



Monitoring Stadtentwicklung Woldegk, einschließlich des Rückbaukonzeptes 2030



Impressum

Monitoring Stadtentwicklung für Stadt Woldegk mit dem Sanierungsgebiet Altstadt für das Berichtsjahr 2019, einschließlich eines Rückbaukonzeptes 2030 gemäß Rückbaurichtlinien Nr. 4.2.3.

■ Auftraggeber:
Stadt Woldegk
Der Bürgermeister
Karl-Liebknecht-Platz 1
17348 Woldegk
Tel: +49 3963 256518
E-Mail: info@woldegk.de

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

Rostock im Mai 2020

Inhaltsverzeichnis

1	Lage im Raum	4
2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	5
3	Bevölkerungsentwicklung.....	7
3.1	Bevölkerungsentwicklung gesamt 2001 bis 2019.....	7
3.2	Gründe für die Veränderung der Bevölkerungsentwicklung	8
3.3	Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen.....	9
3.4	Bevölkerungsprognosen	10
4	Wohnungswirtschaftliche Entwicklung.....	13
4.1	Entwicklung des Wohnungsbestands	13
4.2	Entwicklung des Wohnungsleerstandes.....	15
4.3	Rückbaukonzept der Stadt Woldegk und Leerstandsprognose 2030.....	15
4.4	Entwicklung wohnungsnachfragender Haushalte und Prognose 2030.....	22
5	Soziale Infrastruktur.....	24
6	Wirtschaft und Beschäftigung	32
6.1	Arbeitslosigkeit	32
6.2	Entwicklung der SV-Beschäftigung (am Wohnort)	32
6.3	Kaufkraftentwicklung.....	34
7	Sanierungsgebiet	36
7.1	Bevölkerungsentwicklung Sanierungsgebiet 2002 bis 2019	37
6.2	Wohnungsbestand und -leerstand im Sanierungsgebiet 2007 bis 2019	37
	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	41

Quellenverzeichnis:

- Amt Woldegk, Einwohnermeldeamt – kleinräumige Einwohner- und Wanderungsdaten
- Bundesagentur für Arbeit Nürnberg – Arbeitslosendaten und SV-Beschäftigtendaten (SV-Beschäftigte = sozialversicherungspflichtig Beschäftigte)
- kleinräumige Gebäude- und Wohnungsdaten wurden von der Woldegker Wohnungsverwaltungs GmbH zur Verfügung gestellt
- Ideenstudie Quartier Ernst-Thälmann-Straße und Wohnbebauung Petersdorf, BAUKONZEPT Neubrandenburg GmbH
- Materialeien und Fotos zu den Rückbaumaßnahmen, Rahmenplaner der Stadt Woldegk, Architekt und Stadtplaner Lutz Braun
- Faltblatt zum Bürgerdialog, Rahmenplaner der Stadt Woldegk, Architekt und Stadtplaner Lutz Braun
- Neubau Sportzentrum und Visualisierung, Rahmenplaner der Stadt Woldegk, Architekt und Stadtplaner Lutz Braun

1 Lage im Raum

Woldegk liegt in einem Ländlichen Gestaltungsraum und ist der EuroRegion Pomerania. Ländliche Gestaltungsräume weisen laut LEP M-V besondere Strukturschwächen auf. Dort heißt es, es bedarf weiterer Maßnahmen, insbesondere zur nachhaltigen Sicherung von Leistungen der Daseinsvorsorge.

Die Stadt Woldegk besitzt den Beinamen „Windmühlenstadt“. Besondere Potenziale der Stadt sind:

- die günstige Lage im Fernstraßennetz (Bundesstraßen/ Autobahn) und Bahnanschluss,
- der Naturraum, wie z.B. der Naturpark Feldberger Seenlandschaft und
- eine Vielzahl von Dienstleistungsbetrieben für die regionale Landwirtschaft.

Die Stadt Woldegk ist Teil des Amtes Woldegk und Grundzentrum des Nahbereiches Woldegk.



Zur Stadt Woldegk gehören die Ortsteile (OT) Bredenfelde, Hinrichshagen, Grauenhagen, Göhren, Rehberg, Helpt und Mildenitz. Die ehemals eigenständige Gemeinde Helpt wurde zum 25.05.2014 in die Stadt Woldegk eingemeindet und die ehemalige Gemeinde Mildenitz ist ab dem 01.01.2015 ein Ortsteil der Stadt Woldegk.

Am 14. Juni 2016 wurde durch die Landesregierung das Gesetz zur Einführung eines Leitbildes „Gemeinde der Zukunft“ und am 12. Juli 2016 die Verordnung über die Förderung freiwilliger Fusionen von Gemeinde und kommunalen Verwaltungen in Kraft gesetzt. Damit hat die Stadtvertretung der Windmühlenstadt Woldegk und alle Gemeindevertretungen des Amtsbereiches eine gesetzliche Grundlage in der Hand, um die Zukunftsfähigkeit der Stadt auf der Grundlage von Indikatoren einzuschätzen zu können.

Um langfristig die Zukunftsfähigkeit der Stadt Woldegk und der Gemeinden im Amtsbereich zu sichern, sollten sich die Gemeindevertretungen verstärkt Gedanken zu möglichen freiwilligen geförderten Gemeindefusionen machen. Als erste Gemeinde erfolgte zum Mai 2019 die Fusion der ehemals eigenständigen Gemeinde Petersdorf mit der Stadt Woldegk. Damit ergeben sich für Petersdorf zukünftig andere Entwicklungschancen als es für eine eigenständige Gemeinde mit 147 Einwohnern möglich ist.



2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das erste Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) wurde im Jahr 2002 im Rahmen des Bundeswettbewerbes Stadtumbau Ost für die Stadt Woldegk erarbeitet.

Bereits bei der Aufstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes wurde sehr schnell erkannt, dass die Einbeziehung des Umlandes der Stadt in die planerischen Überlegungen breiteren Raum einnehmen würde, als es die Aufgabenstellung damals vorgesehen hatte. Ursache dafür war die Stadtstruktur, die sich durch Einbeziehung der dörflichen Nachbarn in den letzten Jahren verändert hat und die Rolle eines Grundzentrums im ländlichen Raum, die Woldegk tatsächlich für eine sehr große Fläche ausübt.

Begründet dadurch, wurde mit der 1. Fortschreibung des ISEKs, das im Jahr 2011 erarbeitet wurde, der gesamte Amtsbereich einbezogen.

Das Amt Woldegk hat zwei Besonderheiten. Das ist zum einen der Charakter einer kleinen Wiederaufbaustadt mit den Problemlagen des mehrgeschossigen Wohnungsbaus in der Innenstadt und den noch vorhandenen strukturellen Problemen des Stadtkerns (z. B. leere Flächen, Imageproblem) und zum anderen die Tatsache, dass sich das politische Gebiet der Stadt etappenweise um mehrere Gemeindegebiete der Umgebung mit jeweils mehreren Ortsteilen vergrößert hat. Hier bieten sich die typischen Bilder ostdeutscher Dörfer, neben reizvollem Dorfensemble in herausragend schöner Landschaft oftmals der oder die industriell errichteten DDR-Neubaublocks als Mehrgeschosser mit zunehmendem Leerstand.

Aufgrund der sich vollzogenen Strukturveränderungen im ländlichen Raum hat Woldegk die Profilierung des Hauptortes, der Kernstadt Woldegk als zentraler Ort und die behutsame Veränderung der Ortsteile als Ziel formuliert. Dazu gehört auch ein notwendiger Konzentrationsprozesses, der auf die Kernstadt gerichtet ist, um dort die Infrastruktur, wie Arzt, Apotheke, Einkaufsangebote, Verwaltung, Schule, ÖPNV, für die Stadt und die Gemeinden im Amt absichern zu können. Auf dieser Basis kann zur Zukunftsfähigkeit der Stadt und der Gemeinden im Amt beigetragen werden.

Begleitet wird der ISEK-Prozess mit dem Monitoring, das regelmäßig für die Stadt Woldegk mit dem Sanierungsgebiet und für das Amt Woldegk fortgeschrieben wird.



Zudem ist die Stadt Woldegk stets bemüht, die Bürgerinnen und Bürger in die Planungs- und Entwicklungsprozesse miteinzubeziehen.

So z.B. fand am 17. Oktober 2017 eine Öffentlichkeitsveranstaltung statt, wo alle Bürger/innen und Akteure vor Ort eingeladen waren. Informiert wurde zum Stand der Zielerreichung des ISEKs und anstehende Schwerpunktaufgaben. Diskutiert wurde insbesondere über die wohnungswirtschaftliche Entwicklung der Wohnungsleerstände und die Notwendigkeit des Rückbaus.

Im letzten Quartal 2019 fand ein sehr umfangreicher Beteiligungsprozess statt. Mit der Vorbereitung einer

zweitägigen Veranstaltung war das Planungsbüro **stadtbau.architekten^{nb}** Neubrandenburg beauftragt.

Eingeladen wurde zu einem Bürgerdialog, wo es um alle Fragen ging, die die Bürgerinnen und Bürger bewegen und die ihnen für die Zukunft wichtig sind. Der Bürgermeister der Windmühlenstadt Woldegk hat eingeladen, um gemeinsam über die weiteren Entwicklungen der Stadt als Grundzentrum für den gesamten Amtsbereich zu diskutieren. Es ging um die Zukunft Woldegks als lebenswerte Stadt mit all ihren Versorgungsfunktionen für alle Orte im Amt Woldegk.

Es fanden zwei Veranstaltungen statt. Die Auftaktveranstaltung fand am 15.10.2019 statt. Nach der Begrüßung und Zielsetzung durch den Bürgermeister, Herr Dr. Ernst-Jürgen Lode, wurde über die demografische Entwicklung in der Stadt und im Amtsbereich informiert.

Der Leiter des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte, Herr Christoph von Kaufmann, berichtete über die zukünftige Entwicklung der Grundzentren.

Der Rahmenplaner der Stadt Woldegk, Stadtplaner und Architekt Lutz Braun, konzentrierte sich in seinem Vortrag auf die Entwicklung der Altstadt und die Perspektive Innenstadt.

Zur Auftaktveranstaltung sind über 100 Bürgerinnen und Bürger der Windmühlenstadt Woldegk erschienen. Zu allen Themen fand eine rege Diskussion statt.

Einladung zum Bürgerdialog Grundzentrum Woldegk

Liebe Bürgerinnen und liebe Bürger,

um über die weitere Entwicklung der Stadt Woldegk als Grundzentrum für den gesamten Amtsbereich mit Ihnen weiterhin im Gespräch zu bleiben, lade ich Sie herzlich zu zwei Veranstaltungen im Rahmen eines Bürgerdialoges im Herbst 2019 ein. Gerade nach der Kommunalwahl 2019 möchten wir Sie informieren und Ihre Meinungen hören, denn es geht um die Zukunft Woldegks als lebenswerte Stadt mit all ihren Versorgungsfunktionen für alle Orte im Amt Woldegk.

Die Untersuchungen zur Wohnungsbaustrategie haben Potenziale in der Innenstadt deutlich gemacht, die wir nun nutzen wollen, denn eine bewohnte Innenstadt mit Angeboten für alle Altersgruppen soll eine lebendige Mitte sein.

In der Stadt konnten viele Veränderungen und Verbesserungen erreicht werden, wie der noch immer beispielhafte Neubau des Gesundheitshauses, die Entwicklung des Schulcampus, zahlreiche Sanierungsvorhaben. Aber auch durch den Rückbau von nicht mehr benötigten Wohnungen und vor allem durch das Grünkonzept hat sich das Stadtbild positiv entwickelt.

Mit der Erarbeitung neuer Konzepte und Studien können neue Vorhaben eingeleitet werden, um den Rahmen für eine künftige Entwicklung zu setzen.

Ziel ist es, die Innenstadt zu einem Ort werden zu lassen, der Angebote bereit hält für die Bewohner Woldegks und des gesamten Amtsbereiches, für Einzelhändler und Gewerbetreibende. Ebenso sollen sich Gäste und Besucher hier wohlfühlen.

Ich möchte Sie deshalb zu zwei Veranstaltungen des Bürgerdialoges einladen und bitte Sie bereits im Vorab um Ihre Meinungen, Hinweise und Fragen, die Sie an das Bauamt, an Herrn Dirk Nebe, d.nebe@woldegk.de, richten können. Auf Ihre Vorstellungen und Ideen freue ich mich und verbleibe mit freundlichen Grüßen

Ihr Dr. Ernst Jürgen Lode,
Bürgermeister der Windmühlenstadt Woldegk

Auftakt : 15. Oktober, 18 Uhr

Fortsetzung: 25. November, 18 Uhr

Wo: Regionale Schule mit Grundschulteil, Wollweberstraße 27, 17348 Woldegk

Wie wird die Innenstadt für Sie zu einem Ort, an dem Sie sich wohl fühlen, heute und morgen?

Arbeiten und Leben. Welche Perspektiven kann Woldegk Familien bieten?

Welche sozialen Einrichtungen benötigen Sie im Grundzentrum?

Mobilität im ländlichen Raum.

weiter geht es am 25.11.2019 um 18 Uhr

BürgerDIALOG Grundzentrum Woldegk
Bürgermeister, Herr Dr. Ernst-Jürgen Lode

Information zu den Ergebnissen der Mehrfachbeauftragung „Bebauung Klosterstraße“
Frau Jana Renner, BIG Städtebau GmbH

Rückkopplung & Auswertung zum Bürgerdialog

Auftakt am 15.10.2019 um 18 Uhr

BürgerDIALOG Grundzentrum Woldegk
Bürgermeister, Herr Dr. Ernst-Jürgen Lode

Woldegk als Grundzentrum für die Region stärken/stabilisieren

- Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern
- Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern

Demografischer Wandel im Grundzentrum Woldegk, Frau Barbara Genschow, WIMES Rostock

Perspektive Innenstadt
Herr Lutz Braun Stadtplaner und Architekt zur Entwicklung der Altstadt

Bebauungsplan Quartier Klosterstraße / Ernst-Thälmann-Straße (frühzeitige Beteiligung)
Stadtplanerin Frau Gudrun Trautmann stellt die Ziele der Planung vor



Gesundheitshaus Woldegk

Lassen Sie uns im Bürgerdialog, die Fragen besprechen, die Sie bewegen und die Ihnen für die Zukunft wichtig sind.



Speisesaal/Aula im Grundschulteil
Innenstadt Woldegk





Grundzentrum Woldegk

<p>Ortsteile der Stadt Woldegk: Bredenfelde Hirnichagen/Otzenhott Carzow Gräuenhagen Göhnen/Georgienhof Hilsenanzhagen Ranberg/Vornhude Haupt/Fischenow/Ortzenhott Groß Dabekow Milsentz Petersdorf</p>	<p>Gemeinden im Amt Woldegk: Groß Miltzow Kudank Herszla Sohnhaucaen Volgatzdorf Zahnroede</p>
--	---

Schreiben Sie uns!

Ansprechpartner für Ihre Meinungen, Hinweise und Fragen ist:
 Herr Dirk Nebe, Sachbearbeiter im Bauamt Woldegk
 Telefon: 03963 256517; d.nebe@amt-woldegk.de

Am 25.11.2019 fand die zweite Veranstaltung des Bürgerdialogs statt. Schwerpunktthema dieser Veranstaltung war die Vorstellung und Beteiligung zum Bebauungsplan Quartier Klosterstraße/ Ernst-Thälmann-Straße. Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich der Stadt Woldegk, am Altstadtrand und hat eine Fläche von 0,87 ha.

In diesem Quartier muss in den kommenden Jahren Rückbau stattfinden. Hier befinden sich zwei industriell errichtete Wohnblöcke mit je 48 WE und sehr hohen Wohnungsleerständen. Planungsziel des Bebauungsplanes bildet die Sicherung der Wohnraumversorgung. Es sollen hier altersgerechte Wohnen und selbstgenutzte Wohnhäuser in der Altstadt entstehen. Diese Maßnahme ist im Gliederungspunkt 4 näher beschrieben.

3 Bevölkerungsentwicklung

3.1 Bevölkerungsentwicklung gesamt 2001 bis 2019

Hinweis: Alle Eingemeindungen wurden rückwirkend ab Basisjahr 2001 eingearbeitet. Für das Monitoring Stadtentwicklung werden ausschließlich stadteigenen Daten des Meldesamtes verwendet. Die Abweichung zu den Einwohnerdaten des Statistischen Amtes M-V sind aber für Woldegk gering (0,2 %).

Seit dem Basisjahr des Monitorings hat die Stadt Woldegk 23,1 % ihrer Bevölkerung verloren. Bevölkerungverluste sind sowohl in der Kernstadt als auch in allen Ortsteilen der Stadt eingetreten. Die höchsten Bevölkerungverluste im Vergleich der Ortsteile verzeichnen Göhren, Bredenfelde, Hinrichshagen und Helpt.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in der Kernstadt und den Ortsteilen der Stadt Woldegk

	Einwohner mit Hauptwohnsitz																			Entwicklung	
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	absolut	in %
Kernstadt	3.271	3.220	3.159	3.111	3.054	3.031	2.970	2.892	2.844	2.801	2.795	2.730	2.683	2.675	2.708	2.657	2.637	2.563	2.542	-729	-22,3
Ortsteile der Stadt Woldegk:																					
Bredenfelde	295	291	284	277	270	248	248	242	237	231	233	234	226	221	227	226	219	214	208	-87	-29,5
Hinrichshagen	266	260	265	258	257	248	249	243	230	227	234	227	218	217	206	199	201	193	192	-74	-27,8
Grauenhagen	156	159	160	155	156	149	141	136	131	130	135	145	135	136	137	137	134	133	130	-26	-16,7
Göhren	162	168	161	168	163	156	160	158	151	142	146	138	139	136	137	135	134	116	113	-49	-30,2
Rehberg	260	277	264	256	255	253	246	238	234	224	210	213	216	218	215	211	205	203	203	-57	-21,9
Helpt	451	436	424	420	415	402	399	394	373	370	367	362	358	352	350	329	311	310	329	-122	-27,1
Mildenitz	599	606	591	566	553	560	555	548	525	514	511	503	499	490	496	484	486	480	478	-121	-20,2
Petersdorf	184	179	174	168	169	171	170	167	165	161	163	159	157	155	153	156	147	145	147	-37	-20,1
Stadt Woldegk	5.644	5.596	5.482	5.379	5.292	5.218	5.138	5.018	4.890	4.800	4.794	4.711	4.631	4.600	4.629	4.534	4.474	4.357	4.342	-1.302	-23,1

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung Stadt Woldegk (einschließlich Ortsteile)

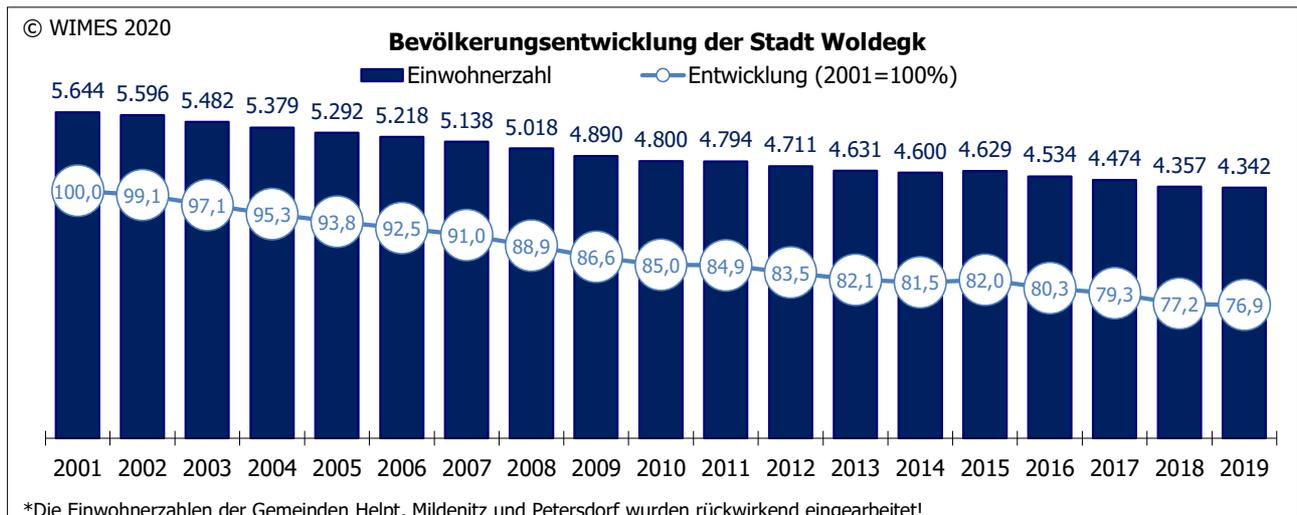
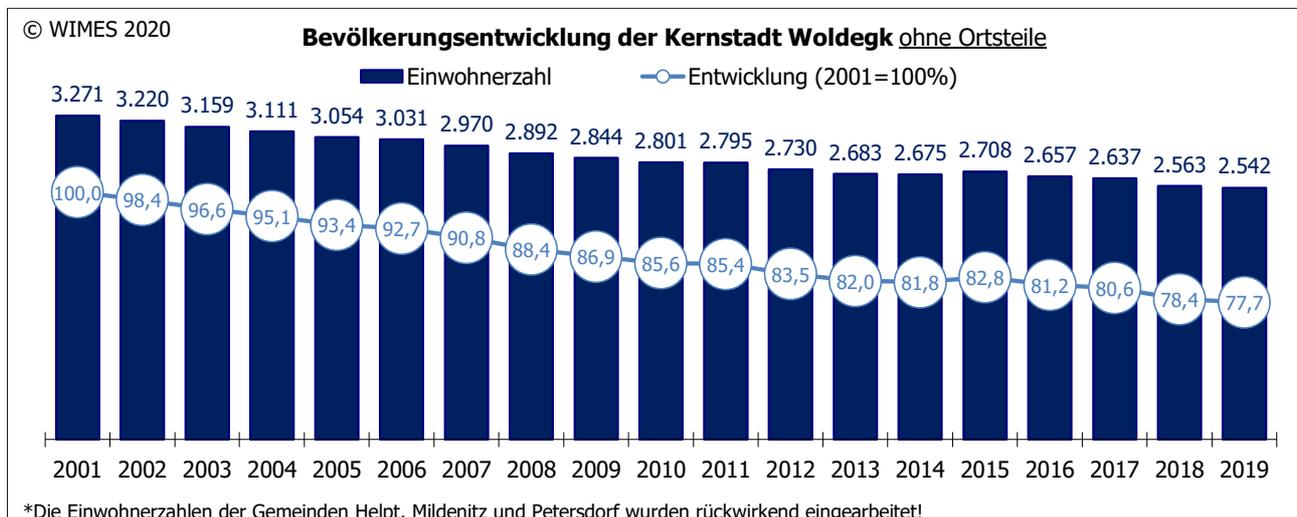


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung Kernstadt Woldegk (ohne Ortsteile)

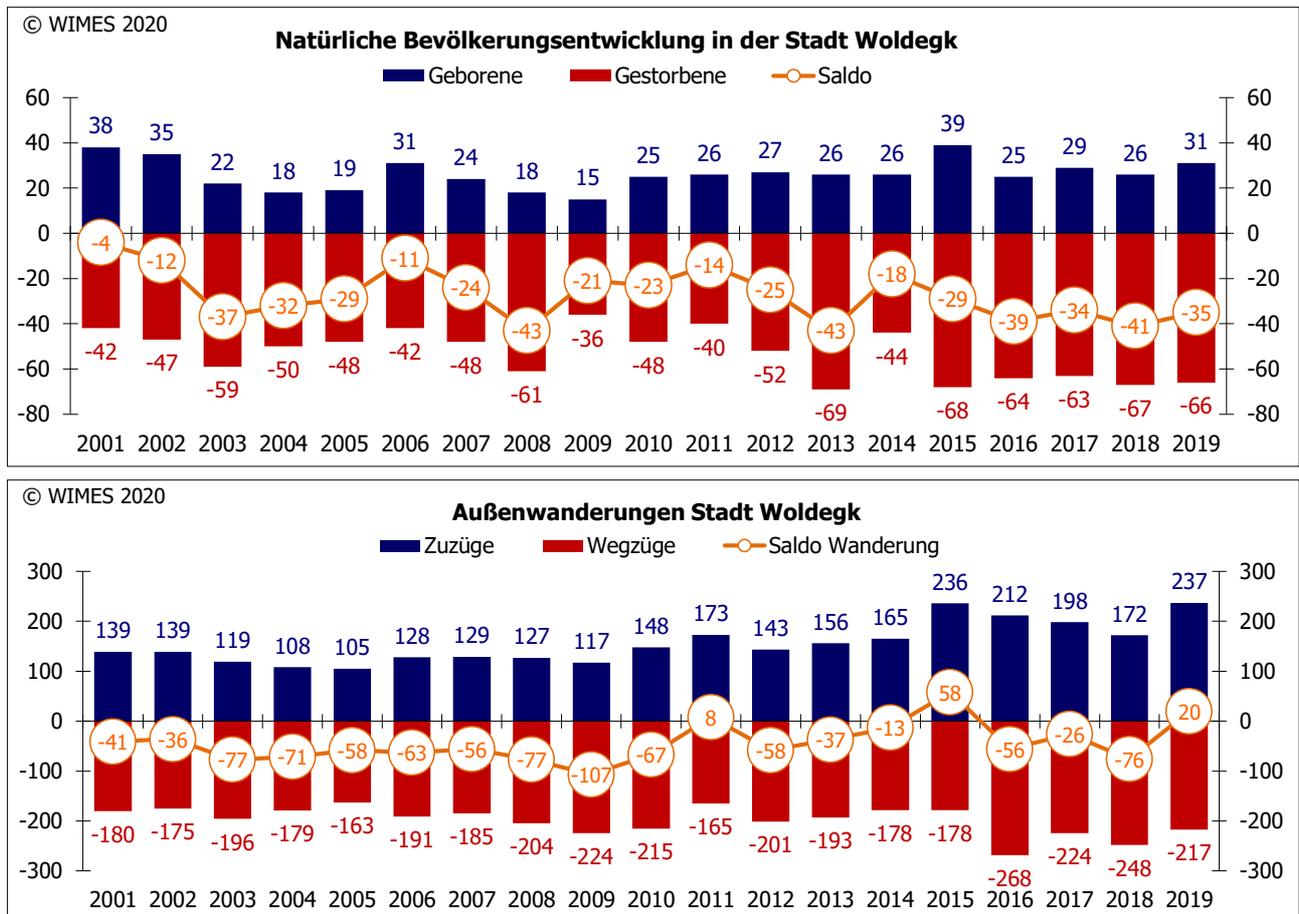


3.2 Gründe für die Veränderung der Bevölkerungsentwicklung

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.

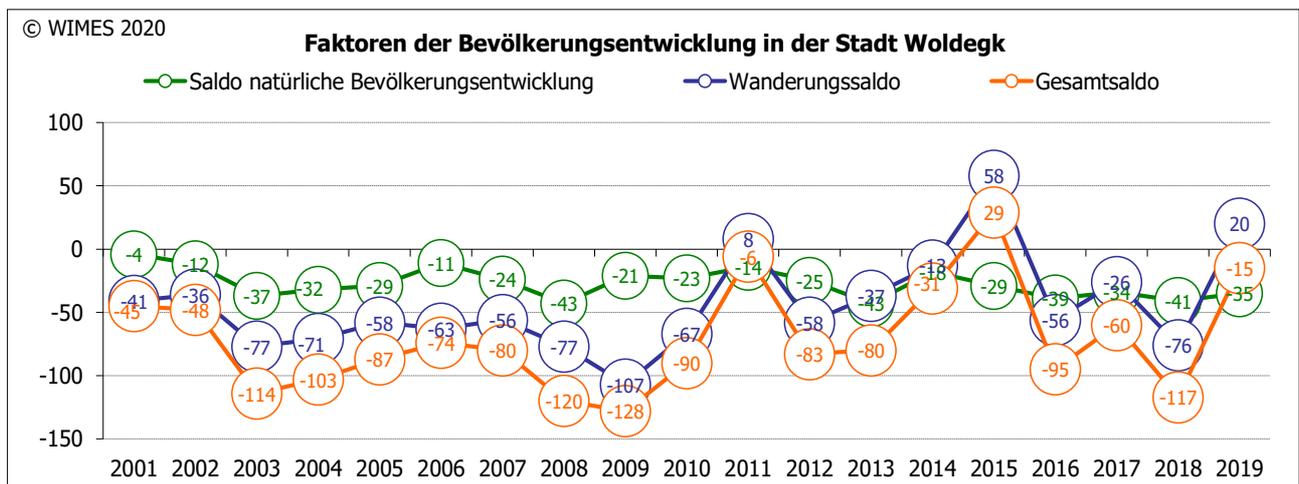
Im gesamten Betrachtungszeitraum war der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung negativ, d.h. die Zahl der Sterbefälle war stets höher als die Zahl der Geburten. Der hohe positive Wanderungssaldo im Jahr 2015 begründet sich durch die Flüchtlingskrise.

Abbildung 3: Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen



Der Bevölkerungsverlust im Jahr 2019 in Höhe von 15 Personen ist ausschließlich durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung entstanden. Einem Wanderungsgewinn von 20 Personen stand einem Verlust von 35 durch Sterbeüberschuss gegenüber.

Abbildung 4: Salden der Bevölkerungsentwicklung



3.3 Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen

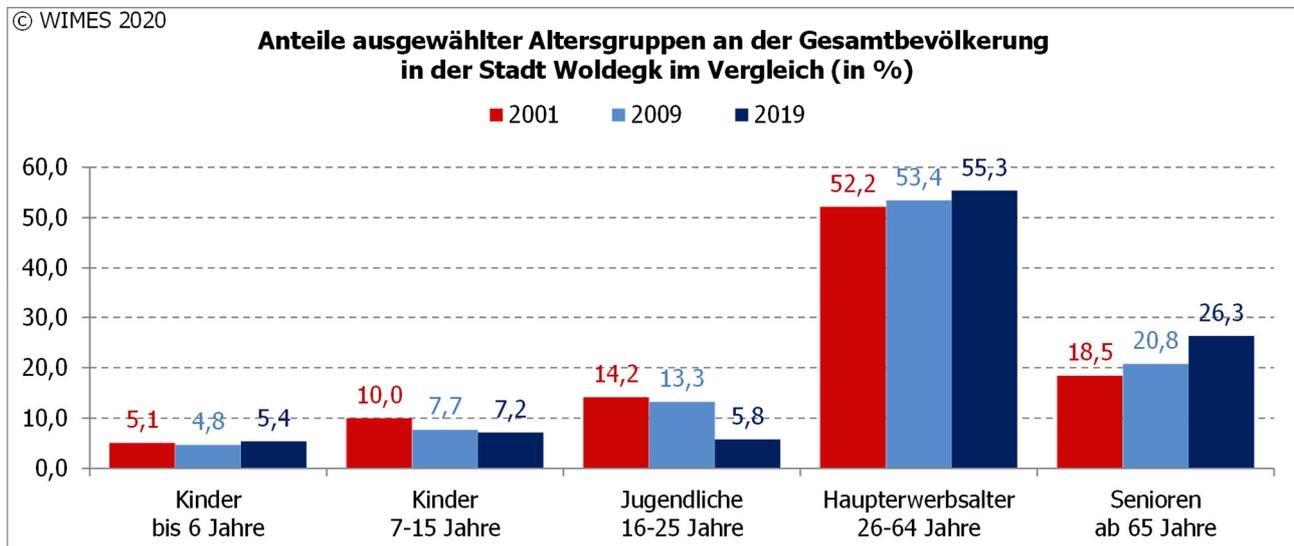
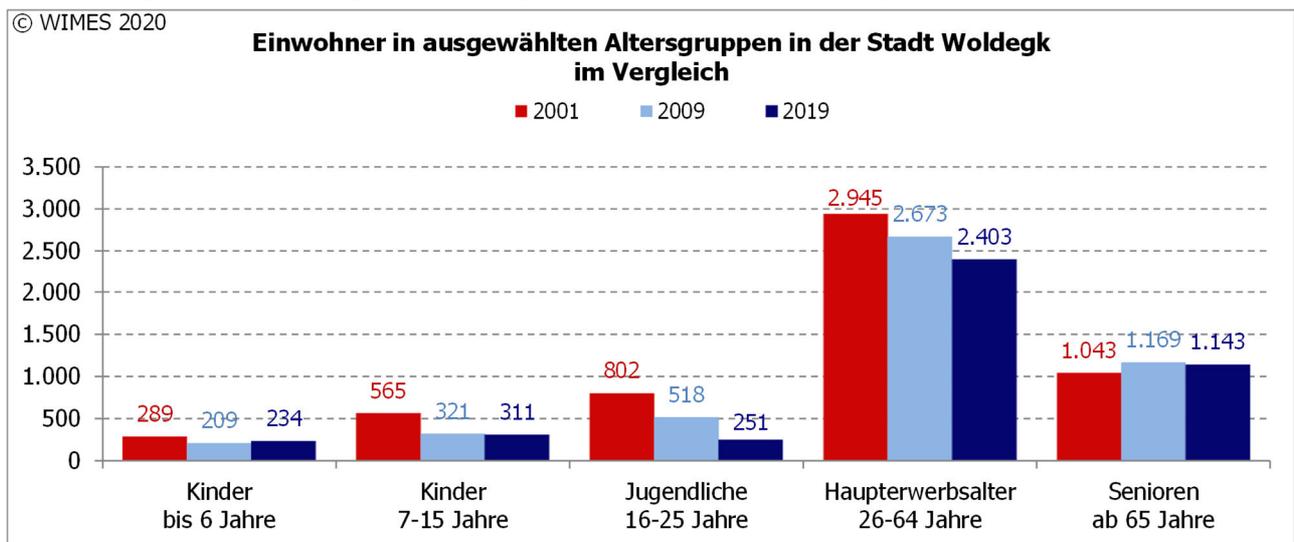
Mit Ausnahme der Bevölkerung im Seniorenalter verzeichnen alle anderen Altersgruppen Bevölkerungsverluste. Der höchste Bevölkerungsverlust ist in der Altersgruppe der Jugendlichen eingetreten, begründet durch den Geburtenknick in den 1990er Jahren und durch die ausbildungsbedingte Abwanderung. Trotz eines leichten Verlustes der Zahl der Kinder ist der Bevölkerungsanteil, gemessen an der Gesamtbevölkerung mit 5,4 % im Jahr 2019 im Vergleich zu größeren Städten hoch. Aufgrund des absoluten Verlustes und der Verschiebung der Altersstruktur hat sich der Bevölkerungsanteil der Einwohner im Haupterwerbsalter gegenüber dem Basisjahr um 3,2 Prozentpunkte erhöht.

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Woldegk nach ausgewählten Altersgruppen

Stadt Woldegk	Einwohner absolut														Entwicklung	
	2001	2005	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	absolut	in %	
Kinder bis 6 Jahre	289	252	209	219	229	233	229	235	249	248	243	235	234	-55	-19,0	
Kinder 7-15 Jahre	565	410	321	317	318	319	317	321	338	328	329	310	311	-254	-45,0	
Jugendliche 16-25 Jahre	802	702	518	476	451	413	387	359	335	278	265	248	251	-551	-68,7	
Haupterwerbsalter 26-64 Jahre	2.945	2.827	2.673	2.652	2.658	2.629	2.599	2.584	2.598	2.584	2.538	2.456	2.403	-542	-18,4	
Senioren ab 65 Jahre	1.043	1.101	1.169	1.136	1.138	1.117	1.099	1.101	1.109	1.096	1.099	1.108	1.143	100	9,6	
gesamt	5.644	5.292	4.890	4.800	4.794	4.711	4.631	4.600	4.629	4.534	4.474	4.357	4.342	-1.302	-23,1	

Stadt Woldegk	Anteil an Bevölkerung in %														Entwicklung in %-Punkten
	2001	2005	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019		
Kinder bis 6 Jahre	5,1	4,8	4,3	4,6	4,8	4,9	4,9	5,1	5,4	5,5	5,4	5,4	5,4	0,3	
Kinder 7-15 Jahre	10,0	7,7	6,6	6,6	6,6	6,8	6,8	7,0	7,3	7,2	7,4	7,1	7,2	-2,8	
Jugendliche 16-25 Jahre	14,2	13,3	10,6	9,9	9,4	8,8	8,4	7,8	7,2	6,1	5,9	5,7	5,8	-8,4	
Haupterwerbsalter 26-64 Jahre	52,2	53,4	54,7	55,3	55,4	55,8	56,1	56,2	56,1	57,0	56,7	56,4	55,3	3,2	
Senioren ab 65 Jahre	18,5	20,8	23,9	23,7	23,7	23,7	23,7	23,9	24,0	24,2	24,6	25,4	26,3	7,8	

Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen



3.4 Bevölkerungsprognosen

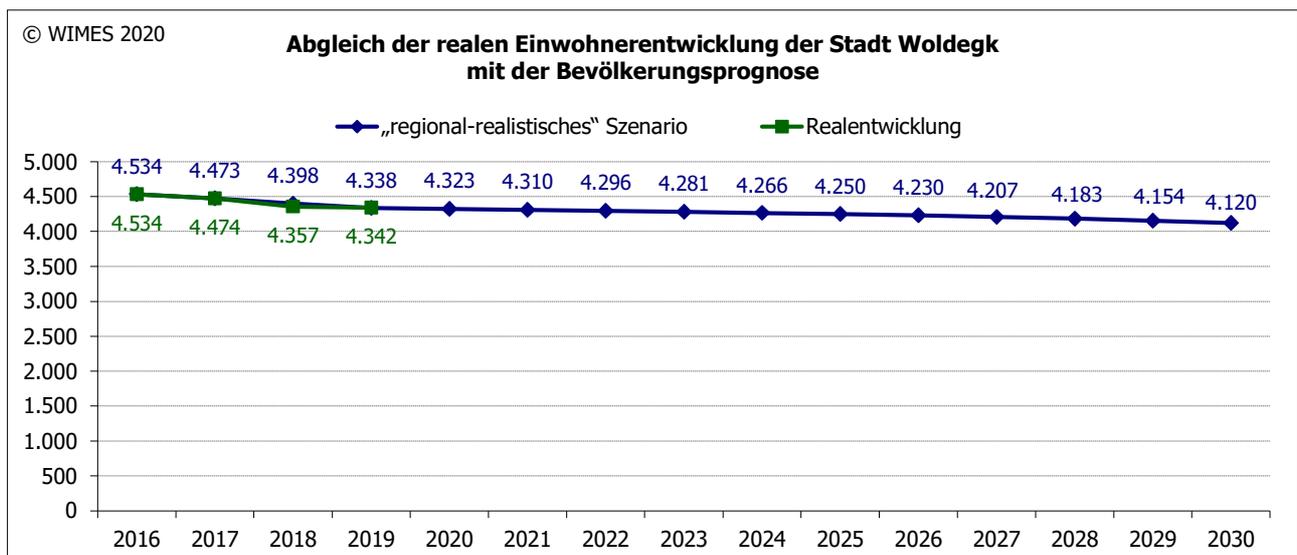
Im Jahr 2017 wurde für das Amt Woldegk und für die Stadt Woldegk eine neue Bevölkerungsprognosen mit Startjahr 2016. gerechnet. Die Eingemeindung von Petersdorf im Jahr 2019 wurde rückwirkend in die Prognoserechnung für die Stadt Woldegk eingearbeitet. Die Bevölkerungsprognose wurde mit Daten der Einwohnermeldestelle der Stadt Woldegk gerechnet.

Für die Stadt Woldegk wurde entsprechend einem regional-realistischen Szenario gerechnet:

- Berücksichtigung fanden die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Abhängigkeit der Alters- und Geschlechtsgliederung der Bevölkerung und Wanderungsbewegungen nach Alter, Geschlecht und Nationalität, d. h. die Außenwanderungen über die Grenzen der Stadt Woldegk. Grundlegend für die Prognoseberechnung waren dabei umfangreiche Auswertungen der Entwicklung der altersspezifischen Wanderungen nach Geschlecht und Herkunft/Ziel von 2011 bis 2016. Zudem wurden spezifische Annahmen zum künftigen Verlauf der für die Bevölkerungsentwicklung relevanten Parameter getroffen.
- Auch Annahmen zur wirtschaftlichen Entwicklung und zum Wohnungsneubau wurden berücksichtigt.

Für die Stadt Woldegk wurde ein Bevölkerungsrückgang von 2016 zu 2030 von 10,0 % (rund 400 Personen) vorausgesagt. Folgende Abbildung stellt der realen Einwohnerentwicklung in der Stadt Woldegk den Verlauf der Bevölkerung laut dem regional-realistischen Szenario der neuen Bevölkerungsprognose gegenüber. Dabei ist zu erkennen, dass die Linien der Realentwicklung und der Prognose bisher fast parallel verlaufen. Damit ist die neue Bevölkerungsprognose eine geeignete Grundlage für Planungs- und Entscheidungsprozesse.

Abbildung 6: Abgleich der Realentwicklung mit der Bevölkerungsprognose



Die Zahl der Kinder bis sechs Jahre wird sich bei leicht schwankender Entwicklung insgesamt über den Prognosezeitraum abnehmen. Für das Jahr 2030 wird eine Einwohnerzahl von 213 Kindern bis sechs Jahre prognostiziert. Im Vergleich zu 2016 wäre dies ein Rückgang um 29 Kinder. Auch hier verlaufen die Linien der Realentwicklung und der Prognose bisher fast parallel. Im Jahr 2019 wird sogar eine Punktlandung erreicht.

Für die Zahl der Schulkinder im Alter von 7 bis 15 Jahren wird bei leichten Schwankungen eine recht stabile Bevölkerungsentwicklung vorausgesagt. Die Abweichung der Realzahl zum Prognosewert betrug 2019 nur 3 Personen.

Bei den Jugendlichen von 16 bis 25 Jahre wurde angenommen, dass die Bevölkerungszahl dieser Altersgruppe nach 2021 wieder leicht ansteigt. Im Jahr 2030 wird die Einwohnerzahl laut Prognose um ca.15 Personen über dem jetzigen Niveau liegen. Nachdem in den Jahren 2017 und 2018 die Realzahl der Bevölkerung in dieser Altersgruppe unter den Prognosewerten lag, näherte sich die Realentwicklung im Jahr 2019 wieder dem Prognosewert.

Abbildung 7: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – Kinder bis sechs Jahre

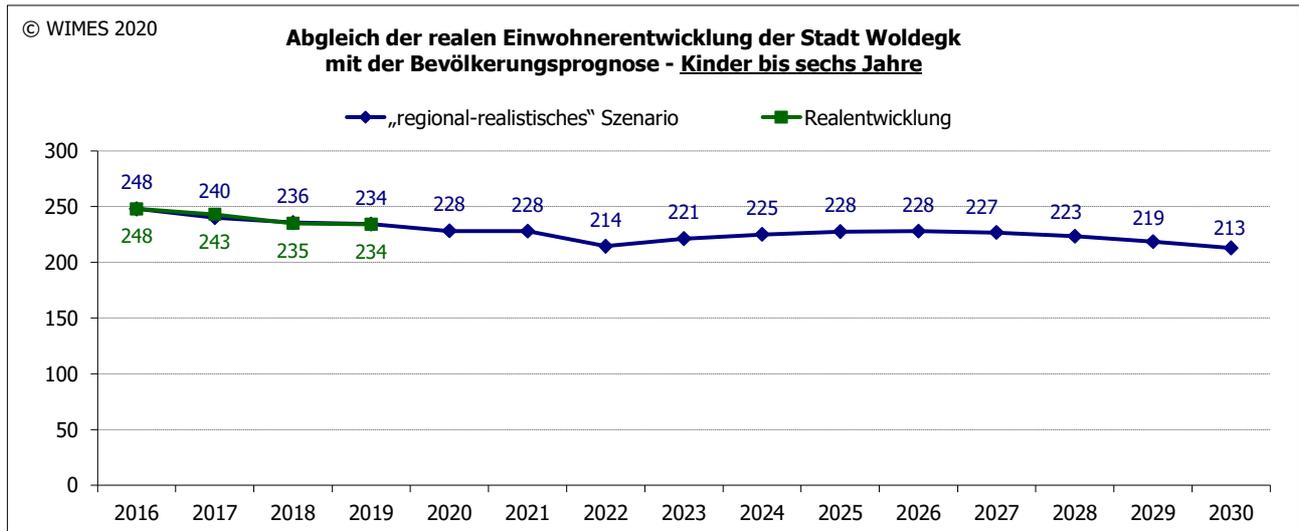


Abbildung 8: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – Kinder/Jugendalter im Schulalter

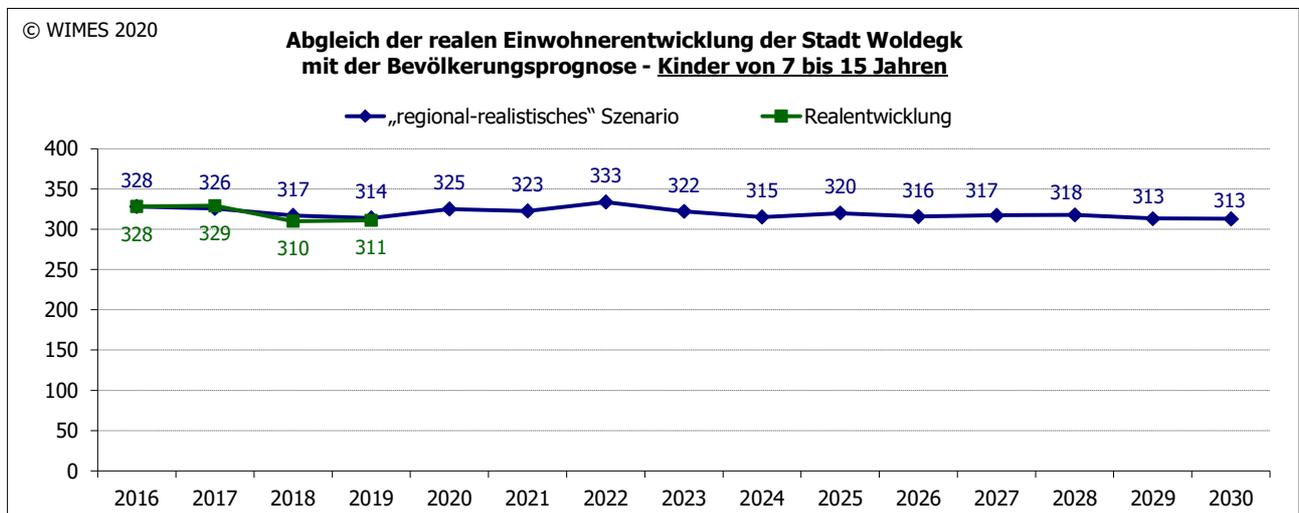
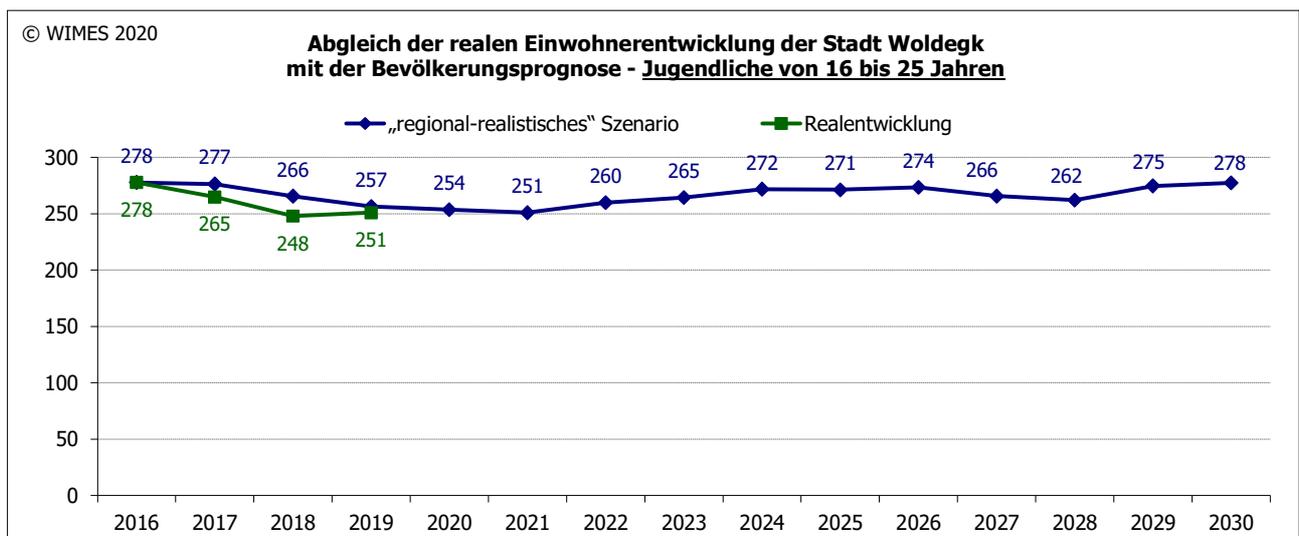
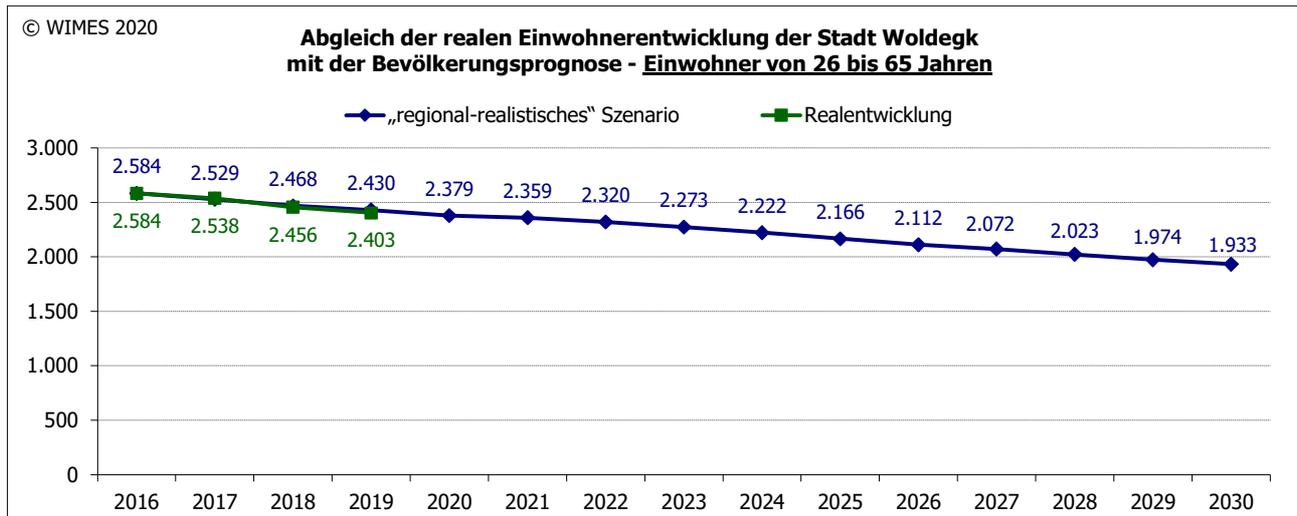


Abbildung 9: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – Jugendliche im Alter von 16 bis 25 Jahren



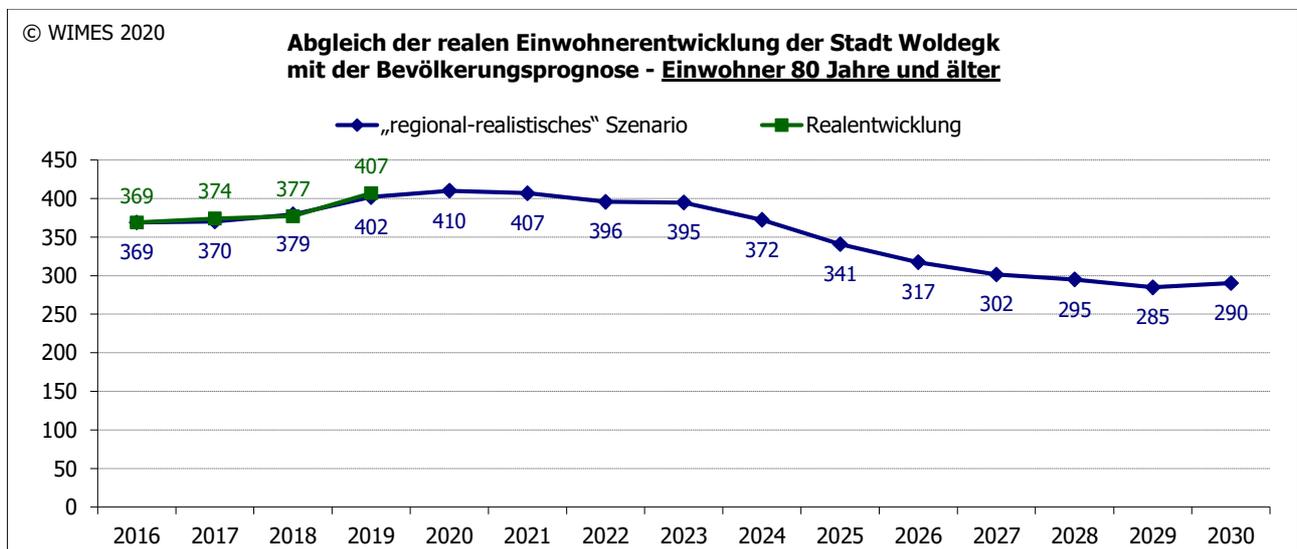
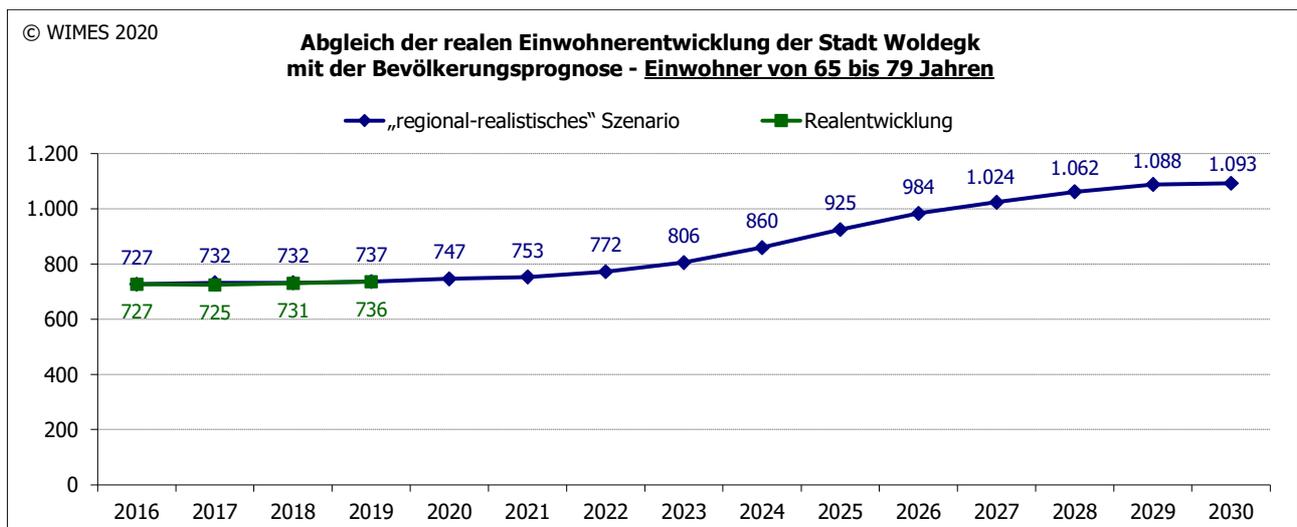
Die Zahl der Einwohner im Alter von 26 bis 65 Jahren wird in den kommenden Jahren stetig sinken, weil ein Teil der Einwohner dieser Altersgruppe ins Seniorenalter hineinwächst. Da die Linien der Realentwicklung und der Prognose bisher fast parallel verlaufen, ist die Bevölkerungsprognose auch für die wirtschaftliche Entwicklung als Planungsgrundlage gut geeignet.

Abbildung 10: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – Haupterwerbsalter von 26 bis 65 Jahre



Im Seniorenalter wird insbesondere die Altersgruppe der jungen Senioren nach 2020 wachsen, weil ein Teil der heute 45- bis 65-jährigen in diese Altersgruppe hineinwächst. Die Zahl der Hochaltrigen steigt bis 2020 leicht an, verläuft danach rückläufig aufgrund der höheren Sterblichkeit. Beide Abbildungen zeigen, dass die Realentwicklung bisher der Prognoselinie folgt. Insofern ist die Bevölkerungsprognose für diese Altersgruppen eine gute Planungsgrundlage für die künftige Ausstattung der Stadt mit altersgerechter Infrastruktur.

Abbildung 11: Prognose der Bevölkerung im Seniorenalter Stadt Woldegk

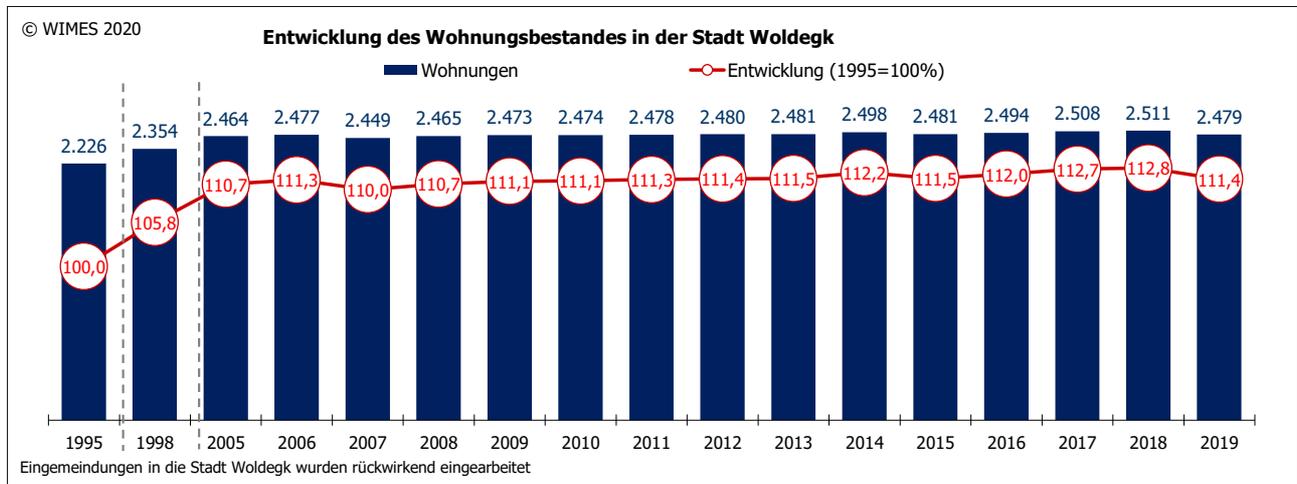


4 Wohnungswirtschaftliche Entwicklung

4.1 Entwicklung des Wohnungsbestands

In der Stadt Woldegk hat sich die Wohnungszahl von 1995 bis 2005 um 238 WE (+10,7 %) erhöht.

Abbildung 12: Wohnungsbestandsentwicklung



Im Zeitraum von 2005 bis 2019 stieg die Wohnungszahl in der Stadt Woldegk um 16 WE an. Es wurden in diesem Zeitraum 90 WE durch Rückbau vom Wohnungsmarkt genommen und 92 WE neu gebaut. Um weitere 13 WE erhöhte sich die Wohnungszahl durch bauliche Veränderungen am vorhandenen Wohnungsbestand.

In der Kernstadt Woldegk erhöhte sich die Wohnungszahl gegenüber 2005 um 56 WE. Es wurden 61 WE neu gebaut, 16 WE zurückgebaut und 11 WE entstanden durch Bestandsveränderungen.

Tabelle 3: Wohnungsbestandsentwicklung 2005 bis 2019

	WE-Bestand	WE-Entwicklung durch:			WE-Bestand	Veränderung seit 2005 absolut
	31.12.2005	Neubau	Veränderungen im Bestand	Rückbau	31.12.2019	
Kernstadt Woldegk	1.500	61	11	-16	1.556	56
Ortsteile der Stadt Woldegk:						
Bredenfelde	107	3	0	-14	96	-11
Hinrichshagen	117	4	0	-12	109	-8
Grauenhagen	60	5	0	0	65	5
Göhren	92	4	0	-24	72	-20
Rehberg	111	2	0	-24	89	-22
Helpt	202	3	-1	0	204	2
Mildenitz	195	10	3	0	208	13
Petersdorf	79	1	0	0	80	1
Stadt Woldegk	2.463	92	13	-90	2.479	16

Im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms Stadtumbau Ost, Programmteil Rückbau wurden bisher folgende Objekte zurückgebaut:

- OT Gören, Am Park 1a/1b mit 12 WE und 2a/2b mit 12 WE
- OT Bredenfelde, Krummbeckerstraße mit 14 WE
- Tiefentalstraße 10 mit 8 WE
- Zum Kiefernholz 1/2 mit 12 WE
- Goldberg 1, Taubenkamp 2, Tiefenstraße 14, Wollweberstraße 17 mit zusammen 8 WE
- OT Rehberg, Ahornweg 3,5,7 mit 24 WE

Im Jahr 2019 wurde im Woldegker Ortsteil Göhren das leerstehende Mehrfamilienhaus Am Park 2a, 2b mit 12 WE abgebrochen. Bereits im Jahr 2007 erfolgten hier die ersten Rückbaumaßnahmen, der Wohnblock Am Park 1a, 1b mit ebenfalls 12 WE wurde komplett zurückgebaut.



Foto: Nordkurier

Mit dem Rückbau des Wohnblocks wurde nicht nur der Wohnungsüberhang abgebaut, es erfolgte eine städtebauliche Aufwertung des Ortsteiles. Denn der für DDR-Zeiten leider typische Dorfneubau stand genau am Rande des historischen Lenné-Parks und wirkte negativ auf die dörfliche Struktur.

Mit dem Rückbau des Wohnblocks wurde die dörfliche Struktur wiederhergestellt. Zudem wurde ein städtebaulicher Missetand beseitigt und ein Beitrag zur Umweltverbesserung geleistet.

Die Rückbaufläche wurde parkähnlich gestaltet und soll wieder in die frühere Schlossanlage aufgenommen werden. Insgesamt soll das Gelände bis hin zum Zollhaus Göhren, in dem sich die Ausstellung „Landwirte im Widerstand gegen den Nationalsozialismus“ befindet, gestaltet werden.

Der Rückbau des leerstehenden Wohngebäudes im OT Rehberg, Ahornweg 3/5/7 mit 24 WE wurde ebenfalls Ende 2019 realisiert. Geplant ist hier eine Wiederherstellung der dörflichen Struktur, indem die Rückbaufläche mit ortstypischer Wohnbebauung mit 3 bis 5 WE geschlossen werden soll.



4.2 Entwicklung des Wohnungsleerstandes

In der Stadt Woldegk lag die Wohnungsleerstandsquote Ende 2019 bei 7,3 %. Gegenüber dem Vorjahr ist die Wohnungsleerstandsquote um 1,1 Prozentpunkte gesunken, das hängt mit dem Rückbau der Wohnblöcke in den Ortsteilen Göhren mit 12 WE und Rehberg mit 24 WE zusammen. Auch die zwischenzeitlichen Schwankungen begründen sich durch realisierte Rückbaumaßnahmen. So wirkte sich der Rückbau in den Jahren 2015 und 2016 mit zusammen 21 WE positiv auf die Leerstandsquote.

Abbildung 13: Wohnungsleerstandsentwicklung



85,1 % der leerstehenden Wohnungen im Jahr 2019 (154 WE von 181 leerstehenden WE) befinden sich im Wohnungsteilmarkt industriell errichteter Wohnungsbau der 1960er und 1970er Jahre (Plattenbau und Blockbauweise). Trotz realisiertem Rückbau in Höhe von 90 WE seit den 2007 standen Ende 2019 immer noch 154 WE in diesem Teilmarkt leer. Das entspricht einer Wohnungsleerstandsquote im industriell errichteten Bestand von 25,2 %.

Tabelle 4: Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand nach Teilmärkten

Wohnungsbestand nach Teilmärkten	Anzahl WE	Anteil in %	WE leer	Leerstandsquote in %
industriell errichtete MFH der 1960er/1970er Jahre	611	24,6	154	25,2
MFH traditionell errichtet, einschl. Neubau nach 1990	515	20,8	23	4,5
Einfamilien-/Doppel-/Reihenhäuser	1.353	54,6	4	0,3
gesamt	2.479	100,0	181	7,3

Der Wohnungsleerstand konzentriert sich in der Kernstadt Woldegk in den Wohnblöcken der Ernst-Thälmannstraße 21-29 und 31-39, im OT Petersdorf im Wohnblock 45-49, im OT Bredenfelde im Wohnblock Krummbeckerstraße 12/14, im OT Hinrichshagen Oltschlotter Damm 4/6/8 im OT Mildenitz in der Schloßstraße 7-11 und im OT Helpt in der Dorfstraße 57/58.

Im Segment EFH/DH/RH standen nur vier Gebäude aufgrund schlechter Bauzustände leer und die leerstehenden WE im traditionell errichteten MFH befinden sich überwiegend im unsanierten Bestand.

4.3 Rückbaukonzept der Stadt Woldegk und Leerstandsprognose 2030

Um dauerhaft leerstehende Wohnungen vom Wohnungsmarkt zu nehmen und den Wohnungsüberhang in der Stadt Woldegk zu beseitigen, wurde im Jahr 2019 das ISEK-Rückbaukonzept der Stadt Woldegk überarbeitet. Mit einer Wohnungsleerstandsquote von 25,2 % im industriell errichteten Wohnungsteilmarkt haben die Wohnungsunternehmen, insbesondere Woldegker Wohnungsverwaltungs GmbH, bereits jetzt schon die Grenze ihrer Wirtschaftlichkeit erreicht. Um die Wohnungsunternehmen vor einem wirtschaftlichen Ruin zu bewahren, muss dringend Wohnungsrückbau in Woldegk erfolgen.

Zur Regulierung des Wohnungsmarktes sollen kurzfristig 86 WE bis 2022 und mittelfristig weitere 108 WE bis 2030 vom Markt genommen werden. Kurzfristig sollen folgende Objekte vom Markt genommen werden:

- Ernst-Thälmann-Straße 21-29 in der Kernstadt Woldegk im Jahr 2021 (48 WE)
- Dorfstraße 45-49 im OT Petersdorf im Jahr 2022 (24 WE)
- Krummbeckerstraße 12-14 im OT Bredenfelde im Jahr 2022 (14 WE)

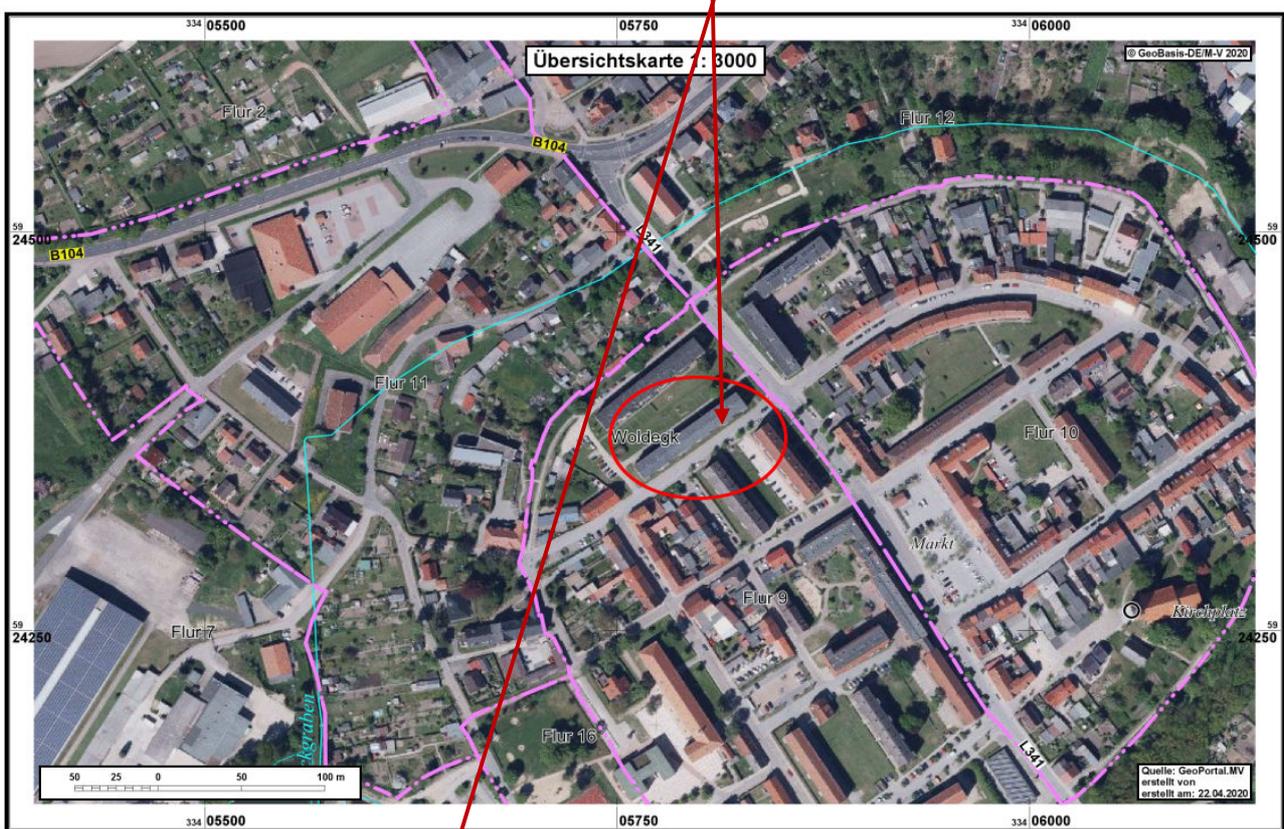
Begründung der Rückbaumaßnahmen mit hoher Umsetzungspriorität

Wohnblock Ernst-Thälmannstraße 21-29 in der Kernstadt Woldegk

Das Stadt Woldegk beabsichtigt den Rückbau eines industriell errichteten Wohnblocks in der Kernstadt gemäß Rückbaurichtlinien Nr. 4.2.3.

Das Entwicklungsziel „Reduzierung der Leerstände durch Fortsetzung des Rückbaus von Gebäuden zum Zweck des Abbaus von dauerhaft leerstehenden Wohnungen und Beseitigung der Wohnungsüberhänge“ war bereits Bestandteil des Maßnahmenkonzeptes der 1. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) 2011.

Karte 1: Verortung des Wohnblocks Ernst-Thälmann-Straße 21-29

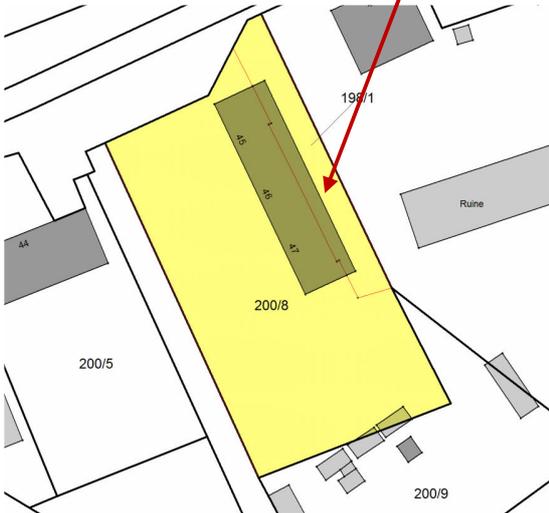
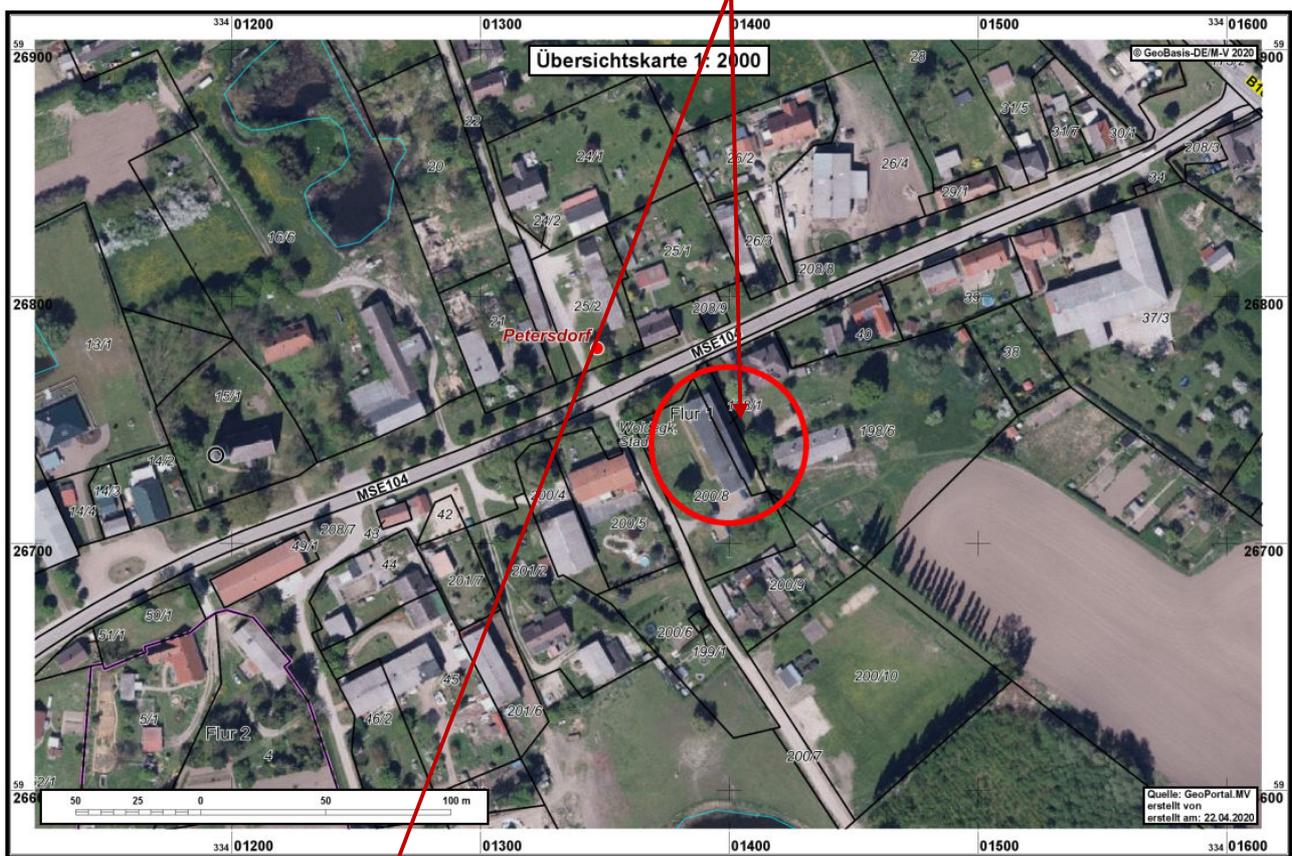


Es handelt sich um ein viergeschossiges Wohngebäude mit 48 WE und einer Gesamtwohnfläche von 2.550 m², das 1969 in Blockbauweise errichtet wurde. Das Gebäude weist anhaltend hohe Wohnungsleerstände auf. Die Wohnungsleerstandsquote lag 2019 bei 68,8 %. Auch künftig ist mit einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung zu rechnen. Wohnungen im Teilmarkt Geschosswohnungsbau werden aufgrund der Ausstattung/Zuschnitt nicht mehr benötigt. Es gibt weder eine Nachfrage aus der Stadt Woldegk noch von Außerhalb. Mittelfristig ist nach dem Rückbau des 2. Wohnblocks Ernst-Thälmann-Straße 31-39 nach 2025 eine kleinteilige generationsübergreifende Bebauung angedacht.

Wohnblock in der Dorfstraße 45-49 im OT Petersdorf

Das Stadt Woldekg beabsichtigt den Rückbau eines industriell errichteten Wohnblocks in Petersdorf gemäß Rückbaurichtlinien Nr. 4.2.3. Das Entwicklungsziel ist hier die Wiederherstellung der dörflichen Struktur.

Karte 2: Verortung des Wohnblocks Dorfstraße 45-49 in Petersdorf



Es handelt sich um ein viergeschossiges Wohngebäude mit 24 WE und einer Gesamtwohnfläche von 1.280,40 m², das 1967 in Blockbauweise errichtet wurde. Das Gebäude weist anhaltend hohe Wohnungsleerstände auf. Die Wohnungsleerstandsquote lag 2019 bei 52,0 %.

Auch künftig wird es in Petersdorf keine Nachfrage nach Wohnungen im Teilmarkt Geschosswohnungsbau geben. Der Rückbau des leerstehenden Wohnblocks in Petersdorf ist ein Beitrag zur Erreichung des Ziels „Reduzierung von dauerhaft leerstehendem Wohnraum in dörflichen Ortsteilen“. Mit dem Rückbau des viergeschossigen Wohnblocks in Petersdorf wird die dörfliche Struktur wiederhergestellt. Nach dem Rückbau soll die Baulücke mit kleinteiliger ortstypischer Bebauung geschlossen werden. Geplant ist ein Neubau von 2 barrierefreien Wohnungen. Dieser Neubau soll im Zusammenhang mit dem Umbau des ehem. Gemeinschaftszentrums zum Wohnhaus erfolgen.

Das ehem. Gemeindezentrum in Petersdorf soll zu drei barrierefreien Wohnungen mit einem attraktiven Wohnumfeld umgebaut werden. Alle Wohnungen sollen eine Terrasse, einen PKW-Stellplatz und einen Abstellshuppen erhalten. Geplant ist auch ein Garten mit einer gemeinschaftlichen Sitzecke.

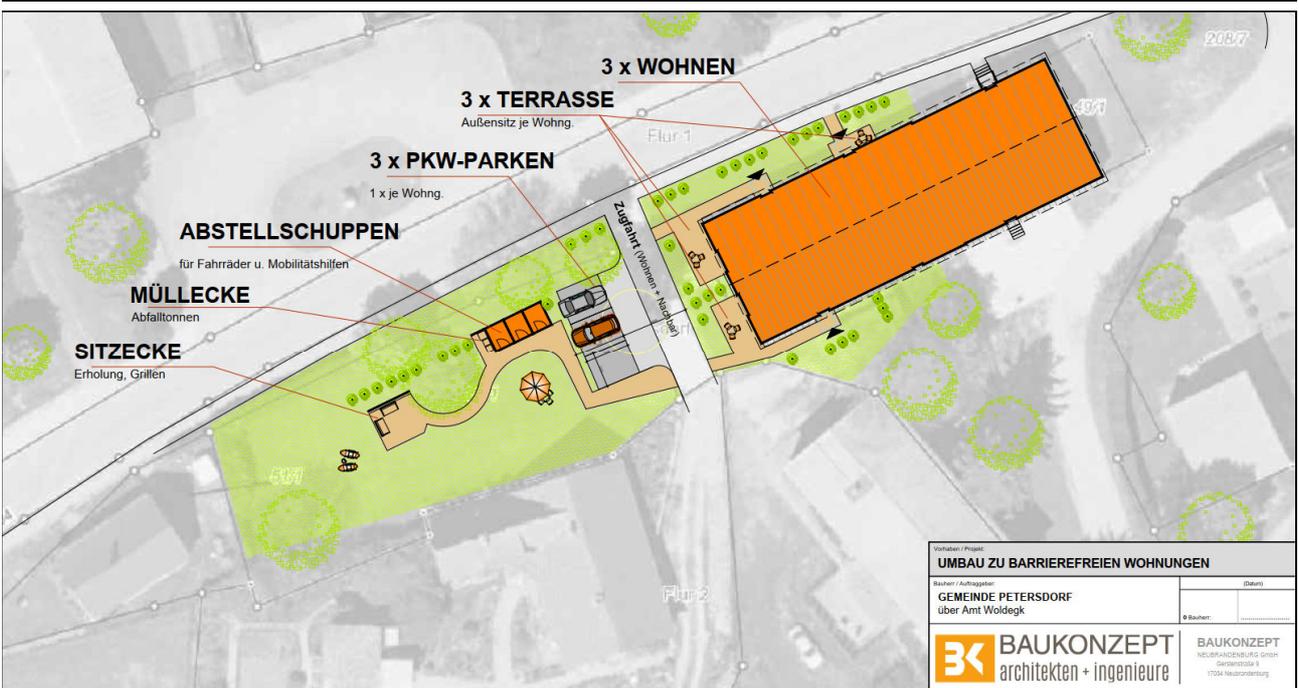


HAUPTANSICHT VON DER STRASSE



GIEBELTANSICHT

Vorhaben / Projekt: UMBAU ZU BARRIEREFREIEN WOHNUNGEN			
Bauherr / Auftraggeber: GEMEINDE PETERSDORF über Amt Woldegk	(Datum)	(Überschrift / Stempel)	
	0 Bauherr:		
BAUKONZEPT architekten + ingenieure Fon (0395) 42 55 910 Fax (0395) 42 55 920 info@baukonzept-rb.de www.baukonzept-rb.de	BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG GmbH Gerpelstraße 9 17034 Neubrandenburg		
	Zeichnungsinhalt / Darstellung: ANSICHTEN PLANUNG (VORSCHLAG)		
	1x: Flur		
	1x: Flur		



Vorhaben / Projekt: UMBAU ZU BARRIEREFREIEN WOHNUNGEN			
Bauherr / Auftraggeber: GEMEINDE PETERSDORF über Amt Woldegk	(Datum)	(Überschrift / Stempel)	
	0 Bauherr:		
BAUKONZEPT architekten + ingenieure Fon (0395) 42 55 910 Fax (0395) 42 55 920 info@baukonzept-rb.de www.baukonzept-rb.de	BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG GmbH Gerpelstraße 9 17034 Neubrandenburg		
	Zeichnungsinhalt / Darstellung: ANSICHTEN PLANUNG (VORSCHLAG)		
	1x: Flur		
	1x: Flur		

Die Errichtung der insgesamt 5 barrierefreien Wohnungen – 2 WE auf der Rückbaufläche und 3 WE durch Umbau eines bestehenden Gebäudes – ist ein Beitrag zur städtebaulichen Aufwertung des Dorfes und zur Deckung der Nachfrage nach altersgerechten barrierefreien Wohnungen in Petersdorf.

Wohnblock in der Krummbeckerstraße 12-14 im OT Bredenfelde

Das Stadt Woldegk beabsichtigt den Rückbau eines industriell errichteten Wohnblocks im Ortsteil Bredenfelde gemäß Rückbaurichtlinien Nr. 4.2.3. Das Entwicklungsziel ist hier die Wiederherstellung der dörflichen Struktur.

Karte 3: Verortung des Wohnblocks Krummbeckerstraße 12-14 im OT Bredenfelde



Es handelt sich um ein dreigeschossiges Wohngebäude mit 14 WE und einer Gesamtwohnfläche von 825,24 m², das 1964 in Blockbauweise errichtet wurde. Das Gebäude weist anhaltend hohe Wohnungsleerstände auf. Die Wohnungsleerstandsquote lag 2019 bei 57,1 %.

Im Ortsteil Bredenfelde besteht keine Nachfrage nach Wohnungen im Teilmarkt Geschosswohnungsbau. Der Rückbau des leerstehenden Wohnblocks im Ortsteil Bredenfelde ist ein Beitrag zur Erreichung des Ziels „Reduzierung von dauerhaft leerstehendem Wohnraum in dörflichen Ortsteilen“. Der Rückbau des dreigeschossigen Wohnblocks in Bredenfelde ist ein Betrag zur Wiederherstellung der dörflichen Struktur. Nach dem Rückbau könnte die Baulücke mit einer kleinteiligen ortstypischen Bebauung geschlossen werden.

Rückbaumaßnahmen nach 2025

Zur Regulierung des Wohnungsmarktes sind auch nach 2025 Rückbaumaßnahmen erforderlich. Im Zeitraum von 2025 bis 2030 ist mit einem weiteren Bevölkerungsrückgang, um ca. 130 Personen zu rechnen. Das bedeutet, dass ohne Rückbau die Wohnungsleerstände weiter ansteigen werden.

Geplant ist ein Rückbau eines im blockbauweise errichteten Wohnblock mit 24 WE im OT Hinrichshagen (Oltschlotter Damm), eines Wohnblock mit 24 WE im OT Mildenitz (Schlossstraße 7-11) und eines Wohnblocks mit 12 WE im OT Helpt (Dorfstraße 57/58). Diese Rückbaumaßnahmen sind ein Beitrag zur Erreichung des Ziels „Reduzierung von dauerhaft leerstehendem Wohnraum in dörflichen Ortsteilen“ und zur Wiederherstellung der dörflichen Strukturen. Möglich wäre, die Rückbauflächen mit kleinteiligen ortstypischen Bebauungen zu schließen.

Geplant ist zudem der Rückbau des 2. Wohnblocks im Quartier Ernst-Thälmann-Straße / Kloster Straße. Konkret handelt es sich um den Wohnblock Ernst-Thälmann-Straße 31-39 mit 48 WE. Auch dieser Wohnblock weist anhaltend hohe Wohnungsleerstände auf und lässt sich nicht wirtschaftlich und nachfragegerecht umbauen.



Nach dem Rückbau beider Gebäude ist beabsichtigt, die gesamte Fläche neu zu gestalten. Für diese Fläche soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Im Vorfeld wurde bereits ein Ideenwettbewerb durchgeführt. Angedacht ist die Schaffung eines Quartiers mit verschiedenen Bereichen, mit Flächen für:

- „Gemeinschaftsbereiche“ mit Mehrfamilien-Reihenhäusern im Sinne eines generationsübergreifenden und barrierefreien Wohnens, mit Gewerbeflächen, mit 2 Arztpraxen, mit Mehrzweckraum im EG (z.B. Begegnungsraum) als Eigentum der Wohnungsverwaltungsgesellschaft
- und Privatbereiche (private Grundstücke mit Stadthäusern als Einfamilien- und/oder Mehrfamilienwohnhäusern)



IDEENSTUDIE FÜR DEN STADTUMBAU QUARTIER THÄLMANN- / KLOSTERSTRASSE IN WOLDEGK



Prognose des Wohnungsleerstandes

Am 31.12.2019 gab es in Woldegk insgesamt 181 leerstehende Wohnungen, das entspricht einer Wohnungsleerstandsquote von 7,3 %. Der Wohnungsleerstand konzentriert sich auf die industriell errichteten Wohnblöcke der 1960er und 1970er Jahre, hier lag die Wohnungsleerstandsquote bei 25,2 % (154 leere Wohnungen).

Nach Umsetzung der kurzfristig zu realisieren Rückbaumaßnahmen in Höhe von 86 WE könnte bis zum Jahr 2025 die Wohnungsleerstandsquote auf 5,8 % (140 leerstehende WE) gesenkt werden. Das bedeutet, das immer noch ein Wohnungsüberhang vorhanden ist.

Nach Umsetzung der mittelfristig geplanten Rückbaumaßnahmen von 2025 bis 2030 könnte der Wohnungsüberhang aber komplett abgebaut werden. Nach Rückbau weiterer 108 WE bis zum Jahr 2030 könnte die Wohnungsleerstandsquote bis auf 2,1 % gesenkt werden, das wären 50 leere WE. Diese Größe entspricht der sog. Mobilitätsreserve (freie Wohnungen für Wohnungssuchende).

Tabelle 5: Veränderung der Wohnungszahl und der Wohnungsleerstände bis 2030

Kernstadt und Ortsteile	Wohnungszahl 2019	Veränderung durch Rückbau / Neubau		Leerstandszahl 2019	Leerstandsprognose		Leerstandsquote 2019	Leerstandsprognose	
		2025	2030		2025	2030		2025	2030
Kernstadt	1.556	1.528	1.500	117	70	30	7,5	4,6	2,0
Bredenfelde	96	82	82	10	1	2	10,4	1,2	2,4
Hinrichshagen	109	109	87	15	25	2	13,8	22,9	2,3
Grauenhagen	65	65	65	2	2	2	3,1	3,1	3,1
Göhren	72	72	72	2	2	2	2,8	2,8	2,8
Rehberg	89	91	92	2	1	2	2,2	1,1	2,2
Helpt	204	204	194	8	13	4	3,9	6,4	2,1
Mildenitz	208	208	187	12	25	5	5,8	12,0	2,7
Petersdorf	80	61	61	13	1	1	16,3	1,6	1,6
Stadt Woldegk	2.479	2.420	2.340	181	140	50	7,3	5,8	2,1

Unterstellt wurde ein Wohnungsneubau von 55 WE bis 2030 in der Kernstadt und in den Ortsteilen der Stadt Woldegk. Demgegenüber steht ein Wohnungsrückbau von 194 WE. Demnach würde der Wohnungsbestand im Jahr 2030 in Woldegk bei 2.340 WE liegen.

4.4 Entwicklung wohnungsnachfragender Haushalte und Prognose 2030

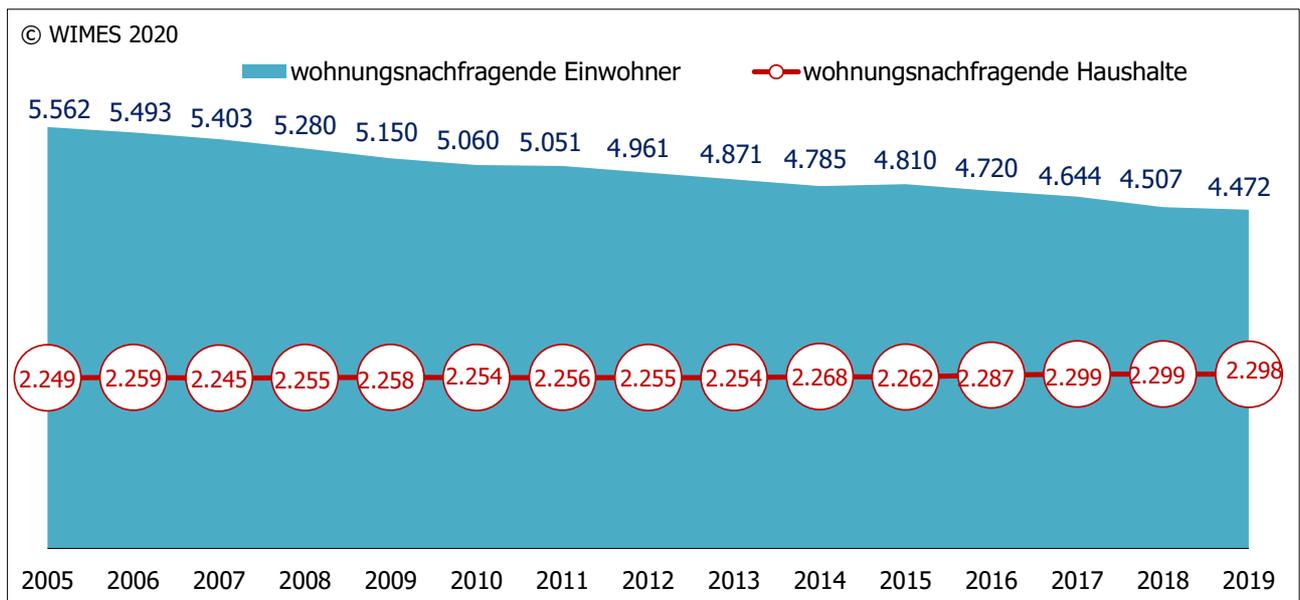
Ende 2019 fragen 4.472 Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz minus Einwohner in Heimen) in der Stadt Woldegk Wohnraum nach. Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte lag bei 2.479 Haushalten (Wohnungsbestand minus leerstehende Wohnungen).

Tabelle 6: wohnungsnachfragende Einwohner und Haushalte Stadt Woldegk

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Einwohner Hauptwohnsitz	5.292	5.218	5.138	5.018	4.890	4.800	4.794	4.711	4.631	4.600	4.629	4.534	4.474	4.357	4.327
Einwohner Nebenwohnsitz	300	305	295	292	290	290	287	280	270	265	261	266	250	230	225
Einwohner in Heimen	30	30	30	30	30	30	30	30	30	80	80	80	80	80	80
wohnungsnachfragende Einwohner	5.562	5.493	5.403	5.280	5.150	5.060	5.051	4.961	4.871	4.785	4.810	4.720	4.644	4.507	4.472
Wohnungsbestand	2.464	2.477	2.449	2.465	2.473	2.474	2.478	2.480	2.481	2.498	2.481	2.494	2.508	2.511	2.479
leere Wohnungen	215	218	204	210	215	220	222	225	227	230	219	207	209	212	181
wohnungsnachfragende Haushalte	2.249	2.259	2.245	2.255	2.258	2.254	2.256	2.255	2.254	2.268	2.262	2.287	2.299	2.299	2.298

Während die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner von 2005 bis 2019 um 1.090 Personen (-19,6 %) gesunken ist, nahm die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte um 49 Haushalte (+2,2 %) zu. Begründet ist diese Entwicklung durch die Verkleinerung der Hausgrößen. Im Jahr 2005 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße noch bei 2,47 Personen je Haushalt und im Jahr 2019 nur noch bei 1,95 Personen je Haushalt. Das entspricht einem Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße um 0,53 Personen je Haushalt in einem Zeitraum von 15 Jahren.

Abbildung 14: Wohnungsnachfragende Einwohner und Haushalte



Prognose des Wohnungsbedarfs

Die neue Bevölkerungsprognose mit ihren Annahmen ist die entscheidende Grundlage für die Berechnungen der Haushalts- und der Wohnungsnachfrageentwicklung. Die Nachfragenden auf dem Wohnungsmarkt sind nicht einzelne Personen (wie in der Bevölkerungsprognose), sondern Haushalte. Daher müssen Personen in Haushalte umgerechnet werden. Wohnungsnachfragende am Markt sind die Haushalte mit Haupt- und Nebenwohnsitz in Woldegk.

Hierbei ist zu beachten, dass im Unterschied zur Bevölkerungsprognose, die aufgrund klarer wahrscheinlichkeitstheoretischer Annahmen zu den Bevölkerungsbewegungen berechnet wurde, die Veränderungen in den Haushaltsstrukturen von vielen externen Faktoren abhängig sind.

Darum ist die Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte auch so angelegt, dass sie jederzeit fortgeschrieben werden kann, wenn sich die Marktbedingungen verändern, die zum Zeitpunkt der Prognoserechnung nicht vorhersehbar waren.

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.

Annahmen

Aktuell werden folgende Annahmen für die Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte für Woldegk zugrunde gelegt:

- Aufgrund der guten infrastrukturellen Ausstattung der Stadt werden auch künftig positive Wanderungssalden in der Altersgruppe der Senioren erwartet, hierbei handelt es sich jedoch zum größten Teil um Single-Haushalte.
- Eine Nachfrage zur Wohneigentumsbildung, insbesondere im Segment EFH wird es auch künftig geben. Jedoch resultiert diese Nachfrage überwiegend aus der eigenen Bevölkerung.
- Die durchschnittliche Haushaltsgröße verringert sich nicht mehr in dem Tempo der vergangenen 15 Jahre. Real hat sich im Zeitraum von 2005 bis 2019 die durchschnittliche Haushaltsgröße um -0,53 Personen je Haushalt verringert. Unterstellt wurde bis zum Jahr 2030 lediglich ein Rückgang von 0,10 bis 0,15 Personen je Haushalt je nach Annahme. Die Prognoserechnung erfolgte nach zwei Annahmen.
- Vorhandene Baulücken nach § 34 BauGB und Rückbauflächen werden überwiegend mit Wohnungsneubau geschlossen. Ziel ist die Schaffung moderner generationsübergreifender Wohnungen (möglichst barrierearm). Für die Prognose wurde ein Wohnungsneubau in Baulücken bzw. auf Rückbauflächen von 55 WE unterstellt.
- Vorgesehen ist ein Rückbau bis zum Jahr 2025 um 86 und danach bis 2030 um 108 WE.

Es wird eingeschätzt, dass sich der Trend der Verkleinerung der Haushalte auch künftig fortsetzen wird. Die Zahl der Einwohner im demografisch aktiven Alter sinkt im Prognosezeitraum und die Zahl der Einwohner im Seniorenalter steigt, dies bewirkt einen Rückgang der Haushaltsgröße.

Die neue Bevölkerungsprognose geht von einem Einwohnerrückgang der Personen im Haupterwerbsalter um 470 Personen bis zum Jahr 2030 aus. Demgegenüber wird es wahrscheinlich zu einem Einwohnergewinn in der Altersgruppe Senioren von 250 Personen kommen.

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.

Sowohl die jungen Erwachsenen als auch die Senioren sind typische Repräsentanten der Single-Haushalte. Durch die zunehmende Individualisierung und die Entstehung neuer Familienformen wohnen überdurchschnittlich viele Personen mittleren Alters allein. Und demzufolge wird die Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte immer deutlich anders (höher) verlaufen als die Einwohnerentwicklung.

Die Prognoserechnung erfolgte nach zwei Annahmen:

- Annahme I – die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt bis 2030 um 0,10 Personen je Haushalt, von 1,95 Personen im Jahr 2019 auf 1,85 Personen im Jahr 2030
- Annahme II – die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt bis 2030 um 0,15 Personen je Haushalt, von 1,95 Personen im Jahr 2019 auf 1,80 Personen im Jahr 2030

Prognose der wohnungsnachfragende Haushalte nach dem regional-realistischen Szenario

Für die Entwicklung der wohnungsnachfragenden Einwohner wurden die Werte der Bevölkerungsprognose nach dem regional-realistischen Szenario zugrunde gelegt, zuzüglich jährlich 225 Einwohner mit Zweitwohnsitz und abzüglich 80 Einwohnern, die in Heimen leben. Die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner würde bis 2030 um rund 200 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 7 Haushalte nach Annahme I und um 71 Haushalte entsprechend Annahme II.

Tabelle 7: Prognose wohnungsnachfragender Einwohner und Haushalte – regional-realistisch

Regional-realistisches Szenario	Basisjahr 2019	Prognosejahr 2025	Prognosejahr 2030	Veränderung absolut
Einwohner (Hauptwohnsitz)	4.327	4.250	4.120	-207
Einwohner (Nebenwohnsitz)	225	225	225	0
Einwohner Heime/Einrichtungen	80	80	80	0
Einwohner gesamt*	4.472	4.395	4.265	-207

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

durchschnittliche Haushaltsgröße				
Annahme I	1,95	1,90	1,85	-0,10
wohnungsnachfragende Haushalte	2.298	2.313	2.305	7
Annahme II	1,95	1,85	1,80	-0,15
wohnungsnachfragende Haushalte	2.298	2.376	2.369	71

Sollte die Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte entsprechend Annahme I verlaufen, dann ist die Wohnungsnachfrage in der Stadt Woldegk gedeckt. Unterstellt waren für die Prognoserechnung bis 2030 ein Wohnungsrückbau von 194 WE und ein Wohnungsneubau von 55 WE. Damit würde der Wohnungsbestand im Jahr 2030 bei 2.340 WE liegen. Sollte die Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte aber entsprechend Annahme II verlaufen, dann wäre weiterer Wohnungsneubau erforderlich.

Angebot-Nachfrage-Situation (Wohnungsmarktbilanz)

Die Zusammenführung der Nachfrage mit dem aktuellen Wohnungsangebot ergibt den jeweiligen Nachfrage bzw. Angebotsüberhang. Da der Bedarf an Wohnungen in den Ein- und Zweifamilienhäusern anders ist als in den Mehrfamilienhäusern, erfolgt jeweils eine Bilanzierung nach Teilmärkten. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass durch die Veränderung der Nachfragestrukturen Marktungleichgewichte in den einzelnen Teilmärkten entstehen können.

Teilmarkt Mehrfamilienhaus (MFH)-Industriell/Blockbauweise

Ein Angebotsüberhang von Wohnungen gibt es nur im Teilmarkt MFH-Industriell/Blockbauweise. Der Bedarf und auch die künftige Nachfrage nach sozialem Wohnraum ist in der Stadt Woldegk gedeckt. Eine Nachfrage nach preiswerten Wohnungen und insbesondere nach gefördertem Wohnraum wird es zwar auch künftig geben, aber durch Umzug von Mietern in andere Teilmärkte (Neubau, barrierefreie modernisierte Wohnungen, etc.) werden Standardwohnungen frei, die dann für die Nachfragegruppe, die überwiegend von Transferleistungen leben, wieder zur Verfügung stehen. Es ist davon auszugehen, dass die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte, insbesondere in diesem Teilmarkt, weiter sinken wird. Im Jahr 2019 gab es 457 Haushalte im Teilmarkt MFH-Industriell/Blockbauweise. Entsprechend der Prognose der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung wird die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte in diesem Teilmarkt wahrscheinlich bis auf 420 Haushalte im Jahr 2025 und bis auf 390 Haushalte im Jahr 2030 sinken.

Ohne Wohnungsrückbau würde sich der Wohnungsleerstand von derzeit 154 WE (25,2 %) auf ca. 190 WE (31,3 %) im Jahr 2025 und auf ca. 220 WE (36,2 %) bis zum Jahr 2030 erhöhen!

Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken muss Wohnungsrückbau erfolgen. Geplant ist:

- Ernst-Thälmann-Straße 21-29 in der Kernstadt Woldegk im Jahr 2021 (48 WE)
- Dorfstraße 45-49 im OT Petersdorf im Jahr 2022 (24 WE)
- Krummbeckerstraße 12-14 im OT Bredenfelde im Jahr 2022 (14 WE)
- Schlosstraße 7-11 im OT Mildenitz im Jahr 2027 (24 WE)
- Ernst-Thälmann-Straße 31-39 in der Kernstadt Woldegk im Jahr 2027 (48 WE)
- Oltschlotter Damm 4/6/8 im OT Hinrichshagen im Jahr 2028 (24 WE)
- Dorfstraße 57/58 im OT Helpt (12 WE)

Der geplante Rückbau ist für eine Marktbereinigung und einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt dringend notwendig und zugleich wird dadurch der private Wohnungsbau angekurbelt.

Sollten die Rückbaumaßnahmen bis 2025 in Höhe von 86 WE realisiert werden, reduziert sich der Wohnungsbestand auf 525 WE und nach Rückbau weiterer 108 WE nach 2025 würde der Wohnungsbestand im Teilmarkt MFH-Industriell/Blockbauweise im Jahr 2030 bei 417 WE liegen.

Unterstellt wurde, dass die wohnungsnachfragenden Haushalte in diesem Teilmarkt um ca. 15 % bis 2030 sinken. Insofern bewirken die geplanten Rückbaumaßnahmen nicht in vollem Maße die Senkung der Wohnungsleerstandsquote.

Tabelle 8: Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand – Teilmarkt MFH-Industriell/Blockbauweise

Wohnungsmarktentwicklung (MFH-Industriell/Blockbauweise)			
	2019	2025	2030
Anzahl der Wohnungen	611	525	417
Wohnungsnachfrage	457	420	390
Wohnungsleerstand	154	105	27
Leerstandsquote	25,2	20,0	6,5

Wohnungsteilmärkte Einfamilienhäuser (EFH) und Geschosswohnungsbau

Wohnbaubedarf besteht im Segment Einfamilienhaus und Geschosswohnungsbau (zeitgemäße, möglichst barrierefreie Wohnungen). Im marktfähigen Bestand gibt es in diesem Segment keine strukturellen Wohnungsleerstände.

Im Segment moderne barrierefreie Wohnungen in Mehrfamilienhäusern überwiegt der Anteil der Mieter. Auch wenn die Nachfrage nach Eigentumswohnungen zunimmt, so ist dies nicht gleichzusetzen mit einem Anstieg der selbstgenutzten Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Im Gegenteil, Eigentumswohnungen werden häufiger vermietet als selbstgenutzt. Laut Zensus wurden im Jahre 2011 60,1 % der Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern vermietet und nicht selbstgenutzt. Der Anteil der selbstgenutzten Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern am gesamten (bewohnten) Wohnungsbestand betrug damit im Jahre 2011 gerade einmal 9,2 %. Gleichzeitig waren 86,4 % der (bewohnten) Einfamilienhäuser selbstgenutzt. Insofern kann nahezu jedes Einfamilienhaus mit „selbstgenutzt“ und Geschosswohnungen mit „vermietet“ gleichgesetzt werden.

Die Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ergibt sich aus der Differenz der Wohnungsnachfrage insgesamt und der Nachfrage nach Einfamilienhäusern. Für dieses Marktsegment wird von einem Bedarf von 35 bis 40 WE ausgegangen und im Segment EFH von 15 bis 20 WE.

Angesichts der zunehmenden quantitativen und qualitativen Nachfrage in einzelnen Teilmärkten muss das Wohnungsangebot in den nächsten Jahren entsprechend wachsen. Wohnungen müssen aber so errichtet werden, dass sie auch dauerhaft vermietbar sind und sich nicht aufgrund mangelnder Qualität als stigmatisierte Objekte entwickeln. Im jährlichen Monitoring erfolgt ein Abgleich der Realentwicklung mit der Prognose zum Wohnbedarf nach Teilmärkten, um gegebenenfalls gegenzusteuern.

5 Soziale Infrastruktur

Die Ausstattung einer Gemeinde mit technischer und sozialer Infrastruktur ist fundamental für das Funktionieren des Gebietes und damit für die Wohnzufriedenheit der Einwohner verantwortlich. Die Stadt Woldegk verfügt grundlegend über alle funktionalen Basiseinrichtungen.

Versorgung mit Kindertagesplätzen

Für die Versorgung der Kinder im Kita-Alter mit Krippen- und Kindergartenplätzen gibt es in der Stadt Woldegk folgende Kindertagesstätten:

- Evangelische Kita St. Martin und Bummi in Woldegk,
- Evangelische Kita König Joas im OT Bredenfelde und die
- Integrative Kita in Petersdorf,

Die Kita „Bummi“ in Woldegk, ist im städtischen Schulkomplex integriert. Der Spielplatz ist direkt am Haus und der angrenzende Sportplatz wird gerne von den Kindern genutzt. Jeder Raum bietet den

Kindern vielfältige Möglichkeiten zum Entdecken und Ausprobieren. Arbeiten an Projekten in allen Gruppen werden jahreszeitlich sowie gesellschaftlich angepasst. Die Kinder gehen Reiten, Schwimmen, Töpfern, lassen auf dem Mühlenberg Drachen steigen und betreiben wöchentlichen Sport. Vorschulgruppen arbeiten nach dem Rahmenplan.

Da die Kapazitäten in der Kernstadt völlig ausgelastet ist und die Nachfrage größer ist als das Angebot ist die Errichtung einer weiteren Kita auf dem Gelände der Regionalen Schule mit Grundschule „Wilhelm Höcker“ in Woldegk geplant. Der Neubau der Kita ist für 2021 geplant.

Schulversorgung

In Woldegk gibt es die Regionale Schule mit Grundschule „Wilhelm Höcker“, der Regionalschulteil wurde bereits im Jahr 2004 umfangreich saniert. 2008 erfolgten die Einweihung der erweiterten Schulsportanlage und die Neugestaltung des Schulhofes. Das Grundschulgebäude wurde anschließend teilweise saniert. Der Grundschulteil deckt den Einzugsbereich Stadt Woldegk sowie die Gemeinden Groß Daberkow und Mildenitz ab.

Das Schulgebäude ist das Erste, das nach 1945 in Mecklenburg-Vorpommern neu errichtet wurde, es steht unter Denkmalschutz. Seit dem Sommer 2019 befindet sich die Sanierung des noch nicht modernisierten Teils in Durchführung. Fußböden müssen erneuert und Malerarbeiten durchgeführt werden, Schallschutz und Verschattungsarbeiten sind notwendig und die Unterrichtsräume werden fit gemacht für die Digitalisierung (neue Computer, Smartboards, elektronische Tafeln).



Foto: Regionale Schule „Wilhelm Höcker“ Woldegk

Sportanlagen

Die Stadtvertretung Woldegk hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sportzentrum Woldegk“ beschlossen. Auf einem 1,77 ha großen Grundstück soll ein Sportzentrum mit einem Vereinsgebäude für Fußball und eine Kegelbahn mit 4 Bahn entstehen.

Momentan befindet sich auf dem Gelände in der Prenzlauer Chaussee eine Fußballplatz und eine Baracke, die im Jahr 1950 erbaut wurde. Die sanitären Anlagen im Gebäude sind veraltet, die Raumgestaltung veraltet und das Gebäude entspricht insgesamt nicht mehr den Anforderungen für den Vereins-Fußball-Betrieb. Die Flächen um den Sportplatz sind ungenutzt und verwildert. Auch die Wegeführungen sind ungepflegt und nicht befestigt. Neben dem Amtsgebäude gibt es eine Kegelbahn mit 2 Bahnen sowie Küche, WC und Aufenthaltsraum. Auch dieses Gebäude ist veraltet und nicht mehr den Anforderungen an den Kegelsport entsprechend.



Baracke am Sportplatz

Neben dem Neubau am Standort der alten Baracke soll auch eine Verbesserung der Parkplatzsituation und der Wegeführung vom Sportzentrum zum Friedhof erfolgen. Der Standort des Sportzentrums soll attraktiv gestaltet werden und neben dem Sportzentrum auch als soziales Zentrum dienen. Diese Maßnahme ist ein Beitrag zur Erhöhung der Lebensqualität für die Bevölkerung in der Stadt Woldegk und in den Umlandgemeinden.



Visualisierung Sportzentrum Woldegk

Platz der Generationen

Im Jahr 2017 wurde der „Platz der Generationen“ feierlich übergeben. Für rund 125.000 € wurde auf dem Erholungsgelände hinter der Stadtmauer eine attraktive Spiel-, Grün- und Erholungsfläche für alle Altersgruppen geschaffen. Inhaltlich und gestalterisch wurde das Areal mit dem Lehrpfad „agranatur – Erlebnis Woldegk“ verbunden. In heimischen Betrieben wurden die Bänke mit dem Schmetterlingslogo des Lehrpfades gefertigt. Um den Park für Einwohner jeder Lebensphase zugänglich zu machen, wurden barrierefreie Zugänge zu allen Teilen des Areals eingerichtet.



Wohnanlagen für Ältere und Pflegeeinrichtungen

Ältere Menschen bedürfen einer besonderen Infrastruktur. Das Älterwerden von Menschen ist gekennzeichnet durch zunehmende Einschränkungen hinsichtlich der Mobilität, insbesondere beim Treppen steigen und zunehmende Probleme bei der Wahrnehmung (schlechteres Sehen bzw. Hören).

Dabei muss von mehreren Phasen dieses Lebensabschnittes ausgegangen werden. In den ersten Phasen, meist bis nach dem Renteneintritt findet das Leben überwiegend selbst bestimmt in der eigenen Wohnung oder dem Eigenheim statt, ohne dass besondere Anforderungen geäußert werden. Allerdings steigt der Wunsch nach Erleichterungen (z. B. mit Aufzug erreichbare Wohnung) mit zunehmendem Alter kontinuierlich an. Lösungen hierfür bieten altersgerechte Wohnungen, die aber auch von anderen Generationen genutzt werden können.

Mit zunehmendem Alter steigt das Risiko, chronisch zu erkranken und pflegebedürftig zu werden. Besonders stark erhöht sich das Risiko der Pflegebedürftigkeit ab 80 Jahre. Daher wird diese Altersgruppe bei der Pflegeplanung besonders zu beachten sein.

Wie die Ausführungen zur Entwicklung der Altersgruppen aber auch die Wanderungen nach Alter gezeigt haben, ergaben sich im Amt Woldegk in den vergangenen Jahren Abwanderungen bei der älteren Bevölkerung. Dies dürfte in erheblichem Maße mit der nicht ausreichenden Versorgung mit altersgerechtem Wohnraum zusammenhängen.

Im Jahr 2014 erfolgte die Fertigstellung des Gesundheitshauses in der Altstadt mit diversen Ärzten, gesundheitsnahen Dienstleistungen und 14 altersgerechten Wohnungen mit optionalem Betreuungsangebot (bei Bedarf). In dem Jahr trat auch eine deutlich geringe Abwanderung der Älteren ein.

Die Eröffnung des Gesundheitshauses erfolgte durch Dr. Till Backhaus, Minister für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz mit den Worten „Mit solchen Maßnahmen wollen wir auf den demografischen Wandel reagieren und den ländlichen Raum attraktiv und lebenswert halten“.

Beim Gesundheitshaus in Woldegk handelt es sich um ein Pilotprojekt in M-V, um eine gute medizinische Versorgung weiterhin zu gewährleisten. Das Gesamtprojekt „Zentrales Gesundheitshaus Woldegk“ besteht aus zwei Häusern und umfasst neben dem medizinischen Bereich auch einen Gebäudeteil mit barrierefreien Wohnungen für das betreute Wohnen.



Im Mai 2015 wurde im Woldegker Ärztehaus, Klosterstraße 15, eine Wohngemeinschaft für Senioren neu eröffnet.



Das Backsteingebäude in der Klosterstraße 15 weiß viele Geschichten zu erzählen. Vor 120 Jahren im Oktober 1895 wurde hier das erste Krankenhaus in Woldegk eröffnet. Der Ruf der guten Behandlungspflege verbreitete sich rasch im Umfeld, viele Patienten suchten die Einrichtung auf und das Gebäude vergrößerte sich.

Nach Kriegsende vor 70 Jahren wuchs die Nachfrage an medizinischer Behandlung enorm. Durch An- und Umbaumaßnahmen in den folgenden Jahren etablierte sich das Krankenhaus als modernes Gesundheitszentrum.

Im Zuge der Wendezeit erhielt auch die Nutzung des Krankenhauses eine neue Richtung. Nach der Abwicklung und der damit verbundenen Schließung des Krankenhauses diente die Ambulanz als Ärztehaus und das Bettenhaus als Pflegestation des benachbarten Seniorenheimes.

Am 01.05.2015 eröffnete die AWO Mecklenburg-Strelitz hier nun eine Wohngemeinschaft für Senioren. In zehn individuell eingerichteten Zimmern, die alle über ein seniorengerechtes Bad verfügen, wird die Pflege und Betreuung 24 Stunden am Tag sichergestellt. Darüber hinaus wurde ein Kurzzeitpflegezimmer eingerichtet, welches die Pflege, Betreuung und medizinische Versorgung von Pflegebedürftigen rund um die Uhr ermöglicht, um pflegende Angehörige vorübergehend zu entlasten. Die Verbindung von Fürsorge und Pflege und die Arbeit von Menschen für Menschen sollen auch künftig die bestimmenden Leitgedanken im neugestalteten Objekt sein.



Darüber hinaus gibt es im Bereich der Seniorenbetreuung in Woldegk das evangelische Altenpflegeheim der Diakonie Stargard mit einer Kapazität von 30 Plätzen,

welche voll ausgelastet sind. In unmittelbarer Nähe des Altenpflegeheims befindet sich zudem eine Wohnanlage der Diakonie mit Betreuungsangebot mit neun Zwei-Raum-Wohnungen (für 9-18 Personen). In der Altstadt am Markt liegt die Betreute Wohnanlage des DRK mit 24 Zwei-Raum-Wohnungen (für 24-48 Personen).

Tabelle 9: Altersgerechte Wohnformen mit Betreuungs- und Pflegeangeboten

Einrichtung	Kapazität	Träger / Eigentümer
Evangelische Pflegeeinrichtung Johannesstift	30 voll stationäre Plätze	Diakonie Stargard
Wohnanlage mit Betreuungsangebot	9 Wohnungen	Diakonie Stargard
Betreutes Wohnen Woldegk	24 Wohnungen	DRK
Gesundheitshaus	14 Wohnungen	Woldegker Wohnungsverwaltungs GmbH
Wohngemeinschaft für Senioren	10 Plätze	AWO
Pflegeheim Schloss Mildnitz	50 voll stationäre Plätze	Diakonie Stargard

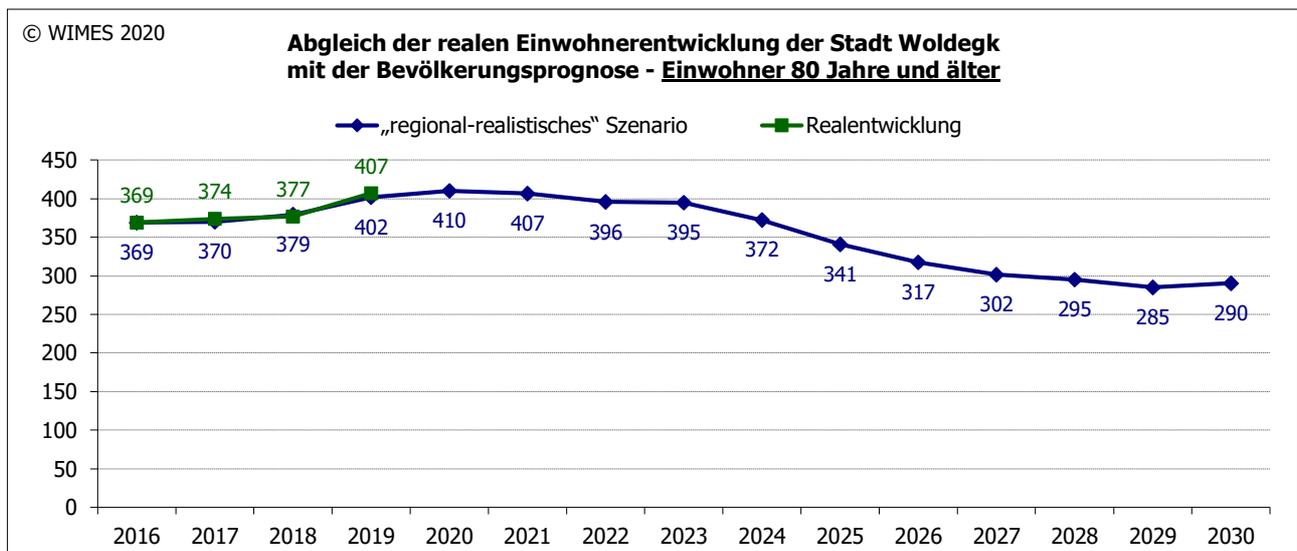
Zu berücksichtigen ist, dass die Stadt Woldegk die Rolle eines Grundzentrums im ländlichen Raum für eine sehr große Fläche ausübt. Durch die Fusion der Verwaltungen des Amtes Woldegk und des Amtes Groß Miltzow hat sich die Bedeutung der Stadt für ihr Umland verändert und der Einzugsbereich erweitert.

Wie bereits beschrieben, erhöht sich das Risiko der Pflegebedürftigkeit mit steigendem Alter. Liegt die Wahrscheinlichkeit pflegebedürftig zu werden nach Angaben des Bundesministeriums für Gesundheit (BMG) bei den Personen bis 60 Jahre bei unter 1 %, sind es bei den Personen ab 80 Jahre fast 30 %. Damit wird für die Altersgruppe ab 80 Jahre rund 30 % altersgerechter Wohnraum mit Pflege und Betreuung benötigt.

Zum Jahresende 2019 gab es in der Stadt Woldegk 407 Einwohner ab 80 Jahre. Rein rechnerisch ergibt sich damit, gemessen an der Zahl der Einwohner ab 80 Jahre im Amt Woldegk, ein Bedarf für rund 120 Personen. Demgegenüber steht derzeit ein Angebot von 80 Plätzen in Pflegeeinrichtungen und rund 60 altersgerechten Wohnungen mit Betreuungs- und Pflegeangeboten.

Zu berücksichtigen ist, dass das Grundzentrum Woldegk auch den Bedarf nach altersgerechter Infrastruktur für die Gemeinden im Amt Woldegk decken muss, um den Fortzug der älteren Bevölkerung in die benachbarte Stadt Neubrandenburg zu stoppen.

Abbildung 15: Bevölkerungsentwicklung der Älteren ab 80 Jahre



Das bedeutet, es sollten kurzfristig weitere Kapazitäten geschaffen werden, um Abwanderungen der älteren Bewohner entgegen zu wirken. Altersgerechter Wohnraum in Verbindung mit der dazugehörigen Infrastruktur (Apotheke, Allgemein- und Fachärzte, Einkaufen, Dienstleistungen etc.) sind Zugzugsgründe. Zu beachten ist aber auch, die laut Prognose in den kommenden Jahren stark zunehmende Bevölkerungsgruppe der 65- bis 80-jährigen, deren Zahl sich im Amtsbereich Woldegk gesamt von wahrscheinlich um rund 600 Personen bis zum Ende des Prognosezeitraumes erhöht.

Um älteren Menschen möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung zu ermöglichen, sind die Aktivitäten zum seniorenrechtlichen Umbau von Wohnungen zu verstärken. Notwendig ist generationsübergreifend zu bauen mit Dienstleistungsangeboten, wie z. B. Betreuungs-/Pflegeleistungen. Barrierefreie Wohnungen mit Fahrstuhl, großen Bädern und Küchen mit Fenstern, in einem gepflegten Wohnumfeld und vor allem durchmischte Bewohnerschaft (wo nicht nur ältere Menschen wohnen) werden nachgefragt. Gefragt sind großzügige Wohnungen mit barrierefreier Ausstattung. Bei der Wohnlage spielt die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Dienstleistungen etc. eine entscheidende Rolle, daher muss sich hierbei auf die Kernstadt Woldegk konzentriert werden aufgrund bereits vorhandener Strukturen.

Maßnahme zur Verbesserung sozialer Infrastruktur – Friedhofsgestaltung Petersdorf

Im Jahr 2017 wurde begonnen die Grünflächen im Kirchen- und Friedhofsumfeld der Kirche zu Petersdorf umgestaltet. Dies war nötig, da die Bausubstanz der Kirche durch Wurzelwerk, Verschattung und damit Feuchtigkeit, zunehmend angegriffen wurde.

Die Veränderung der Bestattungskultur bedarf auch einer Umgestaltung der Friedhöfe. Neben den kleiner werdenden traditionellen Reihengräbern, Bereichen mit Rasen und Urnengräbern sollen große Bereiche in weniger pflegeintensive Blumenwiesen mit heimischen Laubbäumen umgewandelt werden.



Mohablumen, aber auch Kornblumen haben sich auf dem Areal breitgemacht. Ein Eldorado für Bienen, Hummeln, Schmetterlinge.

FOTO: MARCUS STEFFEN

Die Umgestaltung des Friedhofsgeländes in Petersdorf ist nur gemeinschaftlich mit der Kirche zu Petersdorf und der Kommune möglich, um die Kirche als historisches Gebäude mit dem Friedhof zu erhalten.

6 Wirtschaft und Beschäftigung

6.1 Arbeitslosigkeit

Insgesamt gab es zum 31.12.2019 in der Stadt Woldegk 172 Arbeitslose. Die Arbeitslosenquote, gemessen an den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren, lag bei 6,5 %. Im Vergleich zum Jahr 2018 nahm die Zahl um 16 Arbeitslose ab, die Arbeitslosenquote verringerte sich um einen halben Prozentpunkt.

Hinweis: Die Zahlen der Arbeitslosen und SV-Beschäftigten der ehemals eigenständigen Gemeinden Helpt, Mildenitz und Petersdorf wurden rückwirkend hinzugerechnet.

Abbildung 16: Entwicklung der Arbeitslosigkeit

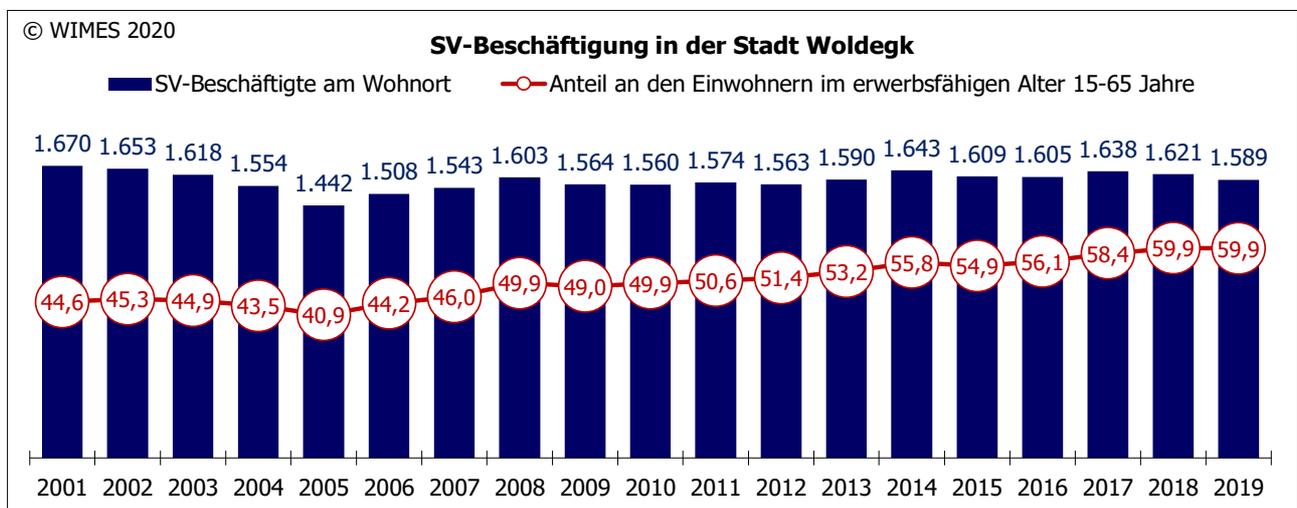


Von den 172 Arbeitslosen in der Stadt Woldegk erhielten 64,5 % (111 Personen) Leistungen nach den Regelungen des SGB II, das sog. Hartz IV. Damit bezogen 35,5 % (61 Personen) der Arbeitslosen Arbeitslosengeld I (das eigentliche Arbeitslosengeld).

6.2 Entwicklung der SV-Beschäftigung (am Wohnort)

Die Zahl der SV-Beschäftigtenzahlen in der Stadt Woldegk hat sich, bei schwankender Entwicklung, 2019 gegenüber 2001 um 81 Personen (-4,9 %) verringert. Der Anteil der SV-Beschäftigten an den Einwohnern von 15 bis 65 Jahren hat sich, aufgrund der Abnahme der Bevölkerungszahl der 15- bis 65-Jährigen um fast 30 %, um 15,3 Prozentpunkte erhöht.

Abbildung 17: Entwicklung SV-Beschäftigung



Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze

Die Zahl der SV-Beschäftigten am Arbeitsort entspricht der Zahl der SV-Arbeitsplätze in Stadt Woldegk (Wohnort der Arbeitnehmer ist unbestimmt). Diese Arbeitsplätze können mit SV-Beschäftigten, die in Woldegk wohnen besetzt sein oder mit SV-Beschäftigten, die von außerhalb kommen, dann sind es Einpendler.

Tabelle 10: Entwicklung der SV-Beschäftigten am Wohnort sowie am Arbeitsort

	SV-Beschäftigte Stadt Woldegk																		
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
am Wohnort	1.670	1.653	1.618	1.554	1.442	1.508	1.543	1.603	1.564	1.560	1.574	1.563	1.590	1.643	1.609	1.605	1.638	1.621	1.589
am Arbeitsort	1.247	1.084	1.159	1.235	973	1.031	1.000	1.040	1.050	1.037	1.046	1.080	1.112	1.233	1.275	1.295	1.266	1.267	1.255
Pendlersaldo	-423	-569	-459	-319	-469	-477	-543	-563	-514	-523	-528	-483	-478	-410	-334	-310	-372	-354	-334

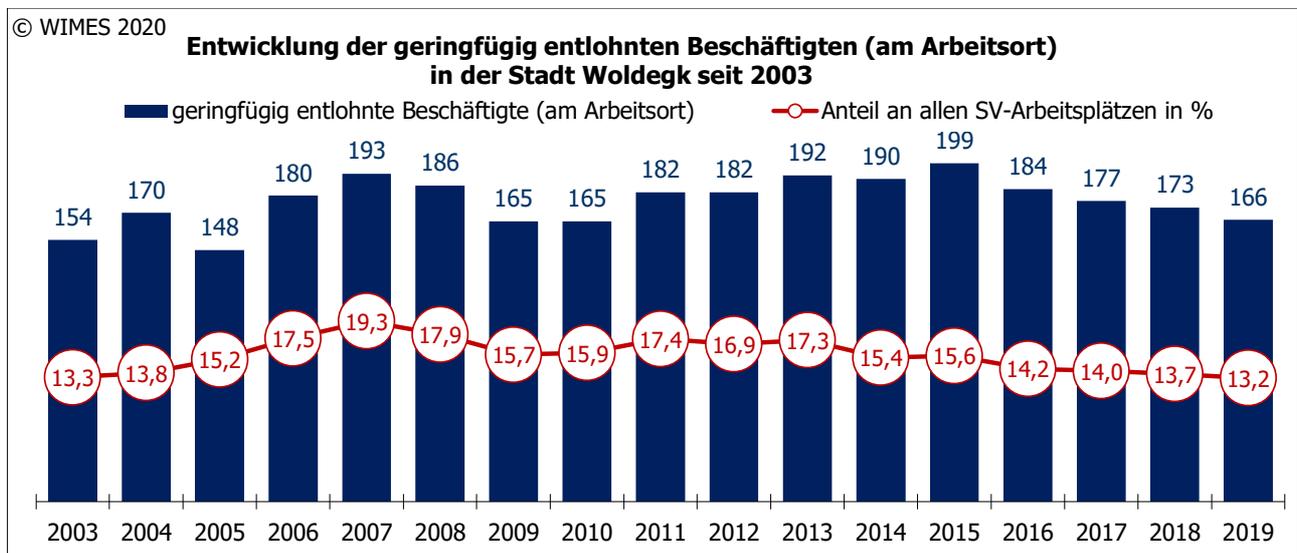
Im Zeitraum 2001 bis 2005 verringerte sich die Zahl der SV-Arbeitsplätze um 274 Arbeitsplätze. Nach der Arbeitsmarktreform im Jahr 2005 nahm dann die Zahl der SV-Arbeitsplätze stetig zu, insbesondere ab dem Jahr 2014.

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 974 Arbeitsplätzen und damit um 74 Arbeitsplätze über dem Wert vor der Revision!

Von den insgesamt 1.255 SV-Arbeitsplätzen in Woldegk waren 166 Arbeitsplätze mit geringfügig entlohnten Beschäftigten besetzt, das entspricht einem Anteil von 13,2 %, gemessen an allen SV-Arbeitsplätzen im Jahr 2018.

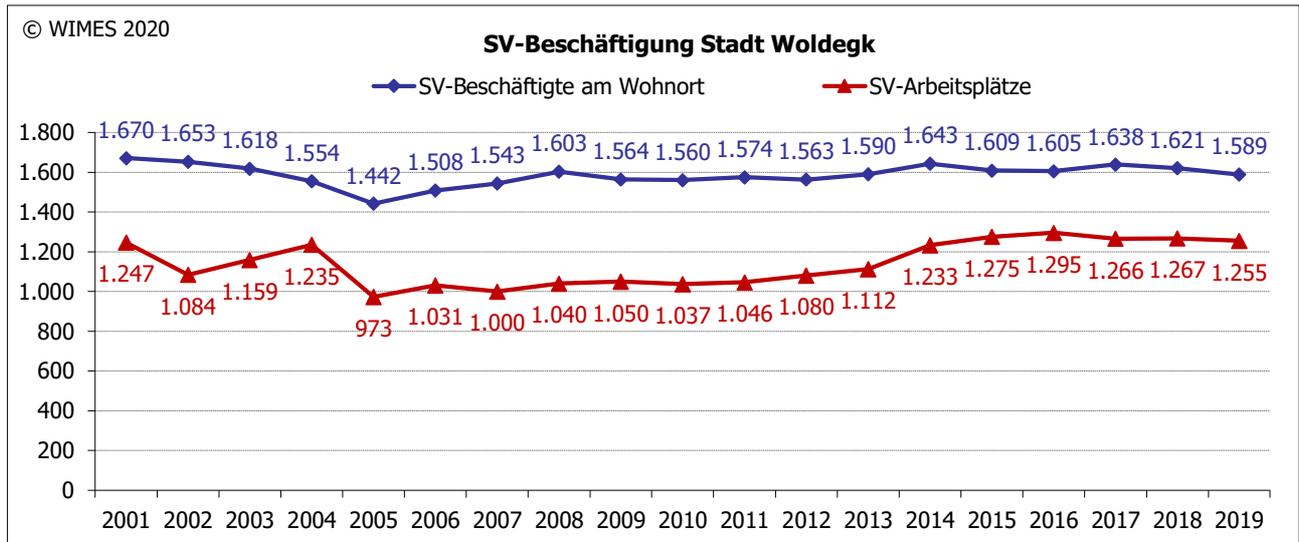
Die Zahl der 166 geringfügig entlohnten Beschäftigten (am Arbeitsort) setzt sich zusammen aus 131 ausschließlich geringfügig Beschäftigten (78,9 %) und 35 geringfügig Beschäftigten im Nebenjob (21,1 %).

Abbildung 18: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Arbeitsort) seit 2003¹



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

Abbildung 19: Anzahl der SV-Beschäftigten nach Wohn- und Arbeitsort in der Stadt Woldegk



Arbeitspendler

Unter Pendlern versteht man SV-Beschäftigte, deren Arbeitsort nicht die Gemeinde ihres Hauptwohnsitzes ist. Nur wenn Wohn- und Arbeitsort gleich sind, spricht man nicht von Pendlern. SV-Beschäftigte mit Wohnort Woldegk, die außerhalb ihres Wohnortes arbeiten, sind Auspendler. Der Pendlersaldo gibt darüber Aufschluss, ob mehr Arbeitskräfte/SV-Beschäftigte von ihrem Wohnort zum Arbeiten in eine Gemeinde kommen oder mehr in der Gemeinde wohnende SV-Beschäftigte diese regelmäßig verlassen, da sich ihr Arbeitsplatz außerhalb der Gemeinde befindet.

Es ergibt sich ein Einpendlerüberschuss, oftmals auch nur Pendlerüberschuss genannt, wenn mehr Pendler in die Gemeinde kommen, als sie zum Arbeiten verlassen. Demgegenüber resultiert ein Auspendlerüberschuss, wenn eine Gemeinde mehr SV-Beschäftigte verlassen als zum Arbeiten hineinkommen. Der Pendlersaldo ist also das Verhältnis der SV-Beschäftigten am Arbeitsort (=Arbeitsplätze) zu den SV-Beschäftigten am Wohnort.

Insgesamt lag die Zahl der Auspendler stets über der Zahl der Einpendler. Im Jahr 2019 standen 1.063 Auspendlern 728 Einpendler gegenüber. Der Pendlersaldo lag bei -335 Personen.

6.3 Kaufkraftentwicklung

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 und Arbeitslosengeld II, Kindergeld, Sozialhilfe, BAföG (ohne Darlehen) und Wohngeld berücksichtigt.

Voraussetzung für die Ermittlung der Kaufkraftkennziffern sind Fortschreibungen der Einkommensdaten anhand von volkswirtschaftlichen Prognosen und regionalstatistischen Indikatoren sowie der Bevölkerungsdaten anhand von Prognosen zu Bevölkerungsbewegungen (Geburten, Sterbefälle, Zuzüge, Fortzüge); kleinräumige Auswirkungen der Flüchtlingsströme wurden, wo erkennbar, mittels eines eigenen Modells mitberücksichtigt.

Die Kaufkraftwerte für Deutschland insgesamt wurden auf Basis des Frühjahrsgutachtens 2019 der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose ermittelt. Als bisher einziges Institut erstellt MB-Research zusätzlich eine Aktualisierung der Vorjahreswerte. Die ausgewiesenen Zeitreihen und Wachstumsraten beziehen sich auf diese aktualisierten Werte.

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

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

Hinweis: Die Kaufkraftdaten wurden vom Büro Wimes von der BBE Handelsberatung GmbH München kostenpflichtig 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.

Für die Stadt Woldegk wurde für das Jahr 2019 eine durchschnittliche Kaufkraft in Höhe von 19.117 € je Einwohner ermittelt und damit lag die Kaufkraft unter dem Wert des Landes M-V gesamt. Im Zeitraum von 2004 bis 2019 erhöhte sich die Kaufkraft je Einwohner in der Stadt Woldegk um 6.806 €.

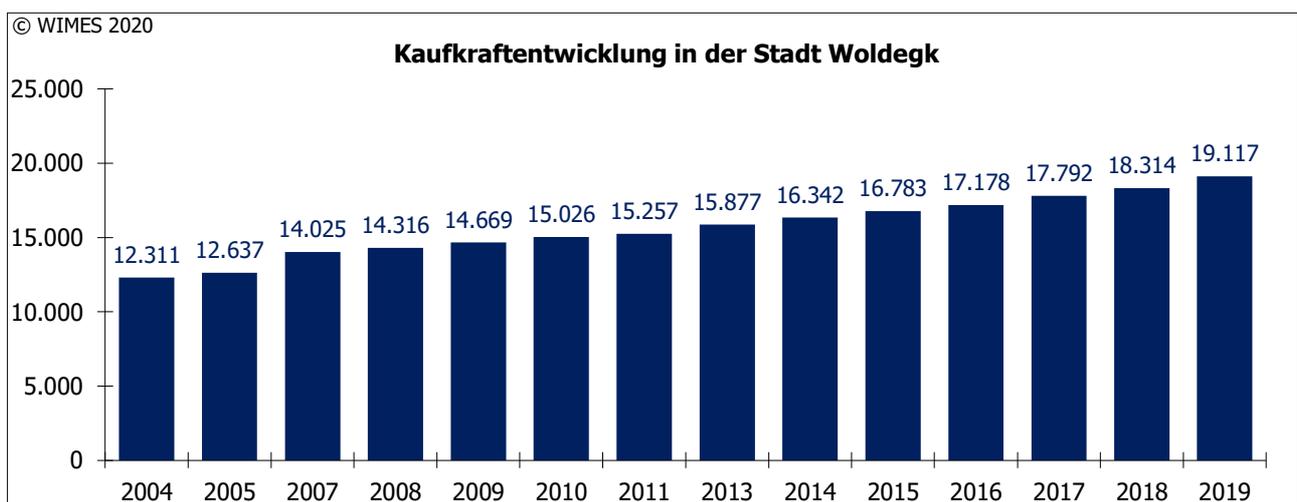
Im Vergleich zu den Gemeinden im Amt ist die durchschnittliche Kaufkraft nur Schönhausen geringer. Schönbeck erreicht mit 21.241 € je Einwohner den höchsten Wert im Vergleich der Gemeinden.

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

	2004	2005	2007	2008	2009	2010	2011	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Entwicklung 2011-2019
Woldegk	12.311	12.637	14.025	14.316	14.669	15.026	15.257	15.877	16.342	16.783	17.178	17.792	18.314	19.117	6.806
Groß Miltzow	8.501	8.726	9.684	13.418	13.749	13.943	14.284	15.042	15.535	16.303	16.696	17.457	18.594	19.407	10.906
Kublank	10.618	10.899	12.096	12.114	12.413	14.432	15.671	16.233	16.916	17.811	18.970	19.398	20.099	20.771	10.153
Neetzka	9.016	9.254	10.271	14.408	14.763	16.082	16.357	16.698	16.671	16.739	16.926	17.629	18.496	19.759	10.743
Schönbeck	9.548	9.800	10.877	14.562	14.921	14.805	14.825	18.206	18.418	18.817	19.454	20.419	20.601	21.241	11.693
Schönhausen	9.250	9.771	10.845	12.704	13.018	13.346	13.168	15.715	16.042	16.737	16.788	16.877	18.083	18.598	9.348
Voigtsdorf	11.008	11.300	12.541	14.549	14.908	18.090	18.631	17.831	18.193	18.577	18.307	19.683	20.419	20.869	9.861
M-V	13.089	13.402	14.458	15.131	15.340	16.032	16.487	17.289	17.731	18.172	18.544	19.175	19.773	20.409	7.320
Deutschland	17.252	17.438	18.528	19.112	19.136	19.509	20.154	20.736	21.188	21.616	21.998	22.658	23.321	24.000	6.748

Datenquelle: © 2019 Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg

Abbildung 20: Kaufkraftentwicklung in der Stadt Woldegk pro Kopf der Bevölkerung in Euro



7 Sanierungsgebiet Altstadt

Das alte Straßennetz, die Kirche und die Stadtmauer prägen bis heute das Gesicht der Altstadt, somit besitzt die verbliebende alte Bausubstanz einen hohen Wert. Zu den Besonderheiten der Altstadt zählen beispielsweise die Burg- und Befestigungsanlage sowie der Kirchplatz und der Grüngürtel um die Altstadt.

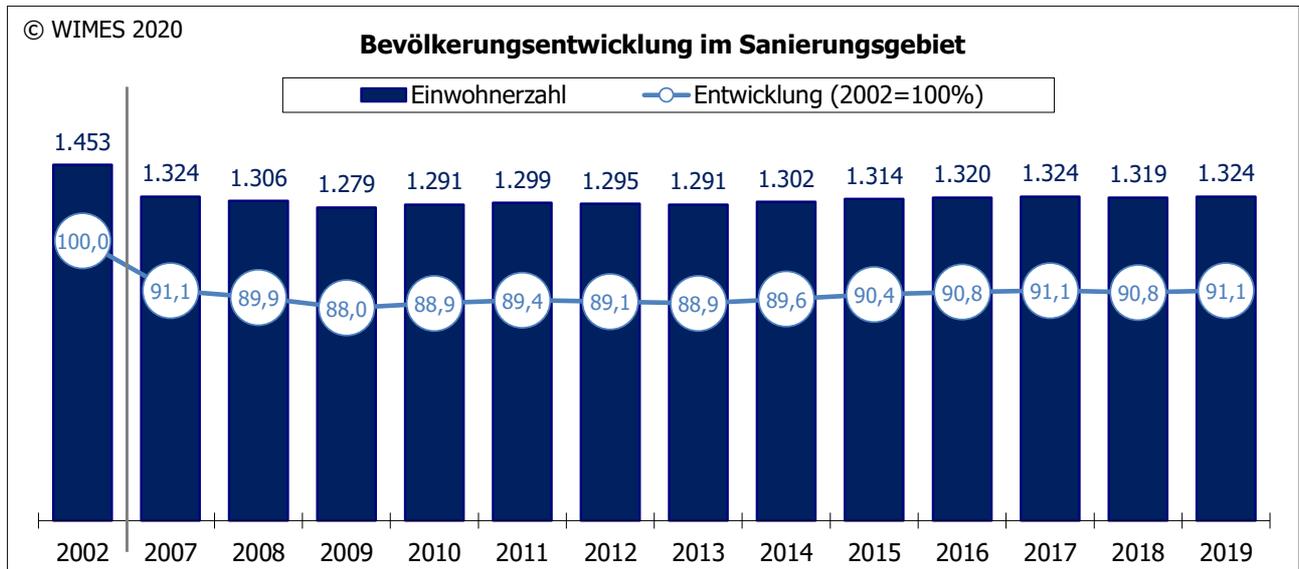




7.1 Bevölkerungsentwicklung Sanierungsgebiet 2002 bis 2019

Im Sanierungsgebiet verringerte sich die Einwohnerzahl von 2002 bis 2019 um 8,9 % (-129 Personen). Zum Jahresende 2019 lebten 1.324 Einwohner im Sanierungsgebiet.

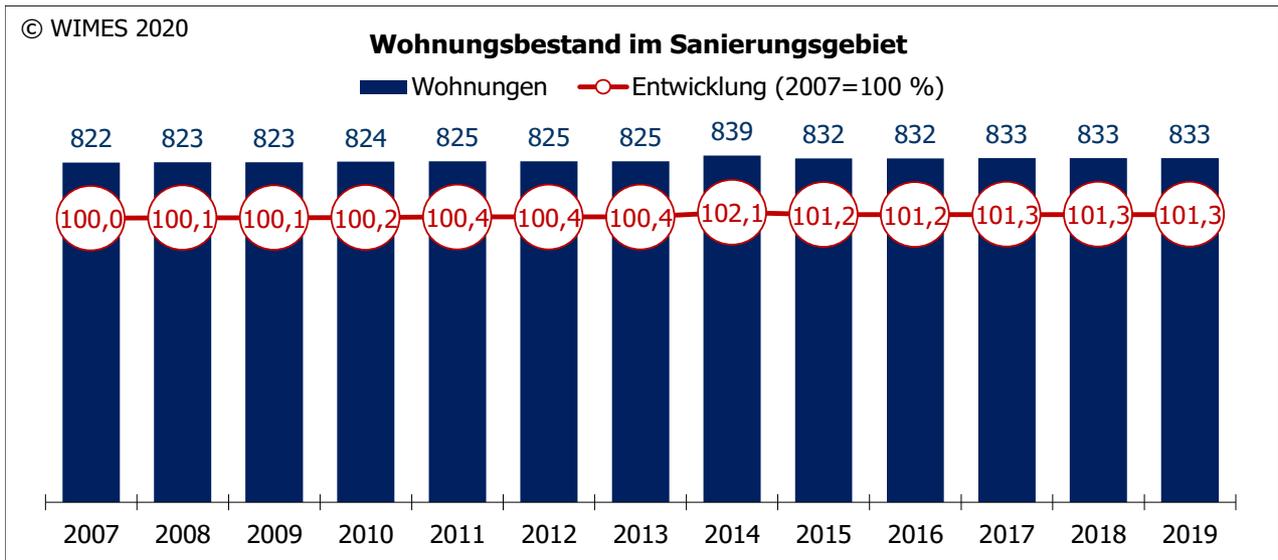
Abbildung 21: Bevölkerungsentwicklung im Sanierungsgebiet



6.2 Wohnungsbestand und -leerstand im Sanierungsgebiet 2007 bis 2019

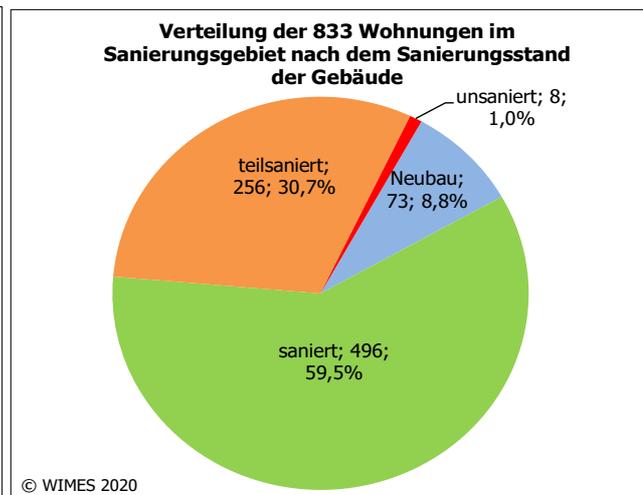
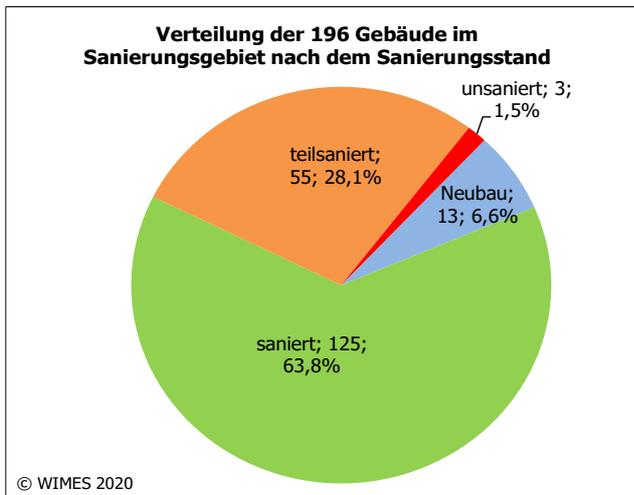
Im Sanierungsgebiet hat sich die Wohnungszahl von 2007 bis 2019 um 11 WE erhöht. Zum 31.12.2019 gab es im Sanierungsgebiet insgesamt 196 Gebäude mit 833 WE. Vom 2016 zu 2017 erhöhte sich die Wohnungszahl um eine Wohnung durch Umnutzung einer Gewerbeeinheit zur Wohnnutzung. Von 2017 zu 2019 hat sich die Wohnungszahl im Sanierungsgebiet nicht verändert.

Abbildung 22: Wohnungen im Sanierungsgebiet



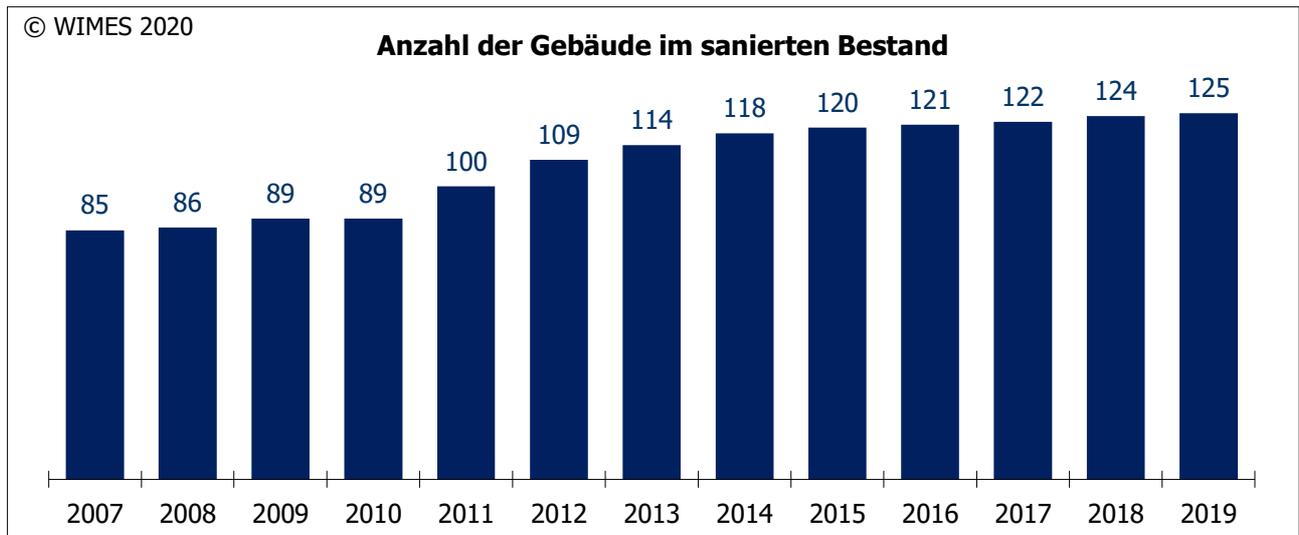
Von den 196 Gebäuden waren 2019 bereits 125 Gebäude saniert, das entspricht einem Anteil am gesamten Gebäudebestand von 63,8 %. In sanierten Gebäuden gab es 496 WE (59,5 % des Wohnungsbestandes im Sanierungsgebiet). Es wurden 13 Gebäude mit 73 WE nach 1990 gebaut. Teilsaniert waren 55 Gebäude (28,1 % des Gebäudebestandes) mit 256 WE (30,7 % des gesamten Wohnungsbestandes). Drei Gebäude mit acht WE waren noch unsaniert.

Abbildung 23: Gebäude und Wohnungen nach dem Sanierungsstand im Jahr 2019



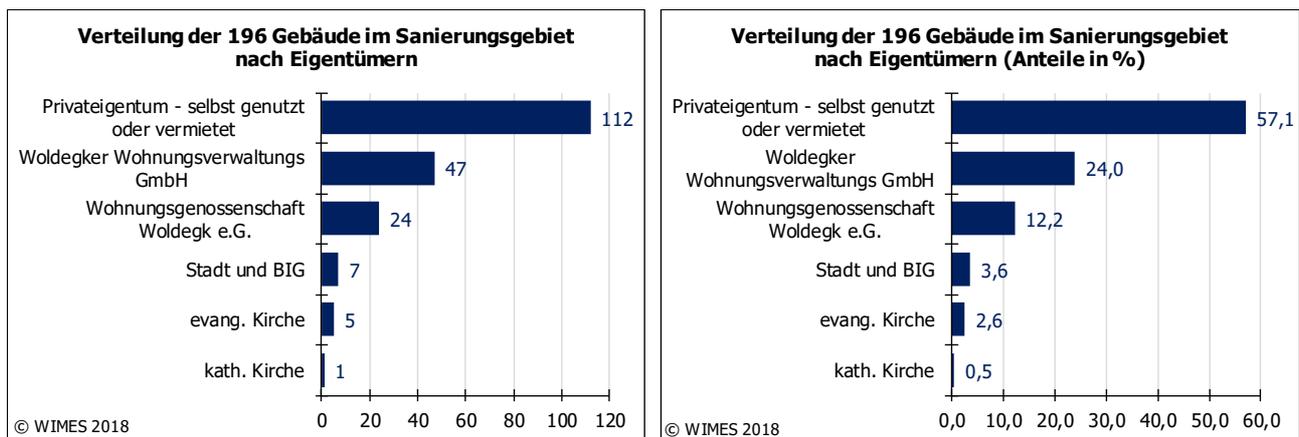
Von 2007 bis 2019 hat sich die Zahl der sanierten Gebäude im Sanierungsgebiet von 85 Gebäude auf 125 Gebäude erhöht.

Abbildung 24: Sanierte Gebäude im Sanierungsgebiet



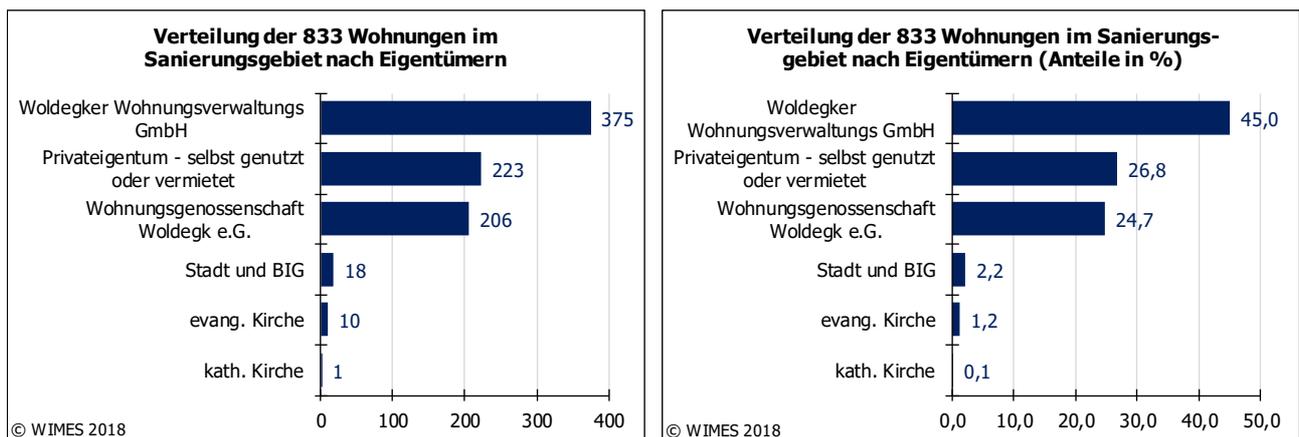
Von den 196 Gebäuden sind 112 Gebäude (57,1 %) Privateigentum. Der Woldegker Wohnungsverwaltungs GmbH gehören 47 Gebäude (24,0 %) und der Wohnungsgenossenschaft Woldegk e.G. 24 Gebäude (12,2 %).

Abbildung 25: Gebäude nach Eigentümern im Jahr 2019



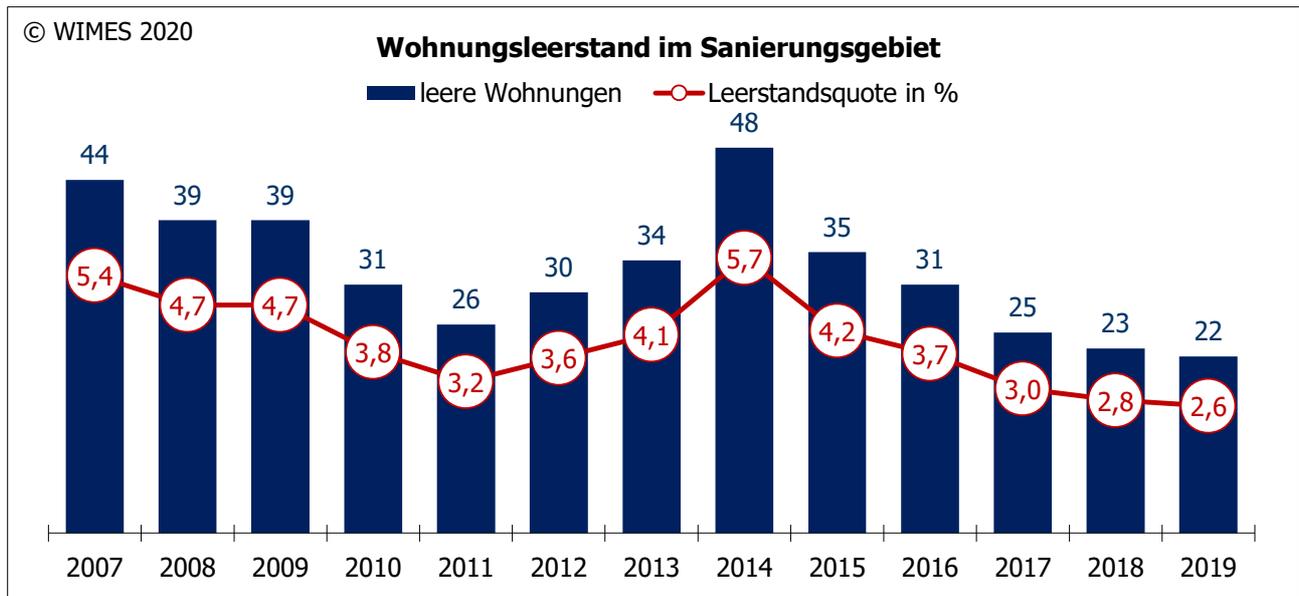
375 der 833 Wohnungen im Sanierungsgebiet gehören der Woldegker Wohnungsverwaltungs GmbH. Das entspricht einem Anteil am Wohnungsbestand von 45,0 %. In Privateigentum sind 223 WE (26,8 % des Wohnungsbestandes) und 206 WE (24,7 %) gehören der Wohnungsgenossenschaft Woldegk e.G.

Abbildung 26: Wohnungen nach Eigentümern im Jahr 2019



Im Sanierungsgebiet standen zum Jahresende 2019 noch 22 WE leer, die Leerstandsquote lag bei 2,6 %. Im Jahr 2007 lag die Leerstandsquote mit 44 leeren WE bei 5,4 %.

Abbildung 27: Wohnungsleerstand im Sanierungsgebiet



Nach dem Sanierungsstand der Gebäude betrachtet, war die Leerstandsquote mit 12,5 % im unsanierten Gebäudebestand am höchsten, das war allerdings nur eine leere Wohnung. Von den 73 WE in nach 1990 gebauten Gebäuden standen zwei WE leer (Leerstandsquote 2,7 %). Im sanierten Gebäudebestand standen 11 WE leer, die Leerstandsquote lag bei 2,2 %.

Tabelle 12: Wohnungen und Gebäude sowie Leerstand im Jahr 2019

	Gebäude	Wohnungen	leere Wohnungen	Leerstandsquote in %
Neubau	13	73	2	2,7
saniert	125	496	11	2,2
teilsaniert	55	256	8	3,1
unsaniert	3	8	1	12,5
gesamt	196	833	22	2,6

Handlungsbedarf

Woldegk gehört zur Gruppe der Städte deren historisches Stadtzentrum durch die Zerstörungen des 2. Weltkrieges beinahe völlig vernichtet wurde und die in der Zeit der DDR ein vollkommen anderes städtebauliches Gepräge, im Zeitgeist der 1950er bis 1960er Jahre, erhielten.

In diesen städtebaulichen Strukturen sind urbane Qualitäten schwer zu entwickeln. Der mehrgeschossige industrielle Wohnungsbau hat seine alleinigen Standorte in der Altstadt. Diese ist bis heute durch zahlreiche Baulücken gekennzeichnet. Die Lückenschließungen, überwiegend durch Wohnbebauung, zählt weiterhin zu den Schwerpunktaufgaben.

Handlungsbedarf besteht in der Fortsetzung der Sanierung. In der Altstadt gibt es noch 4 unsanierte Gebäude mit 9 WE. Für ca. ein Viertel des Gebäudebestandes sind kleinteilige Modernisierungsmaßnahmen erforderlich.

Der zeitgemäße Umgang mit den verschiedenen Baustrukturtypen in der Altstadt, die den übergroßen Wohnungsbestand beinhaltet, ist eine Herausforderung der Stadtentwicklung.

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung Stadt Woldegk (einschließlich Ortsteile)	7
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung Kernstadt Woldegk (ohne Ortsteile).....	7
Abbildung 3: Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen.....	8
Abbildung 4: Salden der Bevölkerungsentwicklung	8
Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen	9
Abbildung 6: Abgleich der Realentwicklung mit der Bevölkerungsprognose	10
Abbildung 7: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – Kinder bis sechs Jahre	11
Abbildung 8: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – Kinder/Jugendalter im Schulalter.....	11
Abbildung 9: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – Jugendliche im Alter von 16 bis 25 Jahren	11
Abbildung 10: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – Haupterwerbssalter von 26 bis 65 Jahre...	12
Abbildung 11: Prognose der Bevölkerung im Seniorenalter Stadt Woldegk	12
Abbildung 12: Wohnungsbestandsentwicklung	13
Abbildung 13: Wohnungsleerstandsentwicklung	15
Abbildung 14: Wohnungsnachfragende Einwohner und Haushalte.....	22
Abbildung 15: Bevölkerungsentwicklung der Älteren ab 80 Jahre	30
Abbildung 16: Entwicklung der Arbeitslosigkeit in der Stadt Woldegk	32
Abbildung 17: Entwicklung SV-Beschäftigung in der Stadt Woldegk.....	32
Abbildung 18: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Arbeitsort) seit 2003	33
Abbildung 19: Anzahl der SV-Beschäftigten nach Wohn- und Arbeitsort in der Stadt Woldegk	34
Abbildung 20: Kaufkraftentwicklung in der Stadt Woldegk pro Kopf der Bevölkerung in Euro.....	35
Abbildung 21: Bevölkerungsentwicklung im Sanierungsgebiet.....	37
Abbildung 22: Wohnungen im Sanierungsgebiet.....	38
Abbildung 23: Gebäude und Wohnungen nach dem Sanierungsstand im Jahr 2019	38
Abbildung 24: Sanierte Gebäude im Sanierungsgebiet	39
Abbildung 25: Gebäude nach Eigentümern im Jahr 2019.....	39
Abbildung 26: Wohnungen nach Eigentümern im Jahr 2019	39
Abbildung 27: Wohnungsleerstand im Sanierungsgebiet.....	40

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in der Kernstadt und den Ortsteilen der Stadt Woldegk	7
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Woldegk nach ausgewählten Altersgruppen	9
Tabelle 3: Wohnungsbestandsentwicklung 2005 bis 2019.....	13
Tabelle 4: Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand nach Teilmärkten	15
Tabelle 5: Veränderung der Wohnungszahl und der Wohnungsleerstände bis 2030	21
Tabelle 6: wohnungsnachfragende Einwohner und Haushalte Stadt Woldegk.....	22
Tabelle 7: Prognose wohnungsnachfragender Einwohner und Haushalte – regional-realistisch	24
Tabelle 8: Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand – Teilmarkt MFH-I/Blockbauweise	25
Tabelle 9: Altersgerechte Wohnformen mit Betreuungs- und Pflegeangeboten	29
Tabelle 10: Entwicklung der SV-Beschäftigten am Wohnort sowie am Arbeitsort	33
Tabelle 11: Entwicklung der Kaufkraft pro Kopf der Bevölkerung in Euro	35
Tabelle 12: Wohnungen und Gebäude sowie Leerstand im Jahr 2019.....	40