Klassenräume mit einer Fläche zw. 80 und 90 m² mit Option der Teilungsmöglichkeit (Differenzierungsräume für Gruppenarbeit) sowie Räume für Schulsozialarbeiter/innen und Bewegungsflächen in unmittelbare Nähe des allgemeinen Unterrichtsbereiches sowie Fachräume für Kunst, Musik, Werken etc.

Regionale Schule Friedrich Dethloff

Für die Regionale Schule Friedrich Dethloff ist im Ergebnis der Prognoserechnung mit einem Anstieg der Schülerzahl um 50 Schüler/innen bis zum Schuljahr 2026/2027 zu rechnen. Trotz des leichten Rückgangs in den Folgejahren wird die Schülerzahl am Ende des Prognosezeitraumes wahrscheinlich immer noch um 15 Schüler/innen über der Zahl des Ausgangsjahres liegen.

Abbildung 63: Ist-Zahlen bis 2019/2020 und Vorausberechnung – RegS Friedrich Dethloff



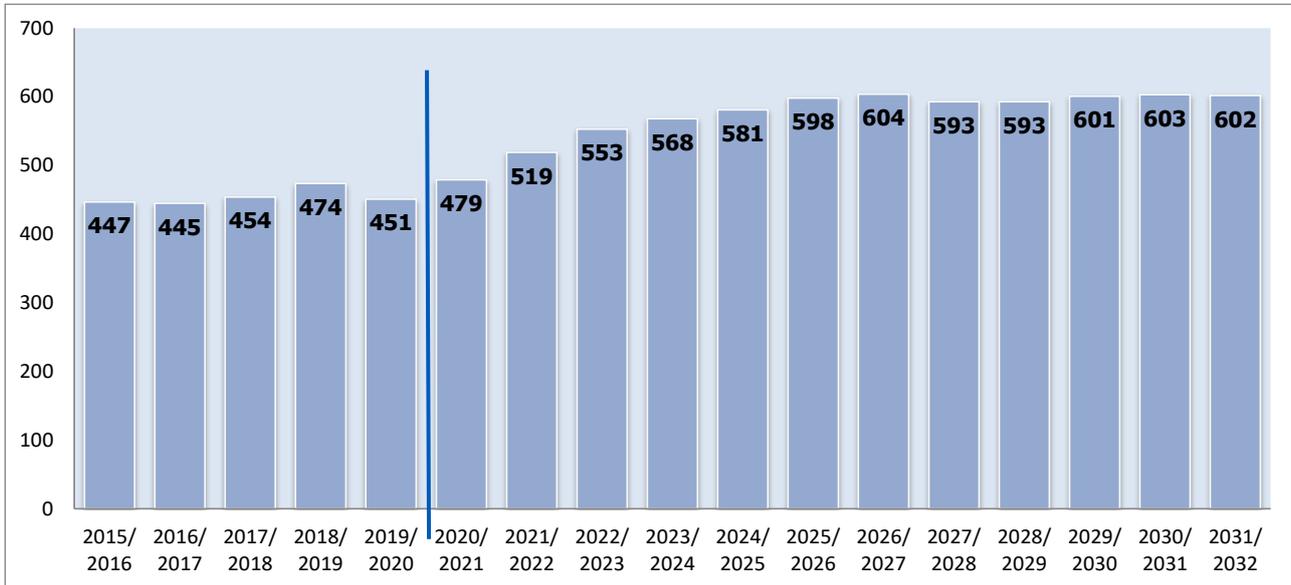
Für eine Schülerzahl bis zu 400 Schüler/innen ist die Regionale Schule Friedrich Dethloff mit Räumlichkeiten und Flächen für den allgemeinen Lern- und Unterrichtsbereich gut ausgestattet. Im Gemeinschaftsbereich fehlen Räume für selbstorganisiertes Lernen in Klein- bzw. Lerngruppen und Therapie-räume sowie Pausen- und Essensräume. Es sollte geprüft werden, ob Möglichkeiten zur Wandelbarkeit bzw. Erschließung von Verkehrsflächen für eine flexible multifunktionale Nutzung bestehen.



Regionale Schule Waren West

Im Ergebnis der Prognoserechnung und vor allem in Umsetzung der Inklusion ist für die Regionale Schule Waren West mit einem Anstieg der Schülerzahl um ca. 150 Schüler/innen bis zum Ende des Prognosezeitraumes zu rechnen. Die zukünftige Übernahme der Förderklassen Lernen aus dem Förderzentrum „Pestalozzi“ Waren wurde bei der Schulentwicklungsplanung für die Regionale Schule Waren West berücksichtigt.

Abbildung 64: Ist-Zahlen bis 2019/2020 und Vorausberechnung – RegS Waren West



Die Regionale Schule Waren West wird Inklusionsschule – Schulen mit „spezifischer Kompetenz“, die besondere Förderangebote in den Förderschwerpunkten Sehen, Hören, körperlich-motorische Entwicklung vorhalten müssen. Als künftige Inklusionsschule besteht folgender Erweiterungsbedarf:

- Klassenräume mit einer Fläche zwischen 80 und 90 m² mit der Option der Teilungsmöglichkeit (Differenzierungsräume für Gruppenarbeit)
- Räume für Schulsozialarbeiter/innen
- Rückzugsbereiche (Ruheräume, Hausaufgabenraum) und notwendige Bewegungsflächen in unmittelbarer Nähe des allgemeinen Unterrichtsbereiches und Fachräume für ästhetische Bildung
- Einrichtung eines zweiten PC-Labors zur Unterrichtung des Faches Informatik und Medienbildung, zusätzlicher Flächenbedarf 80 bis 90 m²
- Zusätzlich ab dem Schuljahr 2023/2024 ein Klassenraum für ein Freiwilliges 10. Schuljahr für eine Klasse mit ca. 15 Schüler/innen. Das sind Schüler/innen mit dem Förderschwerpunkt Lernen, die mehrere Jahre an der Förderschule unterrichtet wurden, die dann aber über ein 10. Schuljahr unter besonderer Förderung einen anerkannten Berufsreifeabschluss machen können.

Das bedeutet, dass eine Kapazitätserweiterung unumgänglich ist, um den zukünftigen Schulbedarf zu sichern. Zudem besteht Aufwertungs- und Erweiterungsbedarf bezüglich der Außenanlagen.

Die Anforderungen zur Umsetzung der Inklusion sind in qualitativer und quantitativer Hinsicht hoch, sie haben große Auswirkungen auf Flächen und Planungsprozesse eines Schulneubaus. Lernorte, die von allen Schüler/innen genutzt werden, müssen organisatorisch an den Differenzierungs-, Bewegungs- und Rückzugsbedarf von Schüler/innen mit besonderem Förderbedarf angepasst werden; Förderschulen hatten daher in der Vergangenheit einen ca. dreifach höheren Flächenansatz als die Regelschulen.

Künftig erfolgt mit dem jährlichen Monitoring Stadtentwicklung ein Abgleich der Ist-Schülerzahlen des jeweiligen Schuljahres mit den Werten der Schulentwicklungsplanung, um ggf. gegensteuern zu können, falls die Inklusion nicht in dem Maße umsetzbar ist, wie seitens Landesregierung gefordert.



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 411 vollstationären Plätzen. Diese vorhandenen Kapazitäten waren nahezu vollständig ausgelastet. Die Intensivpflegeabteilung mit 15 Plätzen des Altenpflegeheims am Tiefwareensee wurde zum 30.06.2019 geschlossen.

Im September 2019 wurde die DRK-Pflegeeinrichtung „Müritzpark“ mit 88 Plätzen in 20 Doppelzimmern und 48 Einzelzimmern eröffnet. Im stationären Hospiz der Pflegeeinrichtung gibt es zehn Plätze. Das DRK Demenzpflegeheim Waren "Am Sinnesgarten" wurde geschlossen und die Bewohner sind in den neuen Komplex „Müritzpark“ gezogen.

Für die pflegebedürftige Bevölkerung gibt es zudem sechs Tagespflegestätten mit 109 Plätzen.

In zehn Einrichtungen des betreuten Wohnens mit altersgerechten Wohnungen stehen 221 WE zur Verfügung sowie eine betreute Wohngruppe für 11 Bewohner.

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.

Nach Umbau und Sanierung des Gebäudes Bahnhofstraße 20 („Alte Jugendmode“) entstanden 20 WE im Bereich des Betreuten Wohnens und 15 Tagespflegeplätze. Zudem entstanden im „Salto Vitale“ (Zu den Kirchentannen 2/2a) insgesamt 11 barrierefreie 1- und 2-Raumwohnungen sowie 22 Tagespflegeplätze.

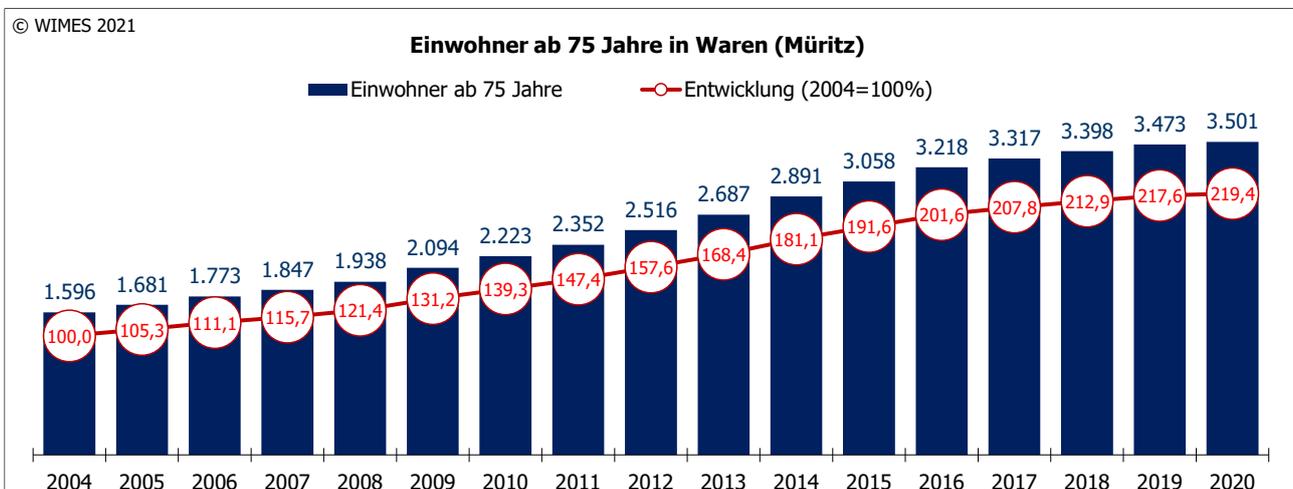
Tabelle 22: Wohnformen für die ältere Bevölkerung in Waren (Müritz)

	Kapazitäten
Alten- und Pflegeheime	411 Plätze
Tagespflegestätten	109 Plätze
Betreute Wohnanlagen für Senioren*	221 Wohnungen
Altersgerechte Wohnanlagen mit optionalem Betreuungsangebot	126 Wohnungen
Altersgerechte Wohnanlagen ohne Betreuungsangebot	417 Wohnungen

* Eine Einrichtung verfügt zudem über eine Wohngruppe für 11 Personen.

Die Zahl der Einwohner ab 75 Jahre hat sich im Betrachtungszeitraum von 2004 bis 2020 mehr als verdoppelt. Ende 2020 waren 3.501 Personen 75 Jahre und älter, das sind 16,5 % der Stadt Waren (Müritz).

Abbildung 65: Bevölkerungsentwicklung der Älteren ab 75 Jahre

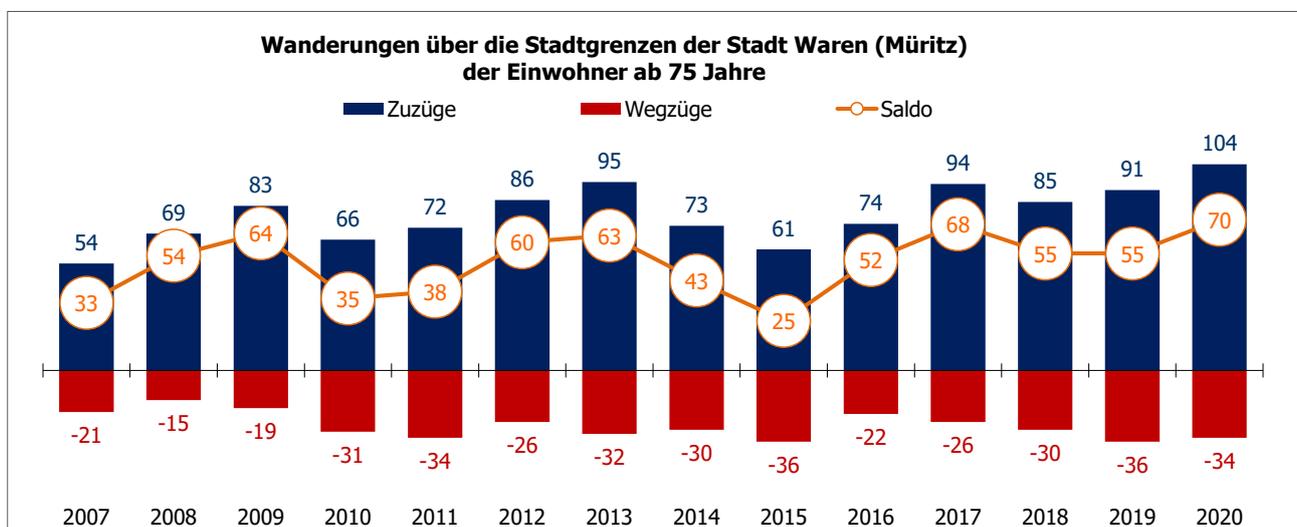




Erfahrungsgemäß wird für die Altersgruppe der Einwohner ab 75 Jahre rund 20 % altersgerechter Wohnraum mit Pflege benötigt. Rein rechnerisch ergibt sich damit, gemessen an der Zahl der 3.501 Einwohner ab 75 Jahre in Waren (Müritz) im Jahr 2020, ein Bedarf von rund 700 Plätzen. Das Angebot lag bei rund 860 Plätzen, davon 411 vollstationäre Plätze, 109 Tagespflegeplätzen, 221 WE des betreuten Wohnens mit Pflege und 11 Plätze in einer betreuten Wohngruppe. Im Bereich des betreutes Wohnens wurde eine Belegung mit 1,5 Personen angenommen. Somit wäre der Bedarf, nur bezogen auf die in Waren (Müritz) wohnhafte Bevölkerung ab 75 Jahre, gedeckt.

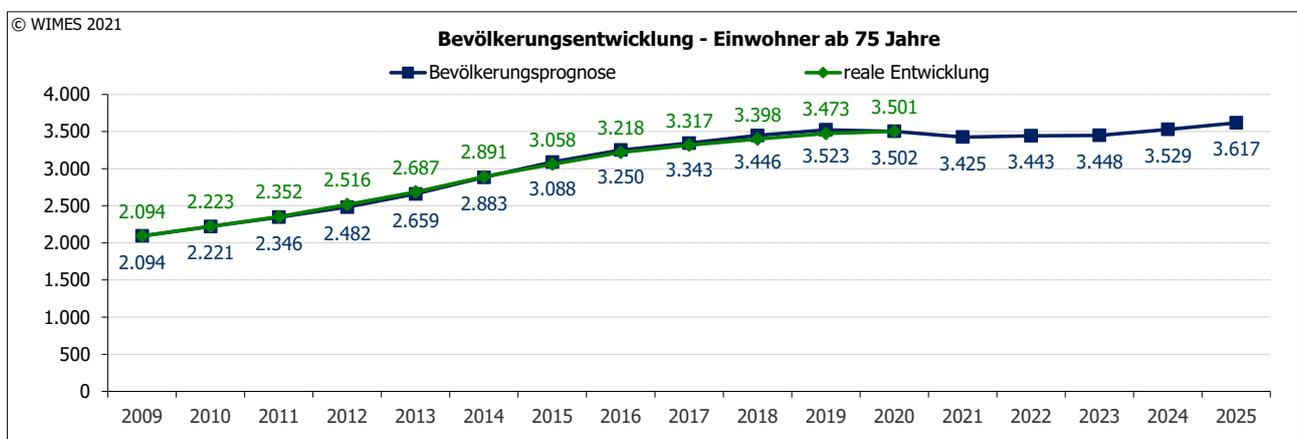
Von 2004 bis 2020 hat sich die Einwohnerzahl der Personen ab 75 Jahre um 1.905 Personen erhöht. Die Zugewinne der Einwohnerzahl ab 75 Jahre sind zum einen auf die voranschreitende Alterung der Gesellschaft zurückzuführen, zum anderen auf Zuwanderungen von Einwohnern im Alter ab 75 Jahre aus Umlandgemeinden und darüber hinaus. Die gute Ausstattung der Stadt Waren (Müritz) mit altersgerechten Wohnformen und mit medizinischer Versorgung sind wesentliche Zuzugsmotive für Senioren aus Umlandgemeinden. So z.B. ist seit dem Jahr 2007 ist ein Wanderungszugewinn von außerhalb von 715 Personen ab 75 Jahre eingetreten.

Abbildung 66: Wanderungen der Einwohner ab 75 Jahre



Laut Bevölkerungsprognose wird die Zahl der Einwohner ab 75 Jahre weiter ansteigen. Die Realentwicklung verläuft 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. Da die Kapazitäten im Pflege- und Betreuungsbereich jetzt schon nahezu vollständig belegt sind, ist eine Angebotserweiterung erforderlich.

Abbildung 67: Entwicklung der Zahl der Einwohner ab 75 Jahre





2.7 Tourismus

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

Abbildung 68: Ankünfte und Übernachtungen in Waren (Müritz) absolut

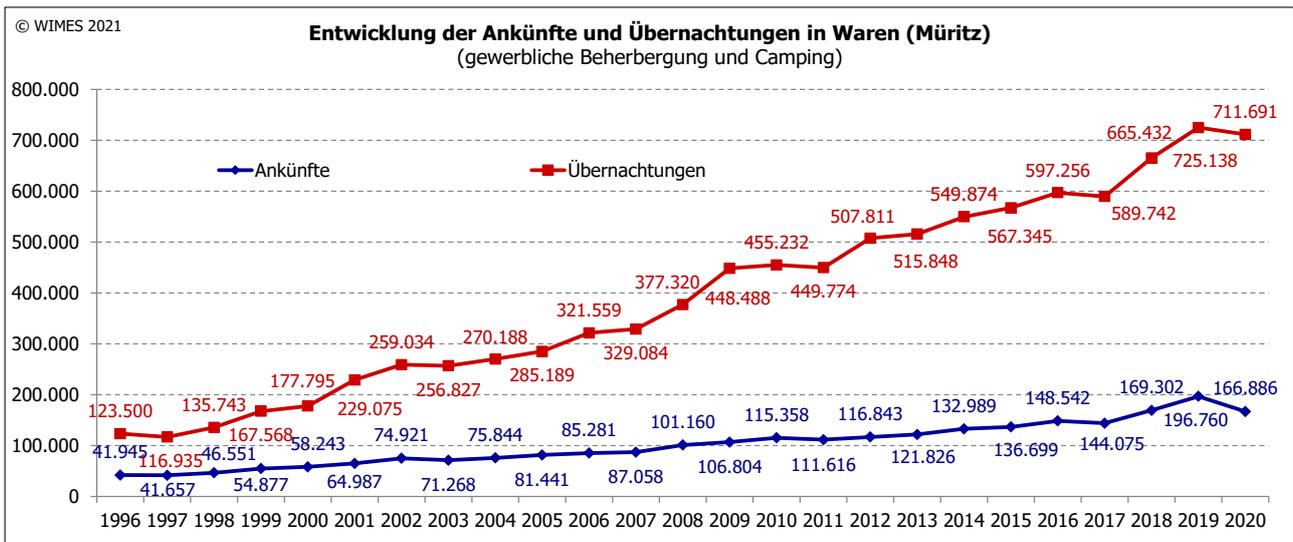
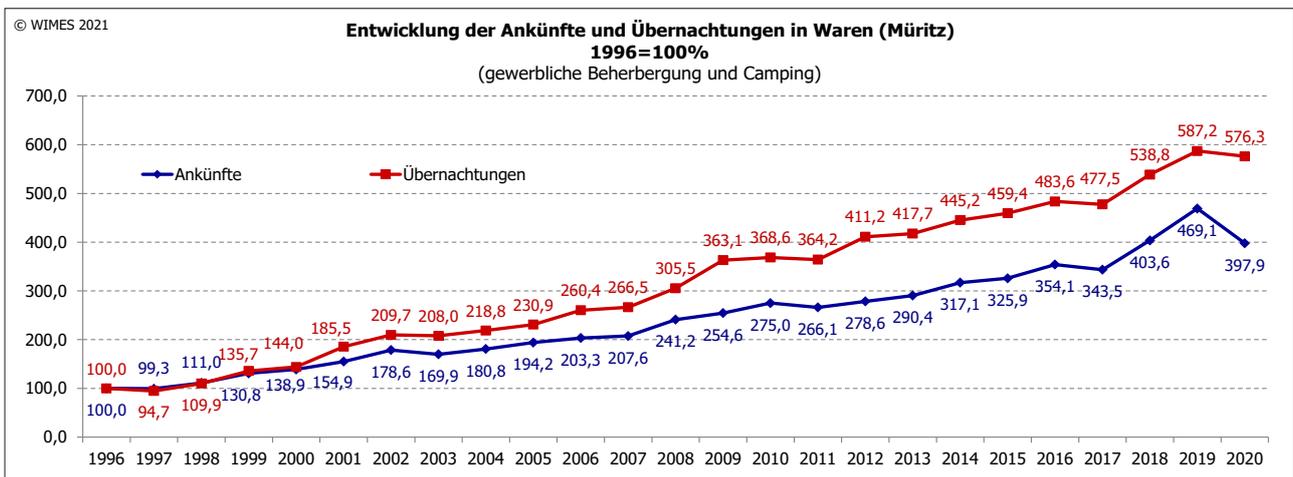


Abbildung 69: Ankünfte und Übernachtungen in Waren (Müritz)



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.

Aufgrund der drastischen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Tourismus ist die Entwicklung im Jahr 2020 nicht mit den Vorjahren zu vergleichen und es wird im Berichtsjahr 2020 auf eine vergleichende Analyse zu den Vorjahren verzichtet.



Im Bereich gewerbliche Beherbergung stieg die Zahl der Übernachtungen in Waren (Müritz) seit dem Jahr 1996 bis 2019 insgesamt um 487,2 % an. Die Ankünfte erhöhten sich im gleichen Zeitraum um 369,1 %. Diese Entwicklung ist in dem zunehmenden Bekanntheitsgrad des Tourismus- und Gesundheitsstandortes Waren (Müritz) und der damit wachsenden Nachfrage begründet.

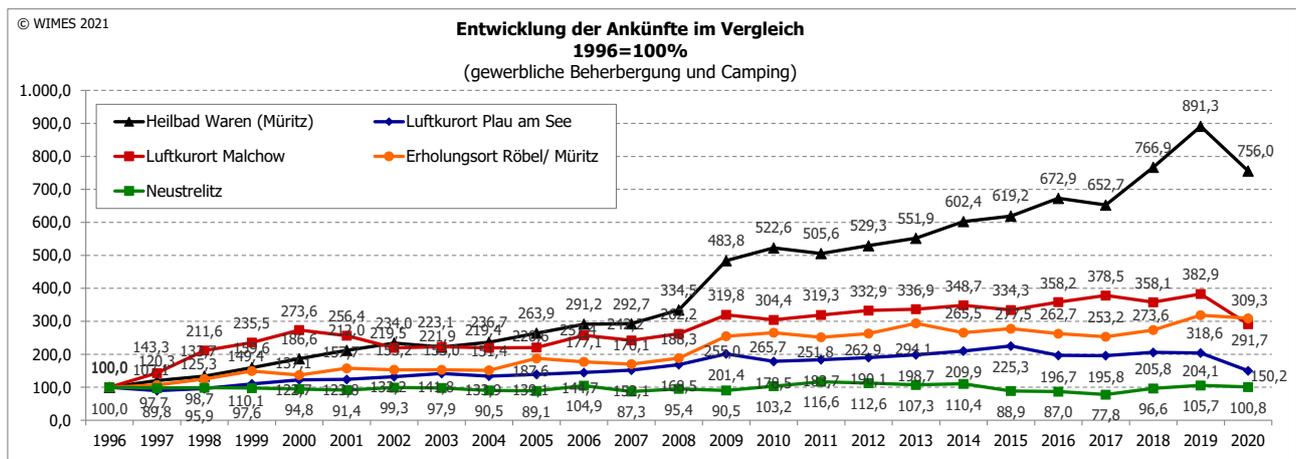
Diese Entwicklung zog eine Kapazitätserweiterung der Beherbergung und eine verlängerte Aufenthaltsdauer nach sich. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer lag im Jahr 1996 bei 2,6 Tagen und im Jahr 2019 bei 3,7 Tagen. Der Höchstwert im Betrachtungszeitraum war im Jahr 2012 mit einer durchschnittlichen 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 Juni 2019 waren es insgesamt 68 Beherbergungsbetriebe mit einer Kapazität von rund 5.860 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 70: Übernachtungsstatistik nach Regionen



Die Gegenüberstellung zum Landkreis Mecklenburgische-Seenplatte zeigt, dass im Jahr 2020 im Bereich der gewerblichen Beherbergung (einschl. Camping) rund 20 % aller Ankünfte und Übernachtungen im Landkreis auf die Stadt Waren (Müritz) entfielen. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer in der Stadt Waren (Müritz) entsprach der des Landkreises gesamt.

Tabelle 23: Kenndaten Tourismus im Vergleich zum Landkreis Mecklenburgische-Seenplatte³

2020 gewerbliche Beherbergung/Camping	Waren (Müritz)	Landkreis Mecklenburgische- Seenplatte	Anteil an Landkreis in %
Ankünfte	166.886	839.857	19,9
Übernachtungen	711.691	3.574.829	19,9
durchschnittliche Aufenthaltsdauer (in Tagen)	4,3	4,3	

³ Für den im Rahmen der Kreisgebietsreform 2011 neu gebildeten Landkreis Mecklenburgische-Seenplatte sind Daten zum Tourismus erst ab 2012 verfügbar.



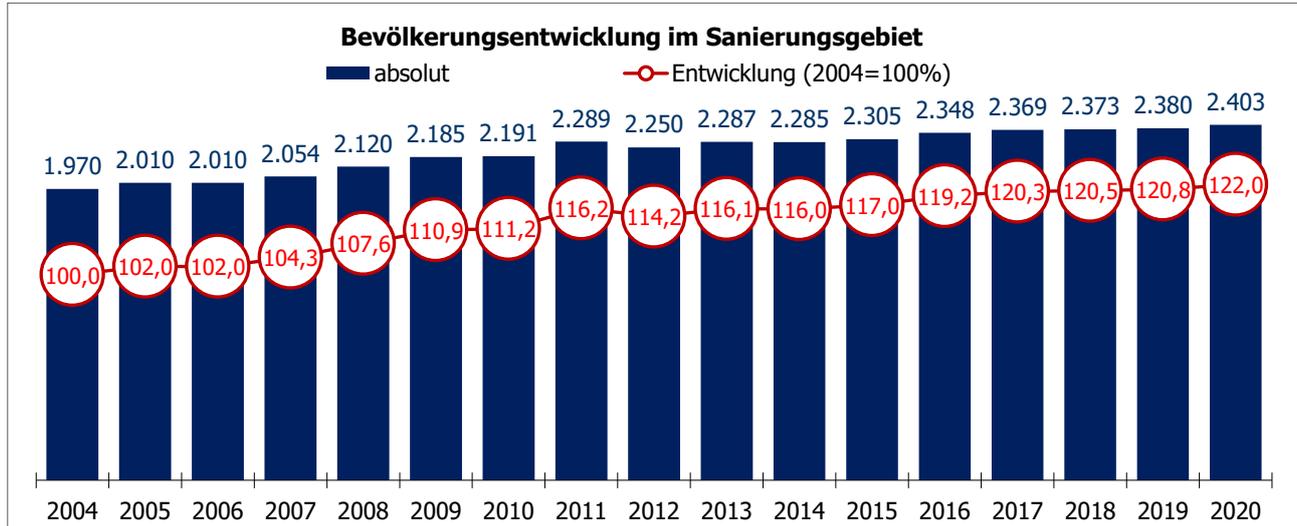
3 Fortschreibung Monitoring städtebauliche Gesamtmaßnahmen – TEIL B

3.1 Sanierungsgebiet „Innenstadt“ (ursprüngliches Sanierungsgebiet mit Erweiterungen)

3.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Im Zeitraum von 2004 bis 2020 hat sich die Einwohnerzahl im Sanierungsgebiet um 22,0 % (+433 Personen) erhöht. Im Jahr 2020 lebten 2.403 Personen im Sanierungsgebiet, das entspricht einem Anteil an der gesamtstädtischen Bevölkerung von 11,2 %.

Abbildung 71: Bevölkerungsentwicklung Sanierungsgebiet „Innenstadt“

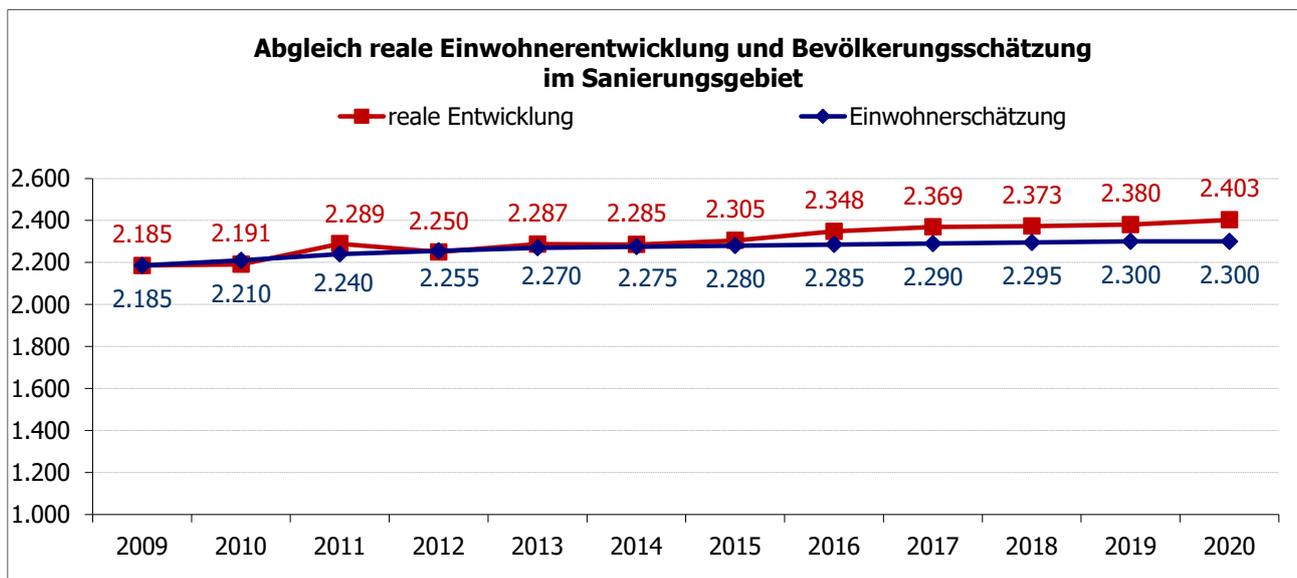


Einwohnerschätzung

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 leerstehenden Gebäuden durch Sanierung. Im Jahr 2020 wurde eine Einwohnerzahl von 2.300 Personen angenommen. Real lag die Einwohnerzahl jedoch um 103 Personen über Prognosewert.

Abbildung 72: Abgleich der Realentwicklung mit der Einwohnerschätzung im Sanierungsgebiet





Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen

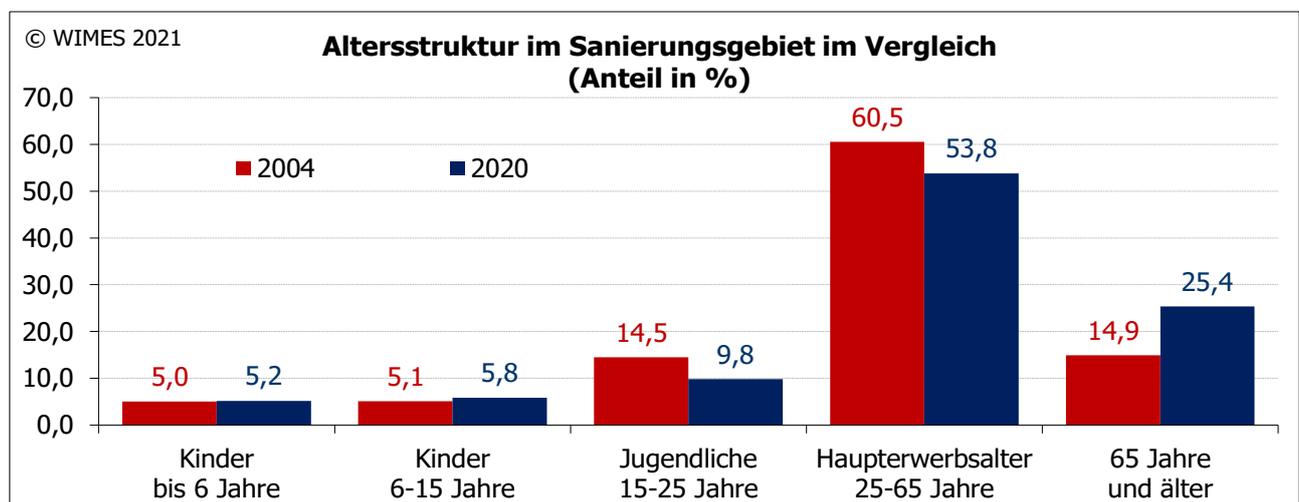
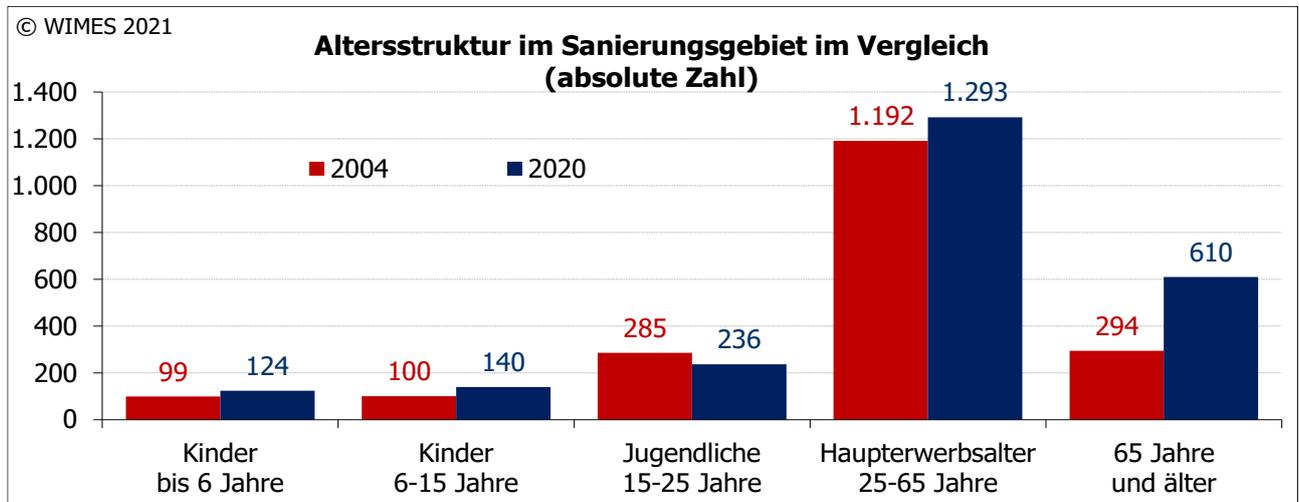
Im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ waren, mit Ausnahme der Jugendlichen, in allen Altersgruppen Zugewinne im Betrachtungszeitraum von 2004 bis 2020 eingetreten. Die Zahl der Jugendlichen verringerte sich hingegen um 17,2 % (-49 Personen). In den vergangenen drei Jahren erhöhte sich die Zahl der Jugendlichen im Sanierungsgebiet wieder.

Tabelle 24: Einwohner ausgewählter Altersgruppen im Sanierungsgebiet „Innenstadt“

Altersgruppen	Einwohner nach Altersgruppen								Entwicklung	
	2004	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	absolut	in %
Kinder bis 6 Jahre	99	129	136	126	126	131	120	124	25	25,3
Kinder 6-15 Jahre	100	105	141	139	138	143	150	140	40	40,0
Jugendliche 15-25 Jahre	285	268	208	197	188	201	212	236	-49	-17,2
Einwohner 25-65 Jahre	1.192	1.285	1.352	1.400	1.384	1.341	1.321	1.293	101	8,5
65 Jahre und älter	294	404	468	486	533	557	577	610	316	107,5
gesamt	1.970	2.191	2.305	2.348	2.369	2.373	2.380	2.403	433	22,0

Altersgruppen	Anteile der Altersgruppen an der Bevölkerung in %								Entwicklung	
	2004	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Anteil in %-Pkt.	
Kinder bis 6 Jahre	5,0	5,9	5,9	5,4	5,3	5,5	5,0	5,2	0,1	
Kinder 6-15 Jahre	5,1	4,8	6,1	5,9	5,8	6,0	6,3	5,8	0,7	
Jugendliche 15-25 Jahre	14,5	12,2	9,0	8,4	7,9	8,5	8,9	9,8	-4,6	
Einwohner 25-65 Jahre	60,5	58,6	58,7	59,6	58,4	56,5	55,5	53,8	-6,7	
65 Jahre und älter	14,9	18,4	20,3	20,7	22,5	23,5	24,2	25,4	10,5	

Abbildung 73: Einwohner nach Altersgruppen im Sanierungsgebiet „Innenstadt“





3.1.2 Gebäude- und Wohnungswirtschaft

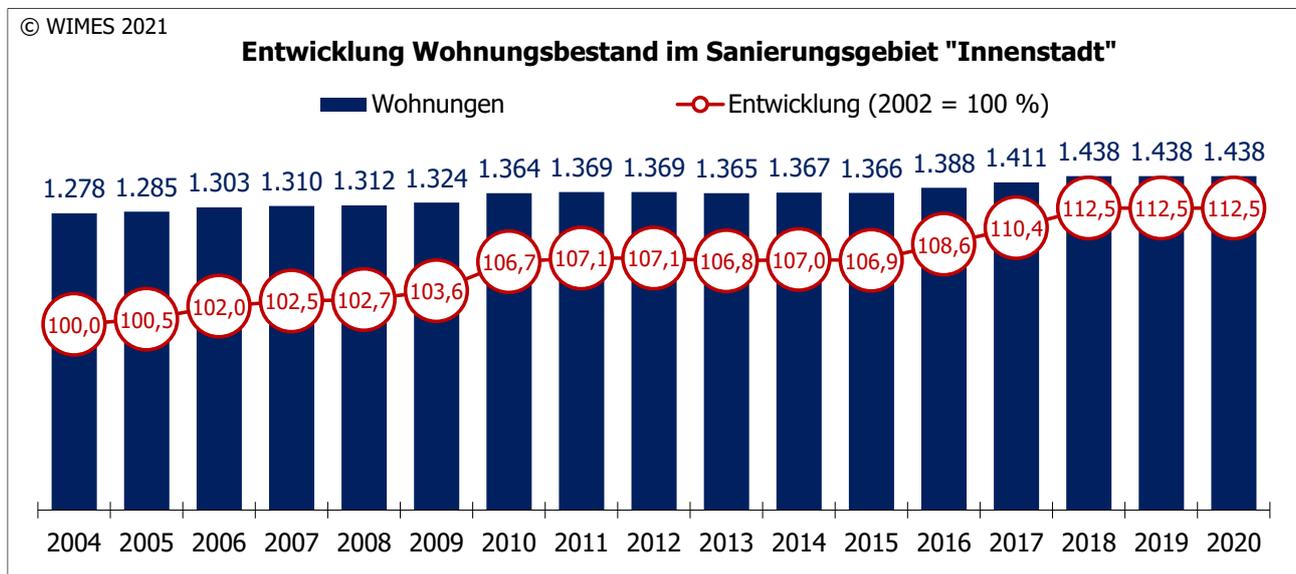
Gebäude und Wohnungen

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 553 Gebäude mit 1.438 Wohnungen. Rund 80 % der Gebäude befinden sich in der „Südlichen Innenstadt“. Auch wenn das Sanierungsgebiet Ende 2018 aus der Städtebauförderung entlassen und 2020 abgerechnet wurde, wird das Monitoring für die Innenstadt weitergeführt.

Tabelle 25: Gebäude und Wohnungen im Sanierungsgebiet „Innenstadt“

Sanierungsgebiet "Innenstadt"	Gebäude	Wohnungen
"Südliche Innenstadt"	441	1.011
"Nördliche Innenstadt"	112	427
Sanierungsgebiet gesamt	553	1.438

Abbildung 74: Entwicklung des WE-Bestands im Sanierungsgebiet „Innenstadt“



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 26: Faktoren der Entwicklung des Wohnungsbestandes im Sanierungsgebiet

Bestand 31.12.2004	Faktoren der Entwicklung des Wohnungsbestandes im Sanierungsgebiet																Bestand 31.12.2020	Entwicklung	
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020		absolut	in %
1.278	2	19	8	9	12	40	1	2	0	3	1	23	31	7	0	0	1.438	160	12,5
	-9	0	0	0	0	0	0	0	-2	0	-2	-1	-5	0	0	0			
	14	-1	-1	-7	0	0	4	-2	-2	-1	0	0	-3	20	0	0			

158	Neubau
-19	Rückbau
21	Saldo Veränderungen im Bestand

Gegenüber dem Jahr 2004 hat sich die Wohnungszahl im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ um 160 WE erhöht. Seit 2004 wurden im Sanierungsgebiet 158 WE neugebaut. Durch Veränderungen im Bestand ergab sich im Saldo ein Zugewinn um 21 WE. Zurückgebaut wurden 19 WE.

Realisierte Maßnahmen im Rückblick

Im Jahr 2016 wurden im Sanierungsgebiet 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 im Saldo um 22 WE.

Fertiggestellt wurde im Jahr 2017 das Mehrfamilienhaus Rosenthalstraße 25a/b/c mit 24 WE. In der Großen Wasserstraße 15/16 entstanden nach Abriss des Gebäudes Nr. 15 im Jahr 2015 und Sanierung/Umbau der Nr. 16 ein Ferienappartement (Hof-Suiten) mit 14 Einheiten und Wellnessbereich. In der Hafensidenz Müritzstraße 15a entstanden 25 Eigentumswohnungen, 28 Ferienappartements, Gastronomie und Wellnessbereich.



Große Wasserstraße 15/16 (während der Bauarbeiten)



Große Wasserstraße 15/16 (nach Umbau/Sanierung und Neubau Hof-Suiten)

Im Jahr 2017 wurden die Gebäude in der Großen Burgstraße 10 (erhebliche Schäden; 3 WE) und in der Langen Straße 34 (unsaniert; 2 WE) abgerissen.



Große Burgstraße 10 (vor dem Abriss) Große Burgstraße 10 (im Jahr 2021)



Im Jahr 2018 wurde die Baulücke Bahnhofstraße 2a (Abrissfläche eines ehem. EFH nach Brand in 2016) mit einem Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 7 WE geschlossen.

Um 20 WE erhöhte sich der Wohnungsbestand im Jahr 2018 durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Das denkmalgeschützte Gebäude in der Bahnhofstraße 20 / Malchiner Straße 24 wurde zu einer Seniorenresidenz umgebaut. Das prägnante Haus, um 1890 gebaut, war vor der Wende ein beliebter Einkaufstempel in der DDR (Jugendmode) und stand nach der Wende viele Jahr leer. Auch wegen komplizierter Eigentumsverhältnisse. 1910 erwarb Kaufmann Maass das Gebäude, seither gab es verschiedene An- und Umbauten. Seit der Nachkriegszeit wurde das Haus immer nur notdürftig repariert. Dennoch wurde das Eckhaus unter Denkmalschutz gestellt. 2012 begann dann endlich die Sanierung und der Umbau. Nach dem Umbau entstanden 20 altersgerechte Ein- und Zwei-Raum-Wohnungen, 15 Tagespflegeplätze sowie Gewerbeeinheiten für einen Pflegedienst, Frisör, Fußpflege und Physiotherapie.



Bahnhofstraße 20 während der Sanierung 2017 und Fertigstellung 2018

Kleinräumige gebäudebezogene Angaben für das Sanierungsgebiet liegen ab dem Jahr 2008 vor. Seit dieser Zeit wurden 16 Gebäude neu gebaut und 7 Gebäuden in baulich schlechtem Zustand (sechs Wohn- und ein Nichtwohngebäude) zurückgebaut. Im Jahr 2008 befanden sich 68,9 % der Gebäude im Sanierungsgebiet in guten Bauzuständen, Ende 2020 waren es 79,6 %.

Tabelle 27: Gebäude nach dem Bauzustand im Sanierungsgebiet „Innenstadt“

Bauzustand der Gebäude	2008		2020	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Neubau ab 1990	172	31,6	189	34,2
saniert	203	37,3	251	45,4
teilsaniert	144	26,5	103	18,6
unsaniert	18	3,3	8	1,4
erhebliche Schäden	7	1,3	2	0,4
gesamt	544	100,0	553	100,0

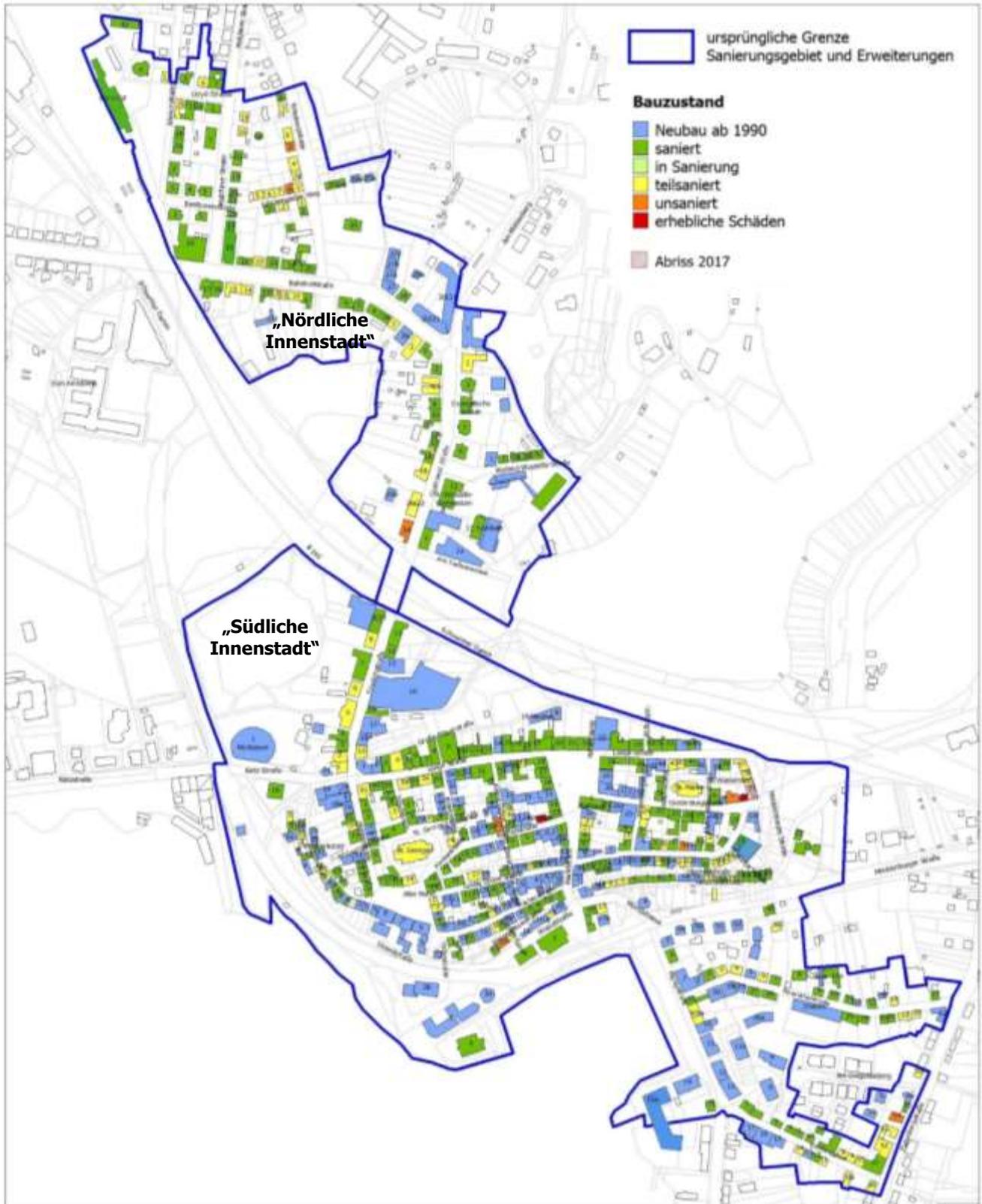
Ende 2020 befanden sich 83,8 % aller Wohnungen im Sanierungsgebiet in Gebäuden mit guten Bauzuständen. Es gibt noch zwei Gebäude mit erheblichen Schäden, das sind das Mehrfamilienhaus mit 3 WE Große Burgstraße 9 und der ehem. Gewürzspeicher in der Kirchenstraße. Von den acht unsanierten Gebäuden sind 7 Wohngebäude mit 9 WE und ein gewerblich genutztes Gebäude.

Tabelle 28: Wohnungen in Gebäuden nach dem Bauzustand 2020

Wohnungen in Gebäuden nach dem Bauzustand	Gebäude		Wohnungen	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Neubau ab 1990	189	34,2	571	39,7
saniert	251	45,4	634	44,1
teilsaniert	103	18,6	221	15,4
unsaniert	8	1,4	9	0,6
erhebliche Schäden	2	0,4	3	0,2
gesamt	553	100,0	1.438	100,0



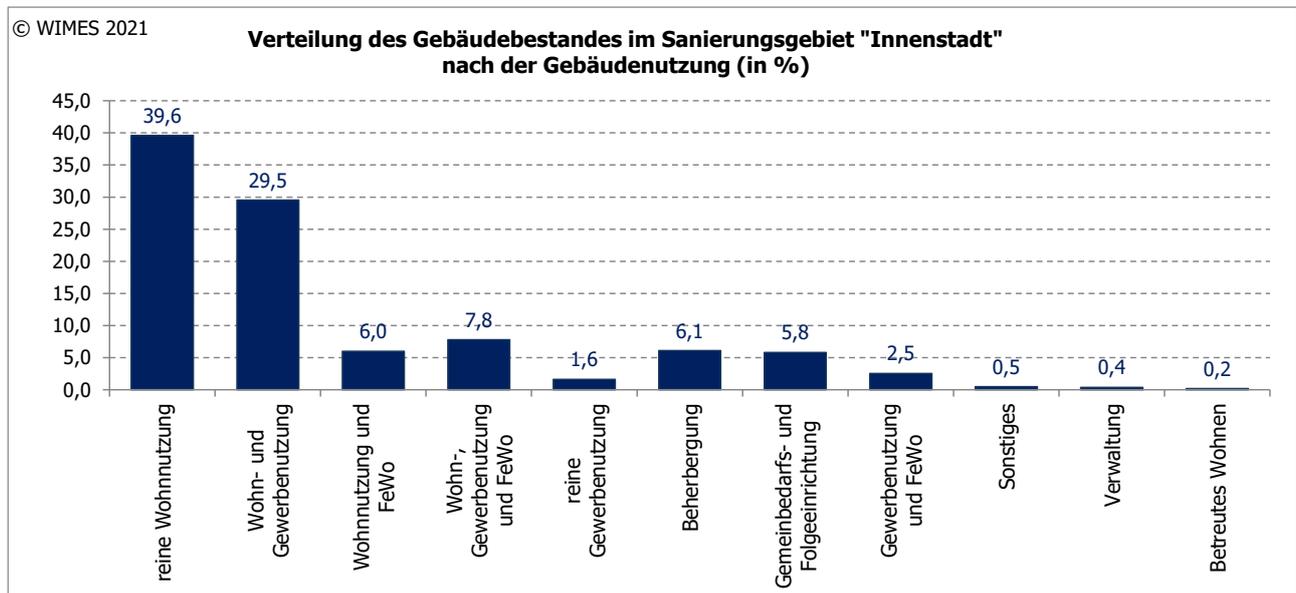
Karte 5: Bauzustand der Gebäude im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ 2020





219 Gebäude im Sanierungsgebiet sind reine Wohngebäude und in 163 Gebäuden befinden sich Mischnutzungen. In 43 Gebäuden befinden sich Mischnutzungen mit Wohnen und Ferienwohnungen (Fewo) und in weiteren 34 Gebäuden Mischnutzungen mit Wohnen, Fewo und Gewerbe.

Abbildung 75: Gebäude nach der Gebäudenutzung



Güstrower Str. 11
(Richard-Wossidlo-Gymnasium)



Große Burgstr. 25
(Beherbergung – Hotel)



Neuer Markt 1
(Verwaltung – Rathaus)

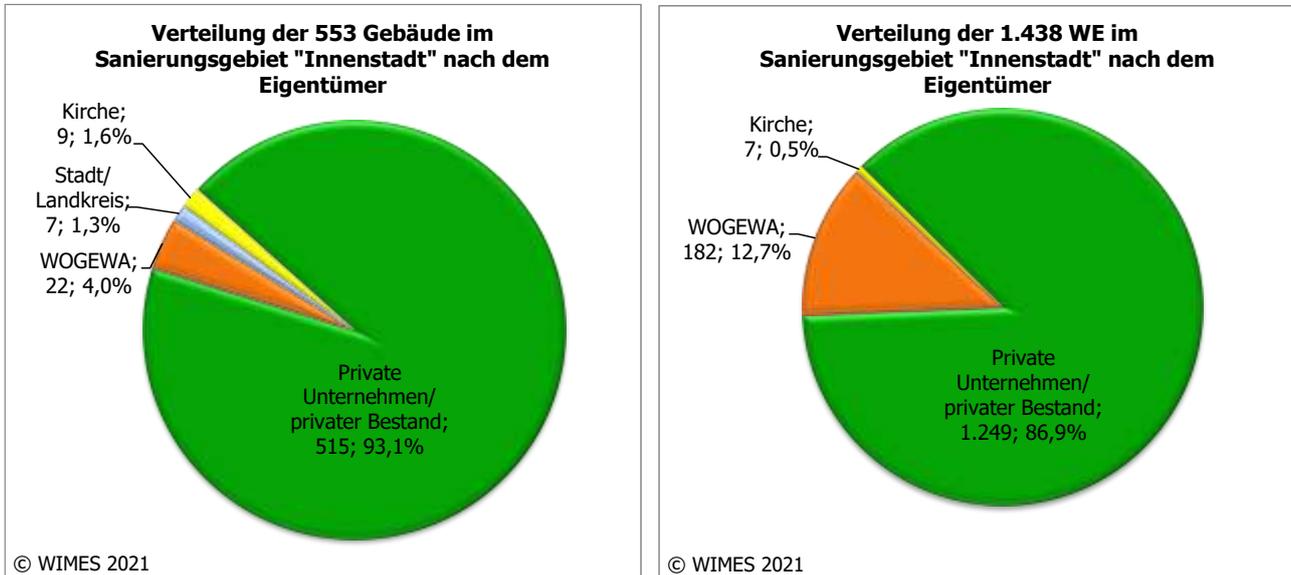


Blick auf Hafenresidenz (Müritzstraße 15a-b und 16a-h) – Wohnen, Beherbergung, Gewerbe



Der überwiegende Teil der Gebäude im Sanierungsgebiet (93,1 %) zählt zum privaten Bestand (selbst genutzt oder vermietet) bzw. zu privaten Unternehmen. In diesen Gebäuden befinden sich 86,9 % aller Wohnungen. Der WOGEWA gehören 22 Gebäude im Sanierungsgebiet (4,0 %), in diesen sind 182 WE (12,7 %).

Abbildung 76: Gebäude nach Eigentümern sowie Wohnungen 2020



Im Sanierungsgebiet gibt es 70 denkmalgeschützte Gebäude, das sind 12,7 % des Gesamtgebäudebestandes. Im denkmalgeschützten Bestand befinden sich 150 Wohnungen. Von den 70 denkmalgeschützten Gebäuden im Sanierungsgebiet sind bereits 58 Gebäude (82,9 %) vollsaniert, darunter 2 denkmalgeschützte Gebäude (Bahnhof und ehem. Jugendmode), wo die umfassende Sanierung 2018 abgeschlossen wurde. Ein denkmalgeschütztes Gebäude ist noch unsaniert (Güstrower Straße 24) und ein Gebäude weist erhebliche Schäden (ehem. Gewürzspeicher) auf.

Tabelle 29: Denkmalgeschützte Gebäude nach dem Bauzustand und WE in diesen Gebäuden

Bauzustand der denkmalgeschützten Gebäude	denkmalgeschützte Gebäude		Wohnungen in diesen Gebäuden	
	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %
saniert	58	82,9	136	90,7
teilsaniert	10	14,3	14	9,3
unsaniert	1	1,4	0,0	0,0
erhebliche Schäden	1	1,4	0,0	0,0
gesamt	70	100	150	100

Gebäude- und Wohnungsleerstand

Im Jahr 2020 standen im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ nur sechs Wohnungen leer. Die Leerstandsquote lag bei 0,4 %.

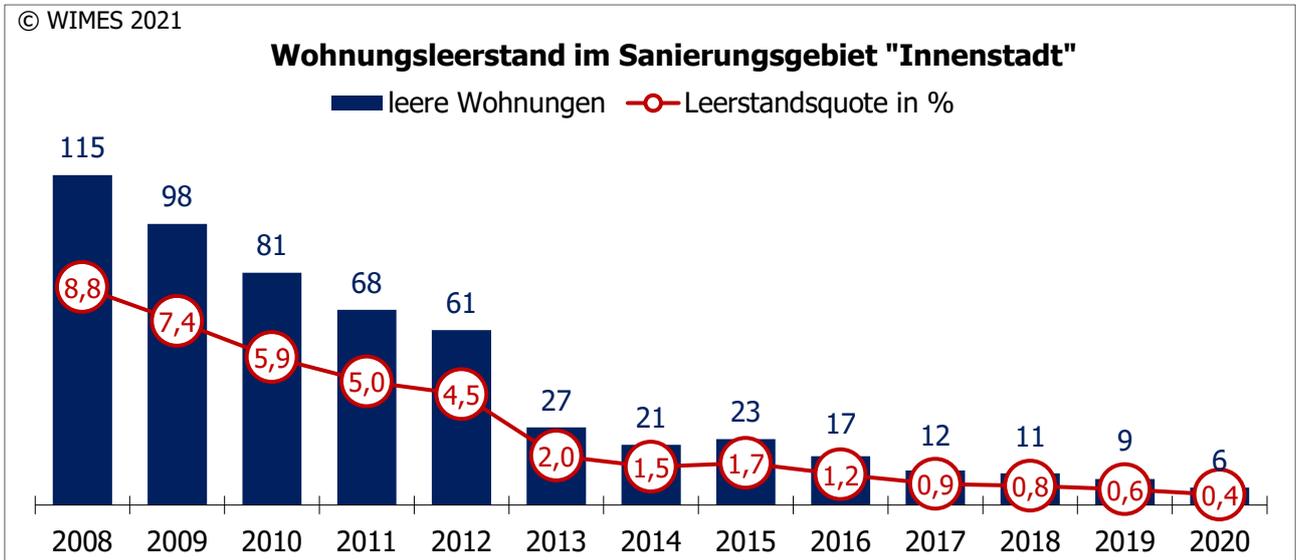
Der deutliche Rückgang des Wohnungsleerstandes in den vergangenen Jahren ist einerseits auf Einwohnergewinne zurückzuführen. Andererseits ist davon auszugehen, dass bei Freizug der Wohnungen auch diese teilweise in Ferienwohnungen umgewandelt wurde. In der „Nördlichen Innenstadt“ gab es keine Leerstände. In der „Südlichen Innenstadt“ standen sechs Wohnungen leer. Alle leeren Wohnungen befanden sich in unbewohnbaren Gebäuden.



Tabelle 30: Wohnungsleerstand im Sanierungsgebiet Ende 2020

Sanierungsgebiet "Innenstadt"	Gebäude	Wohnungen	leere Wohnungen	Wohnungsleerstandsquote in %
"Südliche Innenstadt"	441	1.011	6	0,6
"Nördliche Innenstadt"	112	427	0	0,0
Sanierungsgebiet gesamt	553	1.438	6	0,4

Abbildung 77: Wohnungsleerstandsentwicklung



Von den 399 vorhandenen Gewerbeeinheiten (GE) standen 11 Einheiten im Jahr 2020 leer, das entspricht einer Gewerbeleerstandsquote von 2,8 %. Im Jahr 2008 lag die Gewerbeleerstandsquote noch bei rund 7 % (etwa 30 leere Gewerbeeinheiten).

Ende 2020 standen im Sanierungsgebiet nur noch 5 Gebäude komplett leer – Große Burgstraße 8 und 9, Große Wasserstraße 8, Kirchenstraße 21 und das denkmalgeschützte Gebäude, der ehem. Gewürzspeicher.



Große Wasserstraße 8



Große Burgstraße 9



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 entstand die Hafenresidenz, eine Wohnanlage mit 25 Eigentumswohnungen, 28 Ferienapartments, einem Restaurant sowie einem hauseigenen Wellness- und Fitnessbereich inklusive Dachterrasse.

In der Großen Wasserstraße 16 erfolgte die Bebauung des Grundstückes nach Rückbau im Jahr 2015. Das Gebäude Große Wasserstraße 15 wurde umgebaut und saniert. Nach Neubau und Umbau entstanden 14 Ferienappartements (Hof-Suiten). Im Jahr 2015 wurde mit der Bebauung der Rosenthalstraße 25a/b/c begonnen. Im Jahr 2017 wurden die Arbeiten abgeschlossen, es entstanden 24 Wohnungen. Auf der Rückbaufläche Bahnhofstraße 2a entstand 2018 ein Mehrfamilienhaus mit 7 WE.



Richterstraße 3



Neubebauung Rosenthalstraße



Hafenresidenz





Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte

Der Wohnungsbestand im Sanierungsgebiet lag im Jahr 2020 bei 1.438 WE, davon standen 16 WE leer. Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte (Wohnungsbestand minus leerstehender Wohnungen) lag bei 1.432 Haushalten.

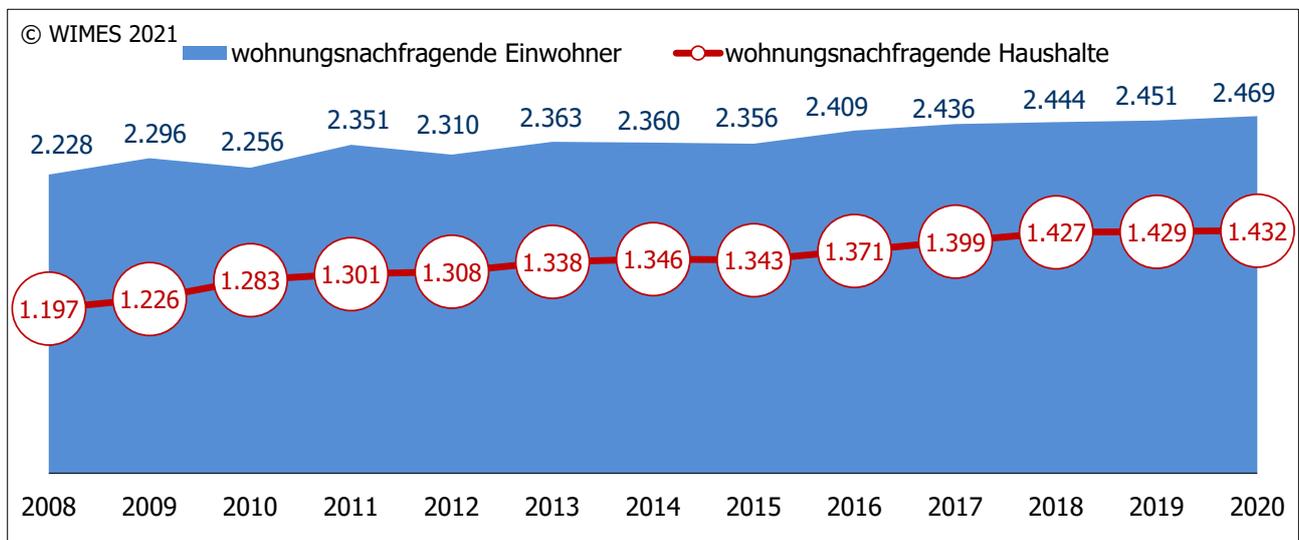
Am 31.12.2020 waren im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ 2.403 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet und es gab 66 Einwohner mit Nebenwohnsitz (Zweitwohnsitz). Die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner ergibt sich aus der Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz plus der Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz minus der Zahl der Einwohner in Heimen. Ende 2020 fragen 2.469 Einwohnern im Sanierungsgebiet Wohnraum nach.

Von 2008 bis 2020 nahm die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner um 241 Personen und die der wohnungsnachfragenden Haushalte um 235 Haushalte zu. Die durchschnittliche Haushaltsgröße verkleinerte sich von 1,86 Personen im Jahr 2008 auf 1,72 Personen je Haushalt im Jahr 2020.

Tabelle 31: Einwohner- und Haushaltsentwicklung

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Einwohner Hauptwohnsitz	2.120	2.185	2.191	2.289	2.250	2.287	2.285	2.305	2.348	2.369	2.373	2.380	2.403
Einwohner Nebenwohnsitz	108	111	65	62	60	76	75	51	61	67	71	71	66
wohnungsnachfragende Einwohner	2.228	2.296	2.256	2.351	2.310	2.363	2.360	2.356	2.409	2.436	2.444	2.451	2.469
Wohnungen (WE)	1.312	1.324	1.364	1.369	1.369	1.365	1.367	1.366	1.388	1.411	1.438	1.438	1.438
leere Wohnungen	115	98	81	68	61	27	21	23	17	12	11	9	6
wohnungsnachfragende Haushalte	1.197	1.226	1.283	1.301	1.308	1.338	1.346	1.343	1.371	1.399	1.427	1.429	1.432
Haushaltsgröße	1,86	1,87	1,76	1,81	1,77	1,77	1,75	1,75	1,76	1,74	1,71	1,72	1,72

Abbildung 78: Entwicklung Einwohner und Haushalte im Vergleich





3.1.3 Handlungsbedarf im Sanierungsgebiet

Seit 1991 flossen Städtebauförderungsmittel in die Sanierung der Innenstadt, diese zeigten zweifelsohne ihre Wirkung. Der Sanierungsfortschritt ist weit vorangeschritten und wirkt sich positiv auf die Bevölkerungsentwicklung aus. Die Gesamtmaßnahme wurde 2018 abgeschlossen.

Sanierungsbedarf ergibt sich aus dem noch vorhandenen Bestand an Gebäuden, die unsaniert sind bzw. erhebliche Schäden aufweisen.

Tabelle 32: Liste komplett leerstehender Gebäude

Komplett leere Gebäude im Sanierungsgebiet "Innenstadt"					
Objekt	WE	GE	Bauzustand	ehem. Nutzung	Bemerkungen
"Südliche Innenstadt"					
Große Burgstraße 8	1	1	unsaniert	Mischnutzung	
Große Burgstraße 9	3		erhebliche Schäden	Wohnnutzung	
Große Wasserstraße 8	1		unsaniert	Wohnnutzung	
Kirchenstraße 21	1	1	unsaniert	Mischnutzung	
Kirchenstraße Speicher			erhebliche Schäden	alter Speicher	denkmalgeschützt

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).

Als Standort für Wirtschaft, Tourismus und Kultur sowie Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben sind in der Innenstadt weiterhin Investitionen, wie z.B. zur Aufwertung der öffentlichen Räume sowie zur Schließung der Baulücken notwendig, auch wenn die Innenstadt zum 31.12.2018 als Sanierungsgebiet entlassen wurde.

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). Der Neubau der Hafenresidenz wurde im Jahr 2017 abgeschlossen.

Die Gesamtmaßnahme Sanierung des Bahnhofsgebäudes einschließlich Umfeld wurde 2018 fertiggestellt. Erst im Februar 2016 wurde die Änderungssatzung zur Erweiterung des Sanierungsgebietes um das Bahnhofsgebäude und Umfeld beschlossen.



Stadthafen



Bahnhofsgebäude

Folgende Maßnahmen befinden sich in Vorbereitung bzw. in Planung:

- barrierefreie Unterführung Bahnhofstunnel (in Vorbereitung)
- Neubau Hafen Steinmole (in Vorbereitung)
- Neubau Parkdeck Steinmole (Planung)
- Verkehrsberuhigung Straße Am Seeufer, Müritzstraße (bisher wurde der Radverkehr als Testphase neu geregelt)
- Sanierung Alte Post und Gewürzspeicher – Denkmalobjekte (noch keine Planung)

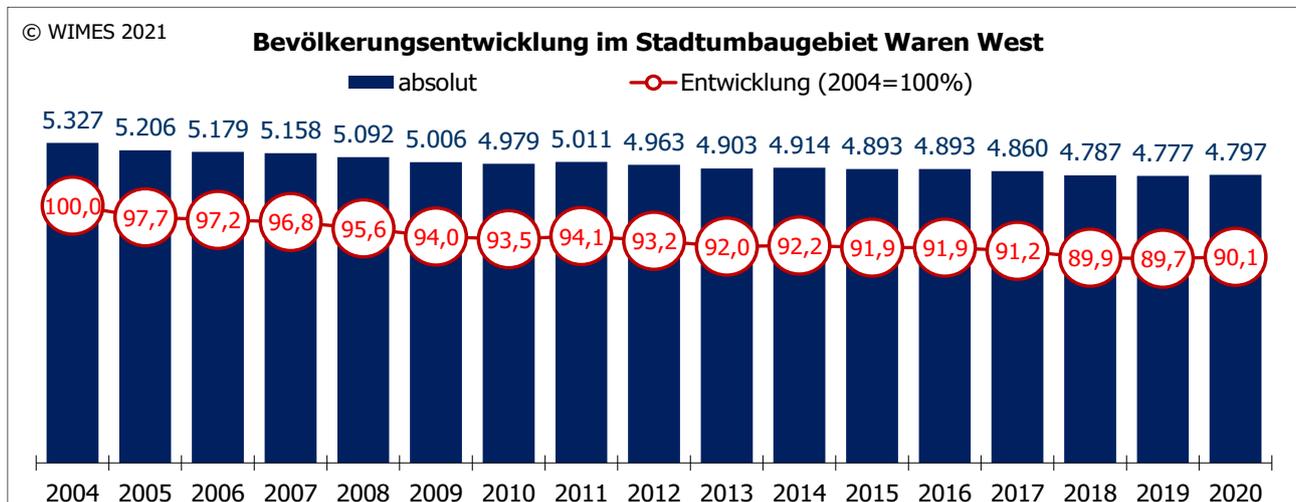


3.2 Stadtumbaugebiet „Waren West“

3.2.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl im Stadtumbaugebiet „Waren West“ lag Ende 2020 bei 4.797 Personen. Das waren 22,4 % der Gesamtbevölkerung der Stadt Waren (Müritz). Gegenüber dem Jahr 2004 verringerte sich die Einwohnerzahl um 9,9 % (-530 Personen).

Abbildung 79: Bevölkerungsentwicklung Stadtumbaugebiet „Waren West“



Zugewinne ergaben sich im Zeitraum von 2004 bis 2020 nur bei den Einwohnern im Seniorenalter ab 65 Jahren. Der Bevölkerungsanteil erhöhte sich von 28,0 % im Jahr 2004 auf 35,5 % im Jahr 2020. Im Vergleich zur Gesamtstadt weist das Stadtumbaugebiet „Waren West“ einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Senioren aus (Gesamtstadt = 30,5 %).

Die Zahlen der Kinder im Kita- und im Schulalter sind gegenüber dem Basisjahr zwar leicht gesunken, aber die Bevölkerungsanteile haben sich aufgrund der Verschiebung anderer Altersgruppen erhöht. Aufgrund des Geburtenknicks in den 1990-er Jahren hat sich die Zahl der Jugendlichen deutlich verringert. Der Bevölkerungsanteil ist von 12,1 % im Jahr 2004 auf 7,0 % im Jahr 2020 gesunken. In den vergangenen zwei Jahren erhöhte sich die Zahl im Stadtumbaugebiet „Waren West“ wieder.

Die Zahl der Personen im Haupterwerbsalter nahm um -413 Personen ab. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung lag im Jahr 2020 um 3,3 Prozentpunkte unter dem Wert des Jahres 2004. Der Anteil der Haupterwerbsbevölkerung lag mit 45,5 % unter dem Wert der Gesamtstadt von 49,9 %.

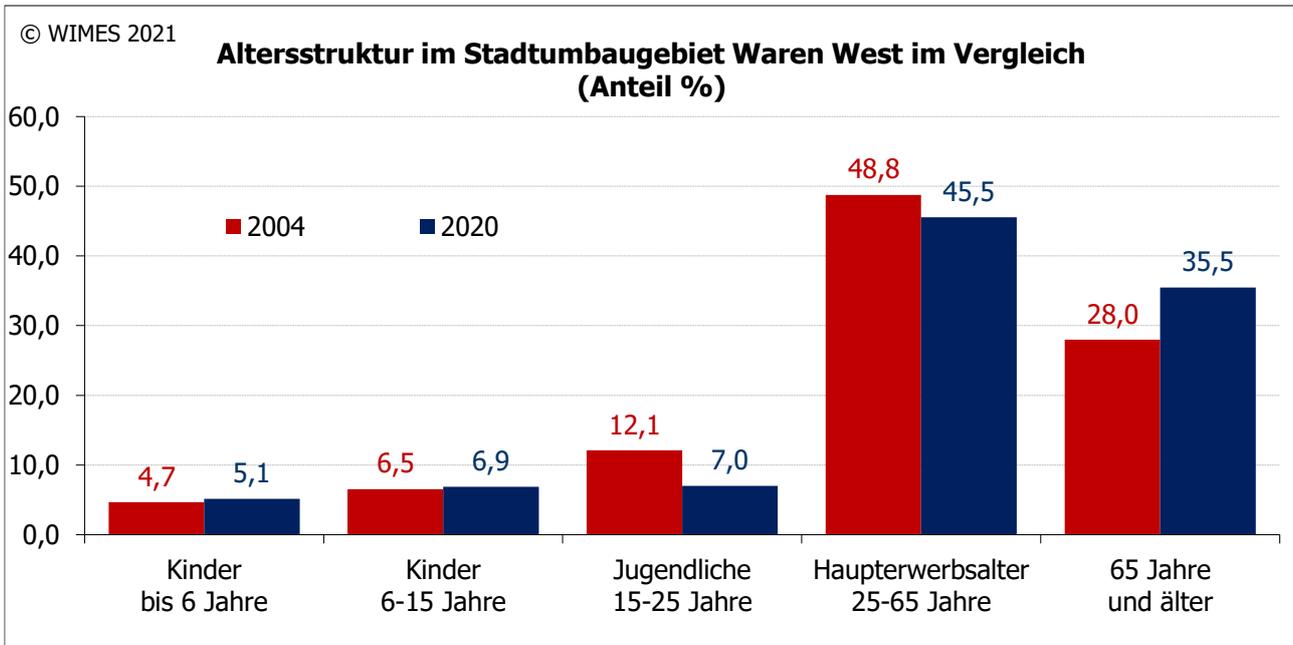
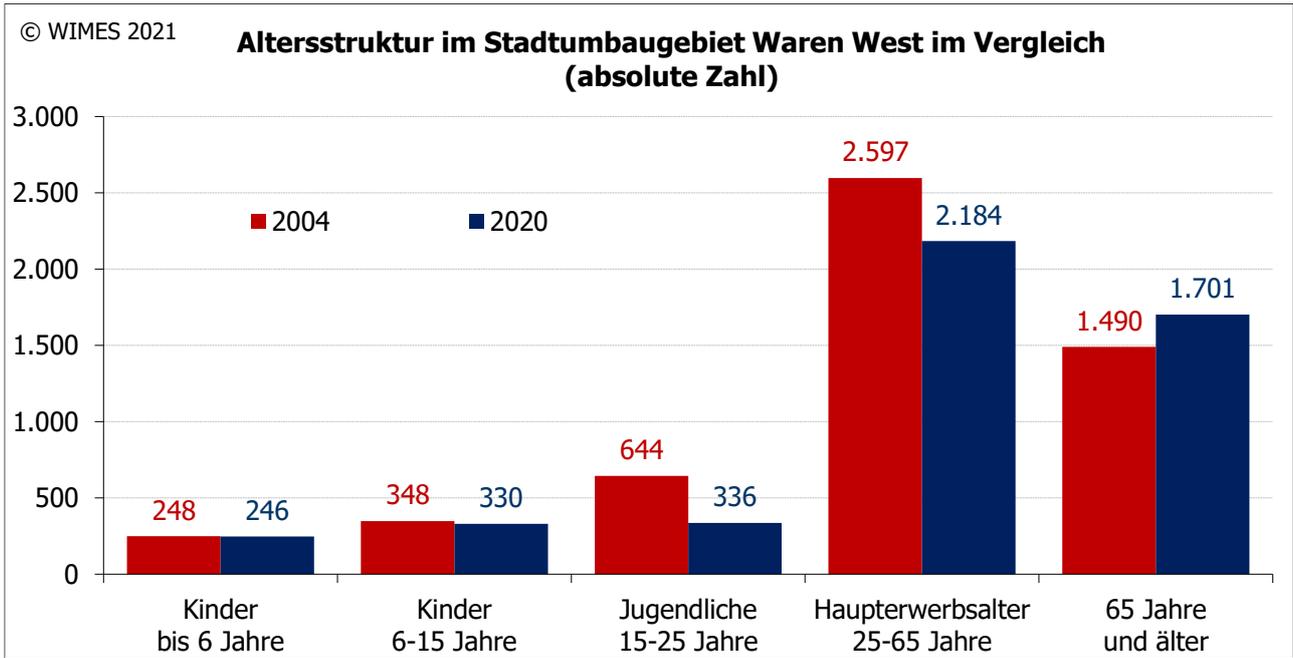
Tabelle 33: Einwohner ausgewählter Altersgruppen Stadtumbaugebiet

Altersgruppen	Einwohner nach Altersgruppen								Entwicklung	
	2004	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	absolut	in %
Kinder bis 6 Jahre	248	269	291	294	282	244	241	246	-2	-0,8
Kinder 6-15 Jahre	348	270	313	313	316	331	332	330	-18	-5,2
Jugendliche 15-25 Jahre	644	488	326	342	316	300	306	336	-308	-47,8
Einwohner 25-65 Jahre	2.597	2.266	2.288	2.308	2.275	2.249	2.211	2.184	-413	-15,9
65 Jahre und älter	1.490	1.686	1.675	1.657	1.671	1.663	1.687	1.701	211	14,2
gesamt	5.327	4.979	4.893	4.914	4.860	4.787	4.777	4.797	-530	-9,9

Altersgruppen	Anteile der Altersgruppen an der Bevölkerung in %								Entwicklung	
	2004	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Anteil in %-Pkt.	
Kinder bis 6 Jahre	4,7	5,4	5,9	6,0	5,8	5,1	5,0	5,1	0,5	
Kinder 6-15 Jahre	6,5	5,4	6,4	6,4	6,5	6,9	6,9	6,9	0,3	
Jugendliche 15-25 Jahre	12,1	9,8	6,7	7,0	6,5	6,3	6,4	7,0	-5,1	
Einwohner 25-65 Jahre	48,8	45,5	46,8	47,0	46,8	47,0	46,3	45,5	-3,2	
65 Jahre und älter	28,0	33,9	34,2	33,7	34,4	34,7	35,3	35,5	7,5	



Abbildung 80: Einwohner nach Altersgruppen im Stadtumbaugebiet „Waren West“





3.2.2 Gebäude- und Wohnungswirtschaft

Gebäude und Wohnungen

Im Stadtumbaugebiet „Waren West“ gab es Ende 2020 insgesamt 187 Gebäude und 2.980 Wohnungen. Dies sind rund 25 % des Gesamtwohnungsbestandes der Stadt Waren (Müritz).

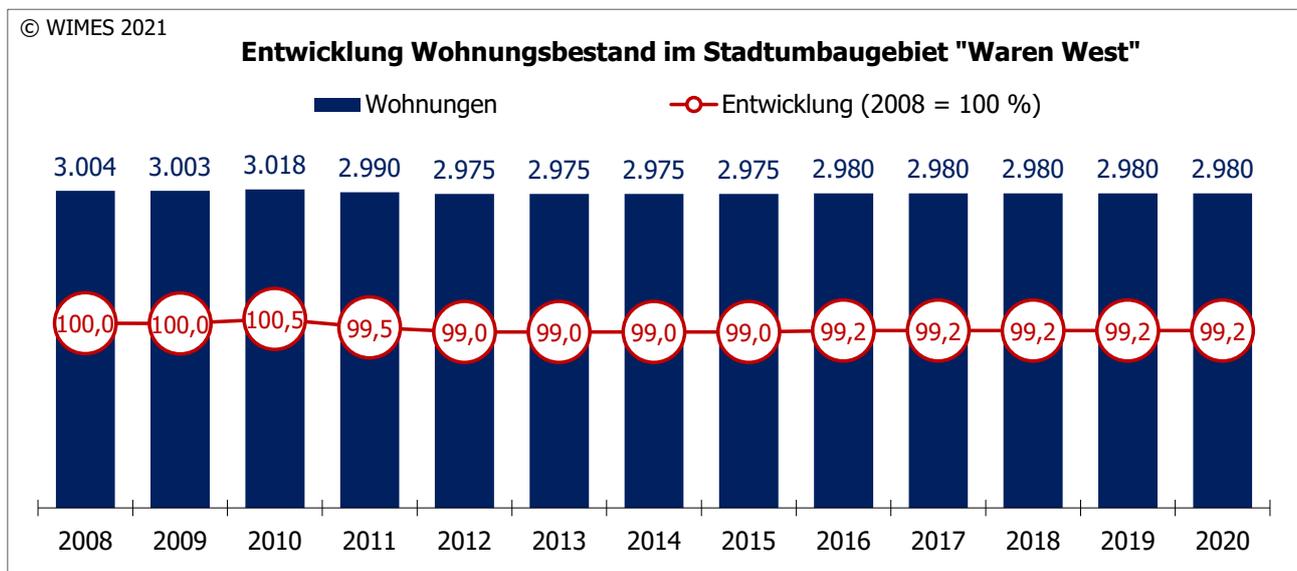
Der Wohnungsbestand hat sich im Stadtumbaugebiet „Waren West“ durch Rückbaumaßnahmen und Veränderungen im Bestand geringfügig geändert. Im Jahr 2010 erfolgte der Umbau der ehemaligen Berufsschule zu einer altersgerechten Wohnanlage mit 15 WE und einer Wohngruppe für 11 Bewohner. Im Jahr 2011 erfolgte 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 ein etagenweiser Rückbau um 18 WE. Im Jahr 2012 fand in der Carl-Moltmann-Straße 7-10 ein weiterer etagenweiser Rückbau um 15 WE statt. Im Jahr 2016 wurde ein Reihenhaus mit 5 WE in der Heinrich-Heine-Straße neu errichtet.

Tabelle 34: Gründe der Veränderungen im WE-Bestand

Wohnungsbestand 31.12.2004	Faktoren der Entwicklung des Wohnungsbestandes im Stadtumbaugebiet "Waren West"																	Wohnungsbestand 31.12.2020	Entwicklung	
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	absolut		in %	
3.004	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	2.980	-24	-0,8	
	0	0	0	0	0	0	-28	-15	0	0	0	0	0	0	0	0				
	0	-1	0	0	-1	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				

6 Neubau
-43 Rückbau
13 Saldo Veränderungen im Bestand

Abbildung 81: Entwicklung des Wohnungsbestandes im Stadtumbaugebiet



Im Stadtumbaugebiet „Waren West“ sind 163 der insgesamt 188 Gebäude reine Wohngebäude (86,7 %). In diesen Gebäuden befinden sich 93,5 % (2.787 WE) aller Wohnungen. Sieben Gebäude sind Wohn- und Geschäftshäuser. Weitere acht Gebäude sind reine Geschäftshäuser und 10 Objekte sind Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen.

Zu den 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 im Jahr 2012 fertiggestellte Nachbarschaftstreff „Schmetterlingshaus“.

Rund 27 % der Gebäude im Stadtumbaugebiet „Waren West“ sind Mehrfamilienhäuser industrieller Bauweise, in diesen befinden sich ca. 72 % (2.132 WE) des Wohnungsbestandes. Weitere 30,8 % sind Einfamilien- bzw. Doppelhäuser. Etwa 28 % der Gebäude sind Mehrfamilienhäuser traditioneller Bauweise, in denen sich 19,2 % (573 WE) des Wohnungsbestandes befinden.



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 mit Personenaufzug). Diese Wohnungen werden vorrangig an ältere Personen vermietet, stehen aber auch Mietern anderer Altersgruppen offen.

Abbildung 82: Gebäude im Stadtumbaugebiet nach der Baustruktur und darin befindliche WE

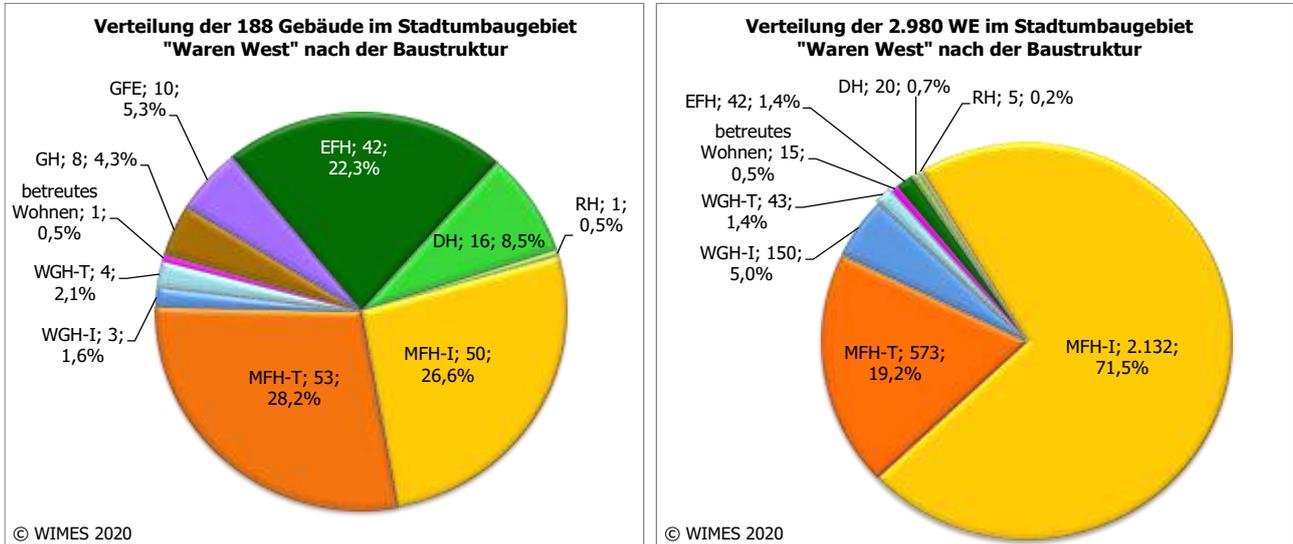
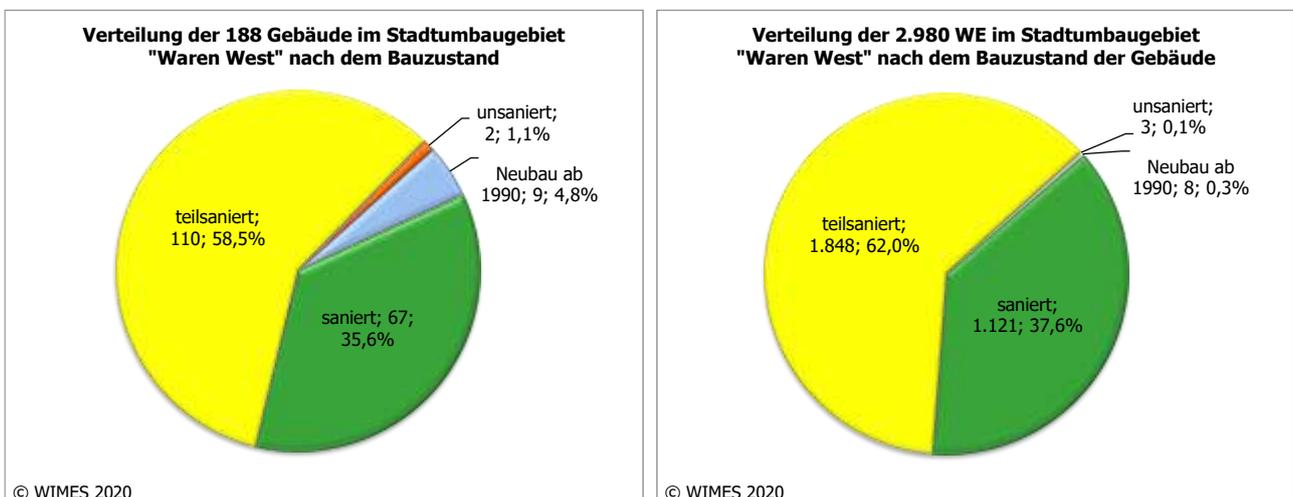


Tabelle 35: Gebäudebestand nach der Nutzung und darin befindliche Nutzungen

Bauzustand der Gebäude	Gebäude		Wohnungen	
	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %
Neubau ab 1990	9	4,8	8	0,3
saniert	67	35,6	1.121	37,6
teilsaniert	110	58,5	1.848	62,0
unsaniert	2	1,1	3	0,1
gesamt	188	100,0	2.980	100,0

Rund 36 % des Gebäudebestandes im Stadtumbaugebiet „Waren West“ sind saniert. In diesen Gebäuden befinden sich 37,6 % des Wohnungsbestandes (1.121 WE). Neun Gebäude mit acht WE wurden nach 1990 neu gebaut. Teilsanierungen fanden an 58,5 % der Gebäude statt. In teilsanierten Gebäuden befinden sich 62,0 % (1.848 WE) der Wohnungen des Stadtumbaugebietes. Aufgrund der Sozialstruktur der Einwohner in diesem Gebiet besteht eine Nachfrage nach preiswertem und standardmäßig saniertem Wohnraum. Nur ein Gebäude mit drei Wohnungen ist noch unsaniert.

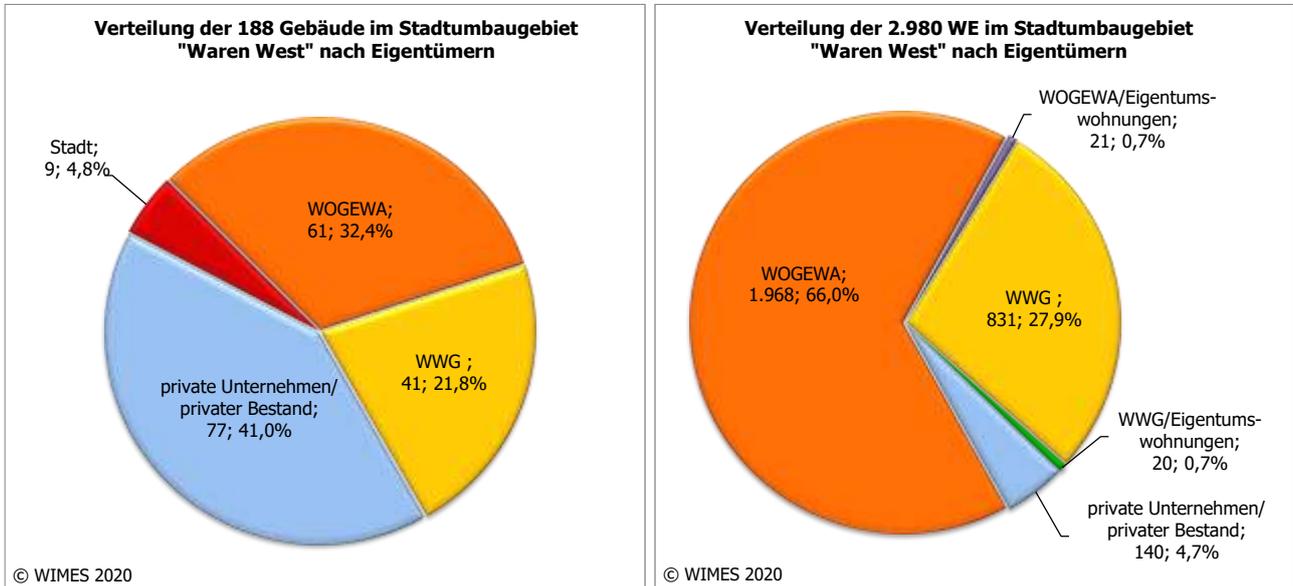
Abbildung 83: Gebäude im Stadtumbaugebiet nach dem Bauzustand und darin befindliche WE





Knapp ein Drittel aller Gebäude zählen zum Eigentum der WOGEWA, das sind 61 Gebäude mit 1.989 WE. Von diesen 1.989 WE sind jedoch 21 WE Eigentumswohnungen. Weitere 21,8 % der Gebäude gehören der WWG. In diesen Gebäuden sind insgesamt 831 WE, davon sind 20 WE Eigentumswohnungen. Im Privateigentum befinden sich 77 Gebäude mit 140 WE.

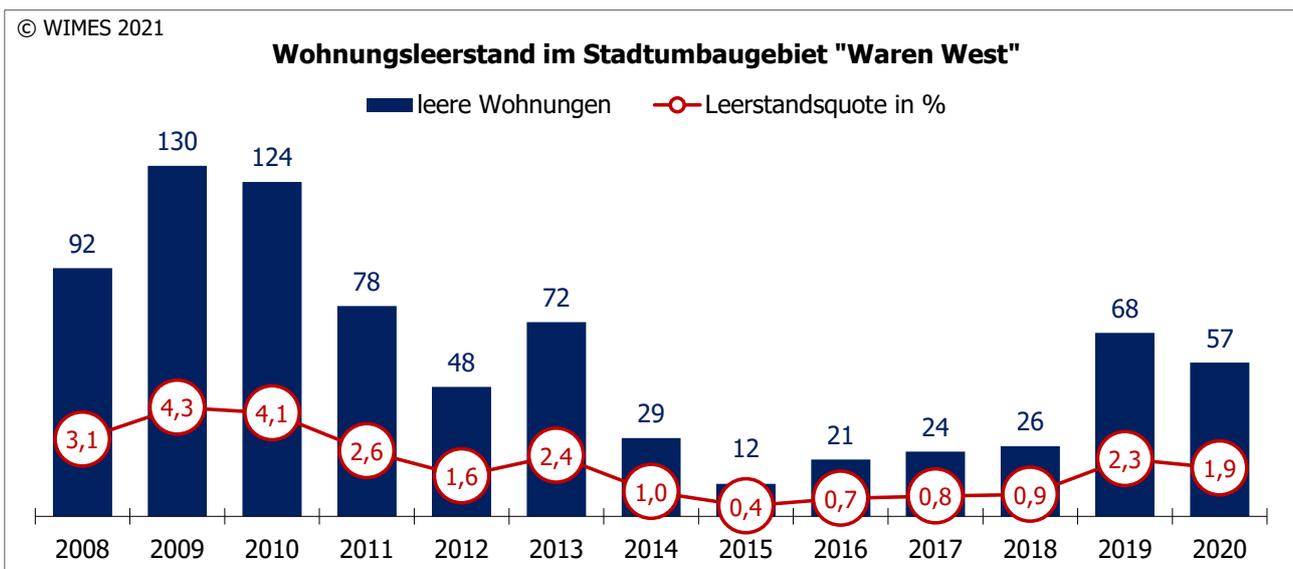
Abbildung 84: Gebäude und Wohnungen im Stadtumbaugebiet nach dem Eigentümer



Wohnungseerstand

Im Stadtumbaugebiet „Waren West“ standen zum Jahresende 2020 insgesamt 57 WE leer. Die Wohnungseerstandsquote lag bei 1,9 % und damit liegt der Leerstand unter der sog. Mobilitätsreserve (freie Wohnungen für Wohnungssuchende). Für einen florierenden Wohnungsmarkt wird im Mietermarkt „Mehrfamilienhäuser“ ca. 3% angesetzt. Von 2019 zu 2020 verringerte sich die Leerstandsquote um 0,4 Prozentpunkte (-11 leere WE). Davon standen acht WE aufgrund bevorstehender bzw. erst kürzlich abgeschlossener Gebäude-/Wohnungsmodernisierungen leer.

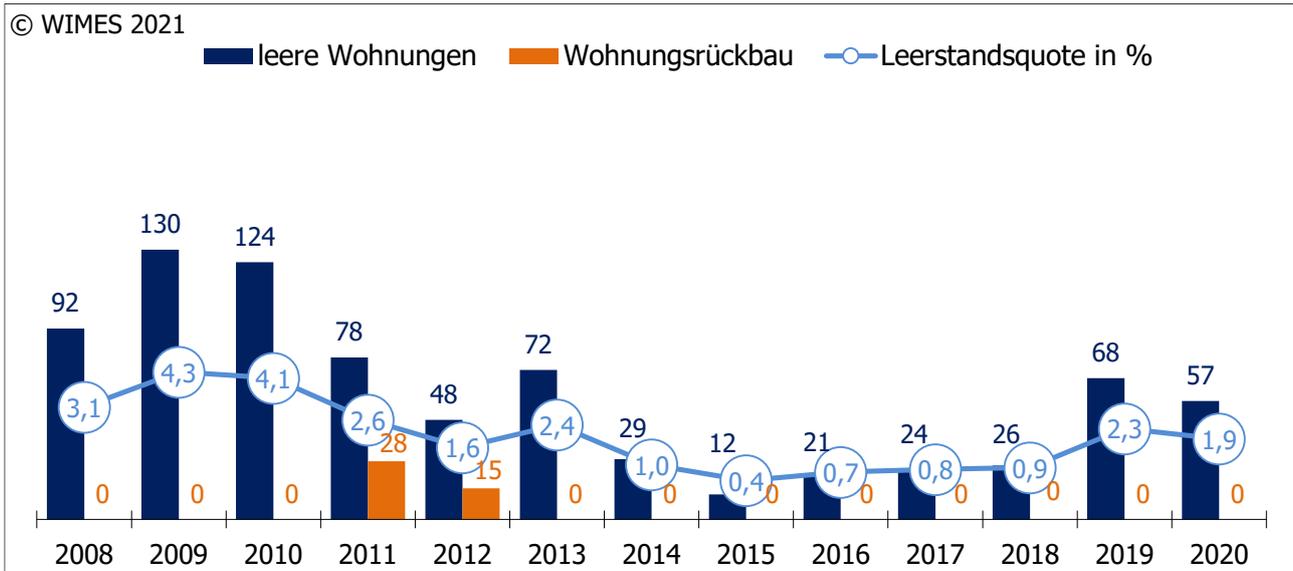
Abbildung 85: Entwicklung des Wohnungseerstandes im Stadtumbaugebiet



Folgende Abbildung zeigt die Wirkung der Rückbaumaßnahmen der Jahre 2011 und 2012 auf den Wohnungseerstand. Zu 2013 stieg der Wert wieder an, zu berücksichtigen ist dabei der Umbau/die Sanierung des Gebäudes Hans-Beimler-Straße 39-41 zum Laubenganghaus im Jahr 2013. In Korrelation zur positiven Bevölkerungsentwicklung 2013 zu 2014 sank auch der Wohnungseerstand.



Abbildung 86: Wohnungsleerstand und Rückbau im Stadtumbaugebiet



Von den 57 leeren WE befanden sich 45 WE in teilsanierten Gebäuden und 12 in sanierten Gebäuden. Bei der WOGEMA standen 45 WE und bei der WWG 10 WE leer.

Tabelle 36: Wohnungsleerstand im Stadtumbaugebiet nach dem Bauzustand 2020

Sanierungsstand	Wohnungen		leere Wohnungen	
	absolut	Anteil in %	absolut	Leerstandsquote in %
Neubau ab 1990	8	0,3	0	0,0
saniert	1.121	37,6	12	1,1
teilsaniert	1.848	62,0	45	2,4
unsaniert	3	0,1	0	0,0
gesamt	2.980	100,0	57	1,9

Tabelle 37: Wohnungsleerstand im Stadtumbaugebiet nach dem Bauzustand 2020

Eigentümer	Wohnungen		leere Wohnungen	
	absolut	Anteil in %	absolut	Leerstandsquote in %
WOGEMA	1.989	66,7	45	2,3
davon Eigentumswohnungen	21	0,7	0	0,0
WWG	851	28,6	10	1,2
davon Eigentumswohnungen	20	0,7	0	0,0
private Unternehmen/privater Bestand	140	4,7	2	1,4
städtisches Eigentum	0	0,0	0	0,0
gesamt	2.980	100,0	57	1,9

Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte

Der Wohnungsbestand im Stadtumbaugebiet „Waren West“ lag im Jahr 2020 bei 2.980 WE, davon standen 57 WE leer. Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte (Wohnungsbestand minus leerstehender Wohnungen) lag bei 2.923 Haushalten.

Am 31.12.2020 waren im Stadtumbaugebiet „Waren West“ 4.797 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet und es gab 64 Einwohner mit Nebenwohnsitz (Zweitwohnsitz). Die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner ergibt sich aus der Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz plus der Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz minus der Zahl der Einwohner in Heimen. Ende 2020 fragen 4.861 Einwohnern im Stadtumbaugebiet „Waren West“ Wohnraum nach.

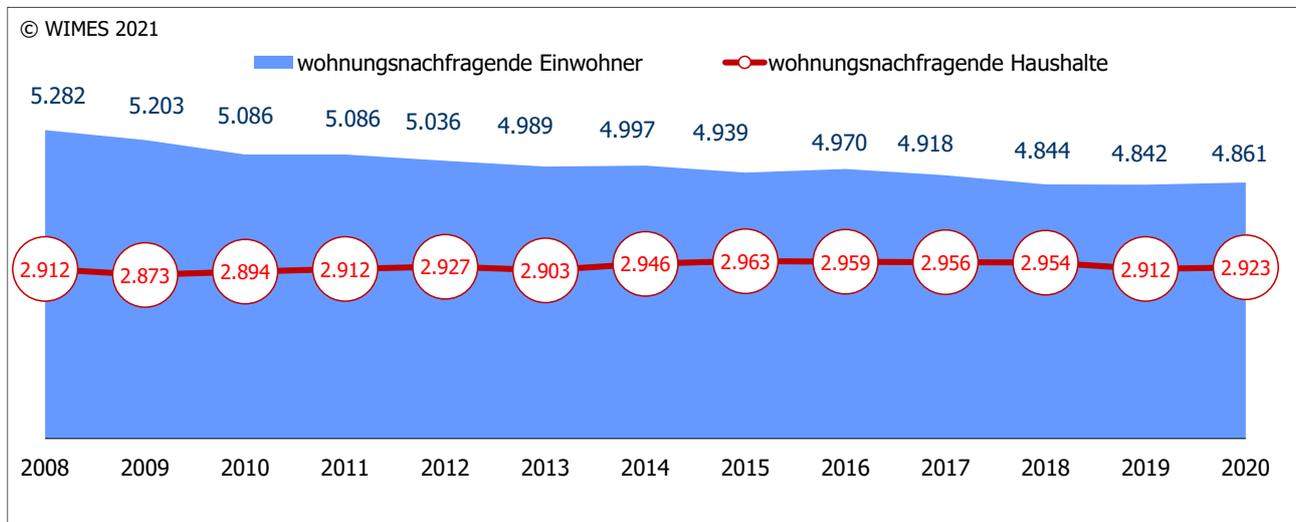


Von 2008 bis 2020 nahm die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner um 421 Personen ab und die Zahl Haushalte erhöhte sich um 11 Haushalte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße verkleinerte sich von 1,81 Personen je Haushalt im Jahr 2008 auf 1,66 Personen je Haushalt im Jahr 2020.

Tabelle 38: Einwohner- und Haushaltsentwicklung im Stadtumbaugebiet „Waren West“

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Einwohner Hauptwohnsitz	5.092	5.006	4.979	5.011	4.963	4.903	4.914	4.893	4.914	4.860	4.787	4.777	4.797
Einwohner Nebenwohnsitz	190	197	107	75	73	86	83	46	56	58	57	65	64
wohnungsnachfragende Einwohner	5.282	5.203	5.086	5.086	5.036	4.989	4.997	4.939	4.970	4.918	4.844	4.842	4.861
Wohnungen gesamt	3.004	3.003	3.018	2.990	2.975	2.975	2.975	2.975	2.980	2.980	2.980	2.980	2.980
leere Wohnungen	92	130	124	78	48	72	29	12	21	24	26	68	57
wohnungsnachfragende Haushalte	2.912	2.873	2.894	2.912	2.927	2.903	2.946	2.963	2.959	2.956	2.954	2.912	2.923
Haushaltsgröße	1,81	1,81	1,76	1,75	1,72	1,72	1,70	1,67	1,68	1,66	1,64	1,66	1,66

Abbildung 87: Entwicklung Einwohner und Haushalte im Stadtumbaugebiet im Vergleich



3.2.3 Handlungsbedarf im Stadtumbaugebiet

Die Gesamtmaßnahme „Waren West“ ist ebenfalls abgeschlossen. 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. Deshalb sind hier die Spannungsfelder z.T. auch höher als in anderen Wohngebieten.

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 im Jahr 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 auch für die Kinder, die aus sozial benachteiligten Haushalten kommen.

Aufwertungsbedarf besteht im Bereich der noch ungestalteten Außenanlagen/Freiflächen am Hortzentrum und an der Turnhalle in der Hans-Beimler-Straße zu attraktiven Grünanlagen, für die bereits die Planungen und Vorbereitungen laufen. In diesem Bereich ist der Neubau der Grundschule geplant. Im Bereich der Erschließungsanlagen besteht Handlungsbedarf im Um- und Ausbau der Springerstraße.

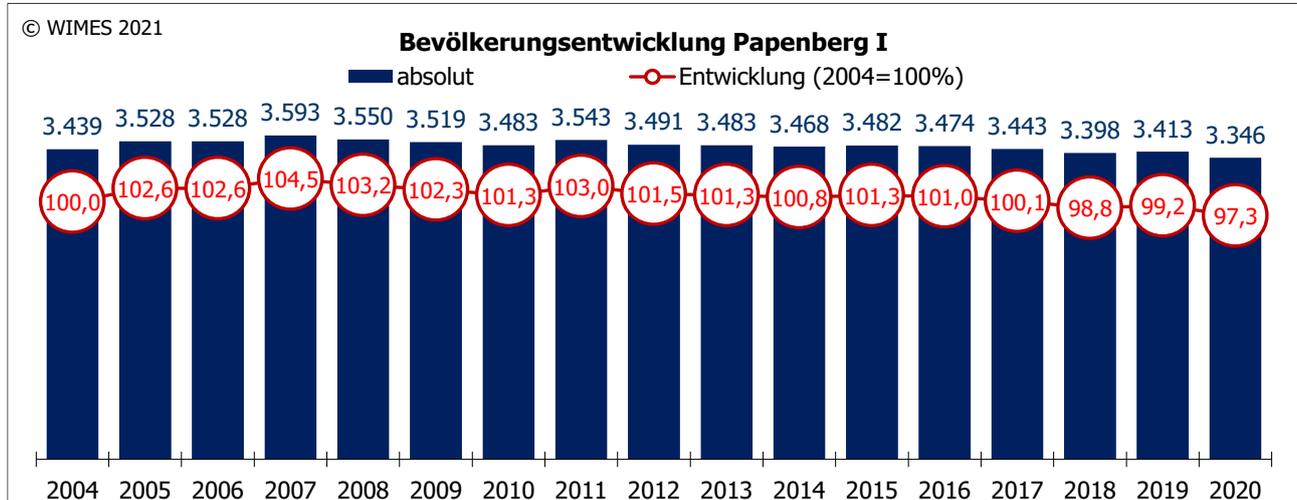


3.3 Beobachtungsgebiet „Papenberg I“

3.3.1 Bevölkerungsentwicklung

Im Beobachtungsgebiet „Papenberg I“ lag die Einwohnerzahl im Jahr 2020 um 93 Personen unter dem Wert des Jahres 2004. Von 2019 zu 2020 verringerte sich die Einwohnerzahl um 67 Personen.

Abbildung 88: Bevölkerungsentwicklung Beobachtungsgebiet „Papenberg I“



Im Beobachtungsgebiet „Papenberg I“ ist bei den Jugendlichen von 15 bis 25 Jahren ein deutlicher Einwohnerverlust gegenüber dem Basisjahr 2004 eingetreten. Auch bei den Kindern bis sechs Jahre und den Personen im Haupterwerbsalter ergab sich ein Verlust. Die Einwohnerzahlen der Schulkinder von 6 bis 15 Jahren und der Senioren lagen im Jahr 2020 über denen des Jahres 2004.

Abbildung 89: Einwohner nach Altersgruppen in „Papenberg I“

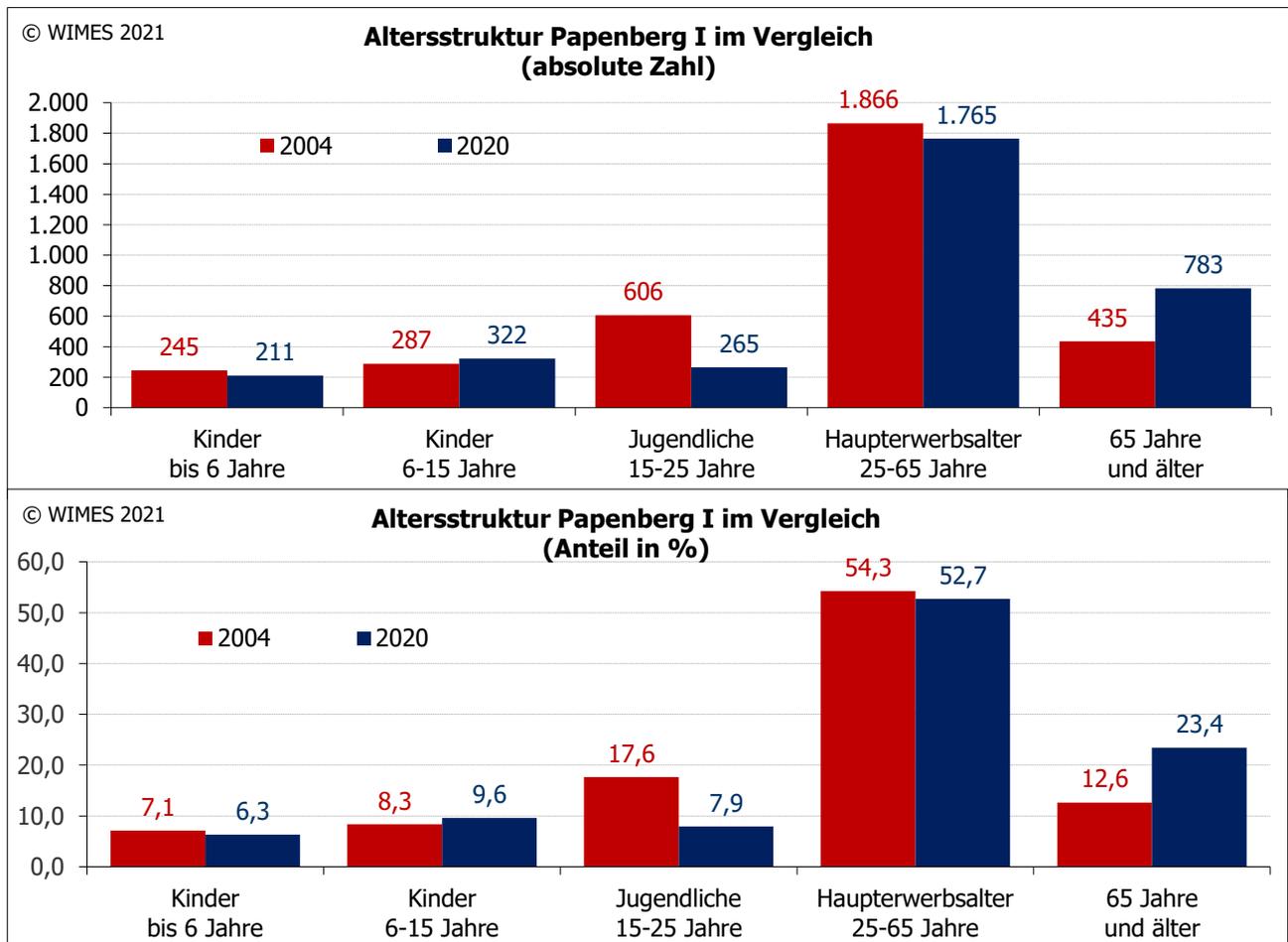




Tabelle 39: Einwohner ausgewählter Altersgruppen in „Papenberg I“

Altersgruppen	Einwohner nach Altersgruppen								Entwicklung	
	2004	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	absolut	in %
Kinder bis 6 Jahre	245	299	297	289	281	246	232	211	-34	-13,9
Kinder 6-15 Jahre	287	267	290	299	306	319	330	322	35	12,2
Jugendliche 15-25 Jahre	606	499	330	312	298	299	275	265	-341	-56,3
Einwohner 25-65 Jahre	1.866	1.908	1.980	1.941	1.897	1.846	1.831	1.765	-101	-5,4
65 Jahre und älter	435	510	585	633	661	688	745	783	348	80,0
gesamt	3.439	3.483	3.482	3.474	3.443	3.398	3.413	3.346	-93	-2,7

Altersgruppen	Anteile der Altersgruppen an der Bevölkerung in %								Entwicklung	
	2004	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Anteil in %-Pkt.	
Kinder bis 6 Jahre	7,1	8,6	8,5	8,3	8,2	7,2	6,8	6,3	-0,8	
Kinder 6-15 Jahre	8,3	7,7	8,3	8,6	8,9	9,4	9,7	9,6	1,3	
Jugendliche 15-25 Jahre	17,6	14,3	9,5	9,0	8,7	8,8	8,1	7,9	-9,7	
Einwohner 25-65 Jahre	54,3	54,8	56,9	55,9	55,1	54,3	53,6	52,7	-1,5	
65 Jahre und älter	12,6	14,6	16,8	18,2	19,2	20,2	21,8	23,4	10,8	

3.3.2 Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand

Die Wohnungszahl hat sich im Beobachtungsgebiet „Papenberg I“ von 2010 bis 2020 um 66 WE erhöht (+3,2 %). Zum Jahresende 2020 gab es insgesamt 2.111 WE. Rund 78 % der Wohnungen (1.650 WE) befindet im industriell errichteten Bestand. Von 2018 zu 2019 erhöhte sich der Wohnungsbestand um 34 WE.

Die WOGEWA hat Am Nesselberg 15/16 ein Mehrfamilienhaus mit 29 WE errichtet und Am Gregoriusberg 1-1d entstand eine Reihenanlage mit 5 WE.





Abbildung 90: Entwicklung des Wohnungsbestandes

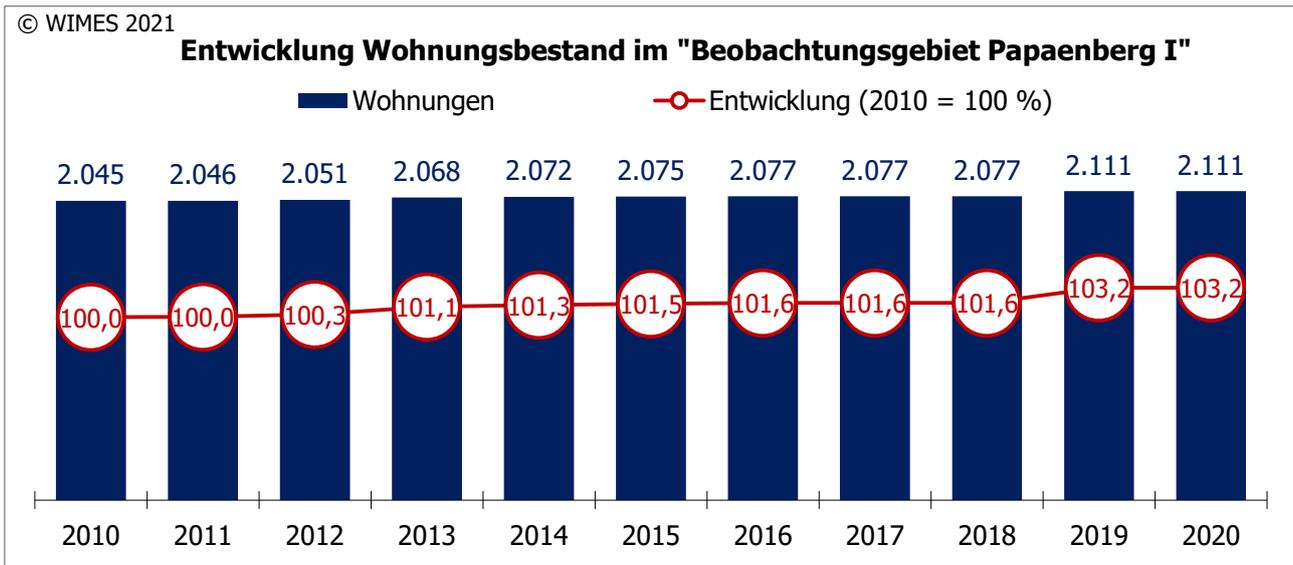
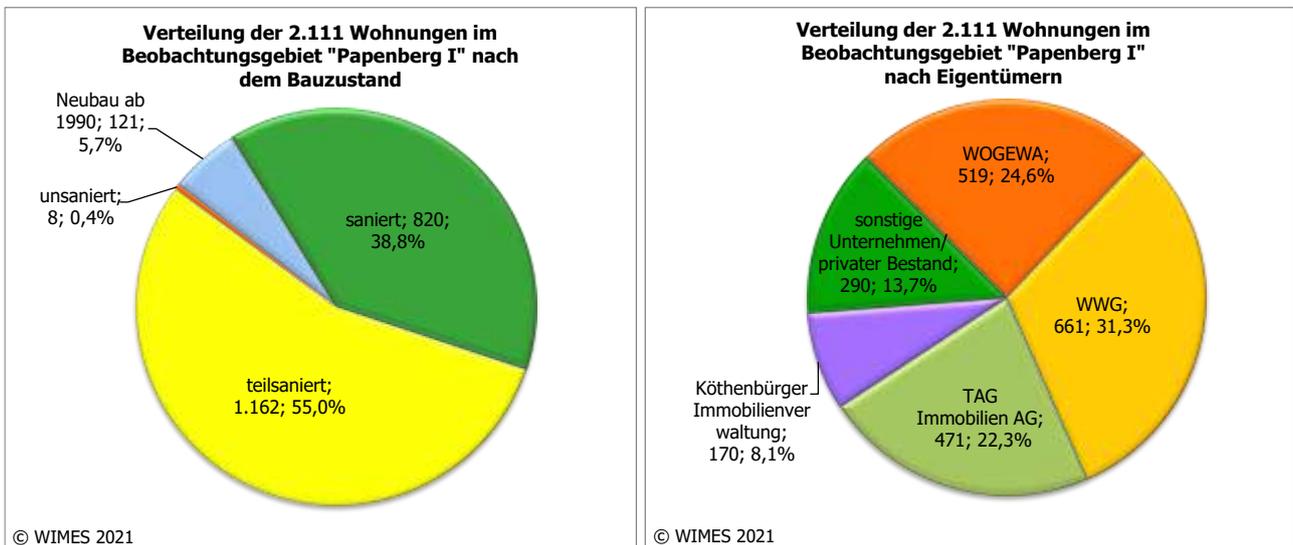


Abbildung 91: Wohnungsbestand nach Bauzustand und Eigentümern



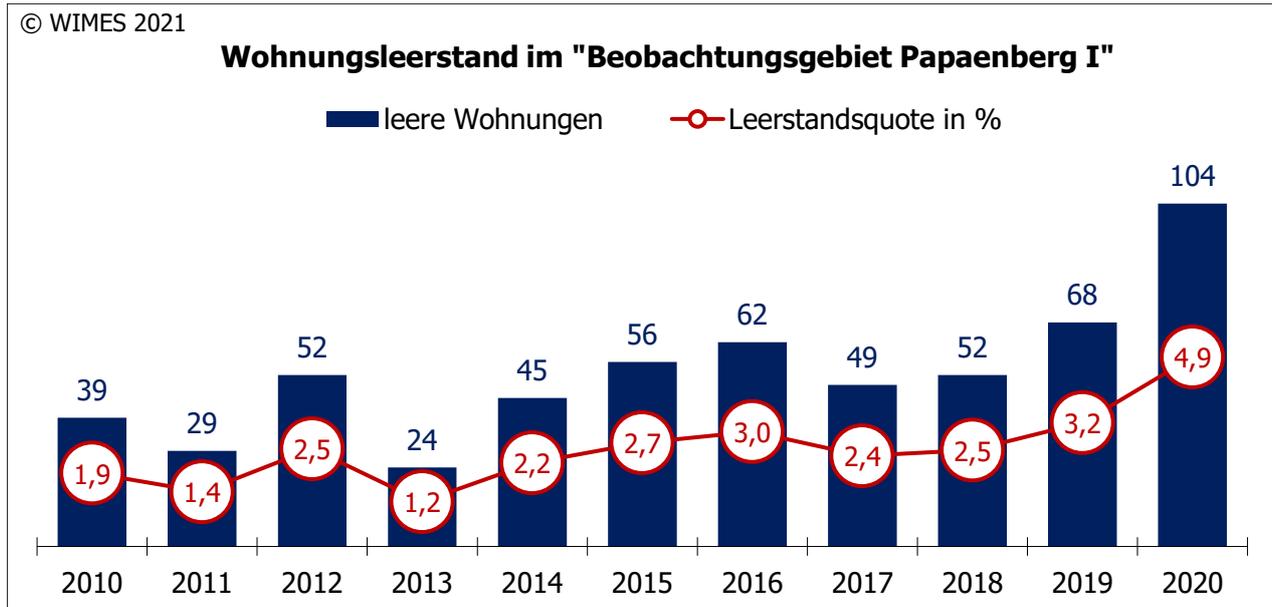
Fast ein Drittel des Wohnungsbestandes im Beobachtungsgebiet „Papanberg I“ sind Eigentum der WWG, 24,6 % der Wohnungen gehören der TAG Immobilien AG (ehemals Bestand der TLG) und 22,34 % der WOGEWA.

38,8 % der Wohnungen (820 WE) im Beobachtungsgebiet befindet sich in vollsanierten Gebäuden. Weitere 5,7 % (121 WE) sind Neubau ab 1990 und acht WE befinden sich in noch unsanierten Gebäuden. Der Großteil der Wohnungen (55,0 %) befinden sich in teilsanierten Wohngebäuden. Ausgehend von der Sozialstruktur der Einwohner in diesem Gebiet besteht hier aber auch eine Nachfrage nach preiswertem und damit einfach saniertem Wohnraum.

Die Wohnungseerstandsquote im Gebiet „Papanberg I“ lag im Jahr 2020 bei 4,9 %, das waren 104 leere WE. Entsprechend der Verteilung des Wohnungsbestandes gesamt nach der Baustruktur befanden sich 91 leere WE im industriellen Bestand (insgesamt 1.650 WE). Die Leerstandsquote im industriellen Wohnungsteilmarkt lag damit bei 5,5 %.



Abbildung 92: Entwicklung des Wohnungsleerstandes



Entsprechend der Verteilung des gesamten Wohnungsbestandes konzentrieren sich die leeren Wohnungen im Beobachtungsgebiet auf teilsanierte Gebäude. Von den 104 leeren WE befanden sich 77 leere WE in teilsanierten Gebäuden, die Leerstandsquote in diesem Teilmarkt lag bei 6,6 %. Weitere 26 leere WE befanden sich in sanierten Gebäuden (Leerstandsquote = 3,2 %) und eine WE stand in einem Neubau ab 1990 leer (Leerstandsquote = 0,8 %).

Tabelle 40: Wohnungsleerstand nach dem Bauzustand 2020

Bauzustand	Wohnungen gesamt	leere Wohnungen	Leerstandsquote in %
Neubau ab 1990	121	1	0,8
saniert	820	26	3,2
teilsaniert	1.162	77	6,6
unsaniert	8	0	0,0
gesamt	2.111	104	4,9

Eine Betrachtung des Wohnungsleerstandes nach Eigentümern zeigt, dass die meisten leeren Wohnungen zum Bestand der TAG Immobilien AG gehörten. Hier lag die Leerstandsquote mit 73 leeren WE bei 15,5 %.

Der Leerstand bei der WOGEWA lag bei 1,5 % (8 leere WE) und bei der WWG bei 2,0 % (13 leere WE). Im Wohnungsbestand der Köthenbürger Immobilienverwaltung gab es 10 leere WE, das entspricht einer Leerstandsquote von 5,9 %.

Tabelle 41: Wohnungsleerstand nach Eigentümern 2020

Eigentümerstruktur	Wohnungen gesamt	leere Wohnungen	Leerstandsquote in %
WOGEWA	519	8	1,5
WWG	661	13	2,0
TAG Immobilien AG	471	73	15,5
Köthenbürger Immobilienverwaltung	170	10	5,9
sonstige Unternehmen/privater Bestand	290	0	0,0
gesamt	2.111	104	4,9



Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte

Der Wohnungsbestand im Beobachtungsgebiet Papenberg lag im Jahr 2020 bei 2.111 WE, davon standen 104 WE leer. Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte (Wohnungsbestand minus leerstehender Wohnungen) lag bei 2.007 Haushalten.

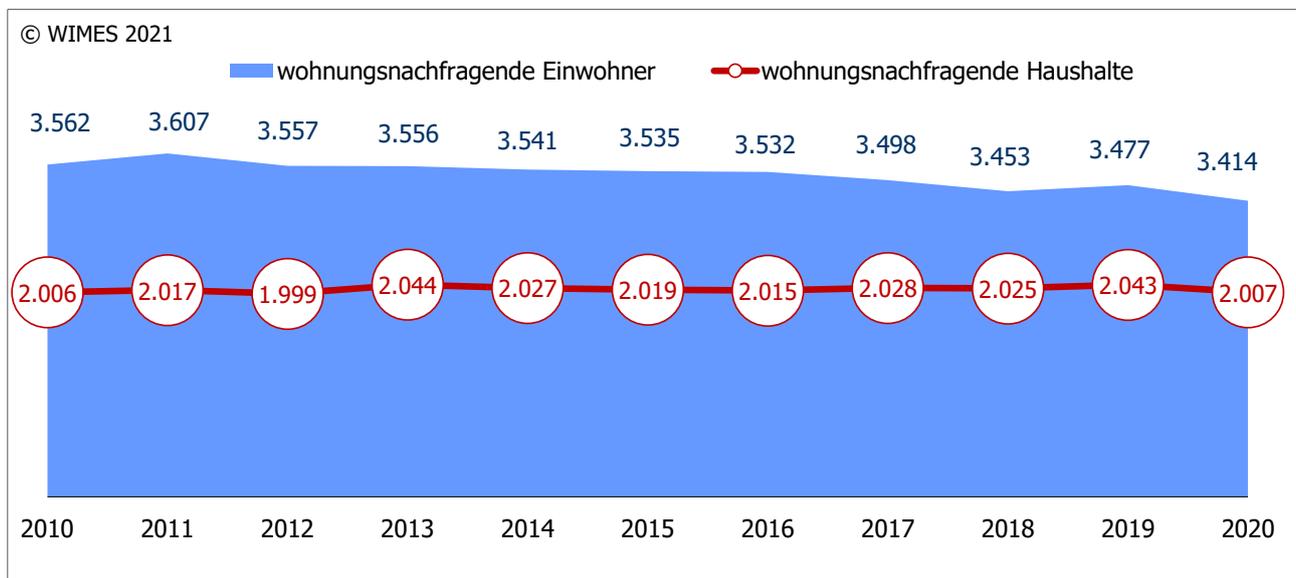
Am 31.12.2020 waren im Beobachtungsgebiet Papenberg 3.346 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet und es gab 68 Einwohner mit Nebenwohnsitz (Zweitwohnsitz). Die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner ergibt sich aus der Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz plus der Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz minus der Zahl der Einwohner in Heimen. Ende 2020 fragen 3.414 Einwohnern im Wohngebiet „Papenberg I“ Wohnraum nach.

Von 2010 bis 2020 nahm die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner um 148 Personen ab und die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte nahm um einen Haushalt zu. Die durchschnittliche Haushaltsgröße verkleinerte sich von 1,78 Personen je Haushalt im Jahr 2010 auf 1,70 Personen je Haushalt im Jahr 2020.

Tabelle 42: Einwohner- und Haushaltsentwicklung im Beobachtungsgebiet

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Einwohner Hauptwohnsitz	3.483	3.543	3.491	3.483	3.468	3.482	3.474	3.443	3.398	3.413	3.346
Einwohner Nebenwohnsitz	79	64	66	73	73	53	58	55	55	64	68
wohnungsnachfragende Einwohner	3.562	3.607	3.557	3.556	3.541	3.535	3.532	3.498	3.453	3.477	3.414
Wohnungen gesamt	2.045	2.046	2.051	2.068	2.072	2.075	2.077	2.077	2.077	2.111	2.111
leere Wohnungen	39	29	52	24	45	56	62	49	52	68	104
wohnungsnachfragende Haushalte	2.006	2.017	1.999	2.044	2.027	2.019	2.015	2.028	2.025	2.043	2.007
Haushaltsgröße	1,78	1,79	1,78	1,74	1,75	1,75	1,75	1,72	1,71	1,70	1,70

Abbildung 93: Entwicklung Einwohner und Haushalte im Beobachtungsgebiet im Vergleich





3.3.3 Handlungsbedarf im Beobachtungsgebiet

Auch dieses Stadtgebiet weist, wie Waren West, aufgrund der zum Großteil engen und mehrgeschossigen Bebauungsstrukturen eine hohe Bevölkerungskonzentration auf. Kennzeichnend für Papenberg I sind hohe Anteile sozialschwacher Haushalte mit überdurchschnittlich vielen Kindern. Der Anteil der Kinder bis sechs Jahre an der Bevölkerung lag im Jahr 2020 immer noch bei 6,3 % (Vorjahr bei 6,8 %). Ebenso ist hier der Anteil der Schulkinder überdurchschnittlich hoch.

Für Kommunikation, Bildung und Freizeit der Jugendlichen war der vorhandene Jugendtreff nicht mehr zeitgemäß. Daher wurde in unmittelbarer Nähe des neuen Hortzentrums ein neuer Jugendtreff errichtet. Der Neubau des Jugendtreffs wurde 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.

Heilbad Waren (Müritz) – Zentrum der Mecklenburgischen Seenplatte

Strategische Ziele	<ul style="list-style-type: none"> Stärkung der Stadt als Zentrum für Gesundheit, Handel, Dienstleistung und Verwaltung mit überregionaler Bedeutung Zukunftssicherung des Wirtschaftsstandortes - Waren (Müritz) als attraktiver Tourismus- und Gewerbestandort Innen- vor Außenentwicklung – Schaffung von attraktiven Wohnbauflächen auf integrierten Standorten im Sinne des Klimaschutzes Ausbau und Vernetzung der sozialen und verkehrlichen Infrastruktur unter Beachtung von Barrierefreiheit und Energieeffizienz 			Stand der Maßnahmenumsetzung bis 2020: <ul style="list-style-type: none"> realisierte Maßnahmen seit 2014 in Durchführung befindliche Maßnahmen in Vorbereitung befindliche Maßnahmen geplante Maßnahmen (Umsetzung offen)
Handlungsfelder und Schwerpunkte	Tourismus, Wirtschaft und Naturraum <ol style="list-style-type: none"> Nachhaltige Entwicklung Waren (Müritz) als touristisches Zentrum, Zentrum der Gesundheitsregion Müritz mit Heilbadstatus und Eingangstor zum Müritz Nationalpark, Tor zur Mecklenburgischen Seenplatte Stärkung und Bestandssicherung des Einzelhandels, des Dienstleistungsgewerbes, der Verwaltung und investorenfreundliche Stadt - Ansiedlung aller Wirtschaftsbereiche und Brachflächenentwicklung Reaktivierung von Freiflächen für Freizeit, Naherholung, Wohnumfeldgestaltung, Grünvernetzung, Bewahrung und Schutz des Naturerbes 	Städtebau und Wohnen, Verkehr <ol style="list-style-type: none"> Städtebauliche Maßnahmen zur Sicherung und Bewahrung des kulturellen Erbes, Erhalt stadtbildprägender Gebäude in der Innenstadt sowie Erweiterung des Angebotes an Kulturgütern Förderung Innenentwicklung, verkehrsberuhigte und barrierefreie Innenstadt mit attraktiven Wohnangeboten Umweltrelevante Maßnahmen zur Verkehrsinfrastruktur und technischen Infrastruktur unter Berücksichtigung von Lärminderung zur Verbesserung von Wohn- und Lebensqualität Ausbau des Radverkehrs (Fahrradfreundliche Stadt) 	Bildung und Soziales, Kultur und Freizeit <ol style="list-style-type: none"> Verbesserung städtischer Infrastruktur in Bereichen Soziales und Bildung unter Berücksichtigung demographischer Veränderungen und der Integration Waren (Müritz) als Familienfreundliche Stadt, Seniorenfreundliche Stadt und Jugendfreundliche Stadt zur Förderung der Inklusion Förderung des Kulturtourismus, Weiterentwicklung der Innenstadt zum kulturellen Zentrum mit überregionaler Ausstrahlung Sicherung, Sanierung und Ausbau der Kultur-, Sport- und Freizeitangebote als Kommunikations- und Bildungsräume 	
Entwicklungsziele	<ol style="list-style-type: none"> Stärkung Waren (Müritz) als Zentrum der Gesundheitsregion Müritz durch nachfragegerechtes regional-spezifisches Leistungsangebot, insb. für ambulante und stationäre Rehabilitation und Prävention Verbesserung der touristischen Vermarktung der Stadt als „Eingangstor zum Müritz Nationalpark“ und als maritimes Zentrum an der Müritz durch aktive Außenwerbung sowie Etablierung von Veranstaltungen mit regionaler und überregionaler Bedeutung Stärkung des Stadtzentrums durch Qualitätssicherung für Handel, Dienstleistung und Verwaltung; Ansiedlung mittelständischer Unternehmen durch aktive Vermarktung bestehender und potentieller Standorte Verbesserung der städtischen Umweltqualität durch Sanierung und Entwicklung von Freiflächen, Steigerung des Anteils der Erholungsflächen durch Anlegen von Grün- und Spielflächen, Umnutzung ungenutzter Siedlungsflächen für Freizeit und Naherholung Erhalt und Pflege geschützter Naturräume 	<ol style="list-style-type: none"> Erhalt und Bewahrung von hochwertigen baukulturellen Anlagen durch Verbesserung der dauerhaften Nutzung des Kulturerbes Fortführung der Sanierung der Bausubstanz und Umsetzung zeitgemäßer Architektur unter Beachtung moderner Ansprüche (Barrierefreiheit und Energieeffizienz) mit dem Ziel der Schaffung nachfragegerechten Wohnraums Förderung der Innenentwicklung durch Bereitstellung zentrumsnaher Wohnbauflächen, Schließen von Baulücken, Neugestaltung/ Neuordnung von brachliegenden Flächen Fortsetzung Um-/Ausbau sowie Sanierung öffentlicher Erschließungsanlagen unter Beachtung der Barrierefreiheit mit dem Ziel der Erhöhung der Aufenthaltsqualität und der Verbesserung der Erreichbarkeit sowie lärmindernde Wirkung Ausbau, Verbesserung des Radwegenetzes unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte mit Ziel - Qualifizierung des Radverkehrs 	<ol style="list-style-type: none"> Erhalt und Anpassung der sozialen Infrastruktur durch bauliche Aufwertung in Gebäuden und im öffentlichem Raum unter Berücksichtigung demografischer Veränderungen und unter Beachtung der Barrierefreiheit und Energieeffizienz sowie im Hinblick auf Integration und Inklusion Optimierung der Betreuungsangebote für Kleinkinder und Schulkinder durch Bereitstellung weiterer Kita- und Hortplätze Qualifizierung der Bildungsangebote in Grund- und weiterführenden Schulen sowie Schaffung von Angeboten für die Förderung der Jugendarbeit, Vermeidung sozialer Ausgrenzung/Diskriminierung Erhalt bestehender Kultur-, Sport- und Freizeitangebote durch Sanierung/Ausbau, Aufwertung, Vernetzung bestehender Angebote Schaffung weiterer attraktiver Aufenthaltsbereiche im öffentlichen Raum unter Nutzung vorhandener Freiraumpotentiale, vor allem im Hinblick auf das Wasser (Seen, Kanäle) und die Landschaft 	
Maßnahmen und Projekte <small>Es handelt sich teils um Mehrzielprojekte (sie wurden dem Hauptziel zugeordnet)</small>	<ul style="list-style-type: none"> zu 1 Erweiterung SPA/Fitnessbereich Sport-/Gesundheitshotel „Amsee“ zu 1 Aufwertung "Eingangsbereich MNP-Specker Straße" zu 1 Sicherung/Ausbau: Warener Badesalz, Kosmetikserie „Valendis“ zu 1 Um- und Ausbau Stadthafen zu 1 Schaffung und Durchführung von saisonverlängernden Angeboten im Müritz-Nationalpark und im Stadtgebiet zu 1 Optimierung/Vernetzung der touristischen Akteure durch Kooperationspartnerschaften (Kurdirektor) zu 1 Umsetzung Vorhaben „Mare Müritz“ (Grundsteinlegung 05/2016) zu 1 Neubau Hafen Steinmole zu 1 Kur- und Heilwaldentwicklung zu 1 Errichtung weiterer gesundheitsfördernder Investitionen im Kurbereich, möglichst mit Thermalsolennutzung zu 2 Standortentwicklung für gewerbliche Beherbergung mit Infrastruktur: Stadthafen, Kietz zu 2 GW Rothegrund 2. BA Neuerschließung zu 2 Erschließung BP 69 Gewerbegebiet ehemaliges Bahnbetriebsgelände zu 3 Grünanlage am Hortzentrum in Waren West zu 3 Erschließung, Vernetzung und Vermarktung der nördlich gelegenen Naturparke mit dem Müritz-Nationalpark und der Stadt zu 3 Attraktivitätssteigerung Erholungsgebiet Kamerun zu 3 Grünanlage an der Turnhalle H.-Beimler-Str. in Waren West 	<ul style="list-style-type: none"> zu 1 weitere Sanierung denkmalgeschützter Gebäude im Sanierungsgebiet zu 1 Sanierung Alte Post und Gewürzspeicher - Denkmalobjekt zu 1 Touristisches Informationssystem, Stadtmodell, Kunstobjekte im öffentlichen Raum zu 2 Aktivierung zentrumsnaher Wohnbauflächen durch Lückenschließungen (Baulücken, Wiederbebauung nach Abbruch) zu 2 attraktive Wohnbaugrundstücke entwickeln (Flächen: Warensberg, Papenberg II. Baustufe) zu 3 Um-/Ausbau Kietzstraße zu 3 Verkehrsberuhigung Straße Am Seeufer, Müritzstraße zu 3 Neubau Parkdeck Mecklenburger Str. und Parkdeck Steinmole zu 3 Sanierung Bahnhofsgebäude zu 3 Um-/Ausbau Goethestraße zu 3 Umfeld Bahnhofsgebäude, barrierefreie Unterführung zu 3 Um-/Ausbau Springer Straße, R.-Luxemburg-Straße zu 3 Errichtung von zwei Kreisverkehren an den Ortseingängen an der B 192 und Fußgängerunterführung in der Röbbeler Chaussee zu 4 Neubau Radweg Amsee bis Falkenhagen zu 4 Optimierung Fahrradstellplätze Innenstadt, Stadthafen, Steinmole und Verbesserung des Radverkehrsservice zu 4 Fortsetzung Neubau Radweg Amsee – nördliche Ortsteile und Anbindung an Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See zu 4 Sanierung Müritz Rundweg - Abschnitt Kamerun bis Eldenburg u. weiter nach Klink (Bestandteil des kreislichen Wegenetzes) zu 4 Sanierung Geh- und Radweg „Grüner Weg“ 	<ul style="list-style-type: none"> zu 1 Neubau Jugendzentrum Joo! zu 1 Anpassung der Schulen an die demographische Entwicklung zu 1 Anpassung der Kindertageseinrichtungen an die demographische Entwicklung zu 1 Einrichtung eines Hospizes zu 2 Konzept zur Kinder- und Jugendarbeit zu 2 Grundschule Papenberg (Erweiterung Schule, Neugestaltung Schulhof, Neubau Hort, Jugendtreff Papenberg) zu 2 Schulhofgestaltung Regionalschule Friedrich Dethloff zu 2 Aufwertung und Anpassung der Spielplatzanlagen an die Altersstruktur der Wohngebiete zu 2 Aufwertung Kurpark Nesselberg (barrierefreier Zugang und Wege zum Heilwald) zu 3 bessere Vernetzung/Verbreitung des örtlichen und regionalen Kulturangebotes (Müritzeum, Müritz Sail, Müritz Saga, Kurkonzerte) zu 3 Volksbad – barrierefreier Spielplatz und Badezugang zu 4 Sanierung Spielplatz an der Käthe-Kollwitz-Schule zu 4 Aufwertung Naturbadestelle Feisneck, einschließlich Umfeld zu 4 Umsetzung Ufernutzungskonzept mit Eiszeitlehrpfad und Neugestaltung und Aufwertung Uferweg Tiefwareensee zu 4 Aufwertung Wanderwegenetz Bereich Ecktannen (Kurwald) zu 4 Ausbau Wanderwege am Müritzufer 	



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: Standorte der Kindertagesstätten	45
Karte 4: Standorte der Schulen	47
Karte 5: Bauzustand der Gebäude im Sanierungsgebiet „Innenstadt“	62

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Waren (Müritz)	6
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung Ausländer nach Stadtteilen	8
Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen	16
Tabelle 4: Innerstädtische Umzüge	22
Tabelle 5: Arbeitslose nach Stadtteilen – absolut sowie in %	24
Tabelle 6: Arbeitslose nach SGB II und SGB III	25
Tabelle 7: Status der Einwohner im erwerbsfähigen Alter	29
Tabelle 8: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet	31
Tabelle 9: SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen	34
Tabelle 10: Gewerbesteuerhebesatz im Vergleich	35
Tabelle 11: Entwicklung der Kaufkraft pro Kopf der Bevölkerung in Euro	36
Tabelle 12: Gründe der Veränderungen im WE-Bestand	37
Tabelle 13: Wohnungsneubau seit dem 01.01.2003	38
Tabelle 14: Entwicklung des Wohnungsleerstands	40
Tabelle 15: wohnungsnachfragende Einwohner und wohnungsnachfragende Haushalte	41
Tabelle 16: Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße	42
Tabelle 17: Prognose der Wohnungsnachfrage	44
Tabelle 18: Kindertagesstätten	45
Tabelle 19: Versorgung mit Kindertagesplätzen in Waren (Müritz)	46
Tabelle 20: Übersicht der vorhandenen Schulen in Waren (Müritz)	48
Tabelle 21: Horteinrichtungen	48
Tabelle 22: Wohnformen für die ältere Bevölkerung in Waren (Müritz)	53
Tabelle 23: Kenndaten Tourismus im Vergleich zum Landkreis Mecklenburgische-Seenplatte	56
Tabelle 24: Einwohner ausgewählter Altersgruppen im Sanierungsgebiet	58
Tabelle 25: Gebäude und Wohnungen im Sanierungsgebiet „Innenstadt“	59
Tabelle 26: Faktoren der Entwicklung des Wohnungsbestandes im Sanierungsgebiet	59
Tabelle 27: Gebäude nach dem Bauzustand im Sanierungsgebiet „Innenstadt“	61
Tabelle 28: Wohnungen in Gebäuden nach dem Bauzustand	61
Tabelle 29: Denkmalgeschützte Gebäude nach dem Bauzustand und WE in diesen Gebäuden	64
Tabelle 30: Wohnungsleerstand im Sanierungsgebiet	65
Tabelle 31: Einwohner- und Haushaltsentwicklung im Sanierungsgebiet	67
Tabelle 32: Liste komplett leerstehender Gebäude im Sanierungsgebiet	68
Tabelle 33: Einwohner ausgewählter Altersgruppen Stadtumbaugebiet	69
Tabelle 34: Gründe der Veränderungen im WE-Bestand	71
Tabelle 35: Gebäudebestand nach der Nutzung und darin befindliche Nutzungen	72



Tabelle 36: Wohnungsleerstand im Stadtumbaugebiet nach dem Bauzustand	74
Tabelle 36: Wohnungsleerstand im Stadtumbaugebiet nach dem Bauzustand	74
Tabelle 38: Einwohner- und Haushaltsentwicklung im Stadtumbaugebiet „Waren West“	75
Tabelle 39: Einwohner ausgewählter Altersgruppen in „Papenberg I“	77
Tabelle 40: Wohnungsleerstand nach dem Bauzustand	79
Tabelle 41: Wohnungsleerstand nach Eigentümern	79
Tabelle 42: Einwohner- und Haushaltsentwicklung im Beobachtungsgebiet.....	80

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Waren (Müritz)	6
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung nach Stadtteilen.....	7
Abbildung 3: Ausländische Bevölkerung in der Stadt Waren (Müritz)	7
Abbildung 4: Ausländische Bevölkerung nach Stadtteilen.....	8
Abbildung 6: Altersstruktur der ausländischen Bevölkerung nach Geschlecht.....	9
Abbildung 7: Bevölkerungsanteile der Ausländer nach Altersgruppe und Geschlecht	9
Abbildung 5: Altersstruktur der ausländischen Bevölkerung	9
Abbildung 8: Abgleich der Realentwicklung mit der Bevölkerungsprognose	10
Abbildung 9: Entwicklung der Zahl der Kinder bis 6 Jahre	11
Abbildung 10: Zahl der Kinder bis 6 Jahre im Vergleich	11
Abbildung 11: Entwicklung der Zahl der Kinder im Alter von 6 bis 15 Jahren.....	12
Abbildung 12: Zahl der Kinder im Alter von 6 bis 15 Jahren im Vergleich.....	12
Abbildung 13: Entwicklung der Zahl Jugendlichen im Alter von 15 bis 25 Jahren	13
Abbildung 14: Zahl der Jugendlichen im Alter von 15 bis 25 Jahren im Vergleich	13
Abbildung 15: Entwicklung der Einwohnerzahl im Haupterwerbsalter	14
Abbildung 16: Zahl der Einwohner im Alter von 25 bis 65 Jahren im Vergleich	14
Abbildung 17: Entwicklung der Einwohnerzahl im Seniorenalter	15
Abbildung 18: Zahl der Senioren im Vergleich	15
Abbildung 19: Einwohner nach ausgewählten Altersgruppen im Vergleich (absolut).....	16
Abbildung 20: Einwohnergewinn/-verlust ausgewählter Altersgruppen absolut und in %.....	17
Abbildung 21: Anteile ausgewählter Altersgruppen im Vergleich (in %)	17
Abbildung 22: Alters- und Geschlechtsgliederung 2004 und 2020 sowie Gewinn/Verlust	18
Abbildung 23: Natürliche Bevölkerungsentwicklung.....	19
Abbildung 24: Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung im Vergleich der Stadtteile	19
Abbildung 25: Außenwanderungen in der Gesamtstadt	20
Abbildung 26: Außenwanderungen auf Stadtteilebene	20
Abbildung 27: Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenzen nach Altersgruppen.....	21
Abbildung 28: Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenzen nach Herkunfts-/Zielort	21
Abbildung 29: Umzugssaldo im Vergleich der Stadtteile	22
Abbildung 30: Gesamtsaldo	23
Abbildung 31: Gesamtsaldo nach Stadtteilen.....	23
Abbildung 32: Entwicklung der Arbeitslosigkeit.....	24
Abbildung 33: Arbeitslosigkeit nach Stadtteilen	25
Abbildung 34: Entwicklung der Jugendarbeitslosigkeit.....	26
Abbildung 35: Entwicklung der SV-Beschäftigung	26



Abbildung 36: SV-Beschäftigung nach Stadtteilen	27
Abbildung 37: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort).....	28
Abbildung 38: SV-Beschäftigte, Arbeitslose und Zahl der Einwohner im erwerbsfähigen Alter	28
Abbildung 39: SV-Beschäftigte am Wohn- sowie Arbeitsort Waren (Müritz).....	29
Abbildung 40: Geringfügig entlohnte Beschäftigte am Arbeitsort Waren (Müritz)	30
Abbildung 41: Sozialversicherungspflichtige Ein- und Auspendler in Waren (Müritz).....	30
Abbildung 42: Schemadarstellung zum Pendlerverhalten Waren (Müritz)	31
Abbildung 43: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet im Vergleich.....	32
Abbildung 44: Entwicklung der SV-Arbeitsplatzdichte	32
Abbildung 45: SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen	33
Abbildung 46: Entwicklung der Kaufkraft pro Kopf der Bevölkerung	36
Abbildung 47: Wohnungsbestandsentwicklung in Waren (Müritz).....	37
Abbildung 48: Verteilung der Wohnungen in Waren (Müritz) nach dem Eigentümer.....	39
Abbildung 49: Verteilung der Wohnungen in Waren (Müritz) nach Stadtteilen	39
Abbildung 50: Wohnungsleerstandsentwicklung	40
Abbildung 51: Wohnungsleerstand in Waren (Müritz) nach dem Eigentümer.....	40
Abbildung 52: Wohnungsleerstand in Waren (Müritz) nach Stadt- und Ortsteilen	41
Abbildung 53: wohnungsnachfragende Einwohner und Haushalte im Vergleich	42
Abbildung 54: Durchschnittliche Haushaltsgröße nach Stadtteilen	42
Abbildung 55: Entwicklung der Kinder im Kita-Alter	46
Abbildung 56: Abgleich Realentwicklung mit den Prognosewerten im Kita-Alter.....	47
Abbildung 57: Entwicklung der Kinder im Grundschulalter	48
Abbildung 58: Entwicklung der Kinder im Alter weiterführende Schulen.....	49
Abbildung 59: Abgleich der Realentwicklung mit den Prognosewerten im Grundschulalter.....	49
Abbildung 60: Abgleich Realentwicklung und Prognose – Alter weiterführender Schulen	49
Abbildung 61: Ist-Zahlen bis 2019/2020 und Vorausberechnung – Grundschule Am Papenberg ...	50
Abbildung 62: Ist-Zahlen bis 2019/2020 und Vorausberechnung – Grundschule Käthe Kollwitz....	51
Abbildung 63: Ist-Zahlen bis 2019/2020 und Vorausberechnung – RegS Friedrich Dethloff.....	51
Abbildung 64: Ist-Zahlen bis 2019/2020 und Vorausberechnung – RegS Waren West.....	52
Abbildung 65: Bevölkerungsentwicklung der Älteren ab 75 Jahre	53
Abbildung 66: Wanderungen der Einwohner ab 75 Jahre	54
Abbildung 67: Entwicklung der Zahl der Einwohner ab 75 Jahre	54
Abbildung 68: Ankünfte und Übernachtungen in Waren (Müritz) absolut	55
Abbildung 69: Ankünfte und Übernachtungen in Waren (Müritz).....	55
Abbildung 70: Übernachtungsstatistik nach Regionen	56
Abbildung 71: Bevölkerungsentwicklung Sanierungsgebiet „Innenstadt“.....	57
Abbildung 72: Abgleich der Realentwicklung mit der Einwohnerschätzung im Sanierungsgebiet ...	57
Abbildung 73: Einwohner nach Altersgruppen im Sanierungsgebiet	58
Abbildung 74: Entwicklung des WE-Bestands im Sanierungsgebiet „Innenstadt“	59
Abbildung 75: Gebäude im Sanierungsgebiet nach der Gebäudenutzung	63
Abbildung 76: Gebäude im Sanierungsgebiet nach Eigentümern sowie Wohnungen	64
Abbildung 77: Wohnungsleerstand im Sanierungsgebiet.....	65
Abbildung 78: Entwicklung Einwohner und Haushalte im Sanierungsgebiet im Vergleich	67
Abbildung 79: Bevölkerungsentwicklung Stadtumbaugebiet „Waren West“	69



Abbildung 80: Einwohner nach Altersgruppen im Stadtumbaugebiet „Waren West“	70
Abbildung 81: Entwicklung des Wohnungsbestandes im Stadtumbaugebiet	71
Abbildung 82: Gebäude im Stadtumbaugebiet nach der Baustruktur und darin befindliche WE	72
Abbildung 83: Gebäude im Stadtumbaugebiet nach dem Bauzustand und darin befindliche WE...	72
Abbildung 84: Gebäude und Wohnungen im Stadtumbaugebiet nach dem Eigentümer	73
Abbildung 85: Entwicklung des Wohnungsleerstandes im Stadtumbaugebiet	73
Abbildung 86: Wohnungsleerstand und Rückbau im Stadtumbaugebiet	74
Abbildung 87: Entwicklung Einwohner und Haushalte im Stadtumbaugebiet im Vergleich.....	75
Abbildung 88: Bevölkerungsentwicklung Beobachtungsgebiet „Papenberg I“	76
Abbildung 89: Einwohner nach Altersgruppen in „Papenberg I“	76
Abbildung 90: Entwicklung des Wohnungsbestandes	78
Abbildung 91: Wohnungsbestand nach Bauzustand und Eigentümern	78
Abbildung 92: Entwicklung des Wohnungsleerstandes	79
Abbildung 93: Entwicklung Einwohner und Haushalte im Beobachtungsgebiet im Vergleich.....	80

Quellenverzeichnis:

- Die kleinräumigen Einwohnerdaten wurden von den Einwohnermeldestelle der Stadt Waren (Müritz) für das Monitoring bereitgestellt.
- Die Arbeitslosen- und die SV-Beschäftigtendaten wurden ebenfalls von der Stadt bezogen.
- 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 wurden durch Wimes kostenpflichtig von BBE Handelsberatung GmbH München bezogen.
- Beherbergungsdaten: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern