



Monitoring Stadtentwicklung Pasewalk Berichtsjahr 2021



Impressum

Stadt Pasewalk
Fortschreibung Monitoring Stadtentwicklung
Berichtsjahr 2021

■ Auftraggeber:

BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Pasewalk
Grünstraße 56
17309 Pasewalk
Tel: +49 3973 433168
E-Mail: STammert@baubeconstadtsanierung.de

■ Bearbeitung:

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

■ Fotos Titelblatt:

Internetpräsenz der Stadt Pasewalk

Rostock im Februar 2022

Inhaltsverzeichnis

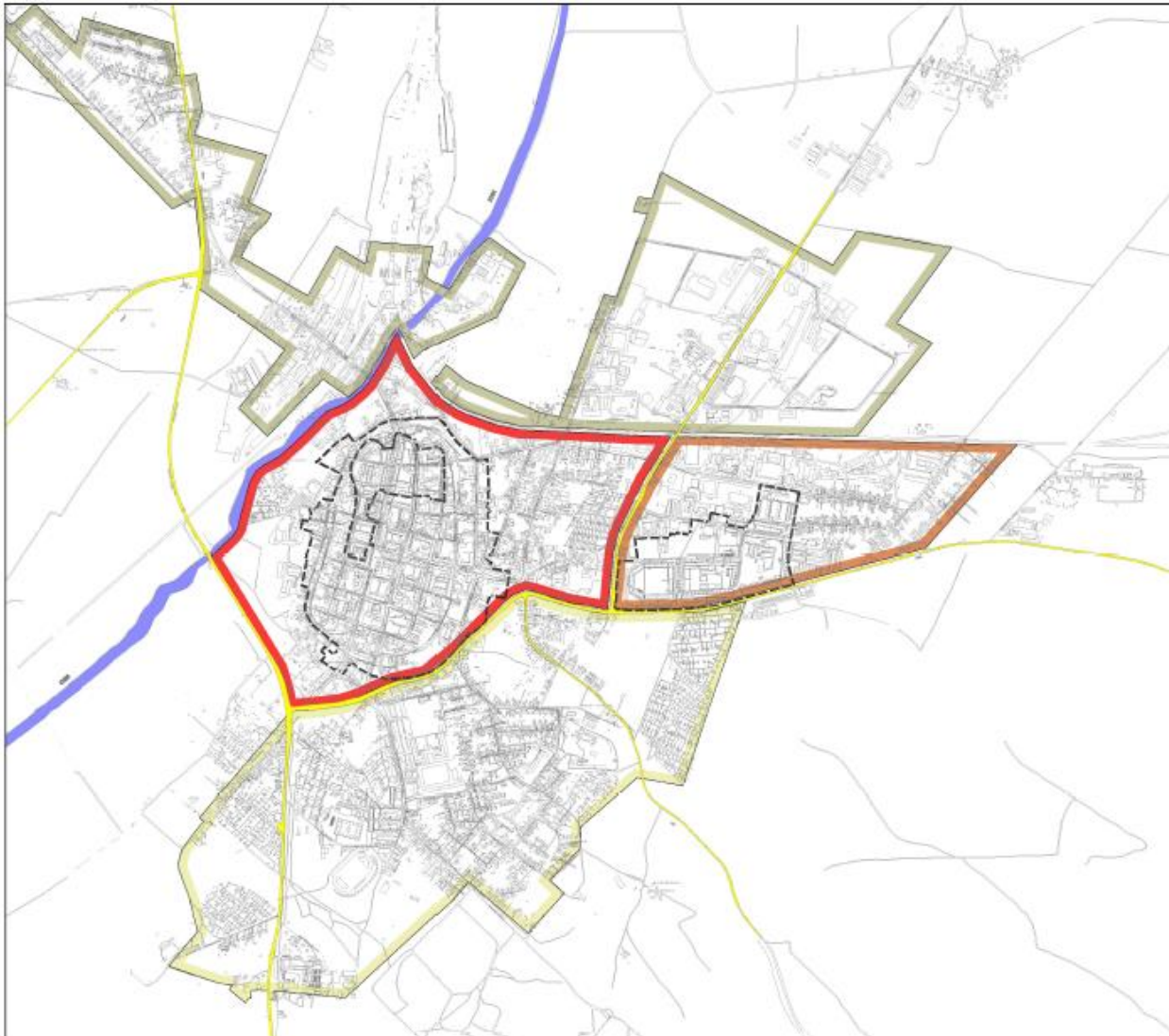
1	Die Stadt Pasewalk.....	4
2	Vorbemerkungen	5
3	Fortschreibung Monitoring Stadtentwicklung – Gesamtstadt (Teil A)	5
3.1	Bevölkerungsentwicklung	5
3.2	Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen.....	7
3.3	Faktoren der Bevölkerungsentwicklung	16
3.4	Abgleich der Realentwicklung mit der Bevölkerungsprognose 2020	17
3.5	Neue Bevölkerungsprognose 2035	18
3.6	Abgleich der Realentwicklung mit der neuen Bevölkerungsprognose.....	23
3.7	Arbeitsmarkt und Kaufkraftentwicklung	26
3.7.1	Entwicklung der Arbeitslosigkeit.....	26
3.7.2	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Wohnort).....	26
3.7.3	SV-Beschäftigte mit Arbeitsort (SV-Arbeitsplätze) und Pendlerverflechtungen.....	27
3.7.4	Kaufkraft.....	30
3.6	Wohnungswirtschaftliche Entwicklung	31
3.6.1	Gebäude- und Wohnungsbestand, Wohnungsleerstand.....	31
3.6.2	Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte	32
3.6.3	Prognose der wohnungsnachfragende Haushalte.....	34
4	Monitoring städtebauliche Gesamtmaßnahmen – TEIL B.....	38
4.1	Sanierungsgebiet Altstadt.....	38
4.1.1	Bevölkerungsentwicklung	38
4.1.2	Gebäude- und Wohnungswirtschaft.....	39
4.1.3	Handlungsbedarf im Sanierungsgebiet	44
4.2	Stadtumbaugebiet Ost	56
4.2.1	Bevölkerungsentwicklung	56
4.2.2	Gebäude- und Wohnungswirtschaft Stadtumbaugebiet Oststadt	57
4.2.3	Handlungsbedarf im Stadtumbaugebiet Oststadt.....	61
	Tabellen- und Abbildungsverzeichnis	63

1 Die Stadt Pasewalk

Pasewalk ist eine Stadt im Landkreis Vorpommern-Greifswald. Sie ist Verwaltungssitz des Amtes Uecker-Randow-Tal für 15 umliegende Gemeinden, selbst aber nicht amtsangehörig.

Zu Pasewalk gehört der Ortsteil Friedberg. Das Stadt Pasewalk gliedert sich in die Stadtteile Innenstadt, Pasewalk Ost, Pasewalk Nord und Pasewalk Süd. Seit 1991 sind die Altstadt das Sanierungsgebiet der Stadt und seit 2002 die Großwohnsiedlung Ost das Stadtumbaugebiet.

Karte 1: Übersichtskarte Pasewalk (Quelle Karte Neuhaus & Partner)



Legende

- Pasewalk Innenstadt
- Pasewalk Ost
- Pasewalk Süd
- Pasewalk Nord
- Grenze der Fördergebiete

Die Stadt Pasewalk verfügt seit 2002 über ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK). In den Jahren 2005 und 2010 erfolgte eine Überprüfung und Aktualisierung der Stadtentwicklungsziele. Im Jahr 2015 wurde das ISEK durch das Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH fortgeschrieben. Es erfolgte eine erneute Überprüfung und Aktualisierung der Stadtentwicklungsziele, Handlungsziele wurde herausgearbeitet und mit geplanten Maßnahmen unteretzt. Aufgrund unvollständiger Datengrundlage und fehlen aktuellen Prognosen konzentrierte sich diese ISEK-Fortschreibung überwiegend auf den städtebaulichen Teil. Ziel der Stadt Pasewalk im Rahmen der integrierten nachhaltigen Stadtentwicklung ist es, Mittel zur Verbesserung der kommunalen Infrastruktur des Mittelzentrums Pasewalk einzuwerben, um die Stadt bei der Wahrnehmung der zentralörtlichen Funktionen in sozialen sowie umwelt- und ressourcenbezogenen Handlungsfeldern zu stärken.

2 Vorbemerkungen

Als Basisjahr für das Monitoring Gesamtstadt wurde der Stichtag 31.12.2002 festgelegt. Eine detaillierte Auswertung nach Fördergebieten erfolgte ab Stichtag 31.12.2015. Im Teil A erfolgt die Fortschreibung der Daten und Indikatoren für die Gesamtstadt Pasewalk. Im Teil B wird das kleinräumige Monitoring für das Sanierungsgebiet Altstadt und für das Stadtumbaugebiet Ost fortgeschrieben.

Für das Monitoring werden ausschließlich stadt eigene Bevölkerungsdaten verwendet, es erfolgt jedoch ein jährlicher Abgleich mit den Daten des Statistischen Amtes M-V.

3 Fortschreibung Monitoring Stadtentwicklung – Gesamtstadt (Teil A)

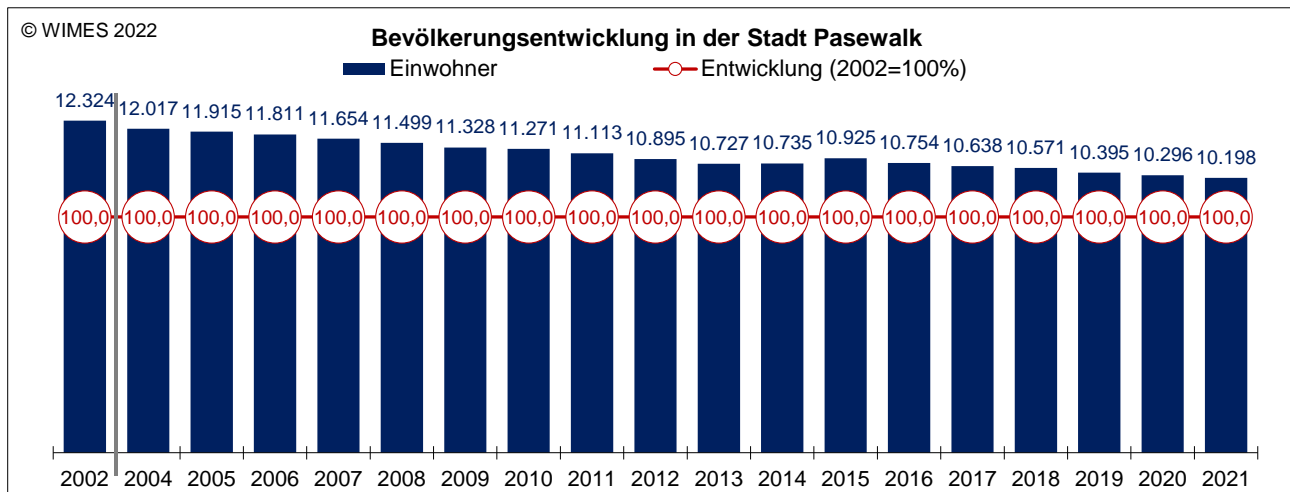
3.1 Bevölkerungsentwicklung

Der Einwohnerrückgang in Pasewalk von 2002 bis 2021 betrug laut Einwohnermeldestelle 2.126 Personen (-17,3 %). Bis zum Jahr 2010 war die Einwohnerzahl des Statistischen Amtes M-V stets höher als die Zahl des Melderegisters der Stadt Pasewalk. Mit der Durchführung des Zensus im Jahr 2011 hat sich dies nun umgekehrt. Im Jahr 2021 wohnten lt. Einwohnermeldestelle 10.198 Personen mit Hauptwohnsitz in Pasewalk, das Statistische Amt M-V wies aber nur eine Zahl von 9.841 Personen aus, also offiziell 371 Einwohner weniger. Gebäudebezogene Auswertungen können bestätigen, dass die Zahl der Einwohner, die in Pasewalk wohnen, über der Zahl des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern liegt. Für das Monitoring werden ausschließlich stadt eigene Daten verwendet, da sie zeitnahe und kleinräumig verfügbar sind. Daten des Statistischen Amtes sind nur für die Gesamtstadt verfügbar. Stadt eigene Einwohnerdaten sind kleinräumig und zeitnah verfügbar.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung

	Einwohner mit Hauptwohnsitz																			
	2002	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
Meldestelle	12.324	12.017	11.915	11.811	11.654	11.499	11.328	11.271	11.113	10.895	10.727	10.735	10.925	10.754	10.638	10.571	10.395	10.296	10.198	
Stat. Amt	12.422	12.102	11.961	11.856	11.699	11.545	11.376	11.319	10.618	10.594	10.470	10.442	10.535	10.403	10.281	10.231	10.047	9.948	9.841	
Differenz Stat. Amt	98	85	46	45	45	46	48	48	-495	-301	-257	-293	-390	-351	-357	-340	-348	-348	-357	

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Gesamtstadt Pasewalk

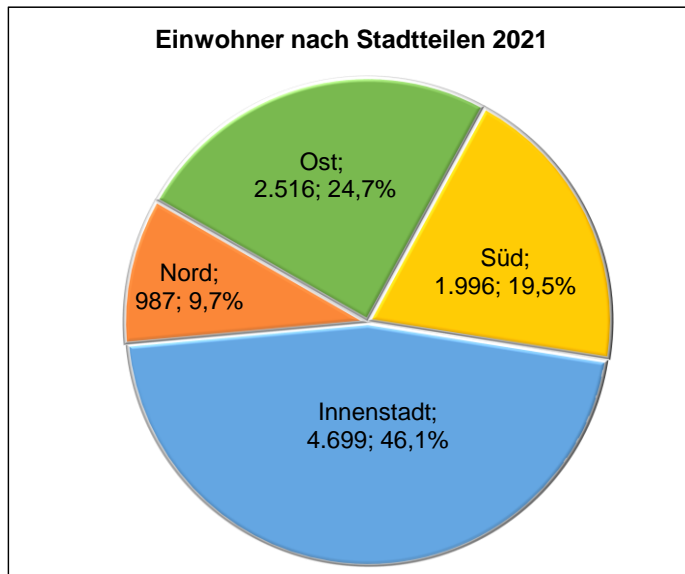


Nach Stadtteilen betrachtet, war in Pasewalk Ost mit -29,4 % (-1.047 Personen) der höchste Einwohnerverlust zu verzeichnen, gefolgt von Pasewalk Süd mit -16,1 % (-382 Personen). In der Innenstadt nahm die Bevölkerungszahl von 2002 bis 2021 um 10,0 % (-522 Personen) ab und in Pasewalk Nord um 15,1 % (-175 Personen).

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung nach Stadtteilen

Stadtteil	Einwohner mit Hauptwohnsitz							Entwicklung	
	2002	2004	2005	2018	2019	2020	2021	absolut	in %
Innenstadt	5.221	5.133	5.141	4.928	4.836	4.758	4.699	-522	-10,0
Nord	1.162	1.165	1.135	962	966	974	987	-175	-15,1
Ost	3.563	3.350	3.275	2.697	2.633	2.583	2.516	-1.047	-29,4
Süd	2.378	2.369	2.364	1.984	1.960	1.981	1.996	-382	-16,1
Pasewalk	12.324	12.017	11.915	10.571	10.395	10.296	10.198	-2.126	-17,3

Abbildung 2: Einwohner nach Stadtteilen

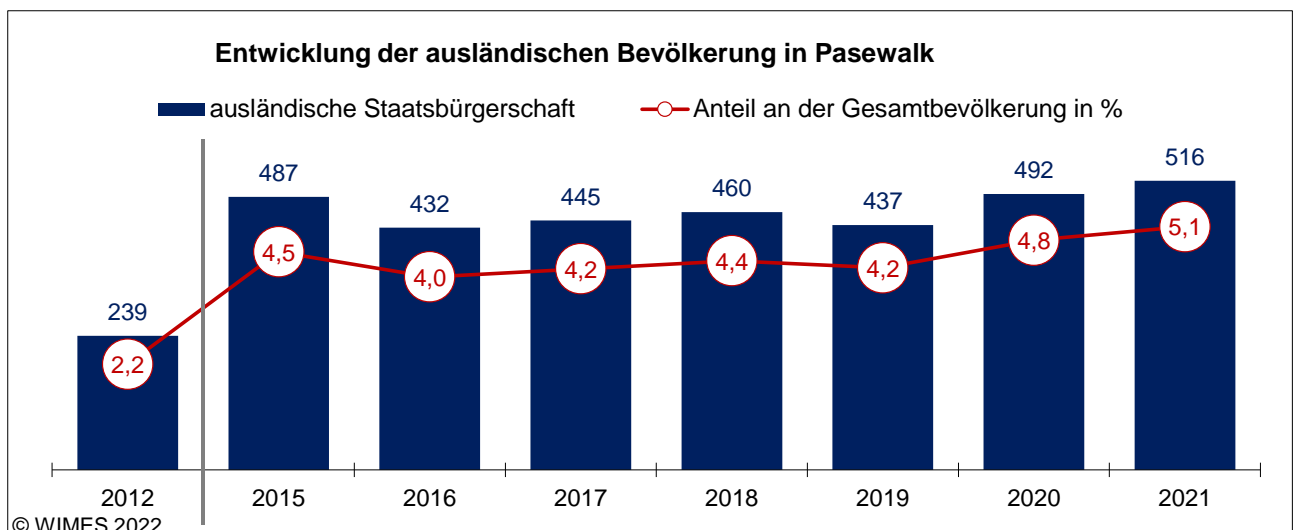


Von den insgesamt 10.198 Einwohnern im Jahr 2021 lebten mit 46,1 % die meisten in der Innenstadt. In Pasewalk Ost wohnten 24,7 % der Gesamtbevölkerung Pasewalks und in Pasewalk Süd 19,5 %. Die wenigsten Einwohner lebten mit einem Anteil von 9,7 % im Stadtteil Pasewalk Nord.

Ausländische Bevölkerung

Wie in fast allen Kommunen hatte sich auch in der Stadt Pasewalk die Zahl der Ausländer infolge der Flüchtlingszuwanderung im Jahr 2015 erhöht. Im Jahr 2012 wohnten in Pasewalk 239 Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft, der Anteil an der Gesamtbevölkerung lag bei 2,2 %. Infolge der Zuweisung asylberechtigter Flüchtlinge erhöhte sich die Zahl Einwohner mit ausländischer Staatsbürgerschaft deutlich. Im Jahr 2021 lag der Ausländeranteil bei 5,1 %, gemessen an der Gesamtbevölkerung. Die Zahl der Ausländer erhöhte sich von 2012 bis 2021 um 277 Personen.

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung der Ausländer



3.2 Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen

Ein Bevölkerungsgewinne trat 2021 gegenüber 2002 einzig in der Altersgruppe der Senioren ab 65 Jahren ein. In allen anderen Altersgruppen waren Verluste zu verzeichnen.

Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen

Altersgruppen	Einwohner nach Altersgruppen											Entwicklung	
	2002	2004	2005	2008	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	absolut	in %
Kinder bis 6 Jahre	578	613	615	551	638	616	600	558	539	508	504	-74	-12,8
Kinder >6-15 Jahre	953	733	527	667	815	813	805	785	800	800	788	-165	-17,3
Jugendliche >15-25 Jahre	1.792	1.790	1.796	1.319	762	711	699	757	767	811	847	-945	-52,7
Haupterwerbsalter >25-65 Jahre	6.594	9.348	6.335	6.170	5.879	5.730	5.623	5.593	5.294	5.129	4.996	-1.598	-24,2
Senioren ab 65 Jahre	2.407	2.533	2.642	2.792	2.831	2.884	2.911	2.878	2.995	3.048	3.063	656	27,3
Einwohner gesamt	12.324	15.017	11.915	11.499	10.925	10.754	10.638	10.571	10.395	10.296	10.198	-2.126	-17,3

Altersgruppen	Anteile an der Gesamtbevölkerung in %											Entwicklung in %-Punkten
	2002	2004	2005	2008	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
Kinder bis 6 Jahre	4,7	4,1	5,2	4,8	5,8	5,7	5,6	5,3	5,2	4,9	4,9	0,2
Kinder >6-15 Jahre	7,7	4,9	4,4	5,8	7,5	7,6	7,6	7,4	7,7	7,8	7,7	0,0
Jugendliche >15-25 Jahre	14,5	11,9	15,1	11,5	7,0	6,6	6,6	7,2	7,4	7,9	8,3	-6,2
Haupterwerbsalter >25-65 Jahre	53,5	62,2	53,2	53,7	53,8	53,3	52,9	52,9	50,9	49,8	49,0	-4,5
Senioren ab 65 Jahre	19,5	16,9	22,2	24,3	25,9	26,8	27,4	27,2	28,8	29,6	30,0	10,5

Die Zahl der Kinder bis sechs Jahre hat sich in Pasewalk seit 2002 um 74 Kinder (-12,8 %) verringert und der Anteil an der Bevölkerung lag im Jahr 2021 geringfügig über dem Wert des Jahres 2002.

Die Zahl der Schulkinder nahm im Zeitraum von 2002 bis 2021 um 165 Kinder (-17,3 %) ab. Der Bevölkerungsanteil des Jahres 2021 entsprach dem des Jahres 2002.

Die Entwicklung der Zahl der Jugendlichen im Alter von 15 bis 25 Jahren hat sich um 945 Personen (-52,7 %) verringert. Der Anteil an der Bevölkerung ist um 6,2 Prozentpunkt gesunken, von 14,5 % im Jahr 2002 auf 8,3 % im Jahr 2021.

Die Zahl der Einwohner im Haupterwerbsalter (25 bis 65 Jahre) ist um 1.598 Personen (-24,2 %) zurückgegangen. Der Anteil an der Bevölkerung verringerte sich um 4,5 Prozentpunkt auf 49,0 %.

Die Zahl der Senioren ab 65 Jahre ist um 656 Personen (+27,3 %) angestiegen und der Anteil an der Gesamtbevölkerung hat sich von 19,5 % im Jahr 2002 auf 30,0 % im Jahr 2021 erhöht.

Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung – Kinder bis sechs Jahre

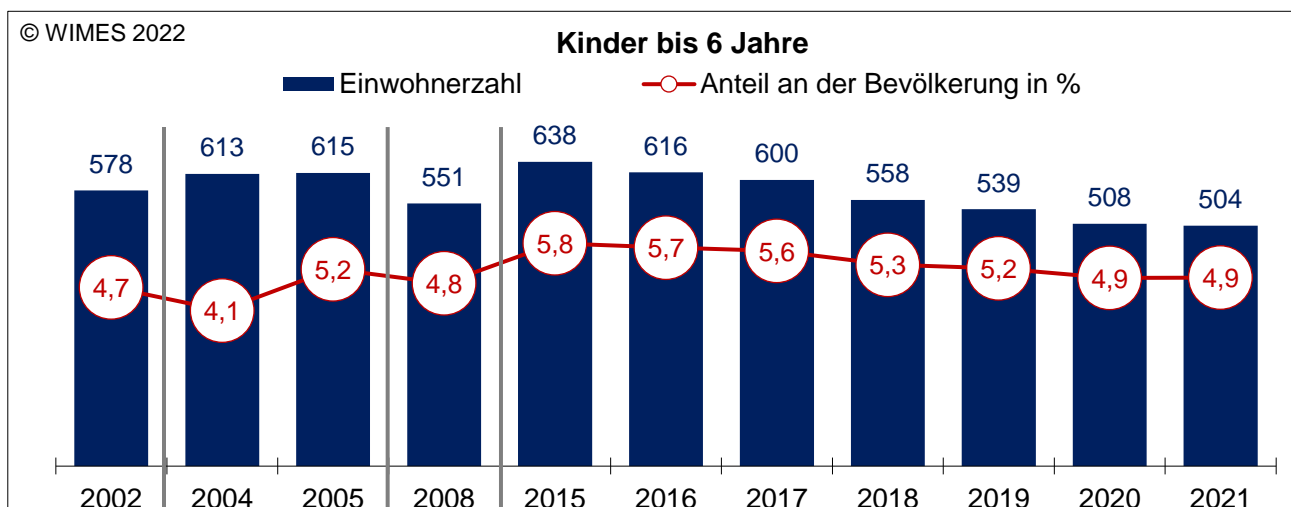


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung – Kinder über 6 bis 15 Jahre

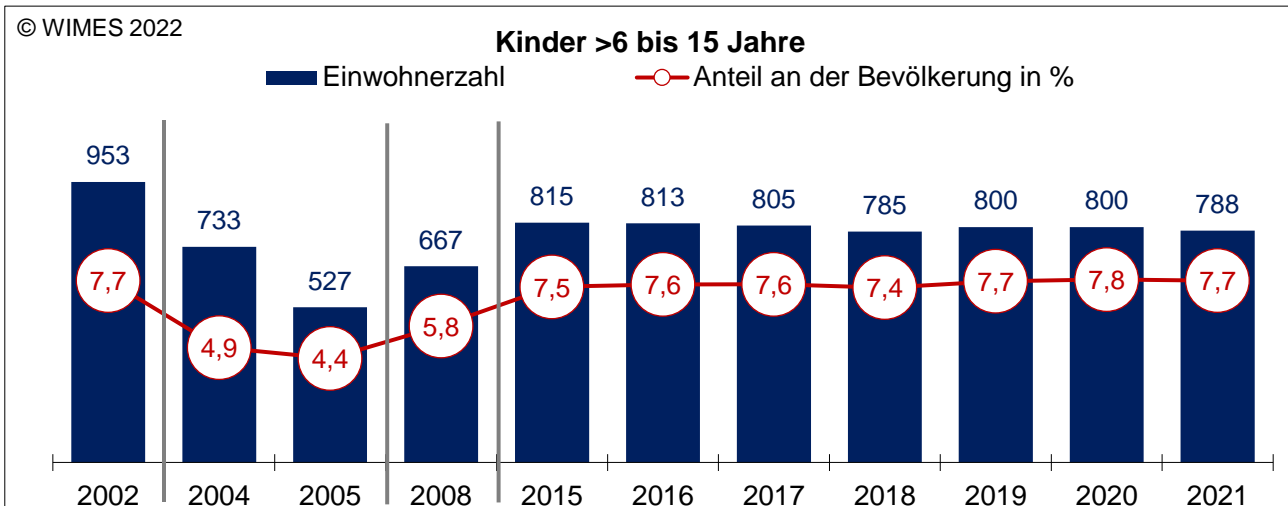


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung – Jugendliche über 15 bis 25 Jahre

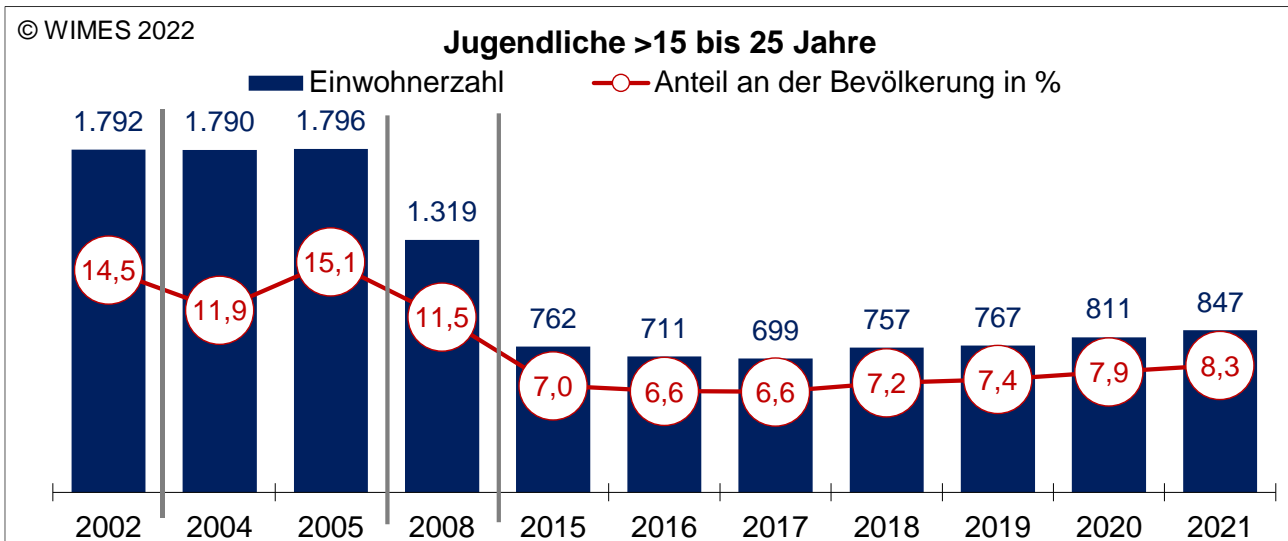


Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung – Haupterwerbsalter

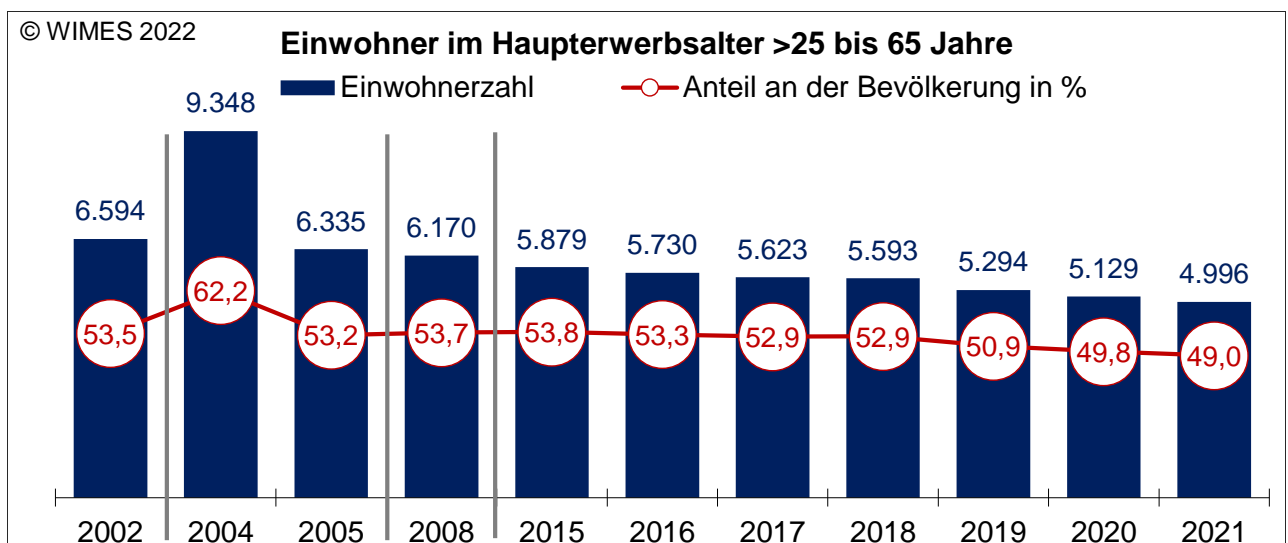
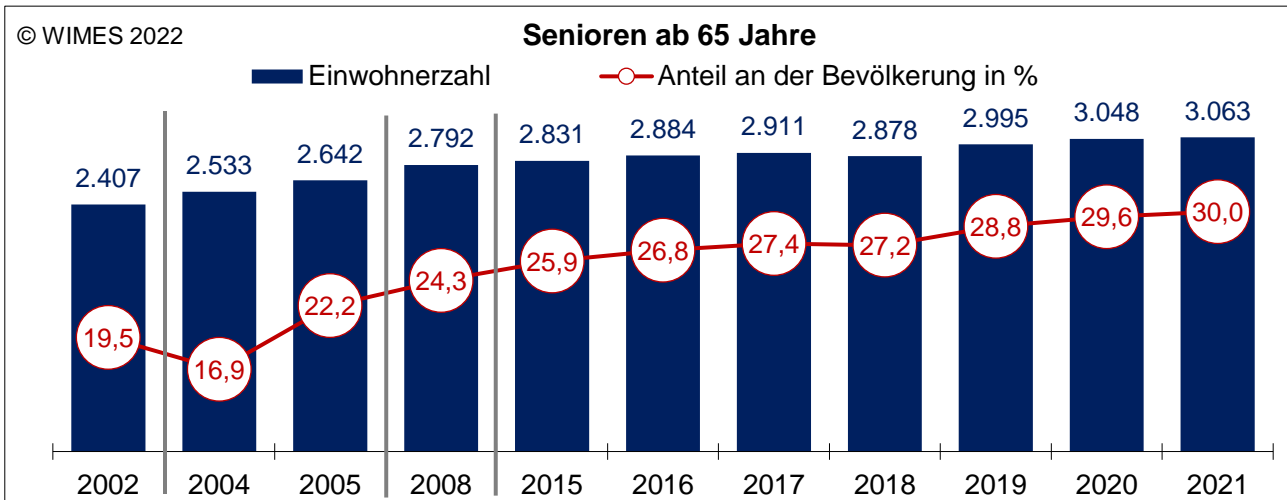
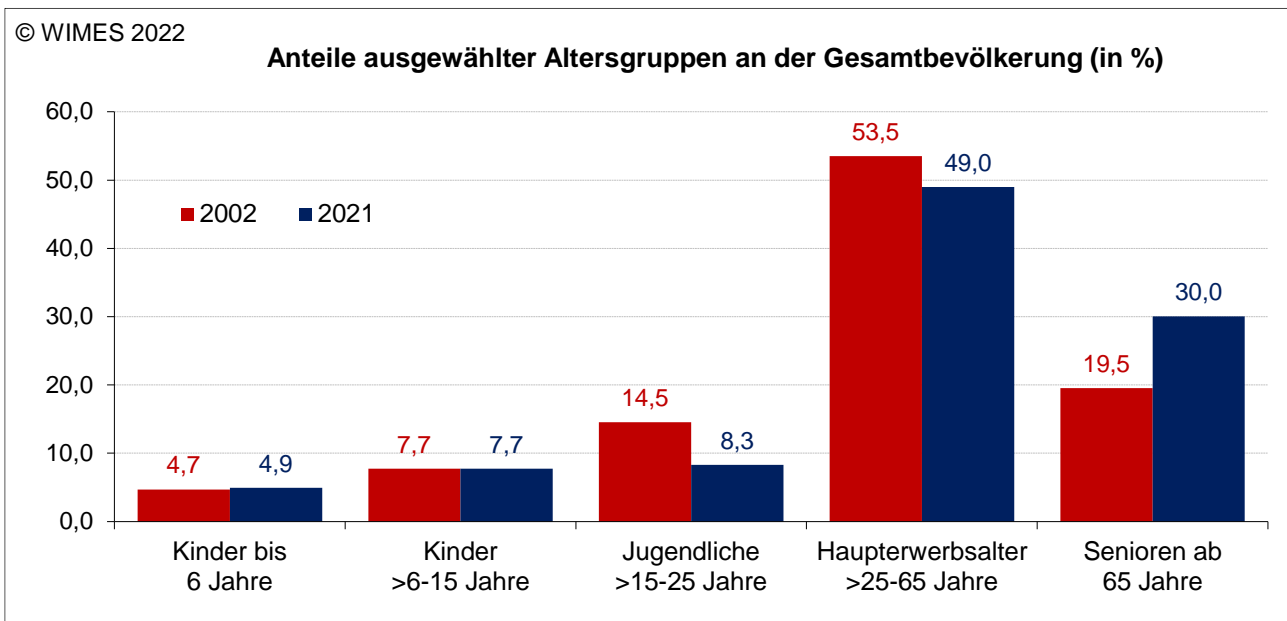
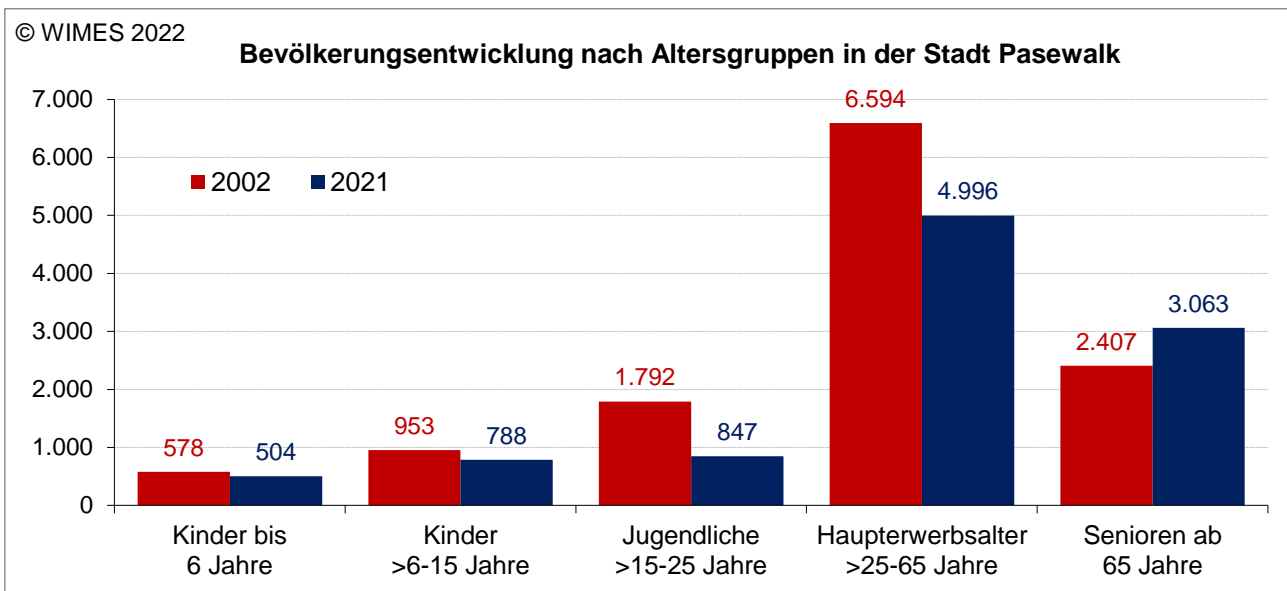


Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung – Seniorenalter ab 65 Jahre



Zusammenfassung Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen 2021 im Vergleich zu 2002.

Abbildung 9: Einwohner nach ausgewählten Altersgruppen und Bevölkerungsanteile im Vergleich



Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen und Stadtteilen

Einwohnerdaten nach Altersgruppen und Stadtteilen stehen nur für die Jahre 2002, 2004 und 2005 sowie ab 2018 zur Verfügung.

Die Zahl der Kinder bis sechs Jahre hat sich 2021 gegenüber 2002 um 12,8 % (-74 Kinder) verringert. Einzig in der Innenstadt erhöhte sich die Zahl der Kinder bis sechs Jahre (+10,2 %). Der deutlichste Verlust ergab sich in Pasewalk Ost (-37,9 %).

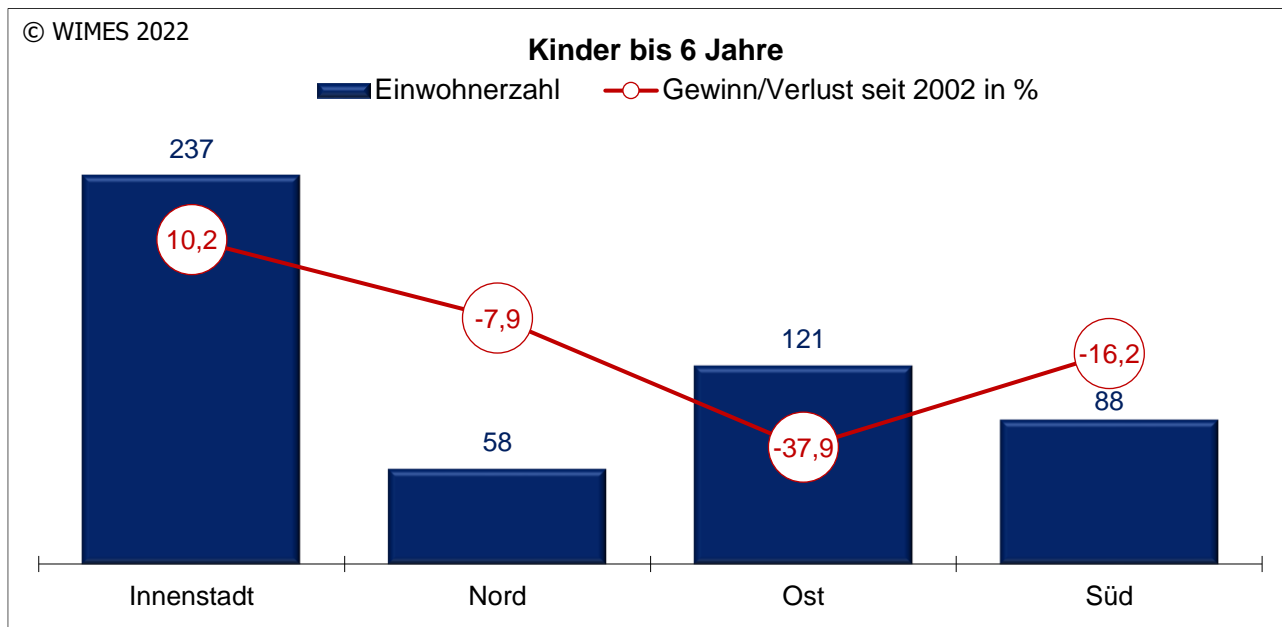
Mit 5,9 % im Jahr 2021 war in Pasewalk Ost der höchste Bevölkerungsanteil der Kinder bis sechs Jahre erzielt worden. In Pasewalk Süd lag der Anteil hingegen bei nur 4,4 % im Jahr 2021.

Tabelle 4: Bevölkerungsentwicklung Kinder bis sechs Jahre nach Stadtteilen

Stadtteil	Zahl der Kinder im Alter bis sechs Jahre							Entwicklung	
	2002	2004	2005	2018	2019	2020	2021	absolut	in %
Innenstadt	215	240	239	282	266	246	237	22	10,2
Nord	63	56	69	49	54	51	58	-5	-7,9
Ost	195	191	191	143	128	116	121	-74	-37,9
Süd	105	126	116	103	91	95	88	-17	-16,2
Pasewalk	578	613	615	577	539	508	504	-74	-12,8

Stadtteil	Anteil der Kinder bis sechs Jahre an der Bevölkerung (in %)							Entwicklung in %-Punkten
	2002	2004	2005	2018	2019	2020	2021	
Innenstadt	4,1	4,7	4,6	5,7	5,5	5,2	5,0	0,9
Nord	5,4	4,8	6,1	5,1	5,6	5,2	5,9	0,5
Ost	5,5	5,7	5,8	5,3	4,9	4,5	4,8	-0,7
Süd	4,4	5,3	4,9	5,2	4,6	4,8	4,4	0,0
Pasewalk	4,7	5,1	5,2	5,5	5,2	4,9	4,9	0,2

Abbildung 10: Kinder bis sechs Jahre im Jahr 2021 und Gewinn/Verlust seit 2002



Bei den Kindern von über 6 bis 15 Jahren lag der Bevölkerungsverlust im Zeitraum von 2002 bis 2021 in der Stadt Pasewalk bei 17,3 % (-165 Kinder). In allen Stadtteilen waren 2021 gegenüber 2002 Verluste zu verzeichnen. Mit einem Rückgang um 25,6 % fiel der Verlust in Pasewalk Ost am höchsten aus.

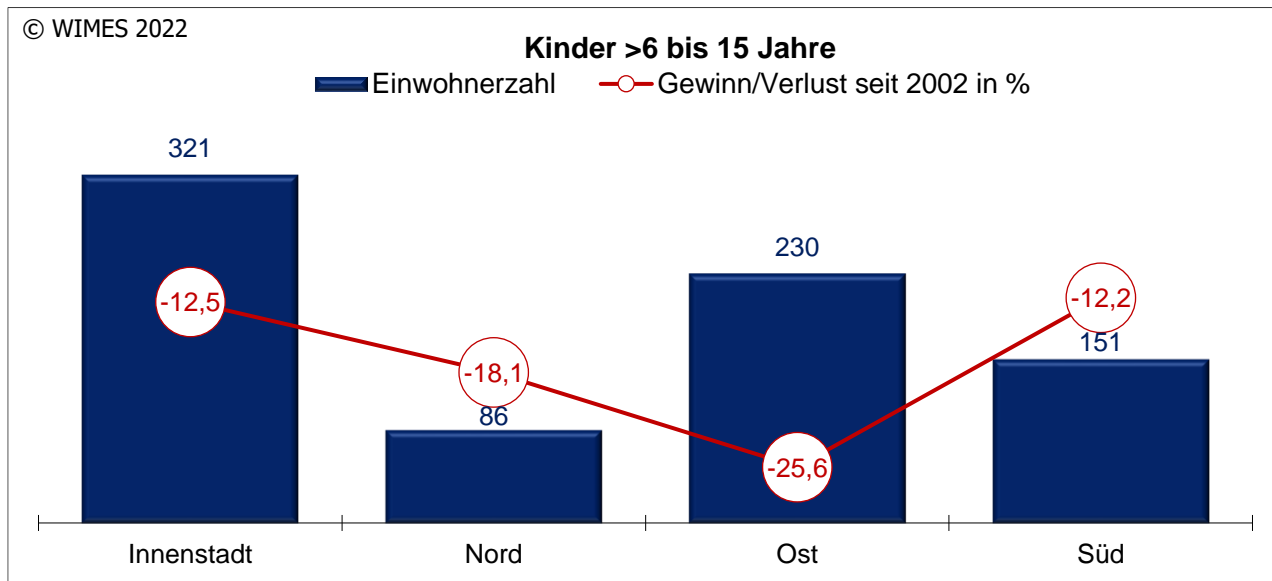
Die Bevölkerungsanteile der Kinder über 6 bis 15 Jahre veränderten sich in den Stadtteilen von 2002 bis 2021 nur geringfügig. Mit einem Anteil von 9,1 % wurde in Pasewalk Ost der höchste Bevölkerungsanteil in dieser Altersgruppe erzielt. In der Innenstadt lag der Wert im Jahr 2021 bei nur 6,8 %.

Tabelle 5: Bevölkerungsentwicklung Kinder über 6 bis 15 Jahre nach Stadtteilen

Stadtteil	Zahl der Kinder im Alter über 6 bis 15 Jahre							Entwicklung	
	2002	2004	2005	2018	2019	2020	2021	absolut	in %
Innenstadt	367	273	206	352	326	321	321	-46	-12,5
Nord	105	95	57	88	91	89	86	-19	-18,1
Ost	309	221	161	253	248	250	230	-79	-25,6
Süd	172	144	103	127	135	140	151	-21	-12,2
Pasewalk	953	733	527	820	800	800	788	-165	-17,3

Stadtteil	Anteil der Kinder über 6 bis 15 Jahre an der Bevölkerung (in %)							Entwicklung in %-Punkten
	2002	2004	2005	2018	2019	2020	2021	
Innenstadt	7,0	5,3	4,0	7,1	6,7	6,7	6,8	-0,2
Nord	9,0	8,2	5,0	9,1	9,4	9,1	8,7	-0,3
Ost	8,7	6,6	4,9	9,4	9,4	9,7	9,1	0,4
Süd	7,2	6,1	4,4	6,4	6,9	7,1	7,6	0,4
Pasewalk	7,7	6,1	4,4	7,8	7,7	7,8	7,7	0,0

Abbildung 11: Kinder über 6 bis 15 Jahre im Jahr 2021 und Gewinn/Verlust seit 2002



Die Zahl der Jugendlichen über 15 bis 25 Jahre hat sich 2021 gegenüber 2002 deutlich um 52,7 % (-945 Personen) verringert. In den vergangenen drei Jahren erhöhte sich die Zahl der Jugendlichen wieder. Der deutlichste Verlust ergab sich in Pasewalk Ost (-64,3 %).

Entsprechend den hohen absoluten Verlust waren auch die Bevölkerungsanteile der Jugendlichen in den Stadtteilen rückläufig.

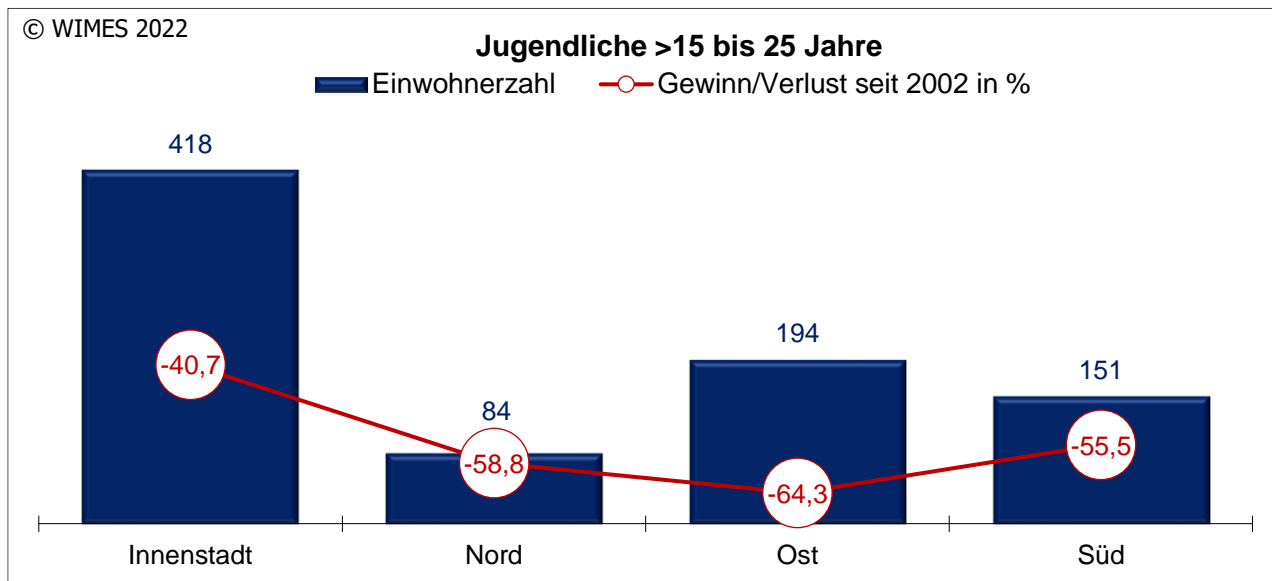
Mit 8,9 % im Jahr 2021 war in der Innenstadt der höchste Bevölkerungsanteil der Jugendlichen erreicht worden. In Pasewalk Süd war der Anteil mit 7,6 % im Jahr 2021 am niedrigsten.

Tabelle 6: Bevölkerungsentwicklung Jugendliche über 15 bis 25 Jahre nach Stadtteilen

Stadtteil	Zahl der Jugendlichen im Alter über 15 bis 25 Jahre							Entwicklung	
	2002	2004	2005	2018	2019	2020	2021	absolut	in %
Innenstadt	705	708	728	350	376	400	418	-287	-40,7
Nord	204	200	194	58	62	77	84	-120	-58,8
Ost	544	552	562	212	204	191	194	-350	-64,3
Süd	339	330	312	129	125	143	151	-188	-55,5
Pasewalk	1.792	1.790	1.796	749	767	811	847	-945	-52,7

Stadtteil	Anteil Jugendliche über 15 bis 25 Jahre an der Bevölkerung (in %)							Entwicklung in %-Punkten
	2002	2004	2005	2018	2019	2020	2021	
Innenstadt	13,5	13,8	14,2	7,1	7,8	8,4	8,9	-4,6
Nord	17,6	17,2	17,1	6,0	6,4	7,9	8,5	-9,1
Ost	15,3	16,5	17,2	7,9	7,7	7,4	7,7	-7,6
Süd	14,3	13,9	13,2	6,5	6,4	7,2	7,6	-6,7
Pasewalk	14,5	14,9	15,1	7,1	7,4	7,9	8,3	-6,2

Abbildung 12: Jugendliche über 15 bis 25 Jahre im Jahr 2021 und Gewinn/Verlust seit 2002



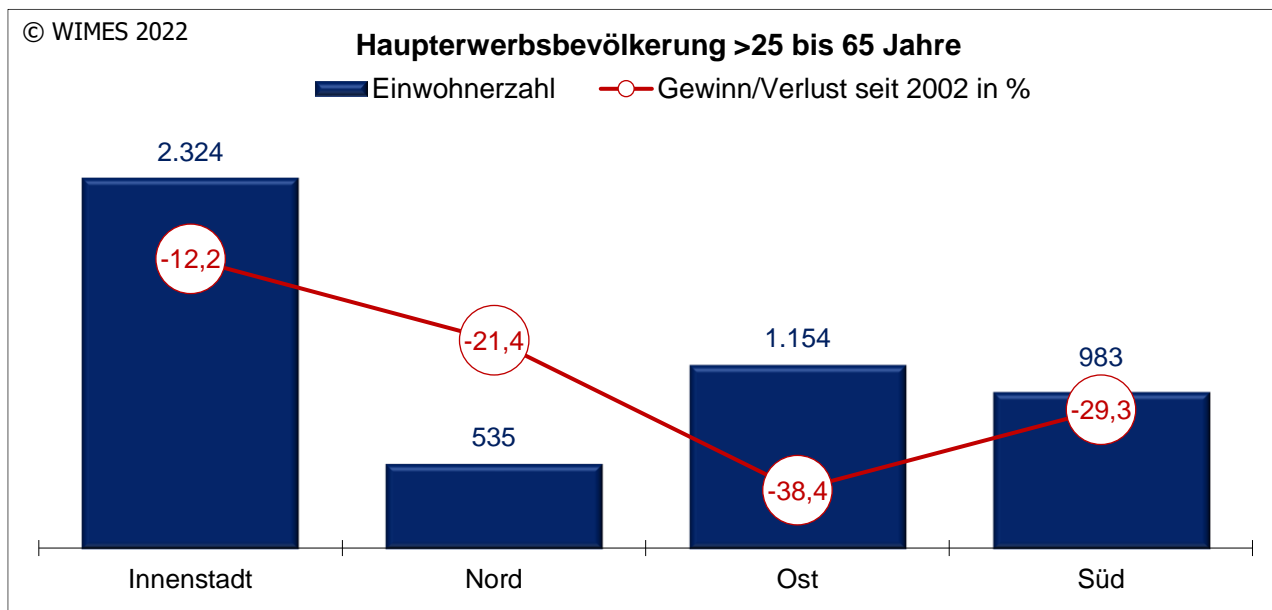
Auch bei den Personen im Haupterwerbsalter waren in allen Stadtteilen Verluste zu verzeichnen. Pasewalk Nord erreichte im Jahr 2021 mit 54,2 % den höchsten Bevölkerungsanteil.

Tabelle 7: Bevölkerungsentwicklung Einwohner über 25 bis 65 Jahre nach Stadtteilen

Stadtteil	Zahl der Einwohner im Haupterwerbsalter über 25 bis 65 Jahre							Entwicklung	
	2002	2004	2005	2018	2019	2020	2021	absolut	in %
Innenstadt	2.648	2.563	2.570	2.550	2.465	2.390	2.324	-324	-12,2
Nord	681	698	697	576	566	550	535	-146	-21,4
Ost	1.874	1.720	1.672	1.301	1.260	1.201	1.154	-720	-38,4
Süd	1.391	1.367	1.396	1.036	1.003	988	983	-408	-29,3
Pasewalk	6.594	6.348	6.335	5.463	5.294	5.129	4.996	-1.598	-24,2

Stadtteil	Anteil der Einwohner über 25 bis 65 Jahre an der Bevölkerung (in %)							Entwicklung in %-Punkten
	2002	2004	2005	2018	2019	2020	2021	
Innenstadt	50,7	49,9	50,0	51,7	51,0	50,2	49,5	-1,2
Nord	58,6	59,9	61,4	59,9	58,6	56,5	54,2	-4,4
Ost	52,6	51,3	51,1	48,2	47,9	46,5	45,9	-6,7
Süd	58,5	57,7	59,1	52,2	51,2	49,9	49,2	-9,3
Pasewalk	53,5	52,8	53,2	51,7	50,9	49,8	49,0	-4,5

Abbildung 13: Einwohner über 25 bis 65 Jahre im Jahr 2021 und Gewinn/Verlust seit 2002



Bei den Älteren ab 65 Jahre waren hohe Zugewinne von 2002 bis 2021 kennzeichnend.

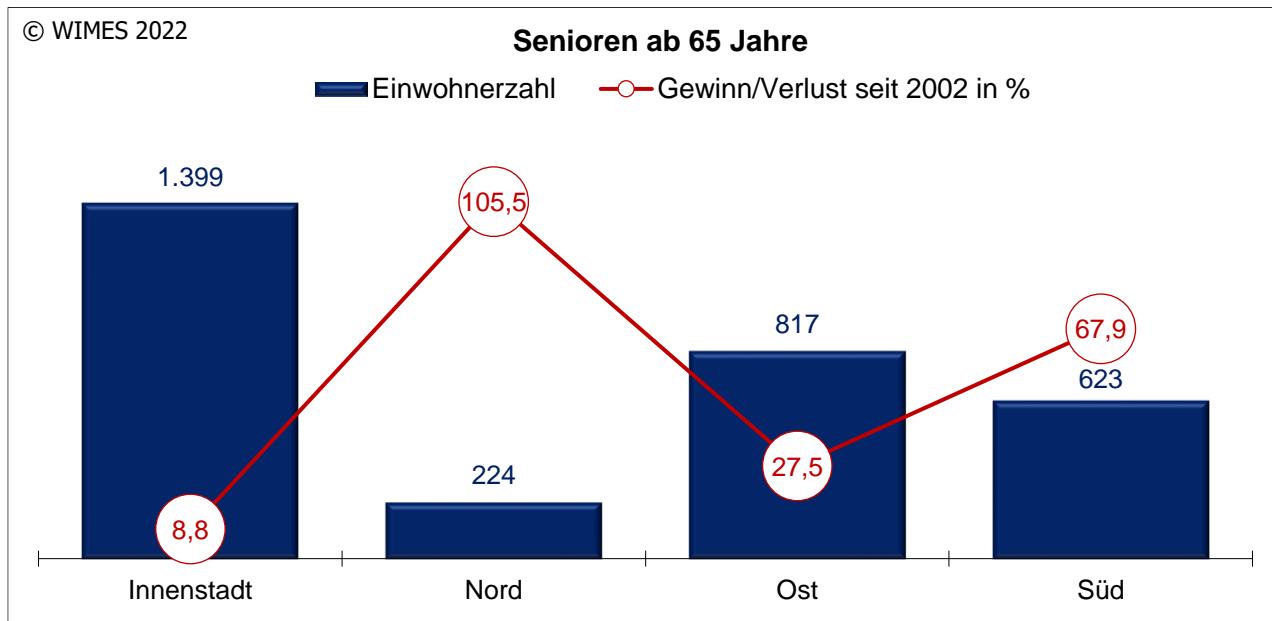
Der Bevölkerungsanteil der Senioren ab 65 Jahre lag in der Gesamtstadt im Jahr 2021 bei 30,0 %. In den Stadtteilen Pasewalk Ost und Süd lagen die Bevölkerungsanteile über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Der Höchstwert ergab sich in Pasewalk Nord mit 32,5 % im Jahr 2021. In Pasewalk Nord lag der Bevölkerungsanteil in dieser Altersgruppe bei nur 22,7 %.

Tabelle 8: Bevölkerungsentwicklung Einwohner ab 65 Jahre

Stadtteil	Zahl der Senioren im Alter ab 65 Jahre							Entwicklung	
	2002	2004	2005	2018	2019	2020	2021	absolut	in %
Innenstadt	1.286	1.349	1.398	1.394	1.403	1.401	1.399	113	8,8
Nord	109	116	118	191	193	207	224	115	105,5
Ost	641	666	689	788	793	825	817	176	27,5
Süd	371	402	437	589	606	615	623	252	67,9
Pasewalk	2.407	2.533	2.642	2.962	2.995	3.048	3.063	656	27,3

Stadtteil	Anteil der Senioren ab 65 Jahre an der Bevölkerung (in %)							Entwicklung	
	2002	2004	2005	2018	2019	2020	2021	in %-Punkten	
Innenstadt	24,6	26,3	27,2	28,3	29,0	29,4	29,8	5,2	
Nord	9,4	10,0	10,4	19,9	20,0	21,3	22,7	13,3	
Ost	18,0	19,9	21,0	29,2	30,1	31,9	32,5	14,5	
Süd	15,6	17,0	18,5	29,7	30,9	31,0	31,2	15,6	
Pasewalk	19,5	21,1	22,2	28,0	28,8	29,6	30,0	10,5	

Abbildung 14: Senioren ab 65 Jahre im Jahr 2021 und Gewinn/Verlust seit 2002



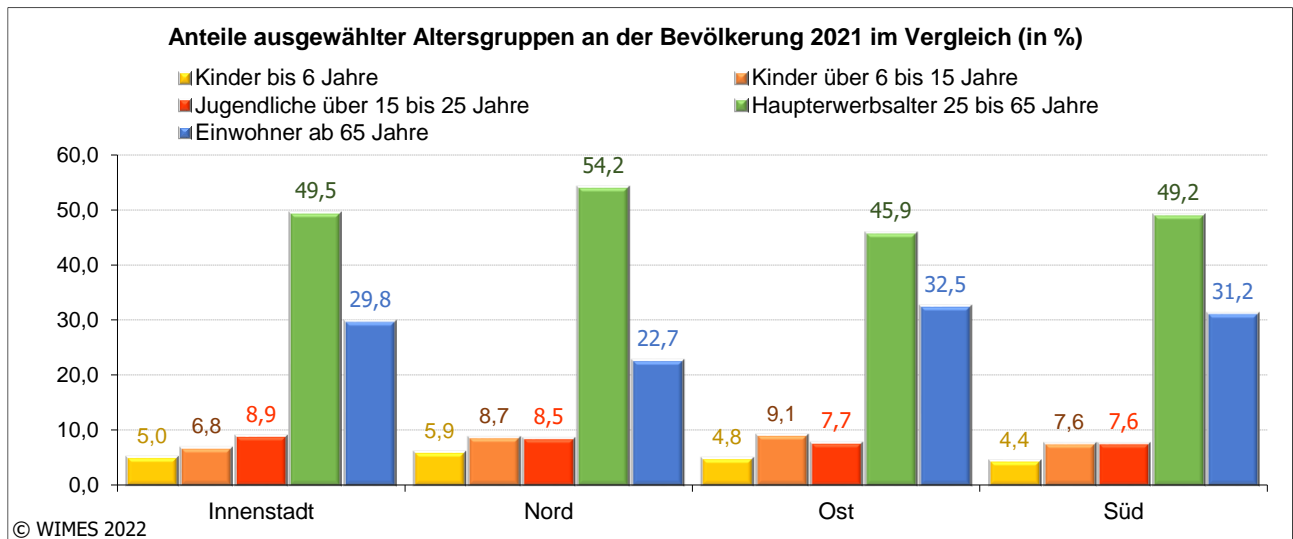
Zusammenfassung Veränderung der Altersstruktur nach Stadtteilen

Tabelle 9: Veränderung der Altersstruktur nach Stadtteilen

Einwohnerzahl Stadtteil	Kinder bis 6 Jahre		Kinder >6 bis 15 Jahre		Jugendliche >15 bis 25 Jahre		Haupterwerbsalter >25 bis 65 Jahre		Ältere ab 65 Jahre	
	2002	2021	2002	2021	2002	2021	2002	2021	2002	2021
Innenstadt	215	237	367	321	705	418	2.648	2.324	1.286	1.399
Nord	63	58	105	86	204	84	681	535	109	224
Ost	195	121	309	230	544	194	1.874	1.154	641	817
Süd	105	88	172	151	339	151	1.391	983	371	623
Pasewalk	578	504	953	788	1.792	847	6.594	4.996	2.407	3.063

Gewinn/Verlust Stadtteil	Kinder bis 6 Jahre		Kinder >6 bis 15 Jahre		Jugendliche >15 bis 25 Jahre		Haupterwerbsalter >25 bis 65 Jahre		Ältere ab 65 Jahre	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Innenstadt	22	10,2	-46	-12,5	-287	-40,7	-324	-12,2	113	8,8
Nord	-5	-7,9	-19	-18,1	-120	-58,8	-146	-21,4	115	105,5
Ost	-74	-37,9	-79	-25,6	-350	-64,3	-720	-38,4	176	27,5
Süd	-17	-16,2	-21	-12,2	-188	-55,5	-408	-29,3	252	67,9
Pasewalk	-74	-12,8	-165	-17,3	-945	-52,7	-1.598	-24,2	656	27,3

Abbildung 15: Bevölkerungsanteile nach Altersgruppen und Stadtteilen im Jahr 2021



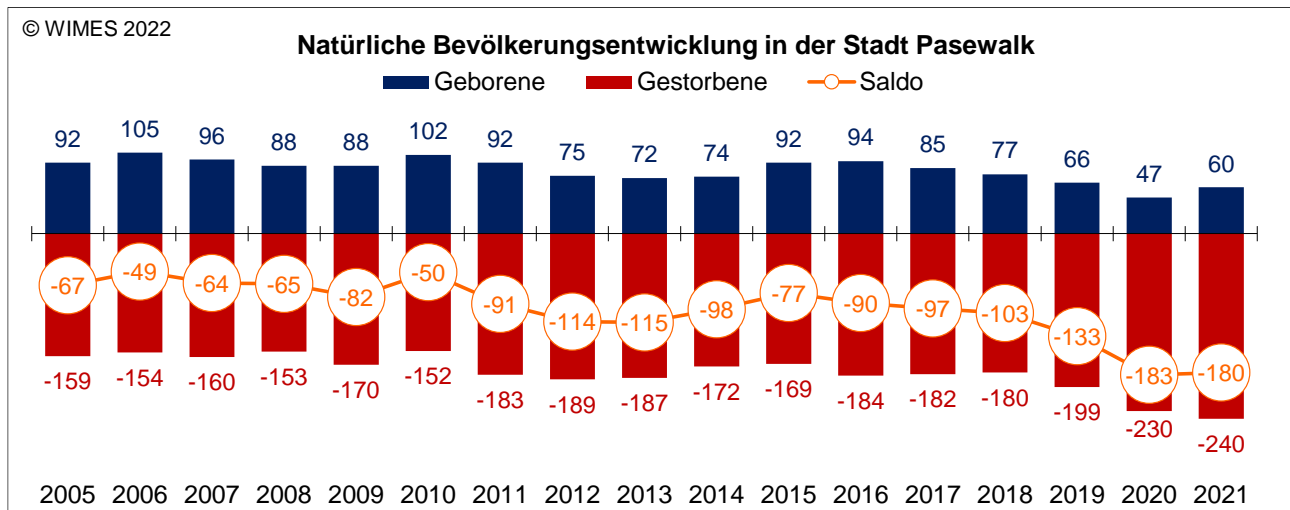
3.3 Faktoren der Bevölkerungsentwicklung

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.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Im gesamten Betrachtungszeitraum lag die Zahl der Geburten unter der Zahl der Sterbefälle, es waren Negativsalden zu verzeichnen. Im Jahr 2021 standen 240 Sterbefällen 60 Geburten gegenüber, somit lag der Negativsaldo bei 180 Personen.

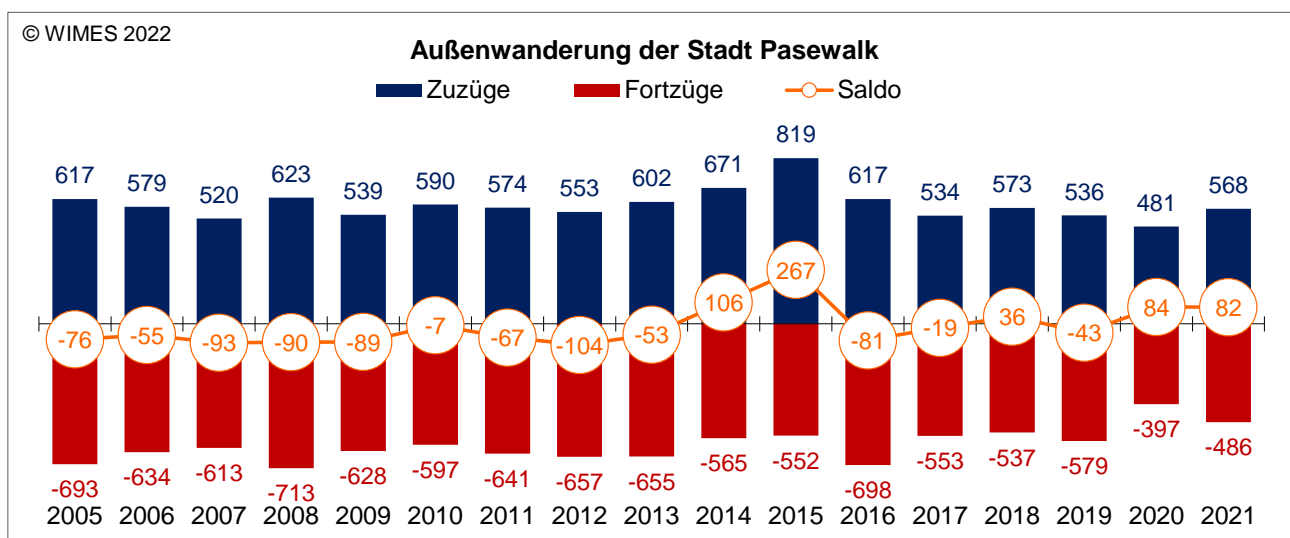
Abbildung 16: Natürliche Bevölkerungsentwicklung



Wanderungen

Mit Ausnahme der Jahre 2014, 2015, 2018, 2020 und 2021 waren in der Stadt Pasewalk Wanderungsverluste eingetreten. Die Positivsalden in den Jahren 2014 und 2015 sind auf den Zuzug von Ausländern infolge der Flüchtlingswanderungen zurückzuführen. Im Jahr 2021 ergab sich ein Wanderungsgewinn bei 82 Personen.

Abbildung 17: Außenwanderungen in der Gesamtstadt

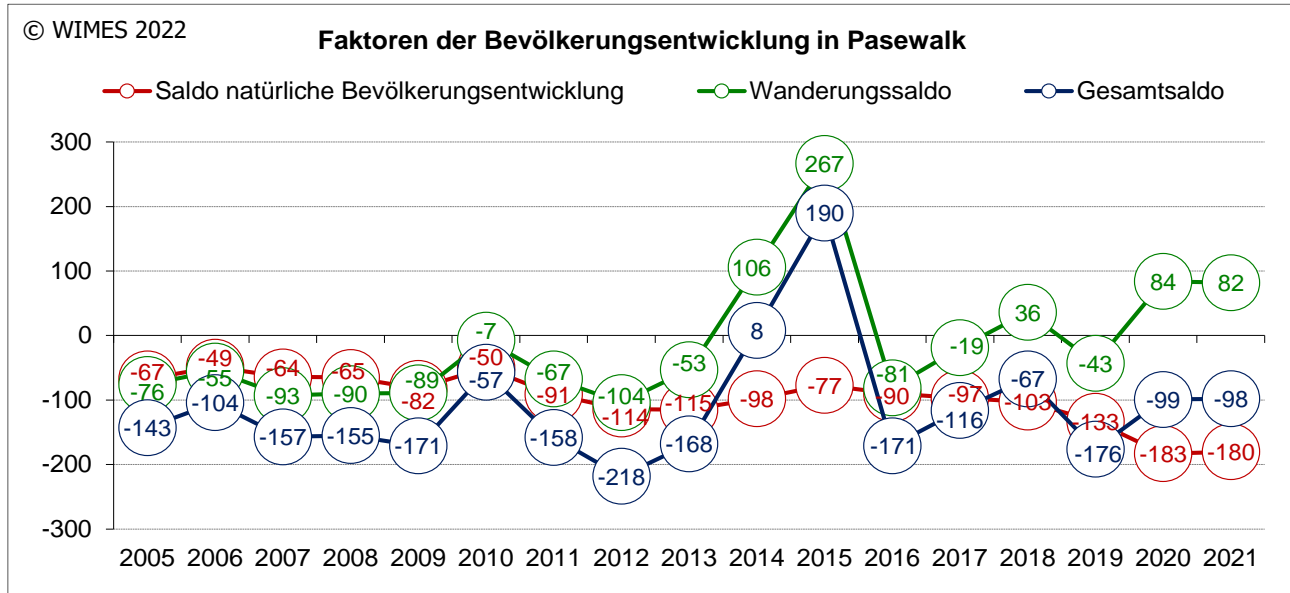


Gesamtsaldo

Der Gesamtsaldo ergibt sich aus dem Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geborene minus Gestorbene) und dem Wanderungssaldo (Zuzüge minus Fortzüge).

Im Jahr 2021 lag der Gesamtsaldo bei -98 Personen. Dieser Verlust ergab sich einzig durch den hohen Negativsaldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von -180 Personen. Der Wanderungsgewinn von 82 Personen schwächte den Verlust entsprechend ab.

Abbildung 18: Gesamtsaldo

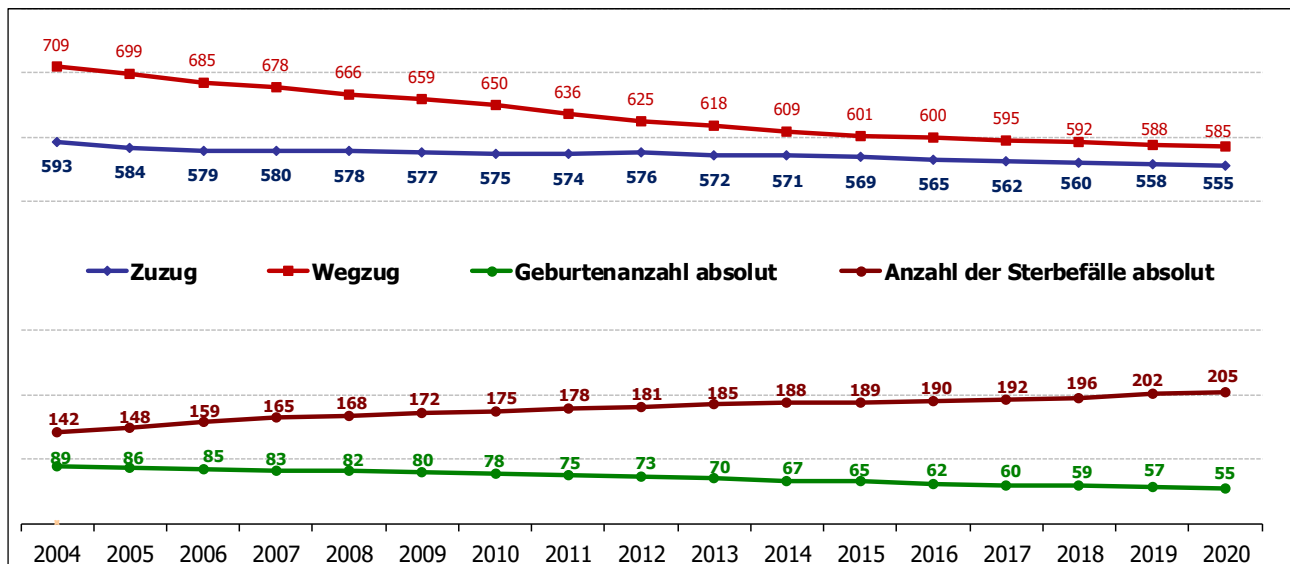


3.4 Abgleich der Realentwicklung mit der Bevölkerungsprognose 2020

Im Rahmen der ersten Aktualisierung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) erfolgte durch das Büro Wimes eine Neuberechnung der Bevölkerungsprognose für die Stadt Pasewalk mit Startjahr 2004 und einer Vorausberechnung bis 2020. Angenommen wurde damals, ein stetiger Rückgang der Geburten und deutliche Zunahme der Sterbefälle. Der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung lag im Jahr 2004, dem Startjahr der Prognose, bei -53 Personen. Unterstellt wurde, dass sich bis zum Jahr 2020 der natürliche Saldo bis auf -150 Personen erhöht.

Bezüglich der Wanderungen wurde nur ein leichter Rückgang der Zuzüge unterstellt, aber ein deutlich geringerer Wegzug. Der Wanderungssaldo lag im Jahr 2004 bei -116 Personen und für 2020 wurde ein negativer Wanderungssaldo von nur 30 Personen angenommen.

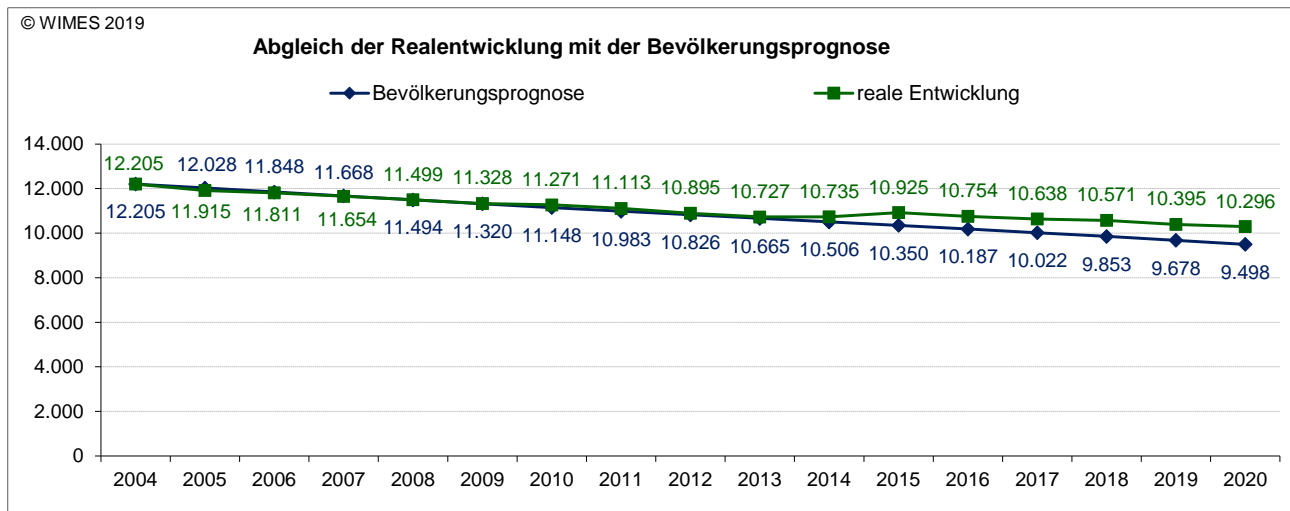
Abbildung 19: Annahmen der Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2005 (Startjahr 2004)



Entsprechend der Annahmen zur Entwicklung der Geburten und Sterbefälle sowie der Wanderungsbewegungen wurde für den Prognosezeitraum bis 2020 ein Bevölkerungsverlust von 2.752 Personen (-22.2 %) vorausgesagt.

In den ersten Prognosejahren bis 2007 verlief die Realentwicklung leicht unter den Werten der Bevölkerungsprognose, von 2008 bis 2013 lag die Realentwicklung dann leicht über den Werten der Bevölkerungsprognose. Insgesamt verliefen die Linien der Realentwicklung und der Prognose jedoch bis 2013 fast parallel, d.h. bis dahin war die Prognose als Planungs- und Entscheidungsgrundlage geeignet. Ab 2014 wich die Realentwicklung dann zunehmend positiv von der Prognose ab. Begründet ist diese Entwicklung durch die Flüchtlingszuwanderungen.

Abbildung 20: Abgleich der Realentwicklung mit der Bevölkerungsprognose 2005 (Startjahr 2004)



Im Jahr 2020 lag die reale Bevölkerungszahl um 798 Personen (8,4 %) über dem Prognosewert. Aufgrund dieser hohen Abweichung und der Tatsache dass die Bevölkerungsprognose im Jahr 2020 endet, erfolgte eine Neuberechnung der Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2035.

3.5 Neue Bevölkerungsprognose 2035

Vorbemerkungen

Die Prozesse der Entscheidungsfindung über Ziele und Prioritäten der Stadtentwicklung sowie daran anschließende kommunale Planungsprozesse bedürfen der umfassenden Information über die Struktur der Bevölkerung. So ist für die Ausrichtung der Kommunalpolitik das Wissen über künftige Tendenzen der Bevölkerungsentwicklung unerlässlich.

Prognosen über Zahl und Struktur der Bevölkerung sind Basisinformationen, um künftige Entwicklungen besser einschätzen, Engpässe voraussehen oder gar bestimmte prognostizierte Entwicklungen vermeiden zu können. Veränderungen im Altersaufbau und in der räumlichen Verteilung der Bevölkerung können zu Verschiebungen in der sozialen Infrastruktur, wie z.B. im Bedarf an Kindertagesstätten, Schulen, Senioren- und Pflegeheimen, führen.

Prognoseverfahren

Die Bevölkerungsprognose für die Stadt Pasewalk wurde mit den stadt eigenen Daten bis zum Jahr 2035 gerechnet. Im Mittelpunkt der Prognose standen die Vorausberechnung der Bevölkerungszahlen (Hauptwohnsitz), der Alters- und Geschlechtsstruktur.

- Die Berechnung der vorliegenden Prognose bzw. Projektion beruhen auf der Komponentenmethode (Cohort-Survival-Verfahren). Ausgangspunkt dieser Methode ist die Überlegung, dass eine Bevölkerungszahl und -struktur durch eine Mehrzahl von Faktoren beeinflusst wird und daher bei einer Prognose zumindest die drei Bestimmungsvariablen einer Bevölkerungsentwicklung - Fertilität, Mortalität und Migration - berücksichtigt werden sollten. Basis der Kom-

ponentenmethode sind die Daten der zu betrachtenden Bevölkerung zu einem Ausgangszeitpunkt, gegliedert nach Alter und Geschlecht. Die Prognose liefert eine jahrgangswise Fortschreibung der Ausgangsbevölkerung mit Hilfe der drei Bestimmungsvariablen.

- Die demographische Grundgleichung lautet:

$$\text{Bevölkerung}_{t+1} = \text{Bevölkerung}_t + \text{Geburten}_{t,t+1} - \text{Sterbefälle}_{t,t+1} + \text{Zuzug}_{t,t+1} - \text{Wegzug}_{t,t+1}$$

- Für die Berechnung wird die Grundgleichung auf ein Komponenten-Kohorten-Modell übertragen, welches sich aus 121 Kohorten, die Altersgruppen von 0 bis 120 Jahren nach Geschlecht, zusammensetzt. Somit resultiert die Einwohnerzahl im Prognosejahr $t+1$ aus der Bevölkerung im Jahr t und den im Zeitraum von t bis $t+1$ stattfindenden Bevölkerungsbewegungen, d. h. den Geburten, den Sterbefällen sowie den Zu- und Fortzügen. Im Rahmen der Prognose-/Projektionsrechnung bis 2035 wird dieser Zyklus 17-mal durchlaufen. Für das Startjahr 2018 steht die Zahl der Bevölkerung fest, für die folgenden Jahre resultiert sie jeweils aus dem vorangegangenen Prognosezyklus.

Grundlegend für die Prognoseberechnung sind dabei umfangreiche Auswertungen der Entwicklung der altersspezifischen Wanderungen nach Alter, Geschlecht sowie Herkunfts-/Zielort und Nationalität der Jahre 2017 und 2018. Zudem werden spezifische Annahmen zum künftigen Verlauf der für die Bevölkerungsentwicklung relevanten Parameter getroffen.

- Im Hinblick auf die Geburten-/Sterbeziffer wurde auf die Angaben des Statistischen Amtes Mecklenburg und des Statistischen Bundesamtes zurückgegriffen.
- Wohnungsneubau, Flüchtlingszuwanderung, Sozialstruktur der Bevölkerung im Hinblick auf deren spezifische Auswirkungen auf das Wanderungsverhalten sowie die Erwerbstätigkeit und die Pendlerverflechtungen finden Eingang in die Prognoseberechnungen.

Die Prognoseergebnisse werden gesamt und nach verschiedenen Altersgruppen in Jahresscheiben in Tabellen und Abbildungen dargestellt, so dass jährlich ein Abgleich der Realentwicklung mit den Prognosewerten möglich ist und somit überprüft werden kann, ob die Prognosen für Planungs- und Entscheidungsprozesse als geeignete Grundlage dienen.

Prognoseannahmen

Ein wesentliches Kriterium für die Akzeptanz einer Bevölkerungsprognose ist ihre Güte. Diese ist abhängig von der Qualität der Ausgangsdaten, vom Prognoseverfahren sowie von den Annahmen. Demzufolge sind die Prognoseergebnisse immer vor dem Hintergrund der zugrundeliegenden Annahmen zu sehen. Prognoseannahmen bilden immer die größte Quelle für mögliche Unsicherheiten. Prognosen sind typischerweise „Wenn-dann-Aussagen“.

Das bedeutet, wenn die Entwicklung der Prognoseparameter Fruchtbarkeit, Sterblichkeit und Wanderungen unter Berücksichtigung weiterer Inputdaten (wie z. B. Sozialstruktur der Einwohner, Pendlerverflechtungen, Wohnbaukapazitäten etc.) so verläuft wie angenommen, dann treten die prognostizierten Tendenzen ein.

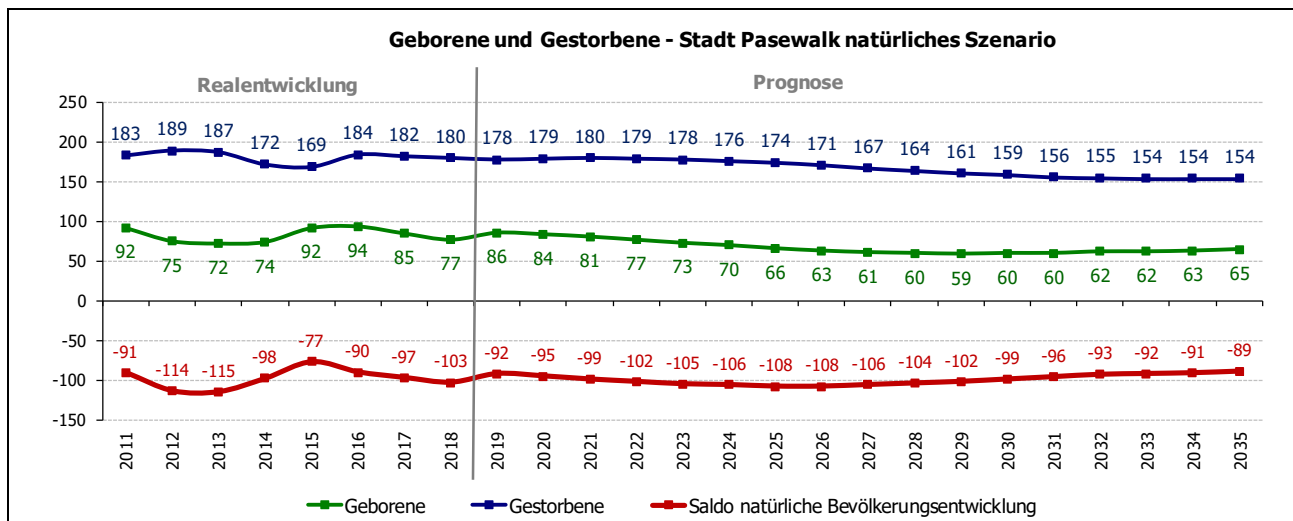
Für Pasewalk wurde die Bevölkerungsprognose nach zwei Szenarien gerechnet:

- Natürliches Szenario – Dieses Szenario hat ausschließlich eine „didaktische“ Bedeutung, ist aber als „Verständnishilfe“ notwendig. Es zeigt, wie die Bevölkerungsentwicklung ohne Wanderungen verlaufen würde.
- Regional-realistisches Szenario – Diesem Szenario sind umfangreiche Auswertungen zu den Wanderungsbewegungen nach Alter, Geschlecht sowie Ziel- und Herkunftsort zugrunde gelegt worden. Auch Annahmen zur wirtschaftlichen Entwicklung (Arbeitsplatzaufkommen, Einpendler) und zur Sozialstruktur der Bevölkerung fanden Eingang in die Prognoseberechnungen. Diesem Szenario ist ein verstärkter Zuzug von Personen im erwerbsfähigen Alter aus Umlandgemeinden und darüber hinaus unterstellt. Voraussetzung ist jedoch, dass familienfreundliche Wohnbaukapazitäten zur Verfügung stehen bzw. geschaffen werden.

Ergebnisse nach dem natürlichen Bevölkerungsszenario

Ohne Wanderungen würden die Geburten und Sterbefälle wie folgt verlaufen:

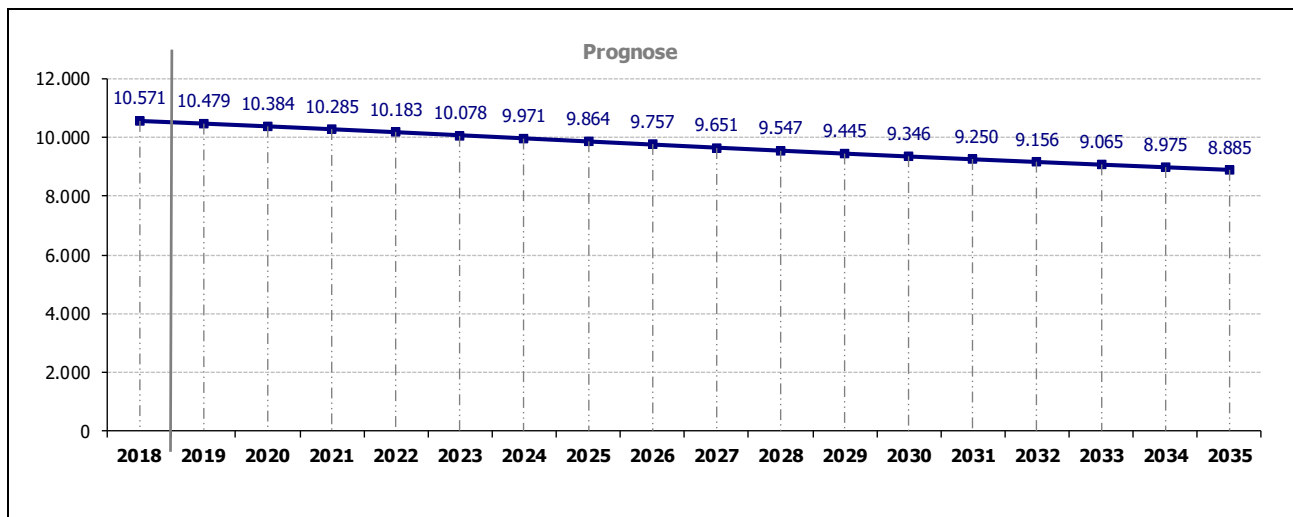
Abbildung 21: Verlauf der Geburten und Sterbefälle nach dem natürlichen Szenario



Das natürliche Szenario würde nur eintreffen, wenn keine Wanderungen stattfinden. Da es in der Realität nicht der Fall ist, ist dieses Szenario lediglich eine Verständnishilfe dafür, dass aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung die Einwohnerzahl sinken muss, weil die Sterbefälle stets höher sind als die Geburten.

Ohne Wanderungen würden aufgrund sinkender Geburtenzahlen bis 2035 Bevölkerungsverluste um 1.686 Personen eintreten (-15,9 %).

Abbildung 22: Bevölkerungsprognose nach dem natürlichen Szenario



Ergebnisse der Bevölkerungsprognose nach dem regional-realistischen Szenario

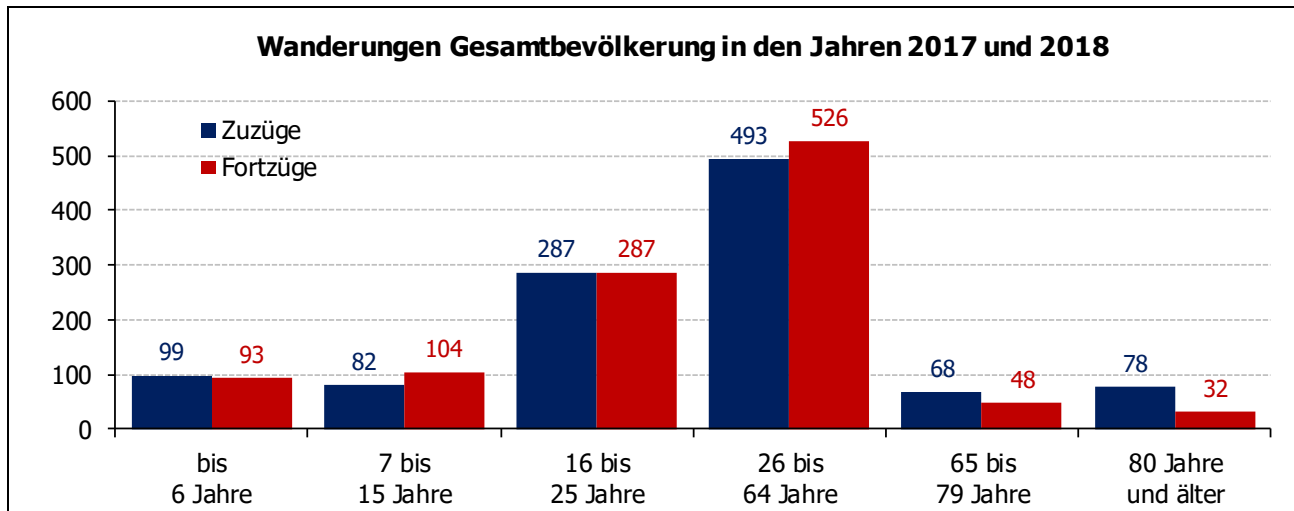
Eingang in die Prognoserechnung fanden die Wanderungen nach Alter und Geschlecht der Jahre 2017 und 2018. Wanderungsgewinne waren nur in den Altersgruppen der Kinder bis sechs Jahre und der Senioren ab 65 eingetreten. In den Altersgruppen der Kinder im Schulalter und im Haupterwerbsalter waren Wanderungsverluste kennzeichnend. In der Altersgruppe der Jugendlichen war der Wanderungssaldo in Summe der Jahre 2017 und 2018 ausgeglichen.

Insgesamt waren im Jahr 2017 Wanderungsverluste (-19 Personen) und im Jahr 2018 Wanderungsgewinne (+36 Personen) eingetreten. In Summe der Jahre 2017 und 2018 lag der Wanderungsgewinn demnach bei 17 Personen.

Tabelle 10: Dateninput – Wanderungen der Jahre 2017 und 2018

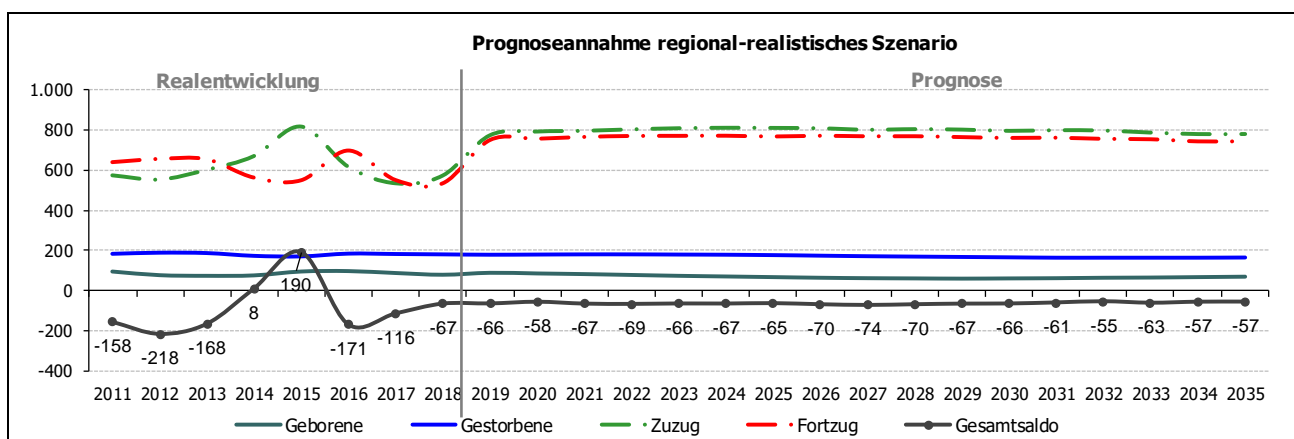
Gesamtbevölkerung	2017			2018			gesamt		
	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
bis 6 Jahre	50	52	-2	49	41	8	99	93	6
7 bis 15 Jahre	45	57	-12	37	47	-10	82	104	-22
16 bis 25 Jahre	139	144	-5	148	143	5	287	287	0
26 bis 64 Jahre	238	262	-24	255	264	-9	493	526	-33
65 bis 79 Jahre	33	24	9	35	24	11	68	48	20
80 Jahre und älter	29	14	15	49	18	31	78	32	46
gesamt	534	553	-19	573	537	36	1.107	1.090	17

Abbildung 23: Prognoseinput – Wanderungen nach Altersgruppen



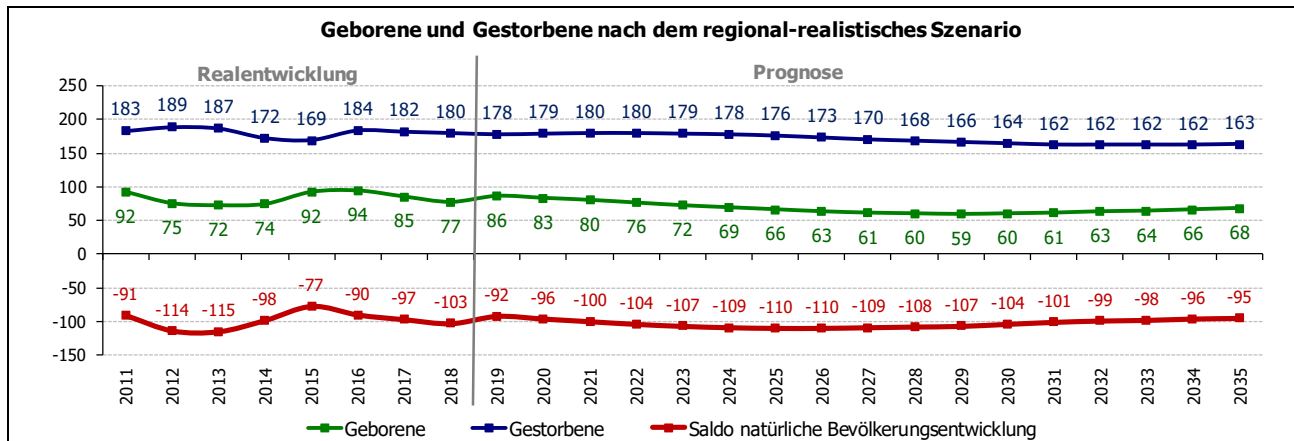
Für die Prognoserechnung nach diesem Szenario wurde bis zum Ende des Prognosezeitraumes ein jährlicher positiver Wanderungssaldo zwischen 30 und 40 Personen unterstellt, darunter mindestens 20 Personen jährlich im Haupterwerbsalter. Das heißt, die Zahl der Zuzüge ist stets höher als die Zahl der Fortzüge. Von allein wird diese Entwicklung jedoch nicht eintreten, man muss etwas dafür tun – wie z.B. die Schaffung von attraktiver Wohnraum/Wohnbauflächen und zielgruppen-spezifische Infrastruktur.

Abbildung 24: Prognoseannahmen zum Verlauf der Wanderungen



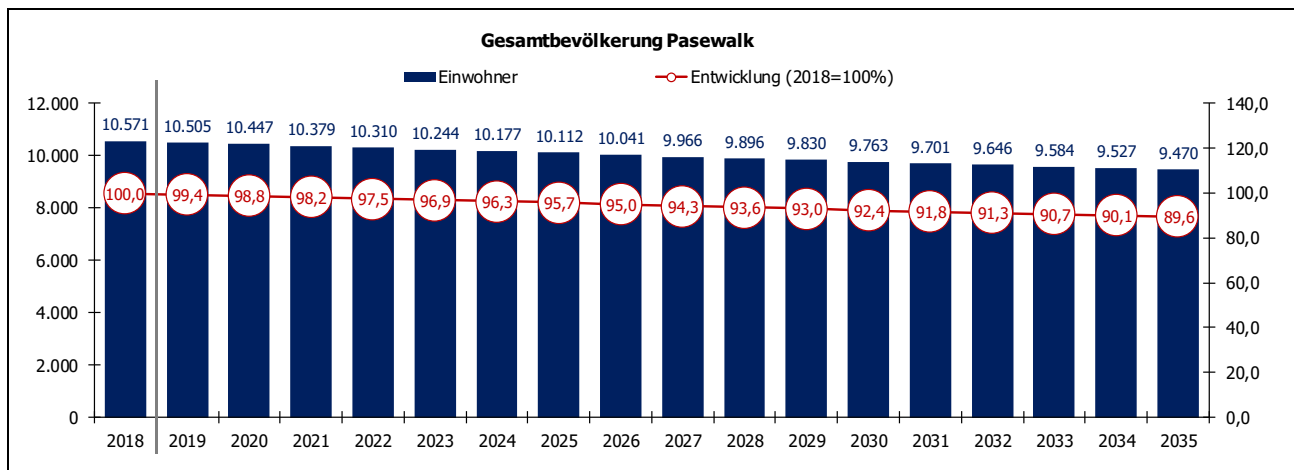
Für die Prognoserechnung wurde für den Verlauf der Geburten unterstellt, dass die durchschnittliche Kinderzahl von 1,54 Kinder auf 1,59 Kinder je Frau bis zum Jahr 2025 ansteigt und nach 2025 wurde von einem gleichbleibenden Niveau ausgegangen. Aber dennoch wird die Zahl der Geburten aufgrund des Rückgangs der Frauen im demografisch aktiven Alter zunächst leicht sinken. Ab dem Jahr 2030 kann dann wieder mit einem Anstieg gerechnet werden, weil ab dem Zeitpunkt auch die Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter von 15 bis 45 Jahren ansteigen wird.

Abbildung 25: Prognoseannahmen Geburten und Sterbefälle



Entsprechend der Annahmen – Zuzug von jungen Erwachsenen und Personen im Haupterwerbsalter sowie von Senioren aufgrund der guten altersgerechten Infrastruktur in Pasewalk – sinkt die Einwohnerzahl aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Insgesamt wird entsprechend dieser Annahme ein Bevölkerungsrückgang von ca. 1.100 Personen (-10,4 %) bis 2035 erwartet.

Abbildung 26: Prognoseergebnisse nach dem regional-realistischen Szenario



Bevölkerungsverluste werden in den Altersgruppen der Kinder bis 15 Jahre und der vorallem der Einwohner im Haupterwerbsalter eintreten. Die Zahl der Jugendlichen / jungen Erwachsenen wird den Folgejahren aufgrund der steigenden Geburtenzahlen seit der Jahrtausendwende wahrscheinlich stetig steigen. Aufgrund der gestiegenen höheren Lebenserwartung erhöht sich die Zahl der Senioren.

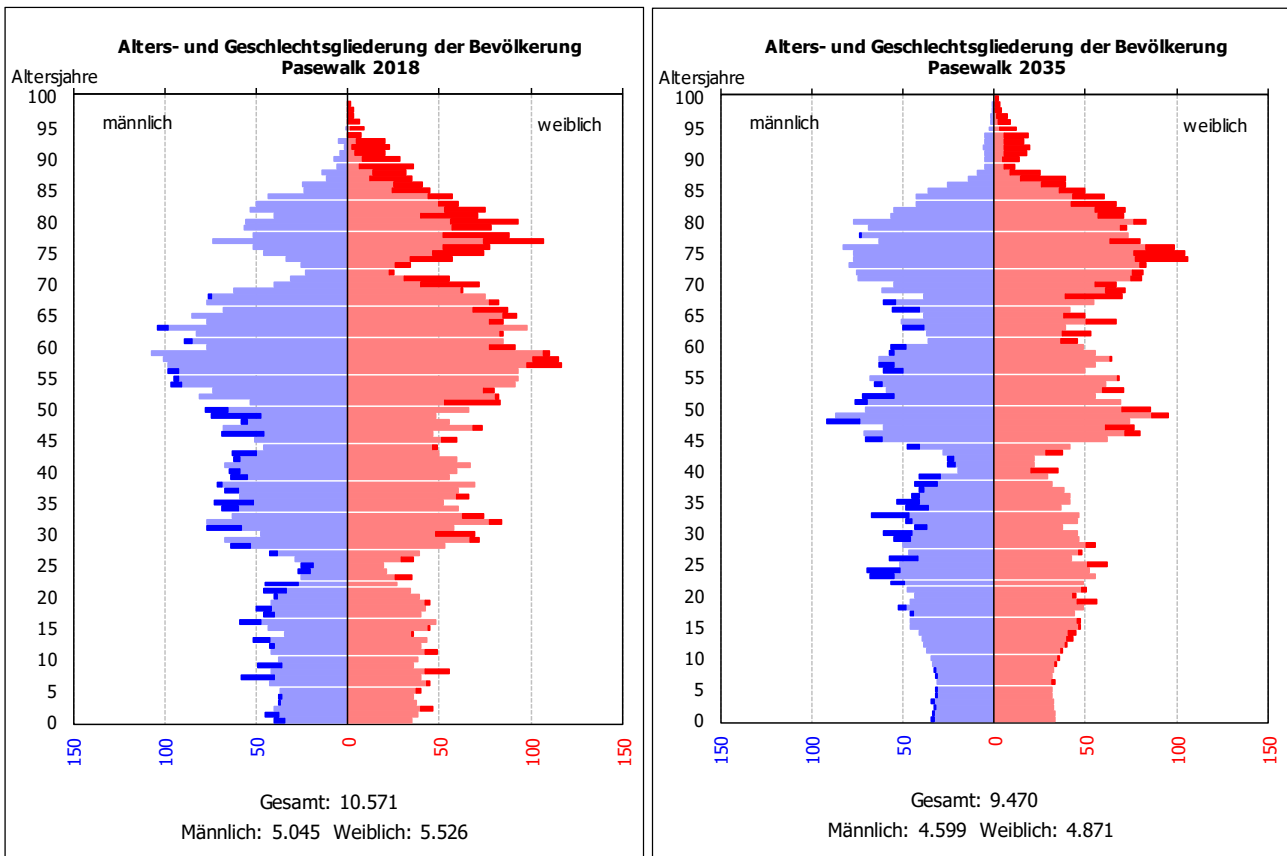
Tabelle 11: Zusammenfassung Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen

im Alter von ... bis ... Jahren	Bevölkerungszahl			Anteil an Gesamtbevölkerung in %			Entwicklung	
	Basisjahr	Prognose	Projektion	Basisjahr	Prognose	Projektion	Prognose	Projektion
	2018	2030	2035	2018	2030	2035	2018-2030	2018-2035
0 bis 6 Jahre	558	455	459	5,3	4,7	4,8	-103	-99
>6 bis 15 Jahre	785	762	679	7,4	7,8	7,2	-23	-106
>15 bis 25 Jahre	757	1.033	1.037	7,2	10,6	11,0	276	280
>25 bis 64 Jahre	5.593	4.266	4.135	52,9	43,7	43,7	-1.327	-1.458
65 Jahre und älter	2.878	3.246	3.159	27,2	33,2	33,3	368	281
gesamt	10.571	9.763	9.470	100,0	100,0	100,0	-808	-1.101

Wenn diese Entwicklung eintreten soll, dann muss etwas dafür getan werden. Dazu gehört der Ausbau der sozialen Infrastruktur und die Schaffung weiterer Wohnbaukapazitäten sowie die Bereitstellung von altersgerechte modernen Mietwohnungen.

Die Alterspyramiden, auch Lebensbäume genannt, geben einen Überblick über die Entwicklung der Altersjahrgänge nach dem Geschlecht im Jahr 2018 und im Prognosejahr 2035 nach dem regional-realistischen Bevölkerungsszenario. Die kräftigen Blautöne stehen für einen Männerüberschuss und die kräftigen Rottöne für einen Frauenüberschuss.

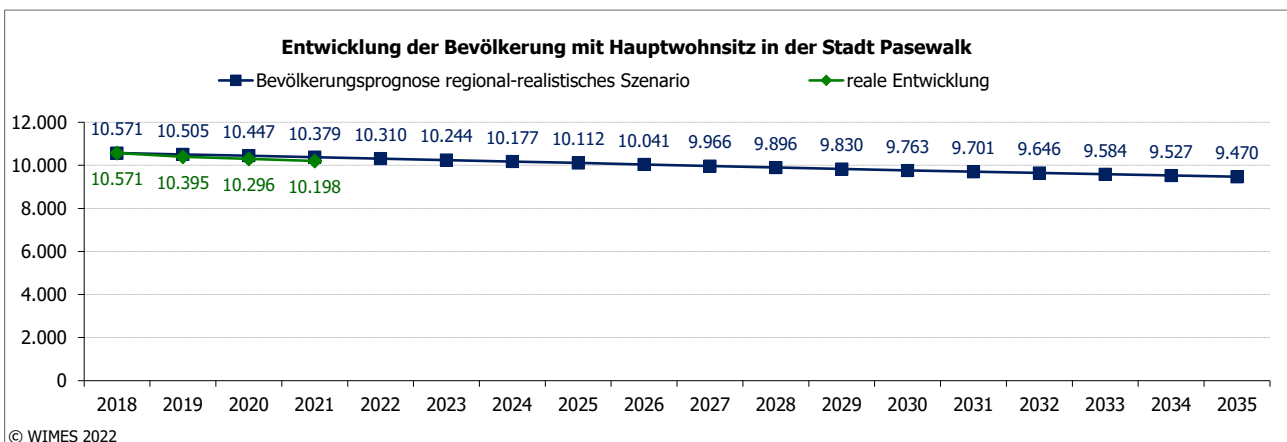
Abbildung 27: Alters- und Geschlechtsgliederung 2018 und Prognose 2035



3.6 Abgleich der Realentwicklung mit der neuen Bevölkerungsprognose

Der Abgleich der Realentwicklung mit der Bevölkerungsprognose zeigt, dass die Realentwicklung im Jahr 2021 um 181 Personen negativ vom Prognosewert abweicht. Das liegt daran, dass die Zahl der Geburten bisher deutlich unter der Annahme und die Zahl der Sterbefälle deutlich höher ausfiel.

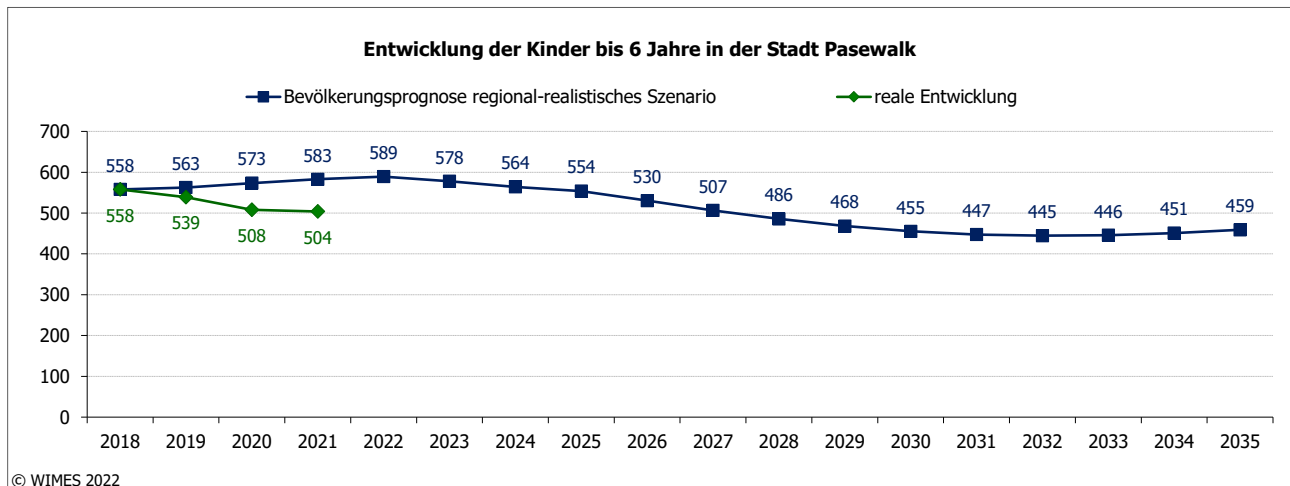
Abbildung 28: Realentwicklung und Prognose nach dem regional-realistischen Szenario



© WIMES 2022

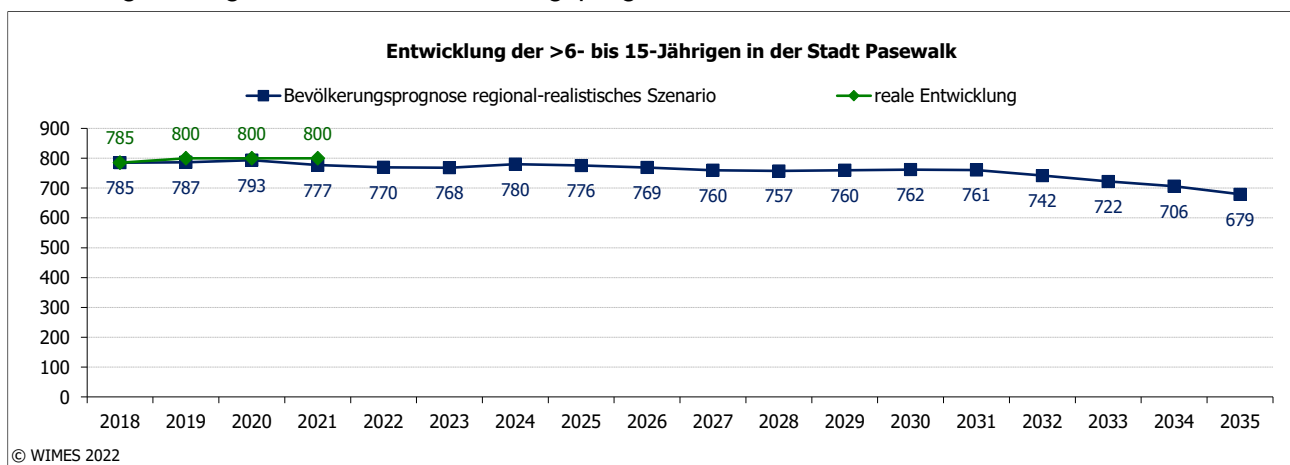
Für die Zahl der Kinder bis sechs Jahre wurde angenommen, dass die Zahlen noch bis 2022 ansteigen und danach aufgrund des Rückgangs der Zahl potenzieller Mütter sinken. Real weicht die Zahl der Kinder bis sechs Jahre im Jahr 2021 um 79 Kinder negativ vom Prognosewert ab. Dafür gibt es zwei Gründe, zum einen ist der unterstellte Zuzug von jungen Familien mit Kindern bisher nicht eingetreten und zum anderen sind die Geburten im Vergleich zu den Vorjahren sehr stark gesunken. Bis 2018 wurden durchschnittlich 88 Kinder geboren. Im Jahr 2019 wurden 66 Kinder, 2020 nur 47 Kinder und 2021 60 Kinder geboren.

Abbildung 29: Realentwicklung und Prognose – Kinder bis sechs Jahre



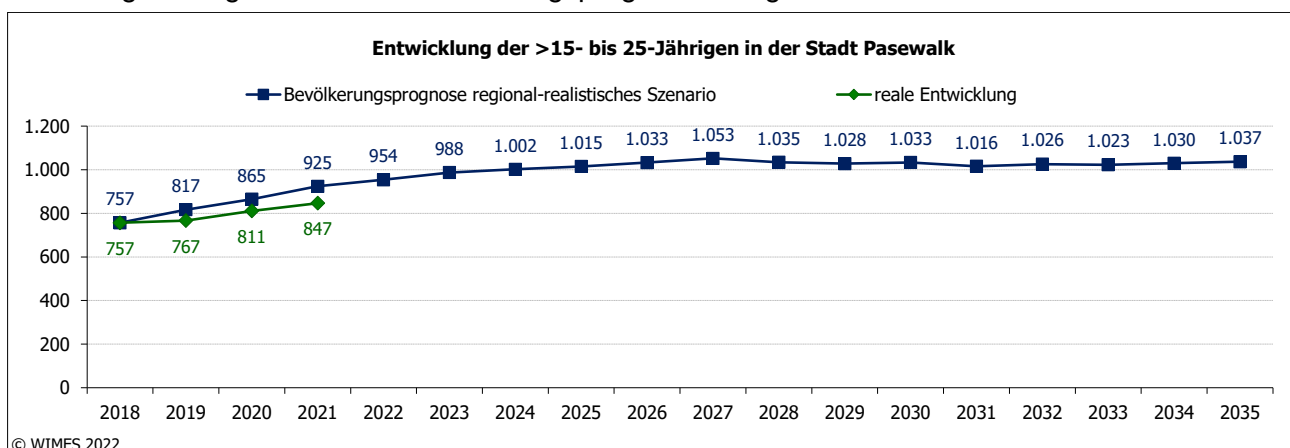
Die Zahl der Kinder im Schulalter von >6 bis 15 Jahren verläuft bisher nahezu den Prognosewerten. Im Jahr 2021 gab es real 23 Kinder mehr als für das Jahr vorausgesagt.

Abbildung 30: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – Kinder im Schulalter



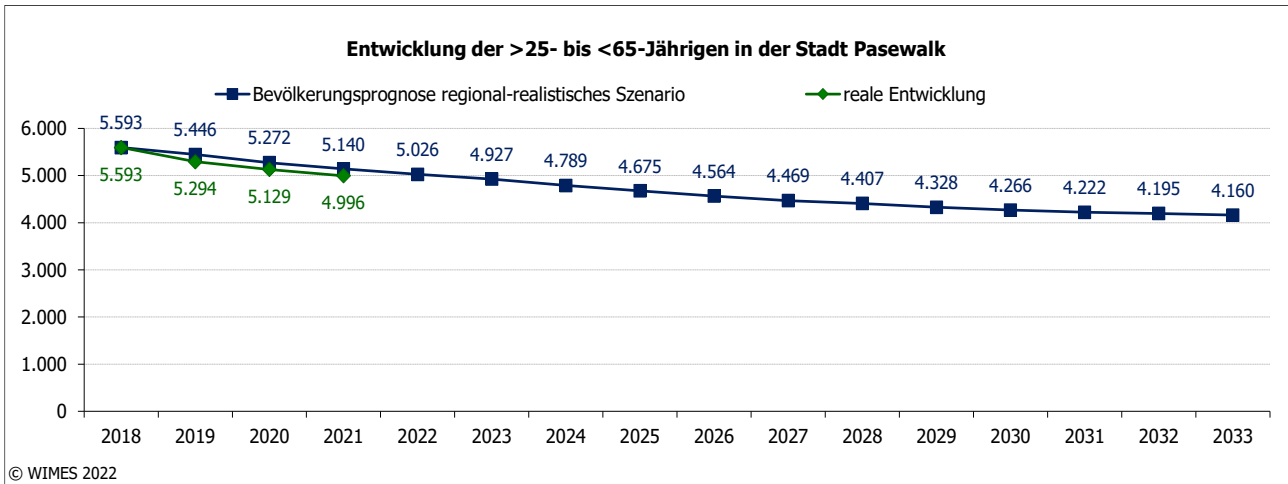
Die Realentwicklung im Jugendalter folgt zwar der Prognoselinie, aber bisher leicht negativ.

Abbildung 31: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – Jugendalter



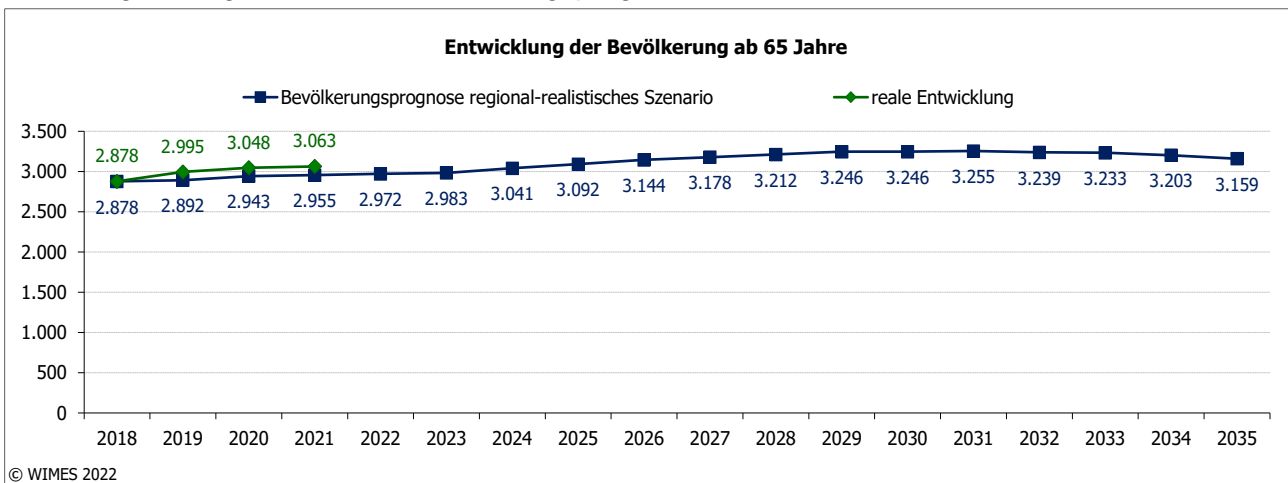
In der Altersgruppe der 25- bis <65-Jährigen werden bis zum Ende des Prognosezeitraumes Bevölkerungsverluste eintreten. Real weicht die Bevölkerungszahl im Jahr 2021 um 144 Personen negativ von der Prognose ab. Der für die Prognoserechnung unterstellte Zuzug von Personen im Erwerbsalter ist bisher nicht eingetreten.

Abbildung 32: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – Haupterwerbsalter



Die Zahl der Einwohner ab 65 Jahre verläuft bisher positiver als vorausgesagt. Aufgrund der guten altersgerechten Infrastruktur in Pasewalk ist in dieser Altersgruppe der Zuzug höher als angenommen.

Abbildung 33: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – ältere Senioren



3.7 Arbeitsmarkt und Kaufkraftentwicklung

3.7.1 Entwicklung der Arbeitslosigkeit

Zum 31.12.2021 gab es in Pasewalk 710 Arbeitslose, das entspricht einem Anteil von 12,2 %, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15- bis 65 Jahren. Insgesamt 570 Arbeitslose (80,3 %) bezogen Arbeitslosengeld II (Arbeitslose nach SGB II). Damit bezogen nur 19,7 % (140 Arbeitslose) der Arbeitslosen Arbeitslosengeld I (Arbeitslose nach SGB III).

Abbildung 34: Entwicklung der Arbeitslosigkeit

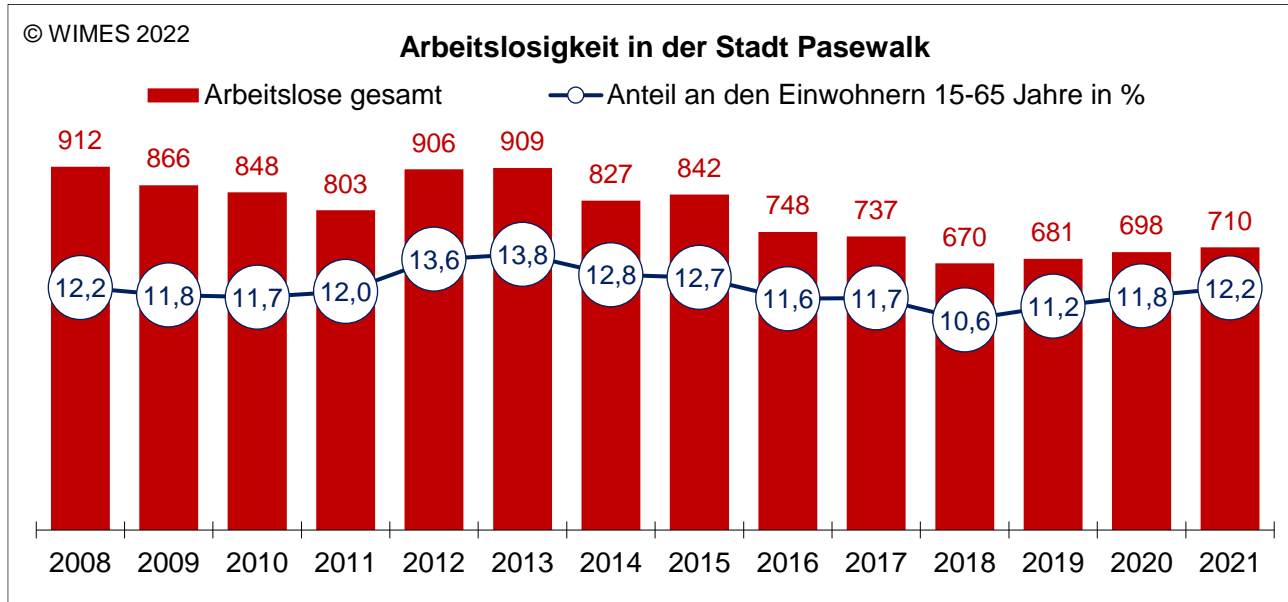


Tabelle 12: Arbeitslose nach SGB II und SGB III

Arbeitslose absolut	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
SGB II	654	676	658	610	675	739	685	714	624	572	523	538	527	570
SGB III	258	190	190	193	231	170	142	128	124	165	147	143	171	140

Anteil an allen Arbeitslosen in %	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
SGB II	71,7	78,1	77,6	76,0	74,5	81,3	82,8	84,8	83,4	77,6	78,1	79,0	75,5	80,3
SGB III	28,3	21,9	22,4	24,0	25,5	18,7	17,2	15,2	16,6	22,4	21,9	21,0	24,5	19,7

3.7.2 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Wohnort)

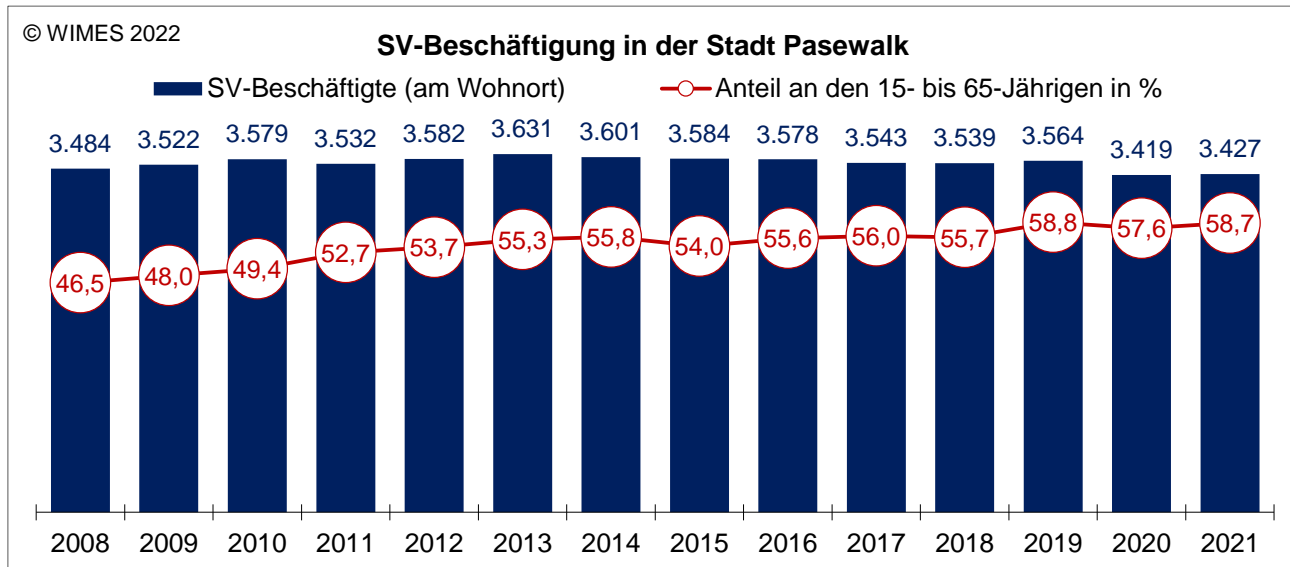
Im Jahr 2021 waren 3.427 Personen SV-Beschäftigte mit Wohnort Pasewalk, das entspricht einem Anteil von 58,7 % an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren. Im Jahr 2008 lag die Zahl der SV-Beschäftigten bei 3.484 Personen. Gegenüber dem Basisjahr ist die SV-Beschäftigtenquote, gemessen an den 15- bis 65-Jährigen, um 12,2 Prozentpunkte gestiegen. Die Zahl der SV-Beschäftigten hat sich um 57 Personen verringert.

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.

Abbildung 35: Entwicklung der SV-Beschäftigung

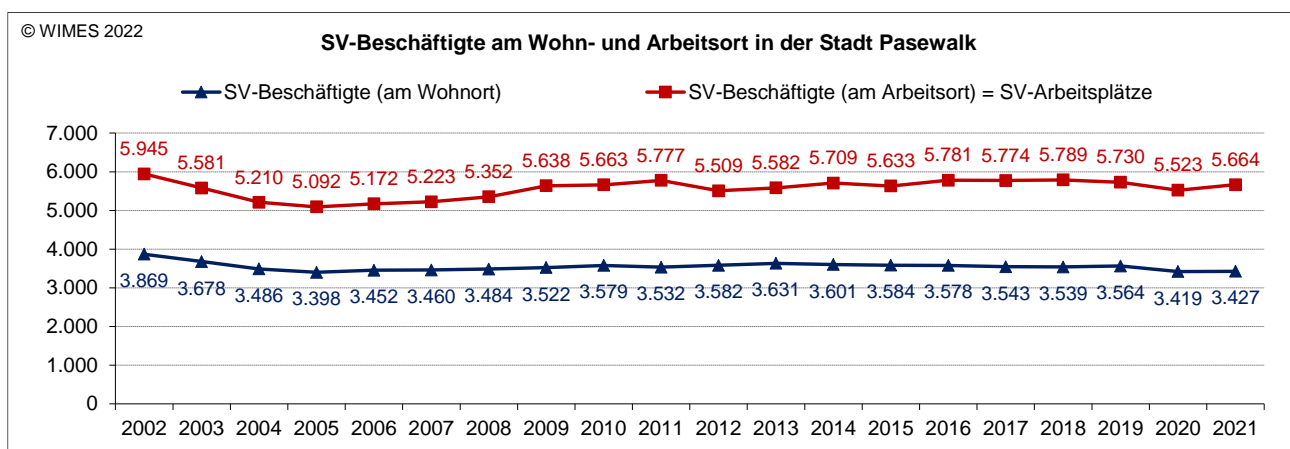


3.7.3 SV-Beschäftigte mit Arbeitsort (SV-Arbeitsplätze) und Pendlerverflechtungen SV-Arbeitsplätze

Die Zahl der SV-Arbeitsplätze in Pasewalk entspricht der Zahl der SV-Beschäftigten am Arbeitsort (Wohnort der Arbeitnehmer ist unbestimmt). Diese Arbeitsplätze können mit SV-Beschäftigten, die in Pasewalk wohnen, besetzt sein oder mit SV-Beschäftigten, die von außerhalb kommen. In letzterem Fall handelt es sich um Einpendler.

SV-Beschäftigte mit Wohnort Pasewalk, die außerhalb ihres Wohnortes arbeiten sind Auspendler. Unter Pendlern versteht man somit SV-Beschäftigte, deren Arbeitsort nicht die Gemeinde ihres Hauptwohnsitzes ist. Nur wenn Wohn- und Arbeitsort gleich sind, spricht man nicht von Pendlern.

Abbildung 36: SV-Beschäftigte am Wohn- sowie Arbeitsort



Die Zahl der SV-Beschäftigten mit Wohnort in Pasewalk verringerte sich im Zeitraum von 2002 bis 2021 um 442 Personen (-11,4 %). Die Zahl der SV-Arbeitsplätze nahm hingegen von 2002 bis 2021 um 281 Arbeitsplätze (-4,7 %) ab.

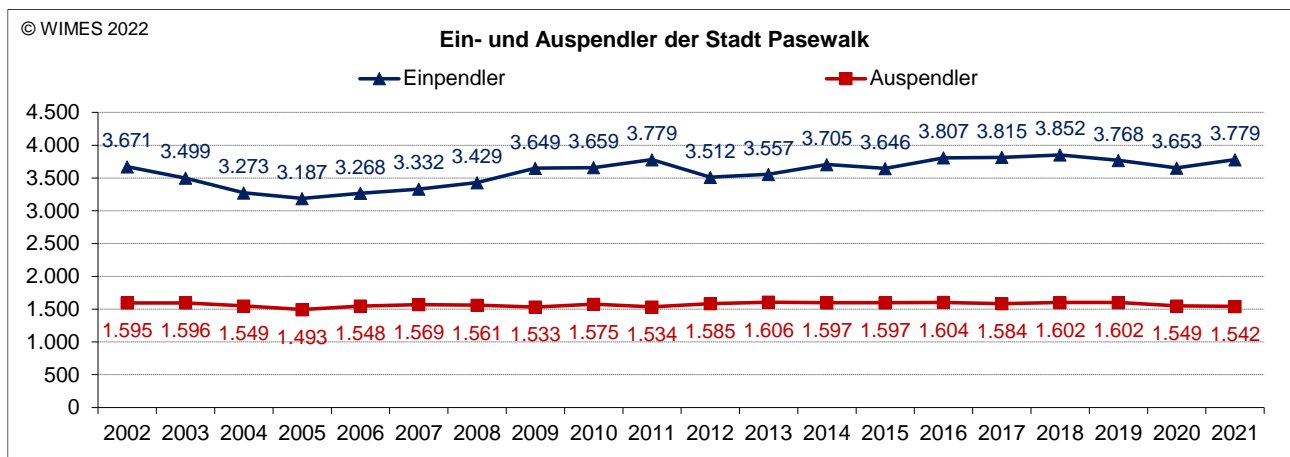
Der Rückgang der SV-Beschäftigung im Jahr 2020 steht, wie der Anstieg der Arbeitslosigkeit, auch im Zusammenhang mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie.

Ein- und Auspendler

Im Hinblick auf die sozialversicherungspflichtig beschäftigten Personen ist neben ihrer absoluten Zahl auch das Pendlerverhalten sehr wichtig. Im gesamten Betrachtungszeitraum lag die Zahl der Einpendler in die Stadt Pasewalk deutlich über der Zahl der Auspendler, damit waren Einpendlerüberschüsse kennzeichnend. Die Zahl der Einpendler nach Pasewalk lag im Jahr 2021 bei 3.779 Personen, diesen standen 1.542 Auspendler gegenüber. Der Pendlersaldo lag bei +2.237 Personen.

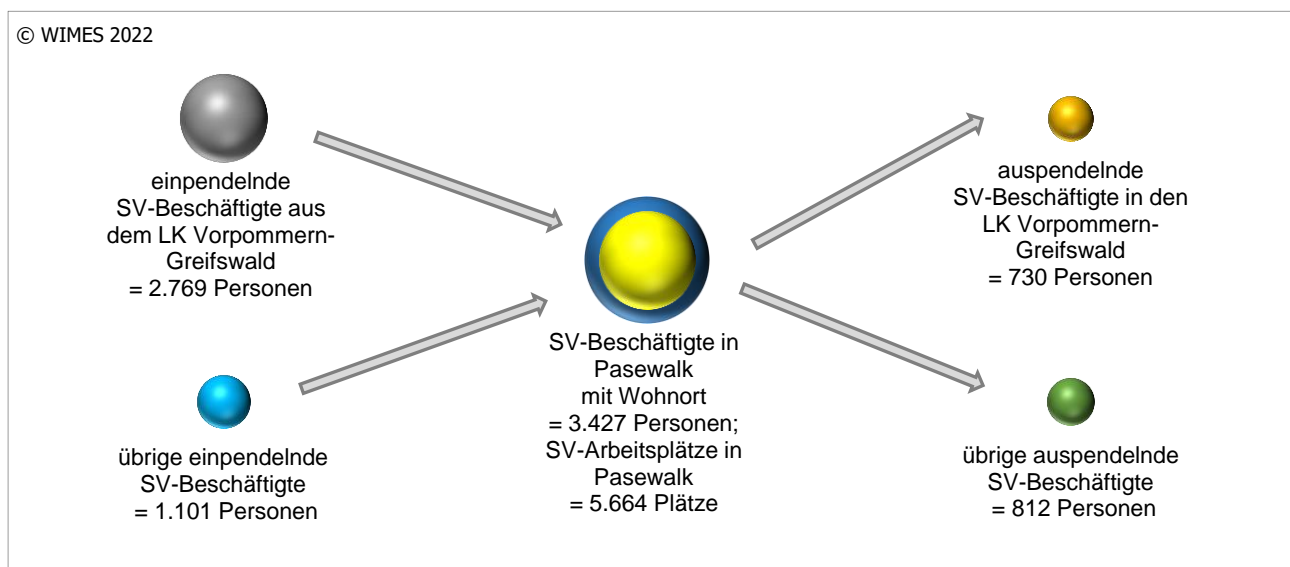
Die Zahl der Auspendler blieb im Betrachtungszeitraum relativ stabil. Die Zahl der Einpendler verlief recht schwankend, dass korreliert mit der Arbeitsplatzentwicklung in Pasewalk. Insgesamt ist gegenüber dem Basisjahr 2002 die Zahl der Einpendler um 108 Personen angestiegen.

Abbildung 37: Sozialversicherungspflichtige Ein- und Auspendler



Von den 3.779 Einpendlern nach Pasewalk im Jahr 2021 stammte der überwiegende Teil zu 73,3 % aus dem Landkreis Vorpommern-Greifswald und 15,0 % pendelten aus Brandenburg ein. Bei den 1.542 Auspendlern hatten 47,3 % als Zielort den Landkreis Vorpommern-Greifswald. Weitere 19,1 % der SV-Beschäftigten mit Wohnort Pasewalk pendelten zum Arbeiten nach Brandenburg und 11,5 % in den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte.

Abbildung 38: Schemadarstellung zum Pendlerverhalten im Jahr 2021

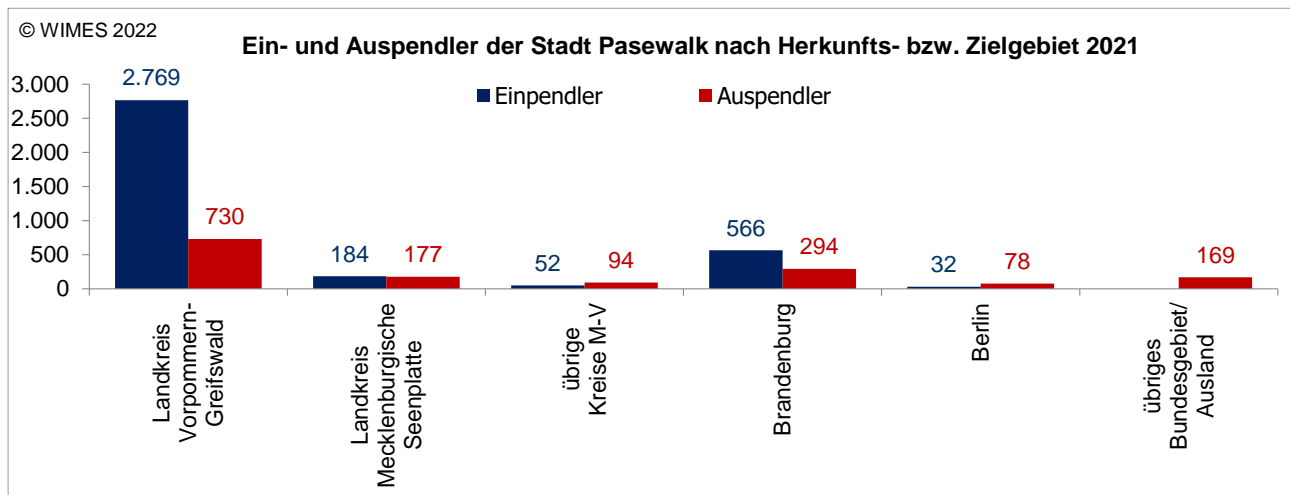


Die Gegenüberstellung der Ein- und Auspendler nach dem Herkunfts- bzw. Zielgebiet zeigt für den Landkreis Vorpommern-Greifswald einen deutlichen Einpendlerüberschuss von 2.039 Personen.

Tabelle 13: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet im Jahr 2021

		Einpendler		Auspendler		Pendler-saldo
		absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %	
Mecklenburg- Vorpommern	LK Vorpommern-Greifswald	2.769	73,3	730	47,3	2.039
	LK Mecklenburgische Seenplatte	184	4,9	177	11,5	7
	übriges M-V	52	1,4	94	6,1	-42
Brandenburg		566	15,0	294	19,1	272
Berlin		32	0,8	78	5,1	-46
übriges Bundesgebiet/Ausland		176	4,7	169	11,0	7
Gesamt		3.779	100,0	1.542	100,0	2.237

Abbildung 39: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet

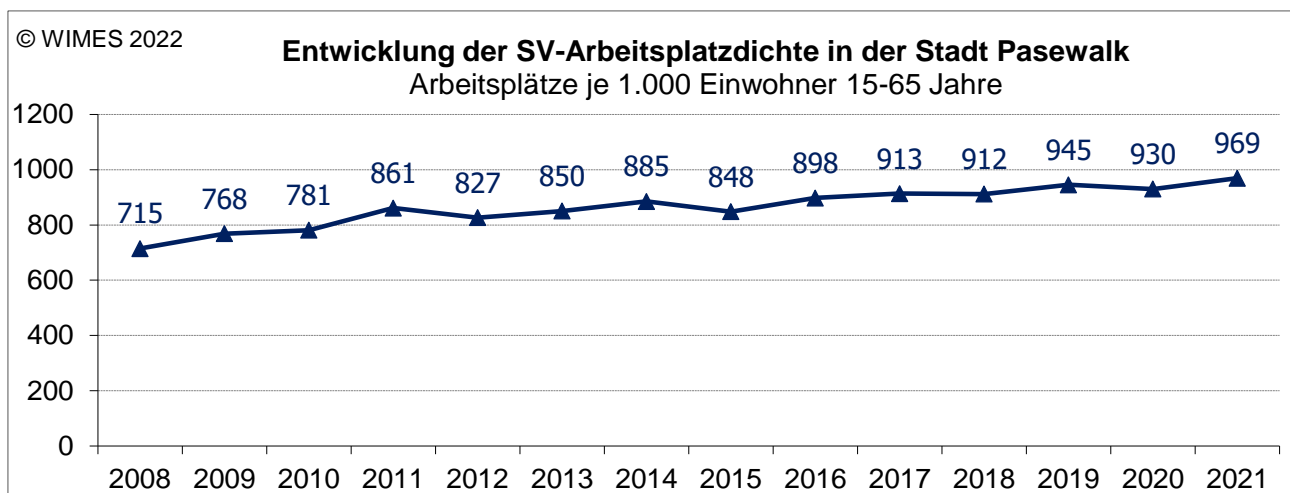


Arbeitsplatzdichte

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 2021 gab es in Pasewalk 5.664 Arbeitsplätze. Gemessen an den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren entsprach das einer SV-Arbeitsplatzdichte von 968 Arbeitsplätzen je 1.000 Personen im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren. Das ist ein sehr hoher Wert.

In der Hanse- und Universitätsstadt Rostock lag die SV-Arbeitsplatzdichte bei 709 Arbeitsplätzen je 1.000 Personen im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren. Größte Arbeitgeber in Pasewalk sind die Asklepios Klinik, das Call-Center Sykes Enterprises Pasewalk GmbH & Co. KG und REMOS Aircraft GmbH.

Abbildung 40: Entwicklung der SV-Arbeitsplatzdichte



3.7.4 Kaufkraft

Kaufkraft der Bevölkerung

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 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 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.

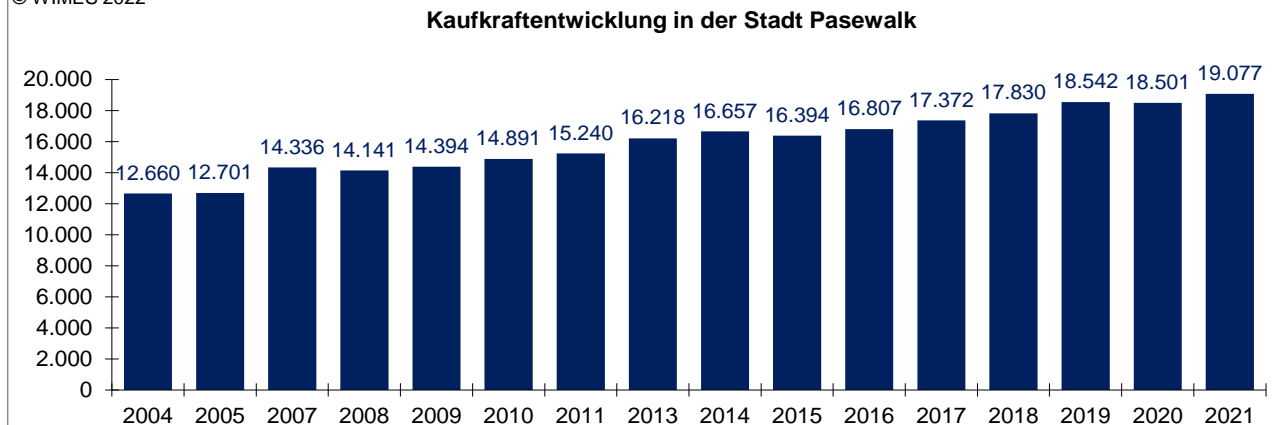
Hinweis: Die Kaufkraftdaten wurden vom Büro Wimes kostenpflichtig von der BBE Handelsberatung GmbH München erworben. Zwischen dem Büro Wimes und BBE wurde ein Lizenzvertrag für „BBE!CIMA!MB-Research Regionalmarktdaten“ abgeschlossen. Darin ist geregelt, dass das Nutzungsrecht der Verwendung des lizenzierten 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 durchschnittliche Kaufkraft der Bevölkerung pro Kopf lag in Pasewalk im Jahr 2021 bei 19.077 € und damit unter den Kaufkraftwerten der Vergleichsstädte Ueckermünde und Eggesin sowie dem Durchschnitt des Landes M-V, aber über der Kaufkraft der Stadt Torgelow.

Tabelle 14: Entwicklung der Kaufkraft in Euro pro Kopf der Bevölkerung

	2004	2005	2007	2008	2009	2010	2011	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Pasewalk	12.660	12.701	14.336	14.141	14.394	14.891	15.240	16.218	16.657	16.394	16.807	17.372	17.830	18.542	18.501	19.077
Ueckermünde	11.929	11.968	13.509	13.042	13.275	14.026	14.331	15.867	16.382	16.794	17.653	18.532	19.391	19.935	19.456	19.792
Torgelow	10.979	11.015	12.433	13.026	13.275	14.227	14.317	15.211	15.689	15.671	16.106	16.657	17.239	17.947	17.936	18.440
Eggesin	11.030	11.066	12.491	13.787	14.034	14.646	14.831	15.875	16.392	16.858	17.437	18.121	18.669	19.364	19.208	19.977
M-V	13.089	13.402	14.458	15.131	15.340	16.032	16.487	17.289	17.716	18.169	18.439	19.101	19.730	20.555	20.554	21.103
Deutschland	17.252	17.438	18.528	19.112	19.136	19.509	20.154	20.736	21.169	21.598	21.720	22.369	23.089	23.887	23.844	24.455

© WIMES 2022



Datenquelle: © 2020 Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg

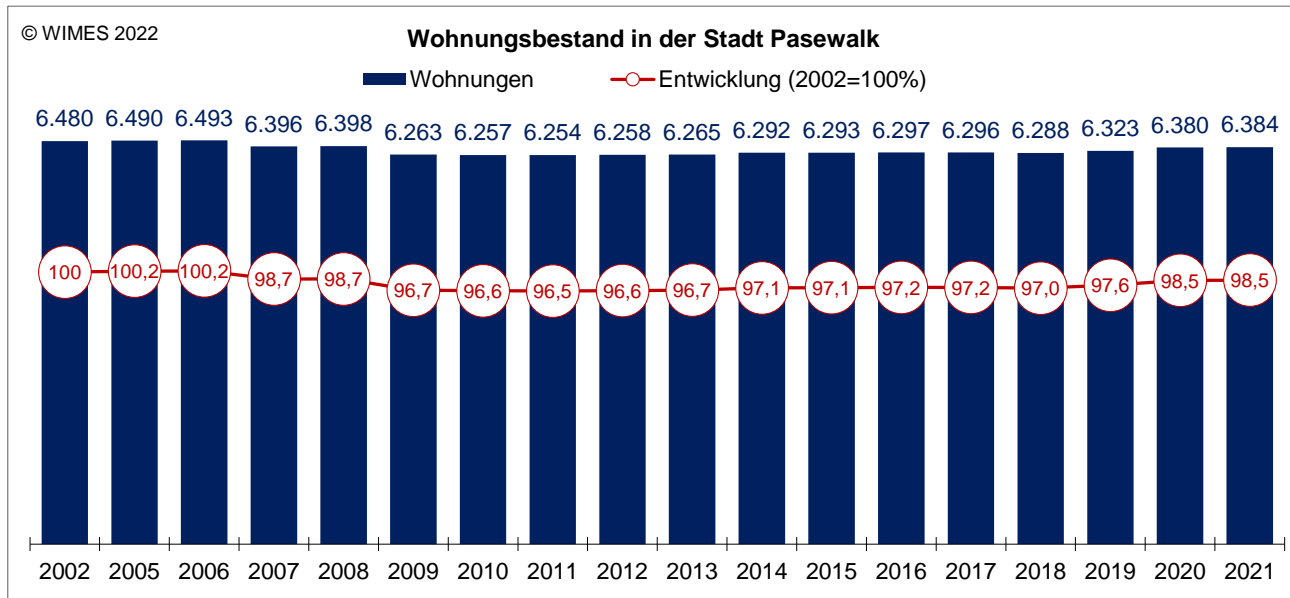
3.6 Wohnungswirtschaftliche Entwicklung

3.6.1 Gebäude- und Wohnungsbestand, Wohnungsleerstand

Gebäude- und Wohnungsbestand

Im Zeitraum von 2002 bis 2021 hat sich die Wohnungszahl um 96 WE reduziert, von 6.480 WE im Jahr 2002 auf 6.384 WE im Jahr 2021.

Abbildung 41: Entwicklung des Wohnungsbestandes



Die Veränderung der Gebäude- und Wohnungszahl ist auf verschiedene Ursachen zurückzuführen:

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

Im Zeitraum von 31.12.2002 bis zum 31.12.2021 wurden 193 WE neugebaut. Im Seit 2003 wurden insgesamt 333 WE zurückgebaut, darunter 239 in der Oststadt und 93 in der Innenstadt. Um 44 WE erhöhte sich die Wohnungszahl durch Veränderungen im Bestand, wie z.B. durch Umbau/Umnutzung von Nichtwohngebäude in Gebäude mit Wohnnutzung.

Tabelle 15: Faktoren der Veränderung des Wohnungsbestandes

Wohnungen 31.12.2002	Neubau	Veränderungen im Bestand	Rückbau	Wohnungen 31.12.2021	Entwicklung
6.480	193	44	-333	6.384	-96

Ende 2021 gab es in der Stadt Pasewalk insgesamt 1.957 Gebäude mit 6.384 Wohneinheiten (WE). Fast zwei Drittel (62,5 %) des Gebäudebestandes sind Gebäude mit einer WE (Einfamilienhäuser). Knapp ein Drittel (30,9 %) der Gebäude sind Mehrfamilienhäuser mit mehr als 3 WE, in diesen befinden sich jedoch 4.904 Wohnungen (76,8 % des Wohnungsbestandes der Stadt Pasewalk).

Tabelle 16: Verteilung der Gebäude nach der Gebäudeart

	Anzahl Gebäude	Anteil am Gebäudebestand in %	Anzahl Wohnungen	Anteil am Wohnungsbestand in %
in Gebäuden mit 1 WE	1.224	62,5	1.224	19,2
in Gebäuden mit 2 WE	128	6,5	256	4,0
in Gebäuden mit 3 und	605	30,9	4.904	76,8
gesamt	1.957	100,0	6.384	100,0

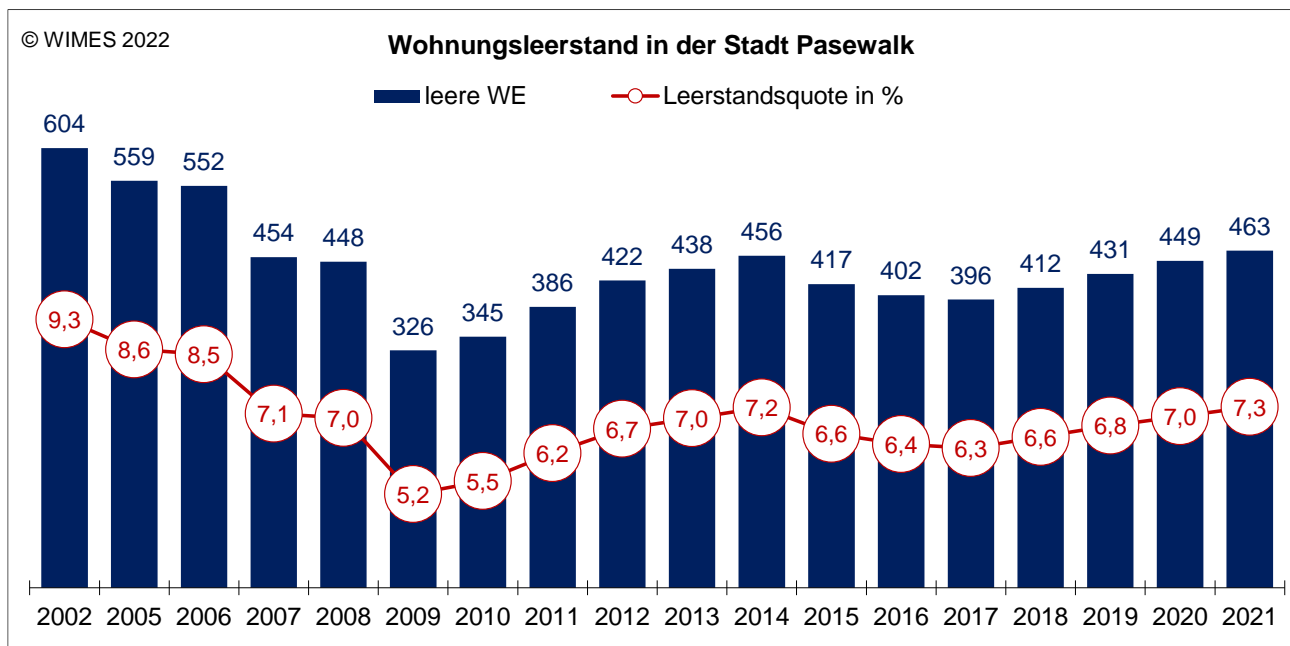
Wohnungsleerstand

Im Basisjahr 2002 standen in Pasewalk 604 WE leer, das entsprach einer Wohnungsleerstandsquote von 9,3 %, gemessen am Wohnungsbestand. Der Rückgang der Wohnungsleerstände in den Folgejahren ist durch Abbruch leerstehender ruinöser/unsanierter Gebäude in der Innenstadt, überwiegend im Sanierungsgebiet Altstadt, sowie Rückbau der wohnungsüberhängen im Stadtumbaugebiet Oststadt begründet.

In den Jahren 2003/2004 erfolgte ein Rückbau nicht mehr sanierungsfähiger Gebäude im Sanierungsgebiet mit 41 WE. Im Jahr 2007 wurden in der Innenstadt 12 WE zurückgebaut und in der Oststadt 87, darunter 80 WE Totalrückbau im Stadtumbaugebiet. Im Jahr 2009 wurden insgesamt 132 WE zurückgebaut, davon 96 in der Oststadt und 36 in der Innenstadt. In den Jahren 2015/2016 wurden in der Oststadt weitere 56 WE durch Rückbau vom Wohnungsmarkt genommen.

Ende 2021 lag die Wohnungsleerstandsquote in der Gesamtstadt Pasewalk bei 7,3 %. Insgesamt standen immer noch 463 WE leer, seit 2017 steigt der Leerstand wieder stetig an.

Abbildung 42: Wohnungsleerstandsentwicklung



3.6.2 Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte

Am 31.12.2021 waren in Pasewalk 10.198 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet, davon lebten 206 Einwohner im Pflegeheim und es gab 292 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 2021 fragen 10.284 Einwohnern in Pasewalk Wohnraum nach.

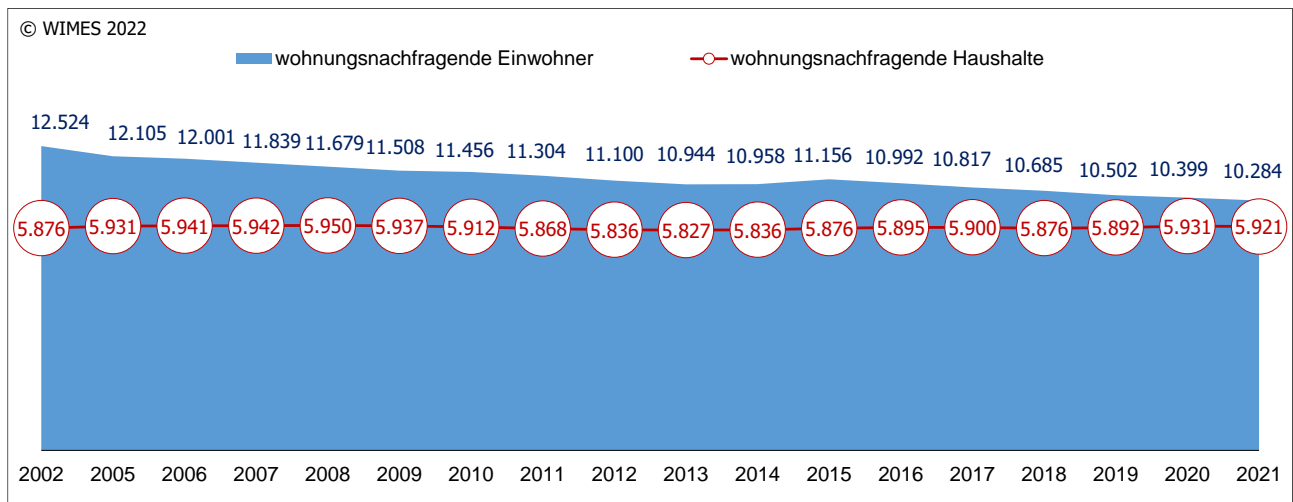
Der Wohnungsbestand lag im Jahr 2021 bei 6.384 WE, davon standen 463 WE leer (7,3 %). Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte (Wohnungsbestand minus leerstehender Wohnungen) lag bei 5.921 Haushalten.

Tabelle 17: wohnungsnachfragende Einwohner und wohnungsnachfragende Haushalte im Vergleich

	2002	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Einwohner Hauptwohnsitz	12.324	11.915	11.811	11.654	11.499	11.328	11.271	11.113	10.895	10.727	10.735	10.925	10.754	10.638	10.571	10.395	10.296	10.198
Einwohner Nebenwohnsitz	400	390	390	385	380	380	385	391	405	417	423	431	438	379	314	307	303	292
Einwohner in Heimen	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	206
wohnungsnachfragende Einwohner	12.524	12.105	12.001	11.839	11.679	11.508	11.456	11.304	11.100	10.944	10.958	11.156	10.992	10.817	10.685	10.502	10.399	10.284
Wohnungsbestand	6.480	6.490	6.493	6.396	6.398	6.263	6.257	6.254	6.258	6.265	6.292	6.293	6.297	6.296	6.288	6.323	6.380	6.384
leere Wohnungen	604	559	552	454	448	326	345	386	422	438	456	417	402	396	412	431	449	463
wohnungsnachfragende Haushalte	5.876	5.931	5.941	5.942	5.950	5.937	5.912	5.868	5.836	5.827	5.836	5.876	5.895	5.900	5.876	5.892	5.931	5.921
Ø Haushaltsgröße	2,13	2,04	2,02	1,99	1,96	1,94	1,94	1,93	1,90	1,88	1,88	1,90	1,86	1,83	1,82	1,78	1,75	1,74

Während die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner im Zeitraum von 2002 bis 2021 um 2.240 Personen gesunken ist (-17,9 %), nahm die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte hingegen um 45 Haushalte ab (+0,8 %) zu.

Abbildung 43: Entwicklung Einwohner und Haushalte im Vergleich



Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf die Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Lag diese im Jahr 2002 noch bei 2,13 Personen je Haushalt, so sank der Wert zu 2021 auf 1,74 Personen je Haushalt ab.

Ein Grund für die relativ hohe Zunahme der Single-Haushalte ist die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum begründet durch die Hartz-IV-Reform (Paare, Lebensgemeinschaften etc. sind finanziell deutlich bessergestellt, wenn sie getrennten Wohnraum haben). Aber auch die fortschreitende Alterung der Gesellschaft bedingt eine Verkleinerung der Haushaltsgröße.

3.6.3 Prognose der wohnungsnachfragende Haushalte

Die neue Bevölkerungsprognose mit ihren Annahmen war 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 wurden nun Personen in Haushalte umgerechnet. Wohnungsnachfragende am Markt sind die Personen mit Haupt- und Nebenwohnsitz in Pasewalk.

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 wurde 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

Für die Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte wurden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Die Regelung zur Grundsicherung nach SGB II bleibt wie bisher bestehen, hoher Anteil an getrennt Lebende aus finanziellen Gründen. Diese Zahl wird stetig steigen, da bereits die 3. Generation begonnen hat. Das bedeutet, die Zahl der geförderten Wohnungen, insbesondere für Alleinstehende und Alleinerziehende wird sich weiter erhöhen.
- Aufgrund der sehr 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.
- Die Nachfrage zur Wohneigentumsbildung, insbesondere im Segment EFH, wird auch künftig steigen. Jedoch resultiert diese Nachfrage überwiegend aus der eigenen Bevölkerung, aber auch aus dem unmittelbarem Umland. Unterstellt wird ein Wohnungsneubau auf Wohnbauflächen bzw. Potenzialflächen in Höhe von 150 WE bis 2030.
- Die Sanierung in der Altstadt wird fortgesetzt. Unterstellt wurde, dass bis 2030 ca. 40 WE durch Sanierung von derzeit unbewohnbaren Gebäuden auf Grund schlechter Bauzustände dem aktiven Wohnungsmarkt wieder zugefügt werden.
- Vorhandene Baulücken und Rückbauflächen werden überwiegend mit Wohnungsneubau geschlossen. Ziel ist die Schaffung höherwertigen Wohnraums (moderne größere Wohnungen, möglichst barrierearm). Für die Prognose wurde ein Wohnungsneubau in Baulücken von 40 WE unterstellt.
- Unterstellt wurde ein Wohnungsrückbau im Stadtumbaugebiet Ost von 142 WE und eine Reduzierung des Wohnungsbestandes in der Altstadt von 100 WE durch Rückbau von nicht mehr sanierungsfähigen Gebäuden und durch Umbau im Zuge von Sanierungsmaßnahmen.
- Die durchschnittliche Haushaltsgröße verringert sich nicht mehr in dem Tempo der vergangenen 15 Jahre. Real hat sich im Zeitraum von 2002 bis 2018 die durchschnittliche Haushaltsgröße um -0,31 Personen je Haushalt verringert. Unterstellt wurde bis zum Ende des Prognosezeitraumes 2030 lediglich ein Rückgang von 0,10 bis 0,20 Personen je Haushalt je nach Annahme. Die Prognoserechnung erfolgte nach drei Annahmen.

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.

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 und die Arbeitslosen nach dem SGB II sind typische Repräsentanten der Single-Haushalte.

Die Prognoserechnung erfolgte nach drei Annahmen:

- Annahme I – die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt bis 2030 um 0,10 Personen je Haushalt, von 1,82 Personen im Jahr 2018 auf 1,72 Personen im Jahr 2030
- Annahme II – die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt bis 2030 um 0,15 Personen je Haushalt, von 1,82 Personen im Jahr 2018 auf 1,69 Personen im Jahr 2030
- Annahme III – die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt bis 2030 um 0,20 Personen je Haushalt, von 1,82 Personen im Jahr 2018 auf 1,62 Personen im Jahr 2030

Prognose der wohnungsnachfragende Haushalte nach dem regional-realistischen Szenario

Für die Entwicklung der wohnungsnachfragender Einwohner wurden die Werte der neuen Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2030 zugrunde gelegt, zuzüglich durchschnittlich jährlich 300 Einwohner mit Zweitwohnsitz und abzüglich 220 Einwohnern, die in Heimen leben.

Die Zahl der wohnungsnachfragender Einwohner würde bis 2030 um 842 Personen sinken, wenn die Annahmen nach dem regional-realistischen Szenario eintreffen.

Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte sinkt bis 2030 aufgrund der zugrunde gelegten Haushaltsgrößen um 153 Haushalte entsprechend Annahme I, steigt um 18 Haushalte entsprechend Annahme II und um 200 Haushalte entsprechend Annahme III.

Der Abgleich der Realentwicklung zur Prognose zeigt, dass die Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte wahrscheinlich entsprechend Annahme III verlaufen wird.

Tabelle 18: Prognose wohnungsnachfragender Einwohner und Haushalte

Regional-realistisches Szenario	Basisjahr 2018	Realzahlen 2019	Realzahlen 2020	Realzahlen 2021	Prognosezahlen 2025	Prognosezahlen 2030	Veränderung 2018-2030
Einwohner (Hauptwohnsitz)	10.571	10.396	10.296	10.198	10.112	9.763	-808
Einwohner (Nebenwohnsitz)	314	307	303	292	300	300	-14
Einwohner Heime/Einrichtungen	200	200	200	206	220	220	20
Einwohner gesamt*	10.685	10.503	10.399	10.284	10.192	9.843	-842

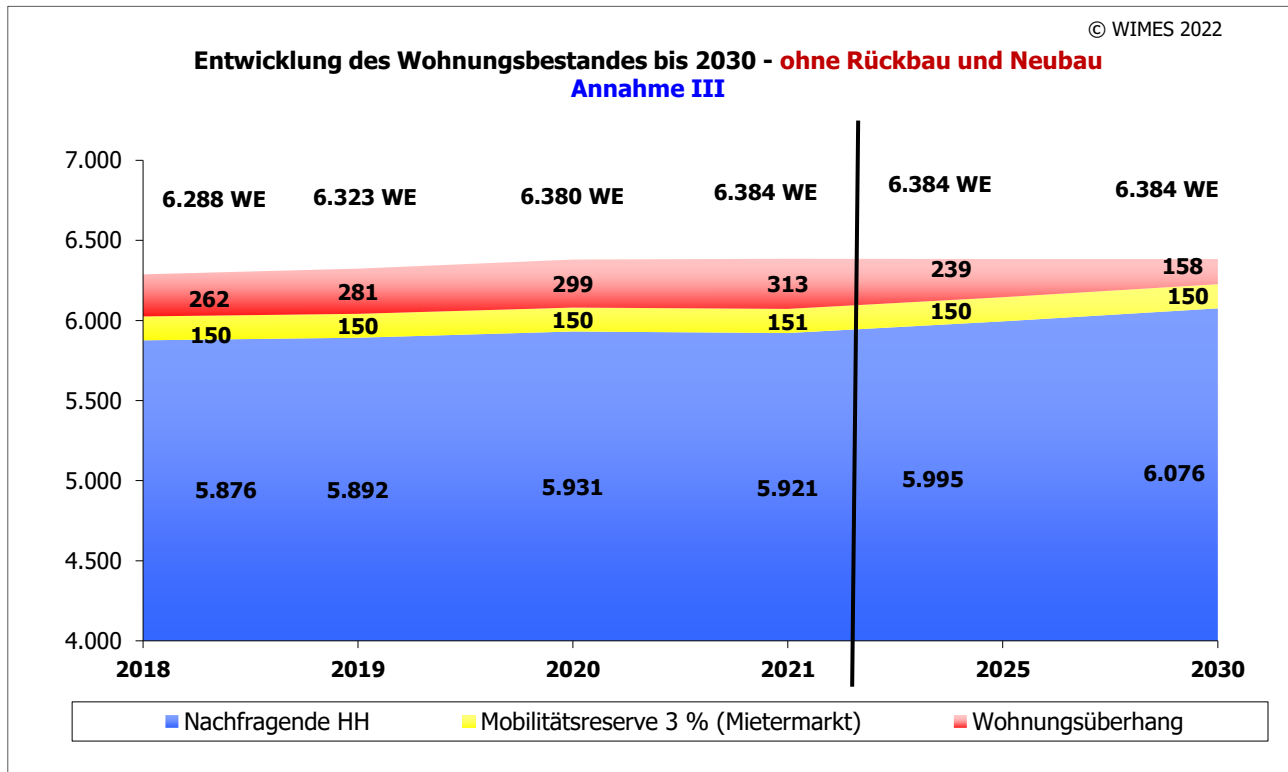
*wohnungsnachfragende Einwohner = Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz ohne Einwohner in Heimen

Haushalte und Haushaltsgröße	Basisjahr 2018	Realzahlen 2019	Realzahlen 2020	Realzahlen 2021	Prognosejahr 2025	Prognosejahr 2030	Veränderung 2018-2030
Annahme I	1,82	1,78	1,75	1,74	1,77	1,72	-0,10
wohnungsnachfragende Haushalte	5.876	5.892	5.931	5.921	5.758	5.723	-153
Annahme II	1,82	1,78	1,75	1,74	1,73	1,67	-0,15
wohnungsnachfragende Haushalte	5.876	5.892	5.931	5.921	5.891	5.894	18
Annahme III	1,82	1,78	1,75	1,74	1,70	1,62	-0,20
wohnungsnachfragende Haushalte	5.876	5.892	5.931	5.921	5.995	6.076	200

Wenn kein Rückbau und kein Neubau stattfinden würde, würde der Wohnungsüberhang entsprechend Annahme III der Prognoserechnung bis zum Jahr 2025 auf rund 240 WE sinken und im Jahr 2030 würde der Wohnungsüberhang bei rund 160 WE liegen. Unterstellt wurde eine Mobilitätsreserve von ca. 150 freien Wohnungen für Wohnungssuche im Segment Mietermarkt. Das würde aber bedeutet, das Wohnungssuchende nur im industriell errichteten Bestand Wohnungen finden würden.

Da das ist in der Realität aber nicht der Fall ist, muss dringend Wohnungsneu errichtet werden, ansonsten ist mit einem Rückgang der wohnungsnachfragenden Haushalte zu rechnen, weil Wohnungssuchende dann die Stadt verlassen müssten.

Abbildung 44: Haushaltsentwicklung und Wohnungsüberhang ohne Rückbau und Neubau



Ein hohes Überangebot von Wohnungen gibt es derzeit im Teilmarkt „industriell errichteter Wohnungsbau“. Der Bedarf und auch die künftige Nachfrage nach sozialem Wohnraum kann in Pasewalk gedeckt werden. Die Nachfrage nach preiswerten Wohnungen und insbesondere nach gefördertem Wohnraum wird zwar ansteigen, da der Großteil der Haushalte, die schon langfristig von sozialen Transferleistungen leben, überdurchschnittlich viele Kinder hat. Aber, durch Umzug von Mietern in andere Teilmärkte (Neubau, höherwertig modernisierte Wohnungen, etc.) werden Standardwohnungen frei, die dann für die Nachfragegruppe, die überwiegend von Transferleistungen leben, wieder zur Verfügung stehen.

Ansteigen wird auch die Zahl der Menschen, die Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach SGB XII erhalten. Bei diesen Leistungsbeziehern handelt es sich vorrangig um ältere Menschen, deren Renteneinkommen nicht ausreicht, um den Lebensunterhalt zu bestreiten. Aber auch hier haben die Wohnungsunternehmen im Zuge der Modernisierung und Umbau ihrer Bestände ein Großteil der Wohnungen altersgerecht umgebaut, dass die Bewohner so lange wie möglich in ihrem Umfeld wohnen bleiben können. Weitere Maßnahmen befinden sich in Vorbereitung bzw. in Planung.

Wohnbaubedarf besteht überwiegend im Segment Einfamilienhaus, aber auch im Geschosswohnungsbau (moderne, möglichst barrierefreie Wohnungen und vor allem größere Wohnflächen). Im marktfähigen Bestand gibt es in diesem Segment keine strukturellen Wohnungsleerstände. Die größte Nachfrage besteht im Segment Einfamilienhaus zur Bildung von Wohneigentum.

Im Segment moderne, höherwertige 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 Jahr 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 Jahr 2011 gerade einmal 9,2 %. Gleichzeitig waren 86,4 % der (bewohnten) Einfamilienhäuser selbstgenutzt. Insofern kann nahe-zu jedes Einfamilienhaus mit „selbstgenutzt“ und Geschosswohnungen mit „vermietet“ gleichgesetzt werden.

Angesichts der zunehmenden quantitativen und qualitativen Nachfrage in einzelnen Teilmärkten muss das Wohnungsangebot in den nächsten Jahren entsprechend wachsen.

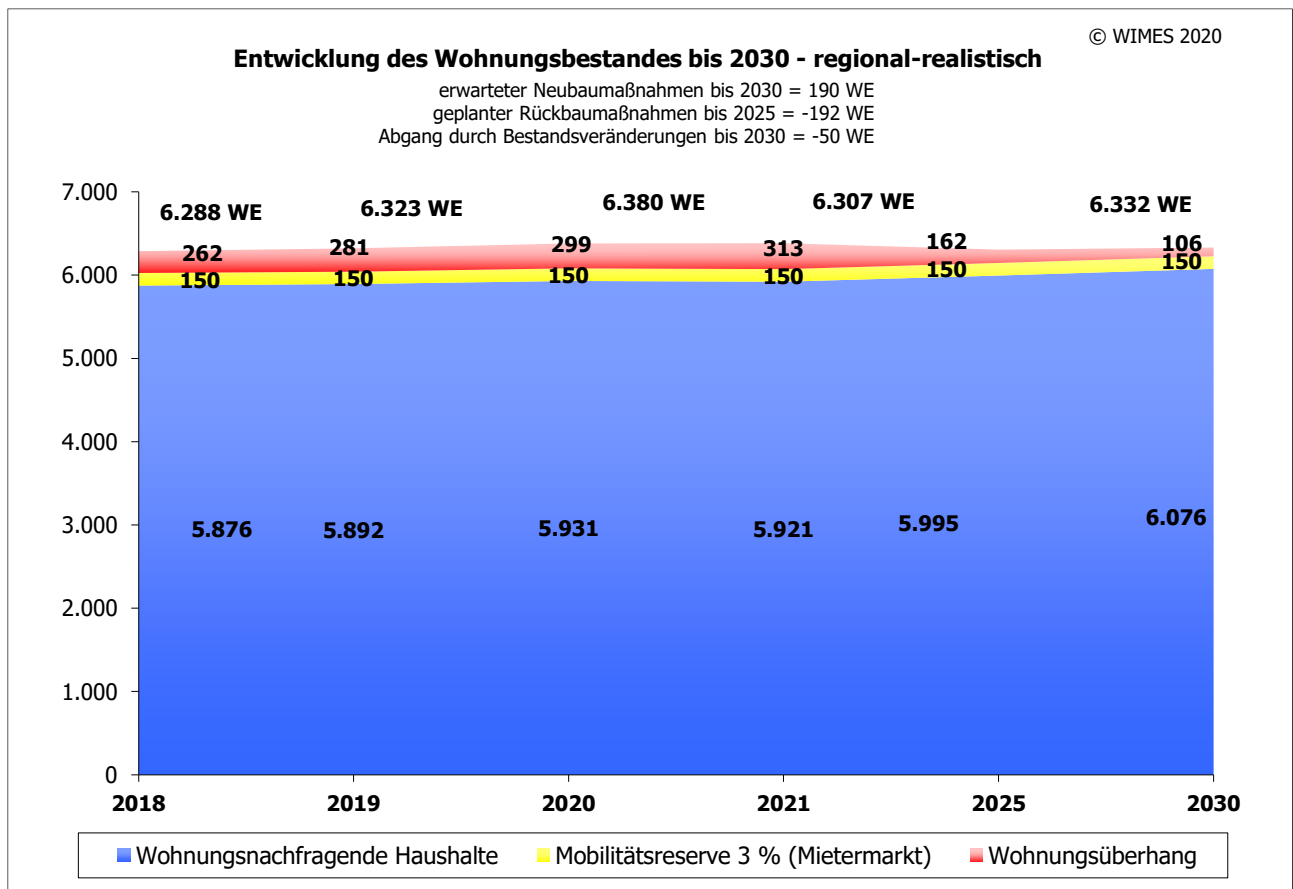
Die bisherige Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte zeigt, dass die Prognose wahrscheinlich entsprechend Annahme III verlaufen wird. In den vergangenen vier Jahren ist die durchschnittliche Haushaltsgröße um 0,08 Personen je Haushalt gesunken, so dass ein Rückgang um 0,12 Personen in den kommenden neun Jahren durchaus realistisch erscheint. Das bedeutet, dass die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte, trotz Bevölkerungsrückgang, um 155 Haushalte bis 2030 gegenüber dem Jahr 2021 ansteigen wird.

Sollten die unterstellten Annahmen für die Wohnungsmarktentwicklung umgesetzt werden, könnte Pasewalk im Jahr 2030 einen nahezu ausgeglichenen Wohnungsmarkt haben. Bei einer Mobilitätsreserve (freie Wohnungen für Wohnungssuchende) im Mietermarkt von 150 WE, würde der Wohnungsüberhang nur noch bei 1,0 % liegen. Die Wohnungsleerstandsquote insgesamt würde 4,0 % betragen.

Tabelle 19: Prognose wohnungsnachfragender Einwohner und Haushalte

	Bestand				Prognose (Annahme III)	
	2018	2019	2020	2021	2025	2030
Wohnungsnachfragende Haushalte	5.876	5.892	5.931	5.921	5.995	6.076
Mobilitätsreserve 3 % (Mietermarkt)	150	150	150	150	150	150
Wohnungsüberhang	262	281	299	313	162	106
Abgang durch Rückbau	0	0	0	-1	-142	-50
Abgang/Zugang durch Bestandsveränderungen	-13	4	0	1	-25	-25
Wohnungsneubau	5	31	57	4	90	100
Wohnungsbestand	6.288	6.323	6.380	6.384	6.307	6.332
Wohnungsleerstandsquote gesamt	6,6	6,8	7,0	7,3	4,9	4,0

Abbildung 45: Entwicklung des Wohnungsbestandes und der -überhänge im Prognosezeitraum



4 Monitoring städtebauliche Gesamtmaßnahmen – TEIL B

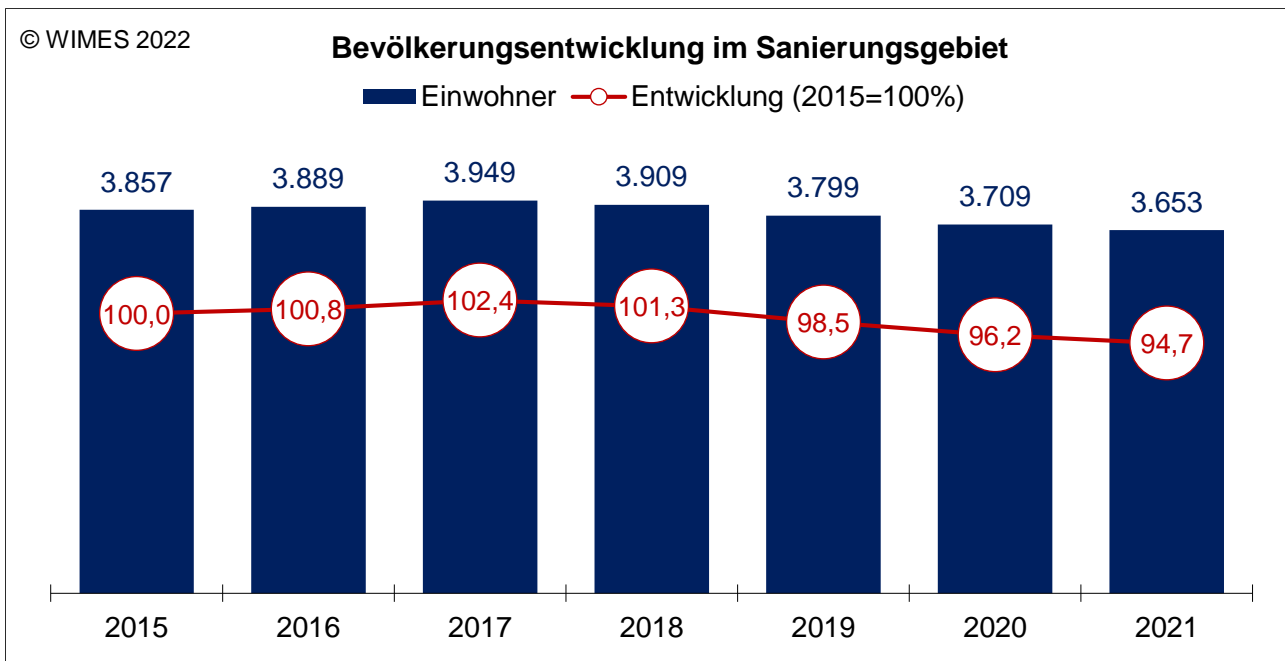
4.1 Sanierungsgebiet Altstadt

Das Sanierungsgebiet Altstadt befindet sich im Stadtteil Innenstadt. Für das Sanierungsgebiet sind Bevölkerungsdaten seit 2015 verfügbar. Das Sanierungsgebiet ist seit 1991 förmlich festgelegtes Fördergebiet.

4.1.1 Bevölkerungsentwicklung

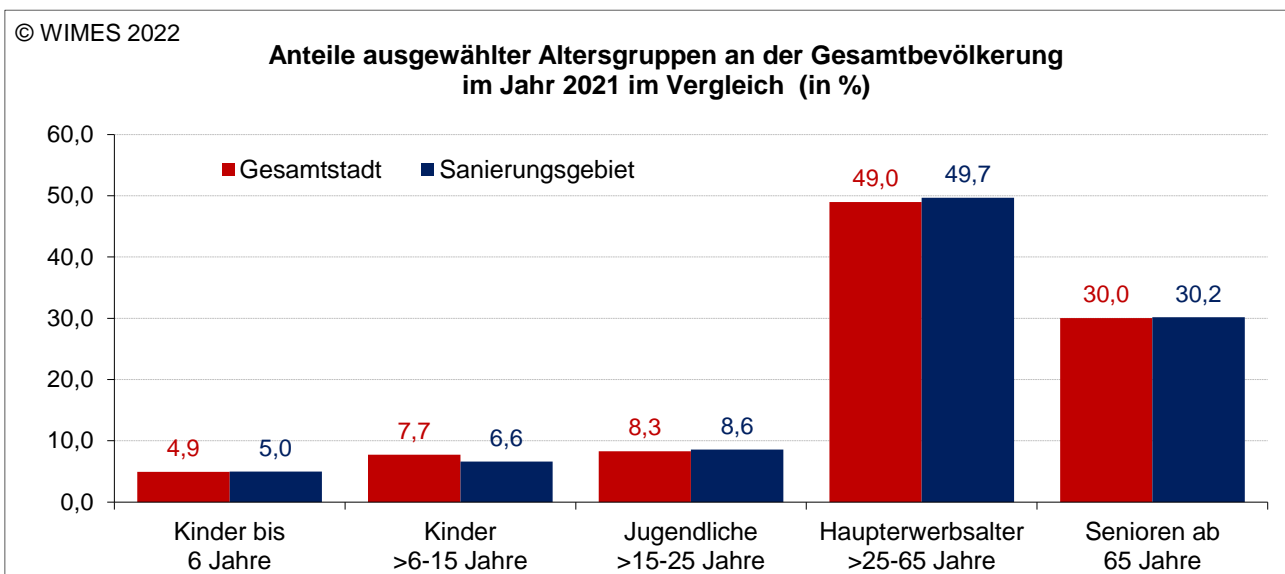
Im Zeitraum von 2015 bis 2021 hat sich die Einwohnerzahl im Sanierungsgebiet um 5,3 % (-204 Personen) verringert. Zum 31.12.2021 lebte 3.653 Einwohner im Sanierungsgebiet Altstadt, das sind rund 36 % der Gesamtbevölkerung der Stadt Pasewalk.

Abbildung 46: Bevölkerungsentwicklung Sanierungsgebiet



Nach Altersgruppen betrachtet, lagen die Bevölkerungsanteile der Jugendlichen, der Personen im Haupterwerbsalter und der Senioren im Sanierungsgebiet Altstadt über denen der Gesamtstadt. Die Anteile der Kinder lagen im Sanierungsgebiet unter den gesamtstädtischen Werten.

Abbildung 47: Bevölkerungsanteile Sanierungsgebiet und Gesamtstadt im Vergleich

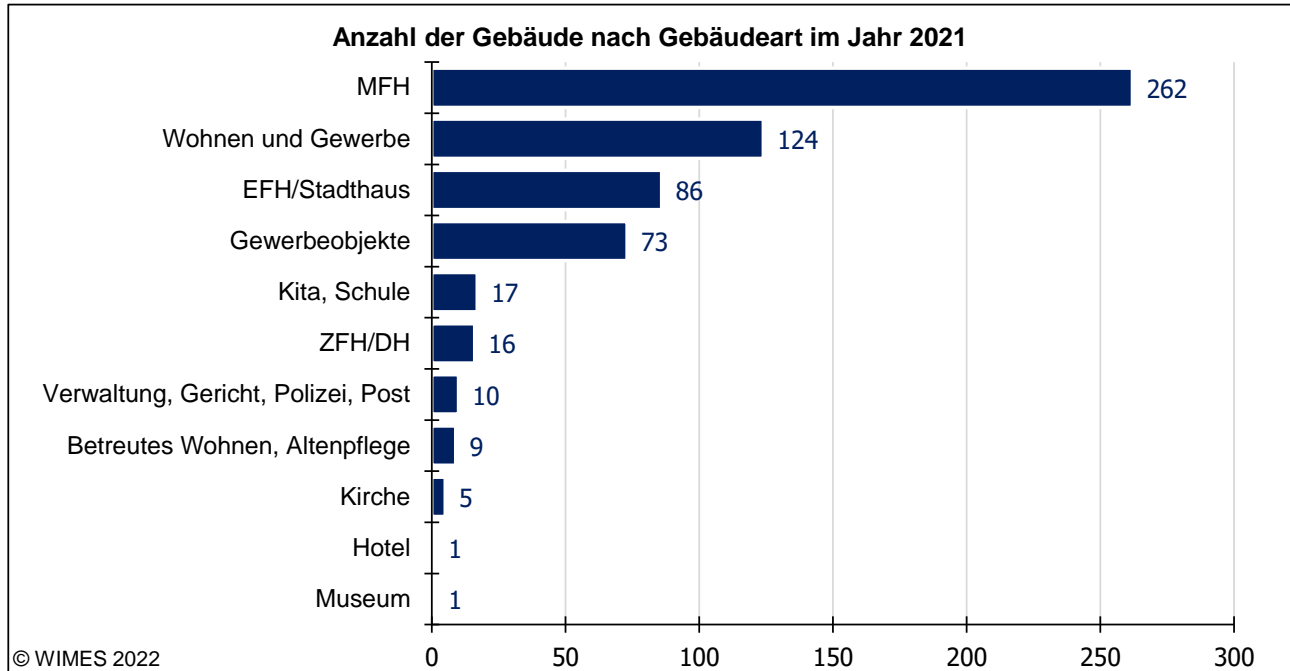


4.1.2 Gebäude- und Wohnungswirtschaft

Gebäude und Wohnungen

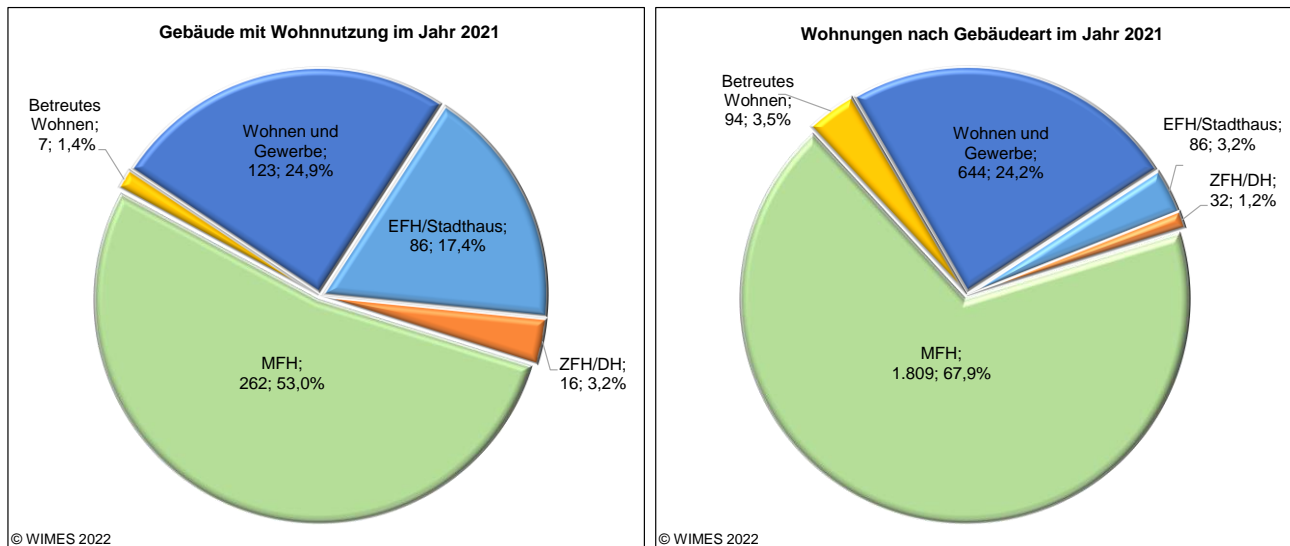
Ende 2021 gab es 603 Hauptgebäude im Sanierungsgebiet, davon 371 Gebäude mit Wohnnutzung. In 123 Gebäuden befanden sich Mischnutzungen.

Abbildung 48: Gebäude nach Gebäudeart im Sanierungsgebiet



Rund 17 % aller Gebäude mit Wohnnutzung sind Einfamilien-/Stadthäuser mit einer WE. Der Anteil der Mehrfamilienhäuser lag bei 53,0 %, in diesen befanden sich 67,9 % aller Wohnungen des Sanierungsgebietes. In Gebäuden mit Mischnutzungen gab es 644 WE (24,2 %).

Abbildung 49: Gebäude mit Wohnnutzung



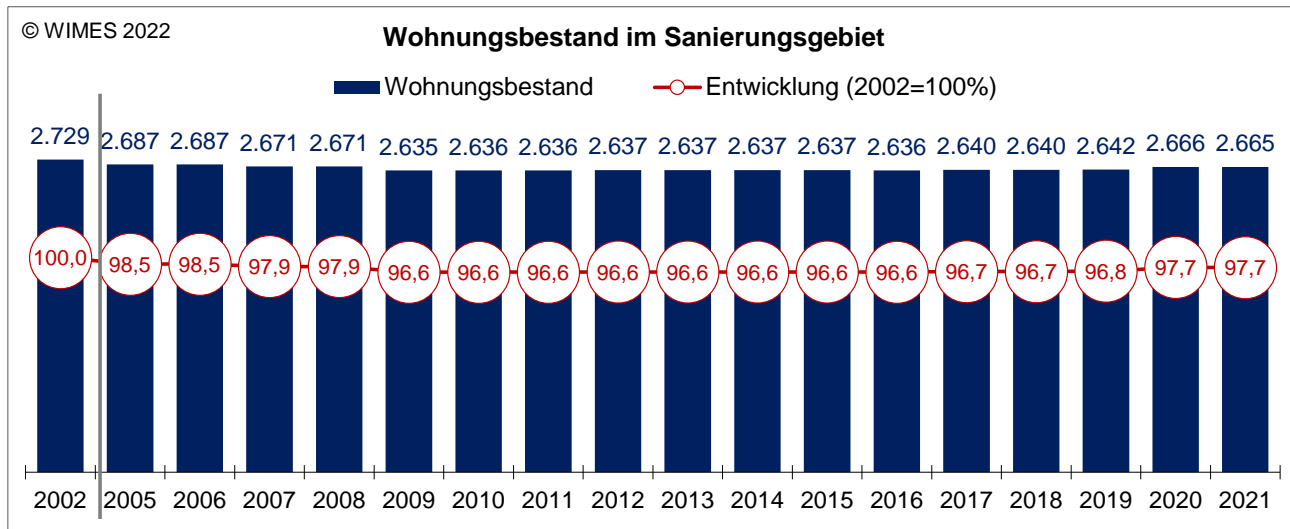
Im Sanierungsgebiet Altstadt ist die Wohnungszahl von 2002 bis 2021 um 64 WE gesunken. Hier wurden 82 WE durch Rückbau vom Wohnungsmarkt genommen, um 29 WE erhöhte sich die Wohnungszahl aufgrund von Neubau und um 11 WE verringerte sich die Wohnungszahl durch Bestandsveränderungen (wie z. B. Zusammenlegung kleiner Wohnungen, Umbaumaßnahmen).

Im Jahr 2020 wurde der Neubau von 24 WE betreutes Wohnen des DRK in der Prenzlauer Straße fertiggestellt. Im neuen „Quartier am Prenzlauer Tor“ entstehen im 2. Bauabschnitt auf dem Gelände

der alten Poliklinik zwei weitere Gebäude mit 34 WE betreutes Wohnen, Ärzten, Physiotherapie, DRK-Sozialstation, einer Begegnungsstätte und einem Seniorencafé.

Im Jahr 2021 wurde das Gebäude Grünstraße 27 (1 WE) abgerissen.

Abbildung 50: Entwicklung des Wohnungsbestands im Sanierungsgebiet Altstadt

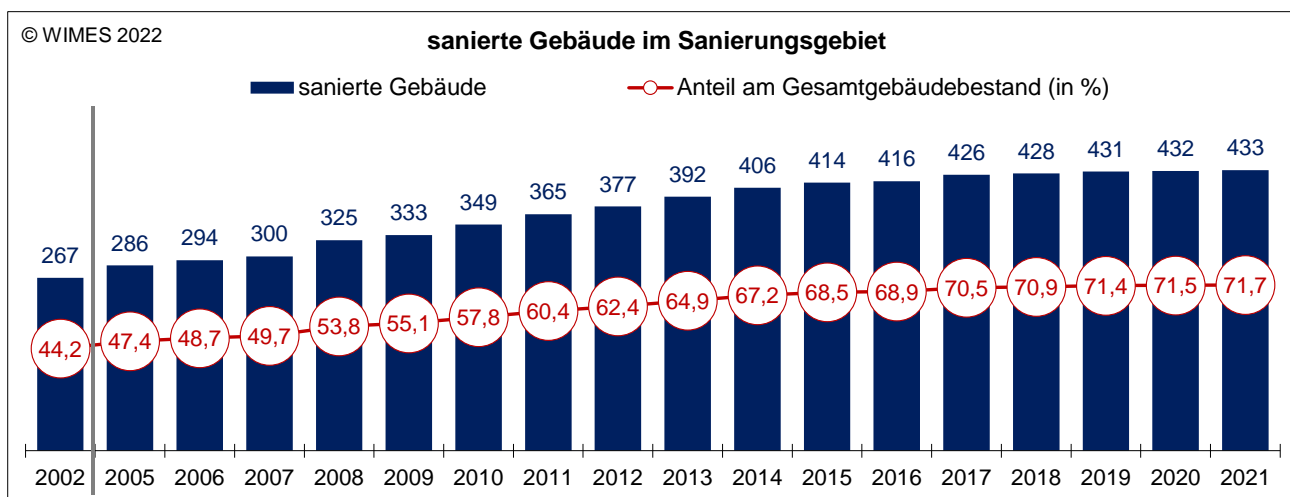


Neubau DRK Prenzlauer Straße März (Bild: Wimes GbR) und Oktober 2020 (Bild: www.nordkurier.de)

Im Jahr 2002 waren 44,2 % des Gebäudebestandes im Sanierungsgebiet Altstadt saniert. Ende 2021 befanden sich 433 Hauptgebäude in guten Bauzuständen, somit waren 71,7 % des Gebäudebestandes im Sanierungsgebiet Altstadt saniert. In diesen Gebäuden befinden sich 1.923 WE, das entspricht einem Anteil am gesamten Wohnungsbestand von 72,2 %.

In Sanierung befanden sich fünf Gebäude mit insgesamt 18 WE (Große Ziegelstraße 1-2, Prenzlauer Straße 29, Große Kirchenstraße 23-25). Die Sanierung des Gebäudes Prenzlauer Straße 28 (denkmalgeschütztes Gebäude) wurde im Jahr 2021 fertiggestellt.

Abbildung 51: sanierte Gebäude im Sanierungsgebiet Altstadt



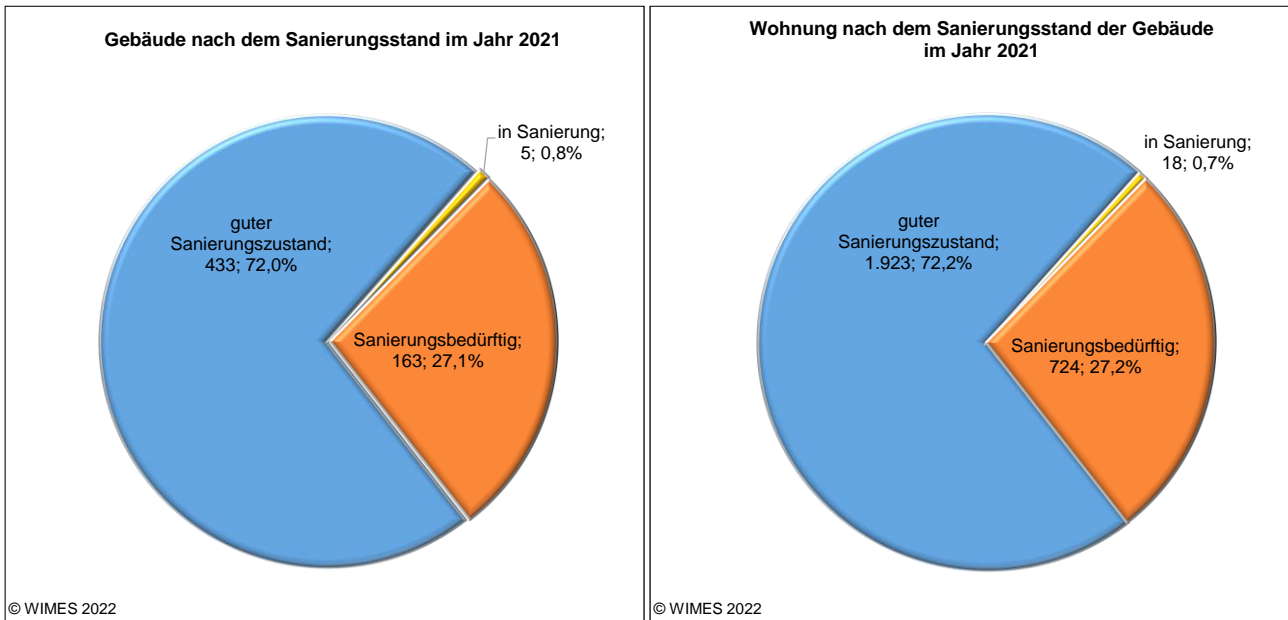
Insgesamt 163 Gebäude mit 724 WE sind noch Sanierungsbedürftig. Für zwei Wohngebäude und ein Gebäude mit Mischnutzung wird, aufgrund der schlechten Bauzustände der Gebäude, der Abbruch empfohlen.

Tabelle 20: Gebäudebestand nach dem Sanierungsstand und Wohnungen in Gebäuden

	Gebäude	Anteil in %
guter Sanierungszustand	433	71,8
in Sanierung	5	0,8
Sanierungsbedürftig	163	27,0
unsaniert (Abbruchempfehlung)	2	0,3
Gebäude gesamt	603	100,0

	Wohnungen	Anteil in %
guter Sanierungszustand	1.923	72,2
in Sanierung	18	0,7
Sanierungsbedürftig	724	27,2
Wohnungen gesamt	2.665	100,0

Abbildung 52: Bauzustand der Gebäude im Jahr 2021



Denkmalgeschützte Gebäude

Im Sanierungsgebiet Altstadt gibt es 81 denkmalgeschützte Gebäude. Ende 2021 waren 56 der 81 denkmalgeschützten Gebäude saniert und zwei Gebäude mit neun WE befanden sich in Sanierung. In sanierten denkmalgeschützten Gebäuden befinden sich 165 von insgesamt 251 WE in denkmalgeschützte Gebäude. 24 denkmalgeschützte Gebäude mit 77 WE haben noch Sanierungsbedarf.

Tabelle 21: Denkmalgeschützte Gebäude nach dem Sanierungsstand und Wohnungen in Denkmalen

	denkmalgeschützte Gebäude	Anteil in %	Wohnungen in denkmalgeschützten Gebäude	Anteil in %
guter Sanierungszustand	56	69,1	165	65,7
in Sanierung	2	2,5	9	3,6
Sanierungsbedürftig	23	28,4	77	30,7
gesamt	81	100,0	251	100,0



Wohnungsl Leerstand

Im Jahr 2002 war die Wohnungsl Leerstandsquote mit 10,7 % im Sanierungsgebiet Altstadt sehr hoch, das waren 292 leere WE. Der Rückgang der Wohnungsl Leerstände hängt mit dem Sanierungsfortschritt und durchgeführten Rückbau zusammen. Ende 2021 standen 206 WE leer, die Wohnungsl Leerstandsquote lag bei 7,7 % und lag damit über der Leerstandsquote der Gesamtstadt von 7,3 %.

Abbildung 53: Entwicklung der Wohnungsl Leerstandsquote im Sanierungsgebiet

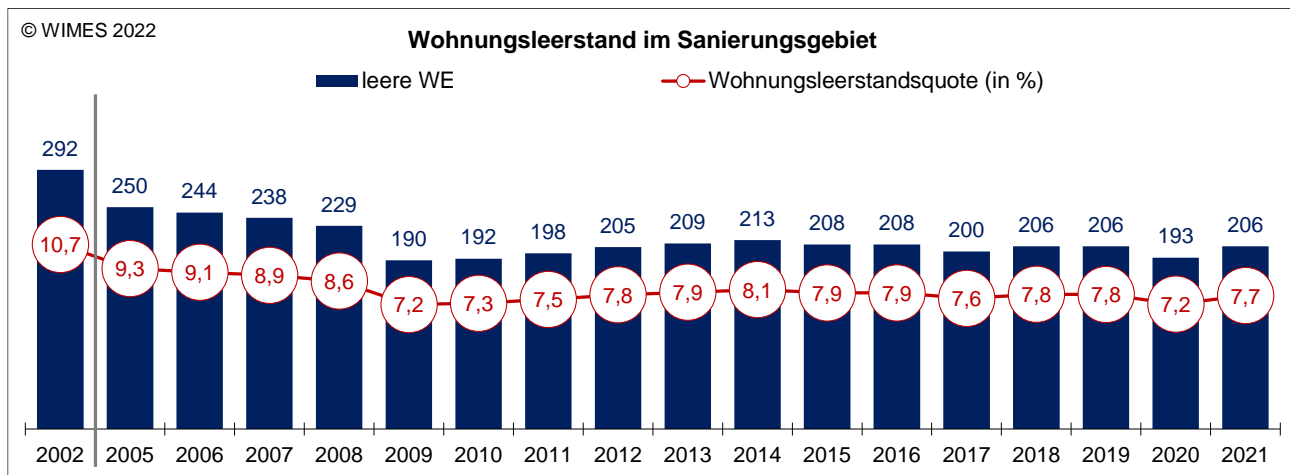
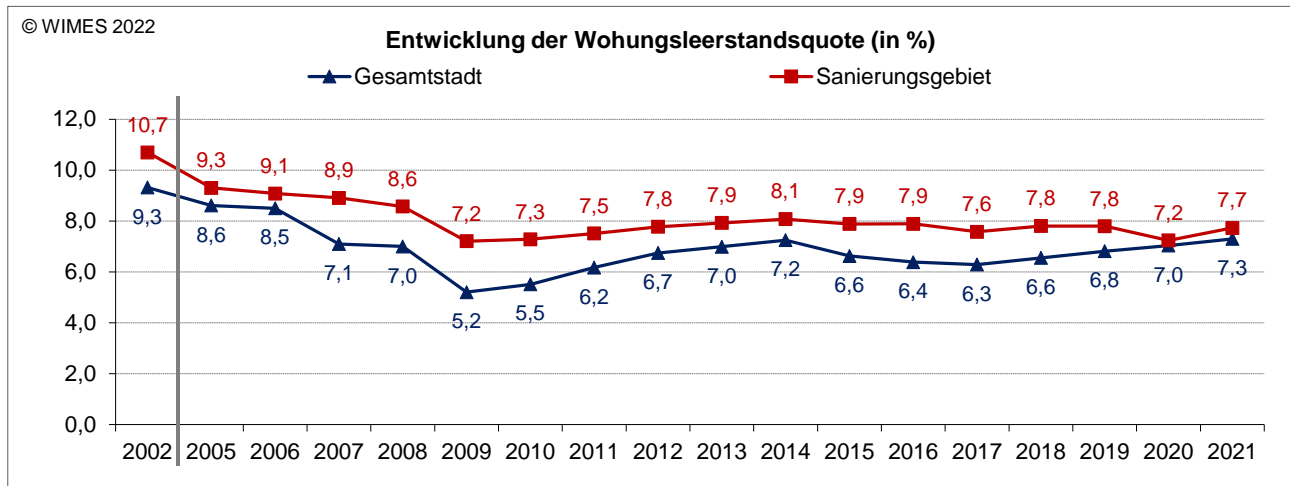


Abbildung 54: Entwicklung der Wohnungsleerstandsquote im Vergleich



Von den 206 leeren WE befanden sich 118 WE in Mehrfamilienhäusern (MFH). Die Wohnungsleerstandsquote in diesem Segment betrug 6,5 %. In Gebäuden mit Mischnutzungen war die Wohnungsleerstandsquote mit 12,7 % am höchsten (82 leere WE).

Tabelle 22: Wohnungsleerstand nach der Gebäudeart

	Wohnungen	leere WE	Anteil an gesamt in %
EFH/Stadthaus	86	3	3,5
ZFH/DH	32	0	0,0
MFH	1.809	118	6,5
Betreutes Wohnen	94	3	3,2
Wohnen und Gewerbe	644	82	12,7
Wohnungen gesamt	2.665	206	7,7

In Gebäuden mit Sanierungsbedarf standen Ende 2021 von insgesamt 724 Wohnungen 147 WE leer, das entspricht einer Wohnungsleerstandsquote von 20,3 %. In sanierten Gebäuden lag die Leerstandsquote bei nur 3,0 % (57 leere WE). Zwei Wohnungen standen aufgrund von Sanierungsdurchführung leer.

Tabelle 23: Wohnungsleerstand nach dem Sanierungsstand der Gebäude

	Wohnungen	leere WE	Leerstandsquote in %
guter Sanierungszustand	1.923	57	3,0
in Sanierung	18	2	11,1
Sanierungsbedürftig	724	147	20,3
Wohnungen gesamt	2.665	206	7,7

In denkmalgeschützten Gebäuden standen 11 von 251 WE leer, das entspricht einer Wohnungsleerstandsquote in diesem Segment von 4,4 %. Von den 11 leeren WE in denkmalgeschützten Gebäuden befanden sich 9 leere WE in Gebäuden mit Sanierungsbedarf.

Tabelle 24: Wohnungsleerstand in denkmalgeschützten Gebäuden

	Wohnungen	leere WE	Leerstandsquote in %
guter Sanierungszustand	165	1	0,6
in Sanierung	9	1	11,1
Sanierungsbedürftig	77	9	11,7
Wohnungen gesamt	251	11	4,4

4.1.3 Handlungsbedarf im Sanierungsgebiet

Seit 1991 fließen Städtebauförderungsmittel in die Sanierung der Altstadt, diese zeigen zweifelsohne ihre Wirkung. Der Sanierungsfortschritt ist weit vorangeschritten. Mittlerweile befinden sich 71 % der Gebäude in einem guten Bauzustand. Der Sanierungsfortschritt wirkte sich positiv auf die Bevölkerungsentwicklung aus.

Hochbau

Aber die Sanierungsziele sind noch nicht erreicht. Neben großen Erfolgen bei Erhalt und Sanierung sowie Neugestaltung von Gebäuden und Freianlagen sind auch weiterhin Leerstand von stark verschlissener Bausubstanz und fehlender Nutzungsbedarf für Gebäude in der Altstadt festzustellen.

Außerdem ist der Verfall an der Bausubstanz, die dauerhaft leer steht, z. T. so weit vorangeschritten, dass für drei Gebäude nicht weiter von Erhalt und Sanierung ausgegangen werden kann.

Handlungsbedarf besteht immer noch im wohnungswirtschaftlichen und im städtebaulichen Bereich. Die Bausubstanz im Altstadtkern befindet sich teilweise noch in einem sehr schlechten Zustand. Einige Gebäude weisen so große Mängel und Schäden auf, dass sie als baufällig zu bezeichnen sind und das Straßenbild beeinträchtigen.



Grünstraße 1



Grünstraße 17

Um den bisherigen Entwicklungsstand im Sanierungsgebiet zu halten und im Hinblick auf eine möglichst stabile Entwicklung in der Zukunft, ist die Sanierung der Altstadt fortzusetzen.

Im Sanierungsgebiet standen insgesamt 16 Gebäude komplett leer, davon waren drei Gebäude in einem guten Sanierungsstand, 11 Gebäude waren sanierungsbedürftig und für zwei Gebäude wird, aufgrund des Bauzustandes, der Abbruch empfohlen.

In diesen 16 komplett leeren Gebäuden gab es insgesamt 46 Wohnungen, davon 25 WE in Gebäuden in Mischnutzung und 15 WE in Mehrfamilienhäusern.

Tabelle 25: komplett leere Gebäude nach Bautyp

	Gebäude	Wohnungen
EFH/Stadthaus	4	4
ZFH/DH	1	2
MFH	3	15
Wohnen und Gewerbe	5	25
Gewerbeobjekte	3	0
gesamt	16	46

Die Prioritäten der Altstadtsanierung sind mit der 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes Pasewalk Altstadt definiert. Die Leitziele im Bereich des Wohnens sind:

- Sanierung der Gebäudesubstanz
- Erhalt und Stärkung der Wohnfunktion, barrierefreies Wohnen, differenzierte und zeitgemäße Wohnraumzuschnitte
- Geschossweiser Rückbau oder Komplettabbruch, Reduzierung des Leerstandes
- Neu/Anbau/Verdichtung, Schließung von Baulücken
- Durchmischung von Wohnen und Dienstleistung¹

Handlungsschwerpunkte sind die Gestaltung der Quartiere 45 (W1) und 48 (W2) sowie die Ueckerstraße (W3).

Die unsanierten Gebäude (industriell errichteter Geschosswohnungsbau aus den Jahren 1987 bis 1990) im Quartier 45 weisen eine für die Altstadt vergleichbar hohe Leerstandsquote auf. Aus Sicht der Rahmenplaner sind für die Gestaltung des Quartiers 45 zwei Varianten denkbar:

- Geschossweiser Rückbau um 1 bis 2 Geschosse, so dass die bestehenden Gebäude an die angrenzenden Gebäudehöhen und Dachformen angepasst werden und Umgestaltung der Erdgeschosszone als barrierearme gewerbliche Nutzung oder Dienstleistungen.
- Komplettabbruch und kleinteiliger Neubau von Einzelhäusern als geschlossene Bebauung mit Durchgängen und Gewerberäumen im Erdgeschoss. 3 bis 4 Geschosse zum Neuen Markt, 2 bis 3 Geschosse zur Grünstraße.

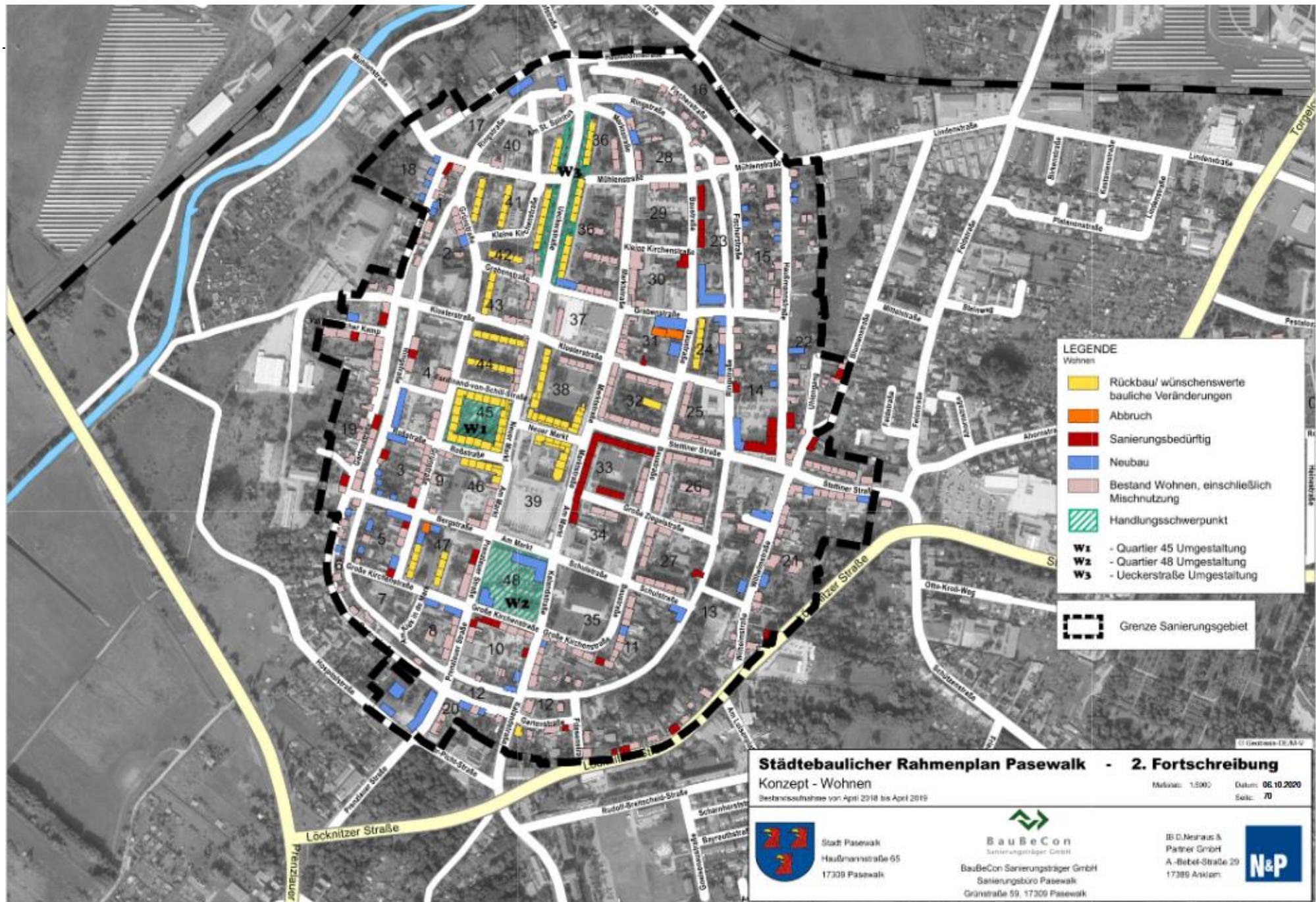
Das Quartier 48 bietet in verschiedenen Bereichen Entwicklungspotenzial. Die Erdgeschossflächen sollen vorwiegend der Einordnung von Handel und Dienstleistungen dienen. Die oberen Geschosse sollten für verschiedene Wohnformen zur Verfügung stehen. Der wachsende Anteil älterer Menschen in der Stadt erfordert entsprechende Betreuungsformen, wie altersgerechtes Wohnen, betreutes und gemeinschaftliches Wohnen. Die zentrale Lage der Wohnungen ermöglicht kurze Wege innerhalb des Quartiers sowie im Stadtzentrum, so dass die Wohnungen gerade für kontaktsuchende Singles, für Menschen mit eingeschränkter Mobilität oder Pflegebedarf sehr attraktiv sind. Die fußläufige Erreichbarkeit vieler Angebote und Dienstleistungen (Ärzte, Einkaufen, Kultur, Sport, Gastronomie) in direkter Nachbarschaft, kurzer Entfernung bzw. im eigenen Quartier macht diesen Standort für besondere Wohnformen attraktiv. Die Einordnung eines medizinischen Zentrums kann das Angebot in diesem Quartier sinnvoll ergänzen².

Die Ueckerstraße bildet die nördliche Eingangssituation zur Altstadt und die Verbindung nördlichen Vorstadt und dem Bahnhof. Die Straße wirkt aufgrund der Breite und der Straßenrandbebauung mit den 4-geschossigen Plattenbauten wie eine Durchfahrtsstraße ohne Aufenthaltsqualität für Anwohner/-innen und Besucher/-innen. Die massive Gebäuderiegelstruktur in der Ueckerstraße kann langfristig durch Rückbau von einzelnen Geschossen, Gebäudeteilen und die Aufwertung der Fassaden (Loggien, Wintergärten) durchlässiger und lebendiger gemacht werden. Zur Stärkung der Attraktivität des Wohnens in der Altstadt können innovative Wohnungsangebote entstehen, wie z.B. „mitwachsende“ kombinierbare Wohnungen je nach familiärer Situation (Singles, Alleinerziehende, Senioren und größere Familien). Das Miteinanderleben mehrerer Generationen erfordert neben großen Familienwohnungen auch barrierefreie bzw. –arme Wohnungen. Durch flexible Wohnungsangebote für sich verändernde Bedürfnisse soll das Wohnen in der Innenstadt für künftige Generationen und neue Bewohner attraktiv sein und Leerstand verhindert werden³.

¹ Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH 2020

² 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes 2020, Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH

³ dito



Städtebaulicher Rahmenplan Pasewalk - 2. Fortschreibung
 Konzept - Wohnen
 Bestandsaufnahme von April 2018 bis April 2019

M Maßstab: 1:5000 Datum: 06.10.2020
 Blatt: 70


 Stadt Pasewalk
 Haußmannstraße 65
 17309 Pasewalk


BaubeCon
 Sanierungsträger GmbH
 BaubeCon Sanierungsträger GmbH
 Sanierungsbüro Pasewalk
 Grünstraße 59, 17309 Pasewalk

IB.D.Neubaus &
 Partner GmbH
 A-Bebel-Str. 29
 17389 Anklam


N&P

Die Leitziele im Bereich Dienstleistungen, Gewerbe und Einzelhandel sind:

- Ausbau Markt mit Schwerpunkt Gastronomie, Markt und Handel
- Erhalt und Stärkung von Einzelhandel und Dienstleistung; Verbesserung des Geschäftsumfeldes (Neugestaltung von Straßen und Platzräumen)
- innenstadtnahes Parken verbessern und grüne Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer ins Zentrum schaffen, Aufenthaltsqualität von Platzräumen schaffen bzw. verbessern
- Aufenthaltsqualität schaffen durch Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (mehr Raum und Sicherheit für Fußgänger/-innen)
- Erhalt und Ausbau öffentlicher und kultureller Einrichtungen, barrierefreie Erreichbarkeit und Nutzbarkeit⁴

In der Altstadt befinden sich Einrichtungen für Gewerbe und Dienstleistung, die zu einem Teil einen großen Sanierungsbedarf und eine wachsende Leerstandsquote aufweisen. Der Einzelhandel, das Gewerbe und die Dienstleistungen konzentrieren sich in den Straßenzügen Am Markt, Marktstraße, Neuer Markt und Prenzlauer Straße. Weitere Einzelhandelseinrichtungen sind in der Stettiner Straße und der Grünstraße zu finden.

Ziel ist es, das Geschäftszentrum der Hauptgeschäftszone zu stärken und durch attraktive Gestaltung weiter auszubauen, die räumliche Konzentration und Angebotsvielfalt des Einzelhandels entlang der Geschäftsstraßen zu stärken bzw. zu erweitern und die Stärkung der beiden großen Einzelhandelsschwerpunkten in den Quartieren 37 und 48. Sowohl die Grundversorgung als auch zentrumsrelevante Sortimente mit lokaler und regionaler Bedeutung sollten im Hauptgeschäftsbereich gefördert werden⁵.

Durch die Verknüpfung des Einkaufserlebnisses mit einer attraktiven Gestaltung des öffentlichen Raumes, Aufenthaltsqualität durch Sitz- und Spielbereiche, gastronomischen und kulturellen Angebote können leerstehende Geschäfte reaktiviert werden. Durch Neubau oder Umbau und Sanierung im Quartier 45 entlang der Straße Am Markt bis zur Ueckerstraße sowie der Marktstraße können Räume entstehen, die durch flexible mehrfach nutzbare Grundrisse der Schnelllebigkeit und Veränderung des Kaufverhaltens folgen können. Die Eingangs- und Schaufenstergestaltung ist dabei zwingend barrierefrei umzusetzen. Durch gezielte Mietpreispolitik können die leerstehenden Räumlichkeiten wieder einer Nutzung zugeführt werden⁶.

Handlungsschwerpunkte sind die Gestaltung der Quartiere 37 (D“) und 48 (D!) sowie die Stärkung des Hauptgeschäftsbereiches Umbau(Neubau Quartier 45⁷.

Das Quartier 37 verfügt über eine Vielzahl von Geschäften. Es gehört zu einem der beiden Einzelhandelsschwerpunkte der Altstadt. Es gilt, die Vielfalt an Einzelhandelsangeboten zu fördern und die Attraktivität des Zentrums zu verbessern. Dabei bedarf die Vorplatzsituation an der Ueckerstraße einer dringenden Umgestaltung. Durch Bepflanzungen, das Aufstellen von Stadtmöbeln und die Schaffung von barrierefreien Aufgängen zu den Einkaufsmöglichkeiten kann das Quartier an Aufenthaltsqualität gewinnen und die Attraktivität verbessert werden. Bei der Umgestaltung des Platzes sollten ebenso die Wegebeziehungen zu den angrenzenden Quartieren aufgewertet werden.

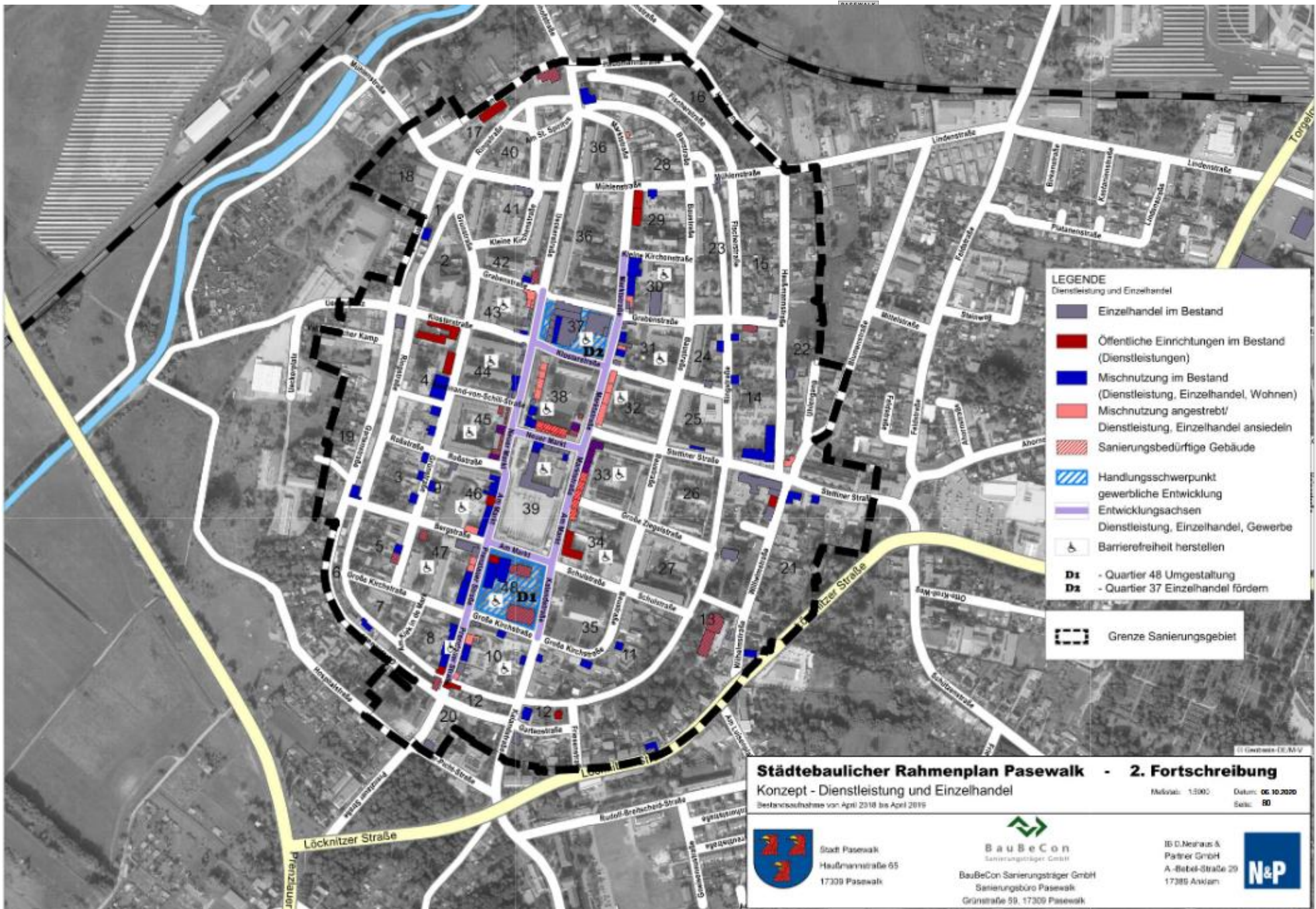
Das Quartier 48 bietet durch die Lage direkt am Marktplatz die Möglichkeit, Laufkundschaft zu generieren und das Quartier in seiner Gesamtheit zu entwickeln und somit gezielt zu einer ganz besonderen Adresse zu machen. Aus Sicht der Rahmenplaner ist das Quartier 48 neu zu strukturieren und zu gestalten.

⁴ 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes 2020, Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH

⁵ dito

⁶ dito

⁷ dito



Leitziele im Bereich Grün und Freiraum sind:

- Durchgrünung der gesamten Innenstadt, Verbesserung des Stadtklimas
- Anbindung der Ueckeraue an das innerstädtische Grünsystem
- Entwicklung von öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Grünbereichen sowie Aufwertung der Wohninnenhöfe
- Bedarfsorientierte Spielplätze gestalten und Bedarf in unterversorgten Bereichen decken

Die Durchgrünung der Innenstadt soll durch die gezielte Vernetzung der Grünflächen und Freiräume erfolgen. Grünachsen verbinden die Innenstadt mit der Landschaft und den umliegenden Stadtteilen. Die durchgehende Bepflanzung der Straßen und Wege verfolgt dieses Ziel. Ein großes Potential der Wiederaufbaustadt bilden die Wohnquartiere mit den halböffentlichen Wohninnenhöfen. Die Eigentumsstruktur ermöglicht eine Gestaltung des Hofes in seiner Gesamtheit. Damit können attraktive wohnungsnaher Freiräume entstehen und die verschiedenen Nutzungsansprüche (Kinderspiel, Aufenthalt für Anwohner/-innen, Stellplätze etc.) integriert werden. Die großzügigen privaten Freiflächen und Gärten prägen das Bild der Randbereiche der Altstadt und sollten unbedingt erhalten bleiben⁸.

In der Altstadt sind zwei größere Parkanlagen zu finden. Der Park „Lenin-Hain“ im Norden und der Kürassierpark im Süden der Innenstadt dienen als Naherholungsbereiche für die Anwohner/-innen. Durch gestalterische Mittel, Einbau von Spiel- und Outdoorsportgeräten für alle Generationen kann die Aufenthaltsqualität und Akzeptanz deutlich verbessert werden⁹.

Die Bestandserfassung und Bewertung der vorhandenen Spielplätze in der Altstadt ergab, dass eine Vielzahl an Spielplätzen für die Altersgruppen von 0 bis 10 Jahren vorhanden sind. Jedoch besteht bei einem großen Teil einen hoher Sanierungsbedarf. Die kleineren Spielplätze, die zumeist für Kleinkinder ausgerichtet sind und über 2 - 3 Spielgeräte verfügen, dienen in erster Linie den Anwohner/-innen. Das Einzugsgebiet dieser Spielplätze beschränkt sich demzufolge auf das Quartier. Im Westen entlang der Ringstraße befindet sich ein größerer Spielplatz, der aufgrund seiner Ausstattung und Lage ein größeres Einzugsgebiet hat. Die Spielgeräte sind für Kinder und Jugendliche bis 12 Jahren ausgelegt. Die Darstellung der Einzugsgebiete zeigt eine gute Versorgung im Norden und im Zentrum der Altstadt. Jedoch ist ein Defizit an Spielmöglichkeiten im Süden vorhanden. Spielflächen und Angebote für die Freizeitgestaltung im Freiraum für die Altersgruppen ab 12 Jahre fehlen komplett in der Altstadt¹⁰.

Das rechtwinklige Straßennetz, die Quartiersstruktur und die ringförmigen Wohnstraßen und -wege bilden das Potenzial für die „grünen Achsen“ der Innenstadt. Sie sind stadtklimatisch von großer Bedeutung. Ihre Wirksamkeit wächst mit der Durchgängigkeit der Bepflanzung. Im Konzept gliedern eine „grüne“ Längsachse und zwei Querachsen die Stadt. Durch diese Grünverbindungen entsteht um den Markt „das grüne H“, welches um den Einkaufsbereich das Einkaufen und Flanieren um die Geschäfte in grüner Atmosphäre fördern soll. Auch sollen Wegebeziehungen zwischen den kulturellen Einrichtungen, aber auch zwischen den Bildungseinrichtungen gefördert und begrünt werden. Eine Projektidee könnte in der weiteren Gestaltung der „grünen Achsen“ aufgegriffen werden: Die Stadt fördert die Anlage von Hochbeeten entlang der Schulwege, die von Paten oder Schulklassen betreut werden und den Kindern die Möglichkeit bieten, heimische Pflanzen kennenzulernen, zu pflegen und zu ernten. Die Nähe zum Landschaftsraum der Ueckeraue im Osten der Stadt bietet eine besondere Wohn- und Lebensqualität in der Altstadt. Durch Wegebeziehungen, Aufenthaltsqualität und Nutzungsmöglichkeiten kann diese Nähe zum Kunstgarten, zu Wasser- und Freizeitsportanlagen mehr ins Bewusstsein der Anwohner/-innen gerückt werden¹¹.

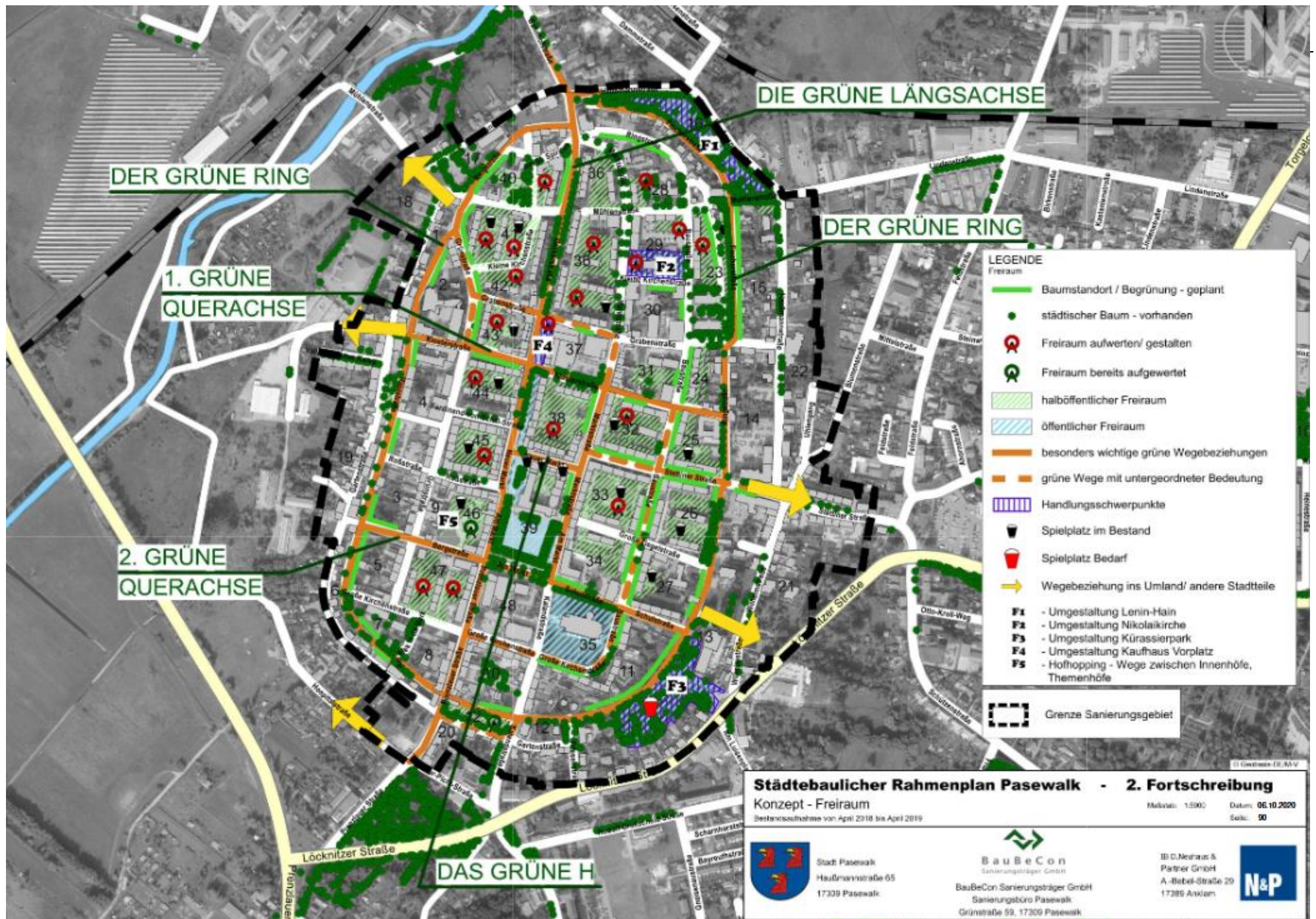
Handlungsschwerpunkte im Bereich Freiraum sind die Umfeldgestaltungen Lenin-Hain, Nikolaikirche, Kürassierpark und Kaufhausvorplatz sowie Hofshopping (Wege zwischen Innenhöfen, Themenhöfe).

⁸ 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes 2020, Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH

⁹ dito

¹⁰ dito

¹¹ dito



Leitziele im Bereich Kultur, Bildung und Tourismus sind:

- Erhalt stadtpprägender Gebäude und einer Nutzung zuführen
- Verbesserung der Wegebeziehungen zwischen den Wohnstandorten und den kulturellen Einrichtungen und den Bildungseinrichtungen
- Differenzierte und bedarfsorientierte Bildungs- und Betreuungsangebote schaffen sowie Verbesserung der Freizeitangebote
- Museum und Museumsgarten erhalten und fördern sowie Tourismuspotentiale fördern und Innenstadt für Besucher/innen attraktiver gestalten¹².

Die Altstadt hat mit einem Gymnasium, einer Grundschule, einem Hort und fünf Kindertagesstätten ein großes Angebot an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. Diese gilt es zu erhalten und qualitativ aufzuwerten. Die vorhandenen Wegebeziehungen zwischen den einzelnen Betreuungs- und Bildungseinrichtungen sollen unter dem Aspekt von Sicherheit und Erlebnisweg ausgebaut und gestaltet werden¹³.

Der Tourismus fand bislang in der Rahmenplanung wenig Beachtung. Gerade die Altstadt hat einige Anziehungspunkte für Touristen, die durch recht einfache Maßnahmen im öffentlichen Raum besser in Szene gesetzt werden können. So kann die Stadtgeschichte für Besucher und Bewohner/-innen erlebbar gemacht und die historischen Gebäude in den Fokus gerückt werden. Nicht zuletzt bestimmt auch das kulturelle Angebot die Lebensqualität der Stadt. Auf städtebaulicher Ebene können Anreize gegeben und bauliche Voraussetzungen geschaffen, Initiativen gefördert werden. Die Vielfalt des kulturellen Lebens entsteht durch die Eigeninitiative der Menschen. Die Basis der Kultur bilden Räume und Freiräume. Traditionell werden für große und kleine Veranstaltungen Räume wie Kirchen, Rathaus, Gaststätten genutzt. Potentiale für neue Kristallisationspunkte für Kultur sind das „Altes Kino“ im Quartier 48 und das ehemalige Kürassierkasino im Quartier 13¹⁴.

Handlungsschwerpunkte im Bereich Kultur, Bildung und Tourismus sind:

- Neubau Grundschule (B1)
- Sanierung alte Schule/ Umnutzung Hort (B2)
- Sanierung Kita „Am Storchennest“ (B3)
- Sanierung Kita „Regenbogen“ (B4)
- Kulturelles Zentrum (K1)
- Belebung Marktplatz (K2)
- Sanierung und kulturelle Nutzung der Nikolaikirche (K3)
- Wiederbelebung und neue Nutzung Kürassierkasino (K4)
- Umgestaltung Lenin-Hain (K5)
- Erhalt des Museumsgarten (K6)




¹² 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes 2020, Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH

¹³ dito

¹⁴ dito

LEGENDE

Kultur, Tourismus und Bildung

-  Bildungs- und Betreuungseinrichtung (Schule, Kita, Hort)
-  Kulturelle Einrichtung
-  Wegeverbindung zwischen Schule und Hort
-  Wegeverbindung zwischen touristischen und kulturellen Einrichtungen
-  Handlungsschwerpunkt Bildung
-  Handlungsschwerpunkt Kultur und Tourismus

- B1** - Neubau Grundschule
- B2** - Sanierung alte Schule/ Umnutzung als Hort
- B3** - Sanierung Kita "Am Storchennest"
- B4** - Sanierung Kita "Regenbogen"
- K1** - Kulturelles Zentrum
- K2** - Belebung Marktplatz
- K3** - Sanierung Kirche
- K4** - Belebung Kürassierpark und Reaktivierung Gebäude
- K5** - Umgestaltung Lenin-Hain
- K6** - Erhalt des Museumsgartens

 touristische Anziehungspunkte

- | | |
|----------------------------|-------------------------------------|
| 1 - Stadtmauer | 11 - St. Otto |
| 2 - Prenzlauer Tor/ Museum | 12 - St. Nikolai |
| 3 - Kiek in de Mark | 13 - Pulverturm |
| 4 - Bürgerheim | 14 - Jagdschloßchen |
| 5 - Stadtbibliothek | 15 - Villa Knobelsdorff |
| 6 - Amtsgericht | 16 - Offizierskasino/ Kürassierpark |
| 7 - Gymnasium | 17 - St. Marien |
| 8 - Mühltor | 18 - Elenderhaus |
| 9 - Rathaus | 19 - Anklamer Tor |
| 10 - St. Spiritus | 20 - Trümmerkugel |
| | 21 - Neue Apotheke |

 Grenze Sanierungsgebiet

Städtebaulicher Rahmenplan Pasewalk - 2. Fortschreibung
Konzept - Kultur, Tourismus und Bildung

Bestandsaufnahme von April 2010 bis April 2019 Maßstab: 1:500 Datum: 06.10.2020
Seit: 100



Stadt Pasewalk
Hauptmannstraße 65
17309 Pasewalk



BaubeCon
Sanierungsträger GmbH
Sanierungsbüro Pasewalk
Grünestraße 59, 17309 Pasewalk

IB D. Meisner & Partner GmbH
A-Bebel-Str. 29
17289 Anklam



Erschließungsanlagen

1991 befanden sich die öffentlichen Erschließungsanlagen und Plätze der Pasewalker Altstadt in einem bautechnisch und gestalterisch mangelhaften Zustand. Ungeordnetes Parken belastete wichtige öffentliche Freiräume, Baulücken und Straßenzüge.

Ca. die Hälfte der Straßen in der Altstadt sind saniert und verkehrlich geordnet. Bis 2020 wurde die Kalandstraße in zwei Bauabschnitten grundhaft saniert. Neben der Fahrbahn, der Gehwege und der Beleuchtung wurden im Rahmen der Sanierung auch die Medien der Stadtwerke, die Schmutz- und Regenwasserkanalisation und die Hausanschlüsse erneuert.



Im Oktober 2020 hat die dringend nötige Sanierung der Prenzlauer Straße begonnen. Bis zum Herbst 2021 wurden im ersten Abschnitt 350 Meter vom Markt bis zur Einmündung in die Große Kirchenstraße grundhaft saniert. Neben der Erneuerung des Straßenbelags wurde die Parkplatzsituation neu geordnet und die Bürgersteige verbreitert.



Prenzlauer Straße im Oktober 2021 (Bilder: www.nordkurier.de)

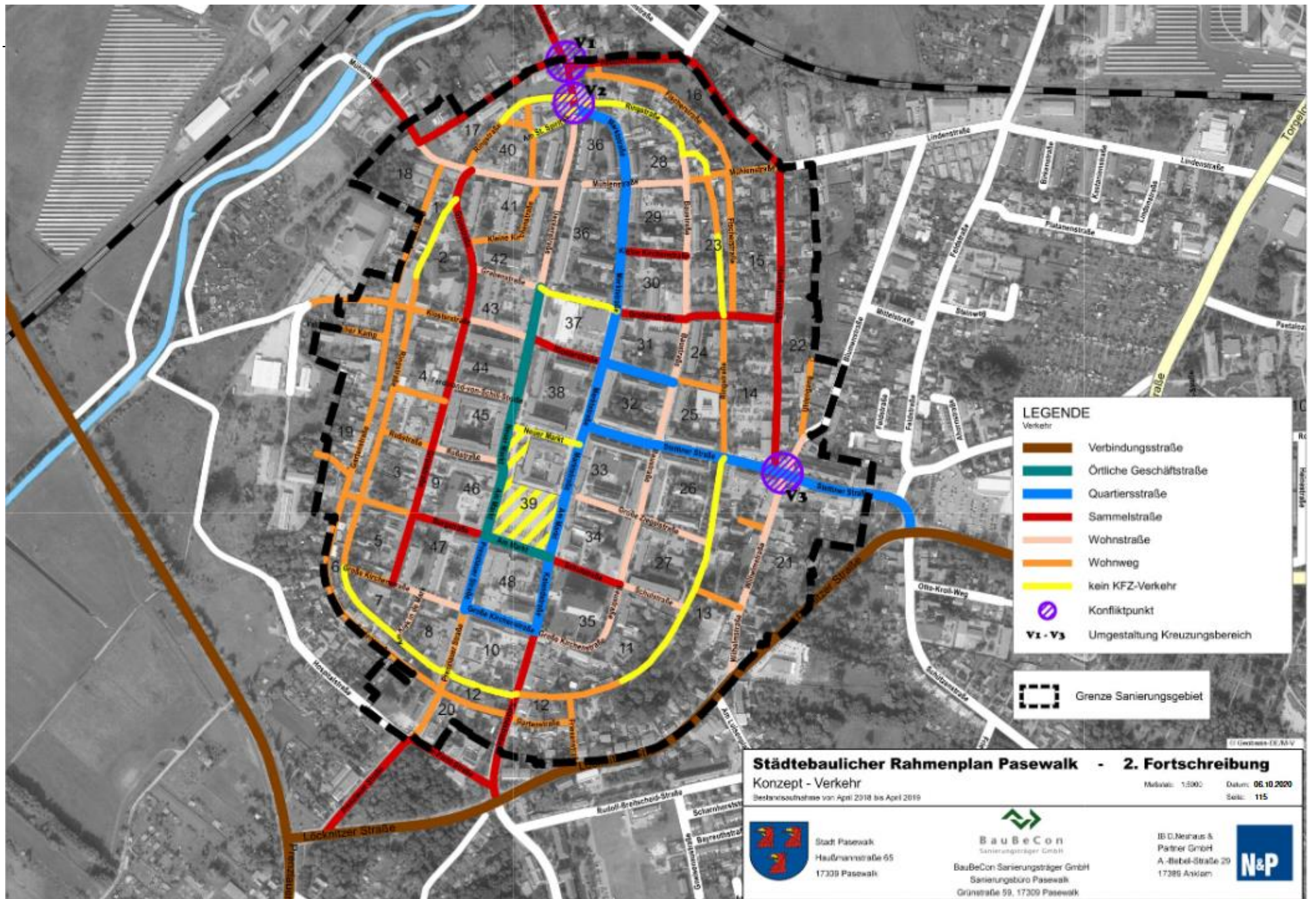
Auch die Große Kirchenstraße zwischen Prenzlauer Straße und Kalandstraße wurde saniert, die Parkplätze wurden durch Baumanpflanzungen unterbrochen. Die Sanierung Bereich Große Kirchenstraße bis Prenzlauer Straße steht noch bevor. Dieser Bereich soll zur Flaniermeile werden, in dem sich der Verkehr den Fußgängern unterordnen muss. Es sollen rund 20 Bäume gepflanzt werden.

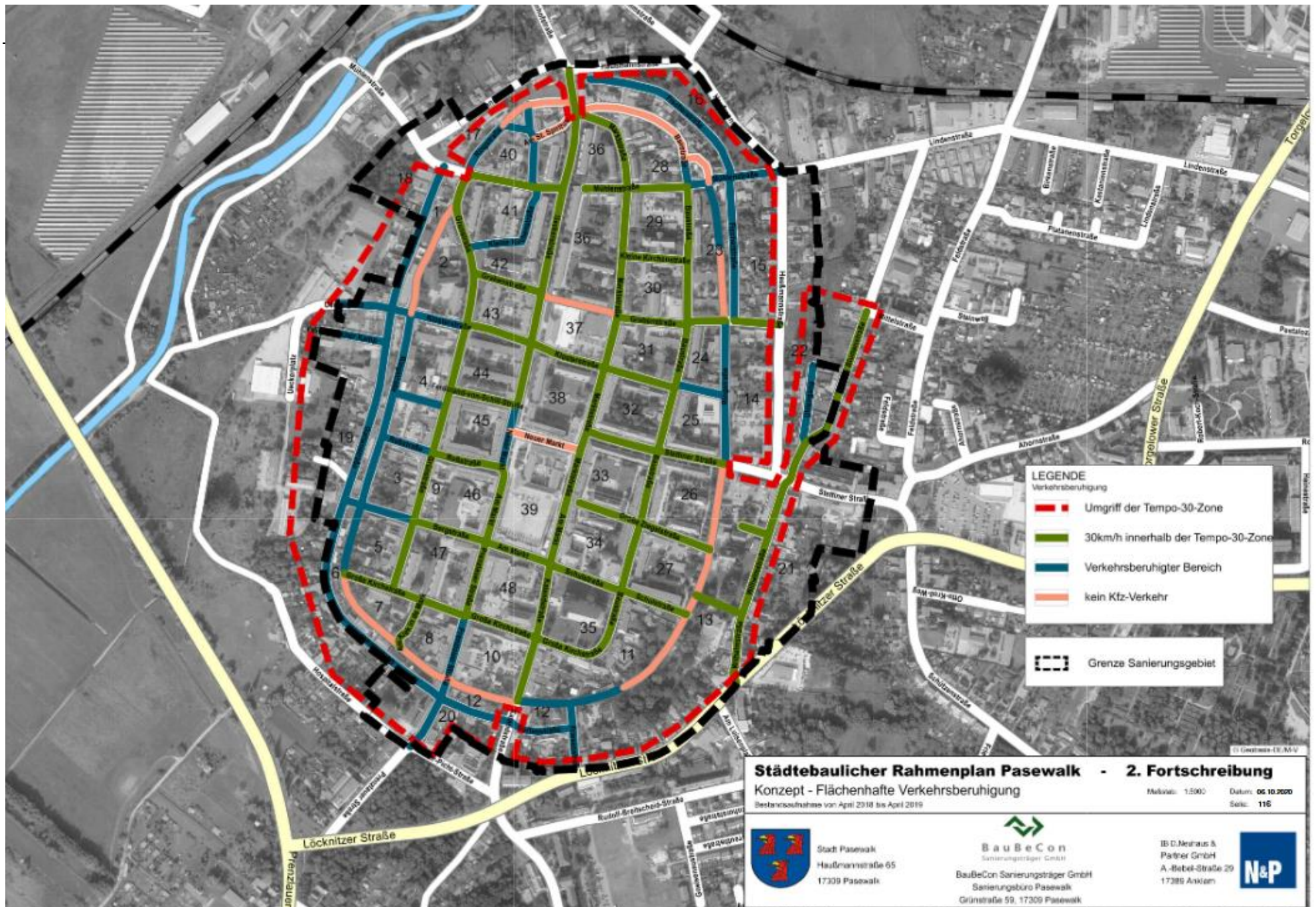
Die Prioritäten im Bereich Verkehr sind mit der 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes Pasewalk Altstadt definiert¹⁵. Die Leitziele in diesem Bereich sind:

- Attraktive Innenstadt durch Vermeidung des Durchgangsverkehrs, Verkehrsreduzierung
- Erhöhung der Attraktivität des Radwegenetzes, Radwege sollen den motorisierten Verkehr entlasten, Erhöhung von Fahrradabstellmöglichkeiten
- Verkehrskonfliktpunkte lösen, Straßenräume als sichere Verkehrswege gestalten
- Schaffung von ausreichend dimensionierten und gut erreichbaren Stellplatzangeboten, Vermeidung von Parksuchverkehr

Zu den Handlungsschwerpunkte zählt die flächenhafte Verkehrsberuhigung in der gesamten Altstadt, der Umbau des Knotenpunktes Ueckerstraße/Marktstraße, die Schaffung von öffentlichen Stellplätzen am Rand der Altstadt, die Verbesserung der Barrierefreiheit (Bushaltestellen), die Erneuerung der Fahrbahnbeläge für Radfahrende und die Errichtung von Radabstellanlagen.

¹⁵ 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes 2020, Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH



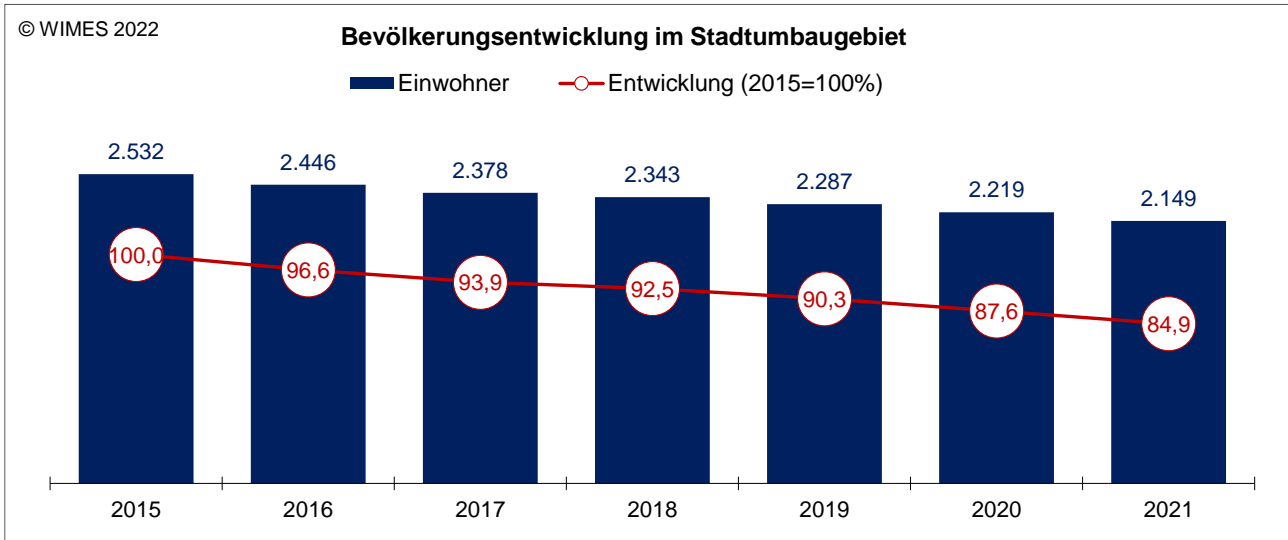


4.2 Stadtumbaugebiet Ost

4.2.1 Bevölkerungsentwicklung

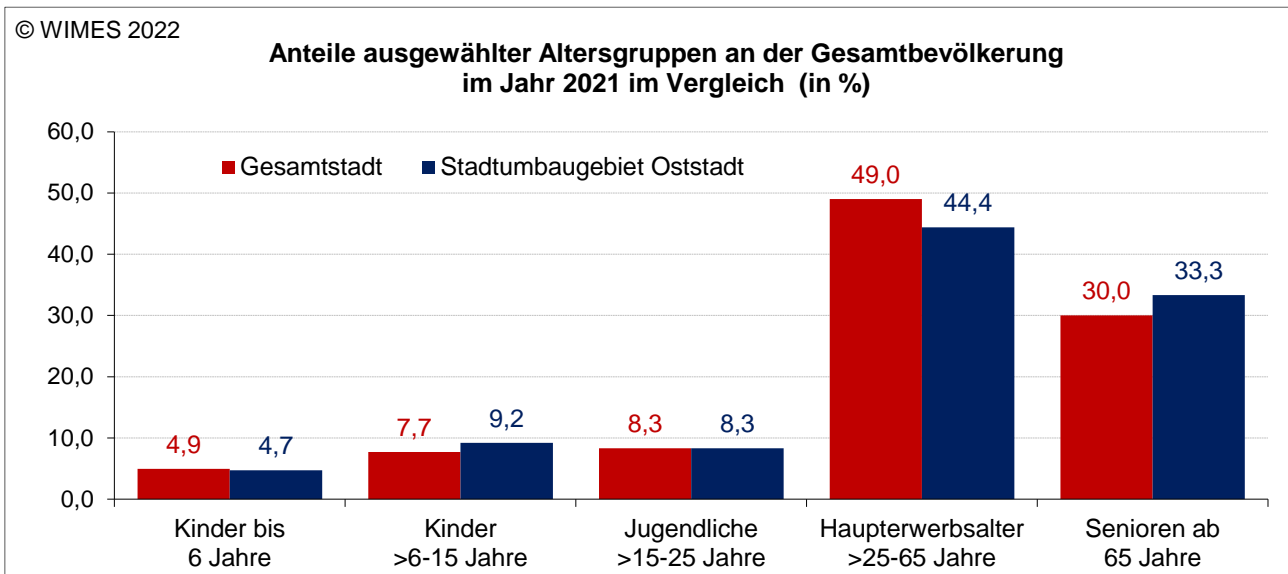
Im Zeitraum von 2015 bis 2021 ist die Einwohnerzahl im Stadtumbaugebiet Oststadt um 383 Personen gesunken (-15,1 %). Ende 2021 lebten 2.149 Personen im Stadtumbaugebiet Oststadt, das entspricht einem Anteil an der Gesamtbevölkerung der Stadt Pasewalk von 21,1 %.

Abbildung 55: Bevölkerungsentwicklung im Stadtumbaugebiet Oststadt



Nach Altersgruppen betrachtet, lagen die Bevölkerungsanteile der Schulkinder und der Senioren im Stadtumbaugebiet Oststadt über denen der Gesamtstadt. Die Anteile der Kinder bis sechs Jahre und der Personen im Haupterwerbsalter lagen im Stadtumbaugebiet unter den gesamtstädtischen Werten. Der Anteil der Jugendlichen im Stadtumbaugebiet entsprach dem der Gesamtstadt.

Abbildung 56: Bevölkerungsanteile Stadtumbaugebiet und Gesamtstadt im Vergleich

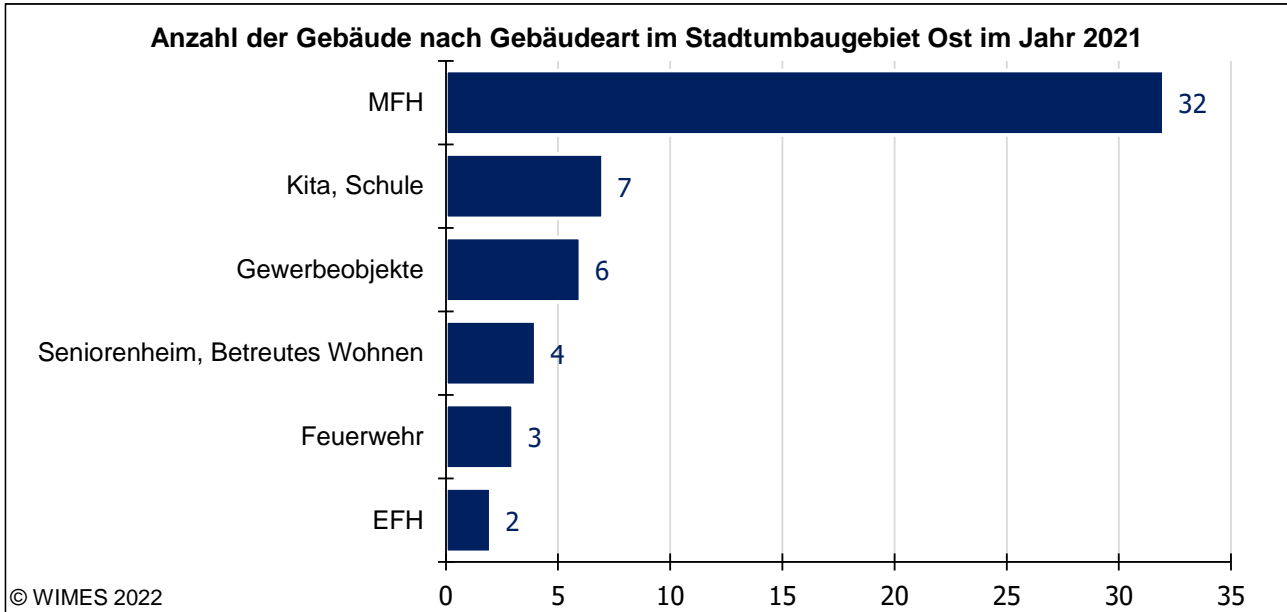


4.2.2 Gebäude- und Wohnungswirtschaft Stadtumbaugebiet Oststadt

Gebäude und Wohnungen

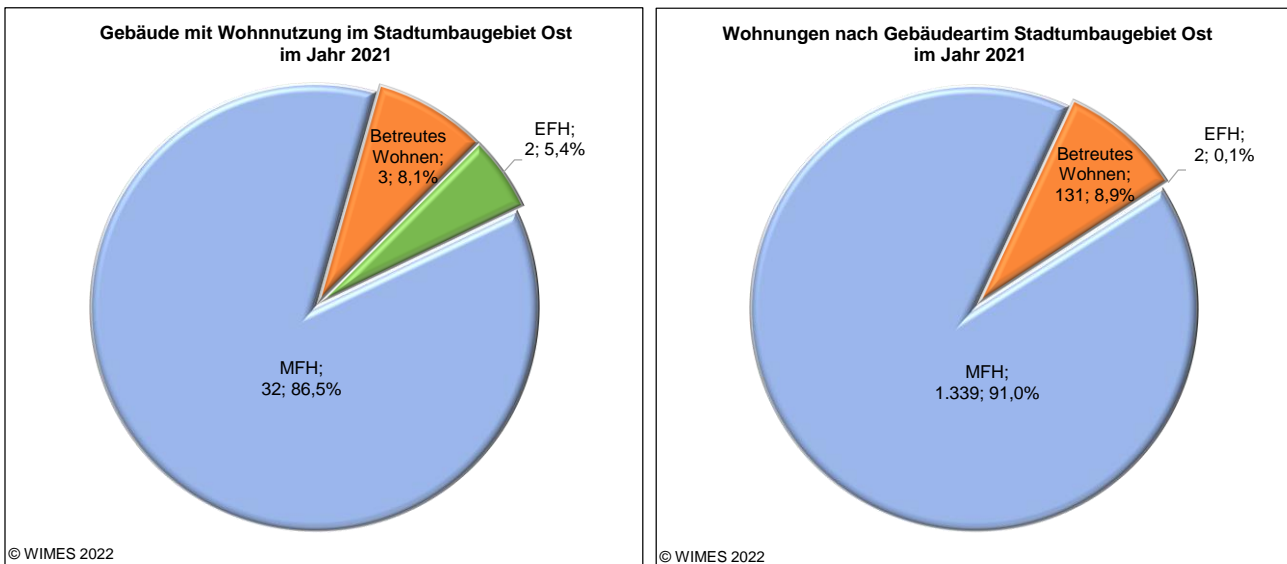
Ende 2021 gab es 54 Hauptgebäude im Sanierungsgebiet, davon waren 32 reine Wohngebäude bzw. Wohnblöcke.

Abbildung 57: Gebäude nach Gebäudeart im Stadtumbaugebiet Oststadt



Von den 54 Wohngebäuden sind 86,5 % (32 Gebäude) Mehrfamilienhäuser. In diesen Gebäuden befinden sich 1.339 WE (91,0 % aller WE). Darüber hinaus gibt es im Stadtumbaugebiet, bezogen auf den Gebäudebestand mit Wohnnutzung, noch drei Gebäude mit 131 WE im Bereich des betreuten Wohnens und zwei Einfamilienhäuser.

Abbildung 58: Gebäude mit Wohnnutzung



Im Stadtumbaugebiet Oststadt ist die Wohnungszahl von 2002 bis 2021 um 126 WE zurückgegangen. Seit Jahresbeginn 2007 wurden 152 WE zurückgebaut. Davon durch Totalrückbau 80 WE im Jahr 2007, 40 WE im Jahr 2009. Im Jahr 2009 und 2015/2016 wurden 32 durch etagenweisen Rückbau vom Wohnungsmarkt genommen. Neu gebaut wurde in der Torgelower Straße 16 ein Gebäude mit 24 WE betreutes Wohnen und einer Arztpraxis. Um zwei WE erhöhte sich die Wohnungszahl aufgrund von Bestandsveränderungen (z. B. Umbau bzw. Umnutzungen).

Abbildung 59: Entwicklung des Wohnungsbestands im Stadtumbaugebiet Oststadt

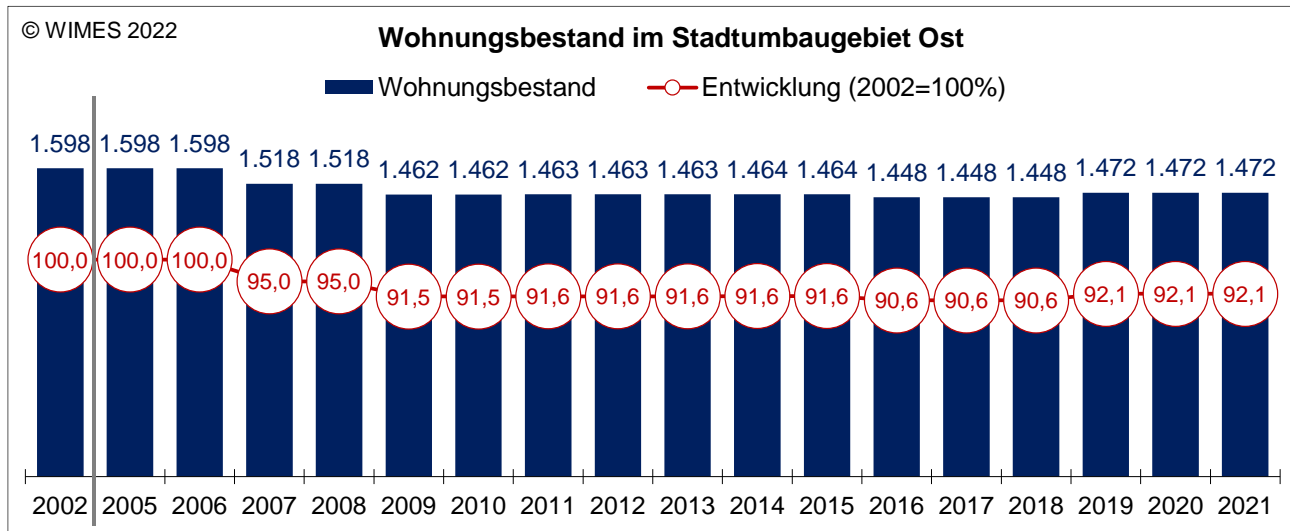


Tabelle 26: Wohnungsrückbau

Adresse	Baujahr	Jahr des Rückbaus	WE-Zahl vor Rückbau	WE-Zahl nach Rückbau
Paul-Holz-Ring 1 - 19	nach 1960	2007	80	0
Paul-Holz-Ring 2-10	nach 1960	2009	40	0
Herderstraße 1-4	nach 1960	2015/2016	48	32
Herderstraße 5-8	nach 1960	2009	48	32

Von den 54 Gebäuden waren 24 Gebäude (44,4 %) in einem guten Bauzustand und 30 Gebäude (55,6 %) waren sanierungsbedürftig.

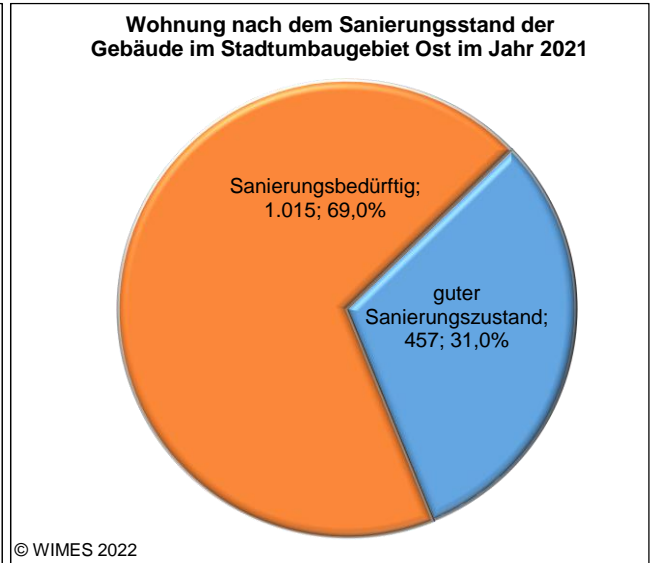
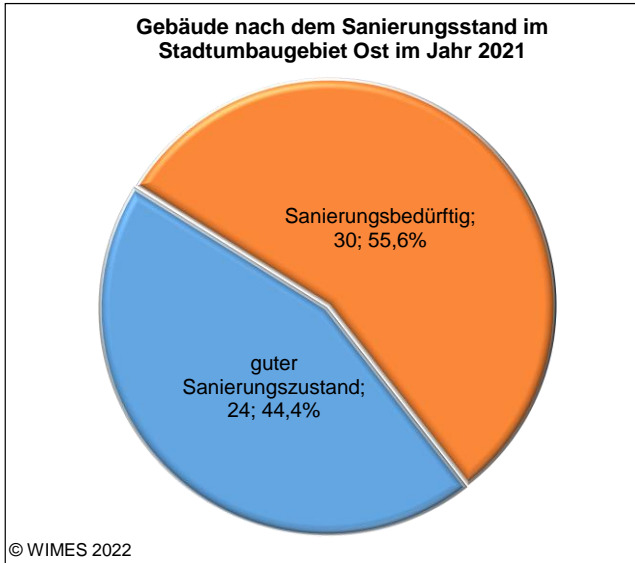
In Gebäuden mit gutem Bauzustand befanden sich 457 der insgesamt 1.472 WE (31,0 %). Damit befanden sich 69,0 % des Wohnungsbestands (1.015 WE) in Gebäuden mit Sanierungsbedarf.

Tabelle 27: Gebäudebestand nach dem Sanierungsstand und Wohnungen in Gebäuden

	Gebäude	Anteil in %
guter Sanierungszustand	24	44,4
Sanierungsbedürftig	30	55,6
Gebäude gesamt	54	100,0

	Wohnungen	Anteil in %
guter Sanierungszustand	457	31,0
Sanierungsbedürftig	1.015	69,0
Wohnungen gesamt	1.472	100,0

Abbildung 60: Bauzustand der Gebäude im Jahr 2021



Torgelower Straße 16

Wohnungsleerstand

Im Jahr 2002 war die Wohnungsleerstandsquote mit 18,3 % im Stadtumbaugebiet Oststadt sehr hoch (293 leere WE). Durch den Rückbau in den Jahren 2007, 2009 und 2015/2016 verringerte sich die Leerstandsquote. Zum Jahresende 2021 standen 212 WE leer, die Leerstandsquote lag bei 14,4 % und damit deutlich um 7,1 Prozentpunkte über dem gesamtstädtischen Wert (7,3 %).

Abbildung 61: Entwicklung der Wohnungsleerstandsquote im Sanierungsgebiet

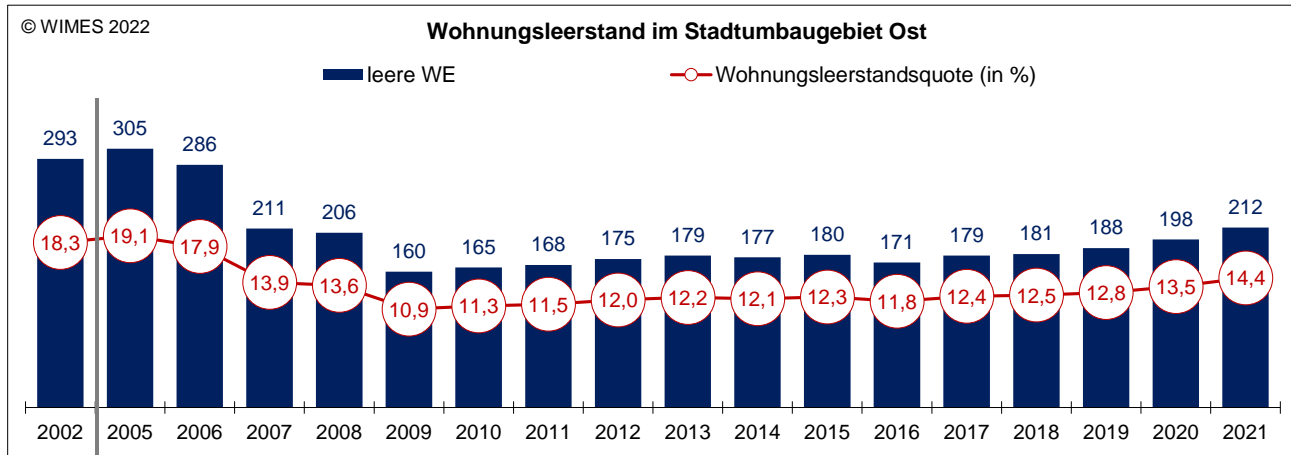
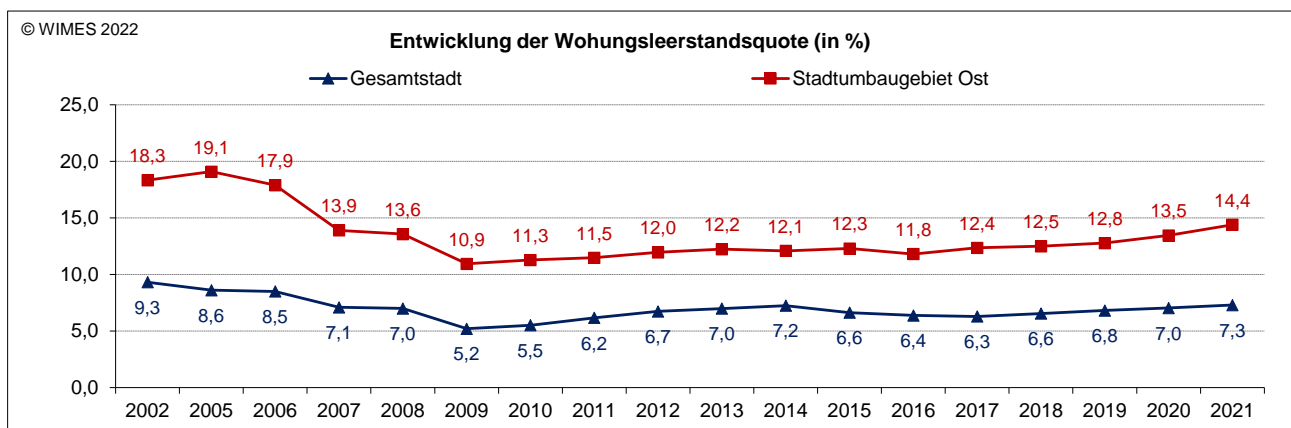


Abbildung 62: Entwicklung der Wohnungsleerstandsquote im Vergleich



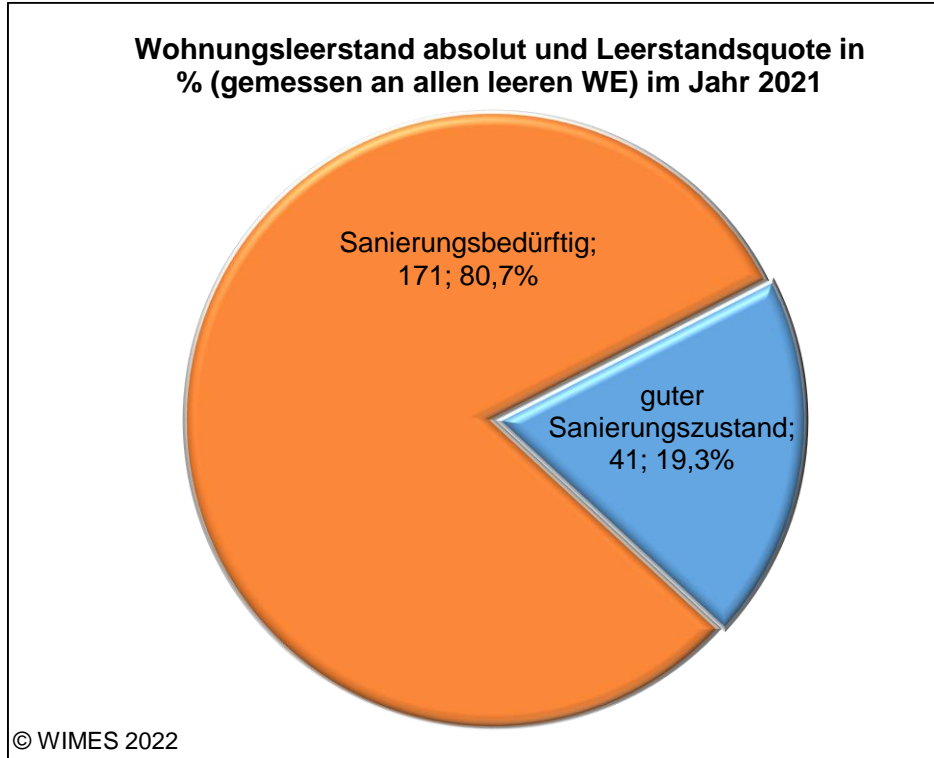
Alle leeren WE befanden sich in Mehrfamilienhäusern. In Gebäuden mit gutem Bauzustand standen 41 WE leer, die Leerstandsquote lag hier bei 9,0 %. In Gebäuden mit Sanierungsbedarf standen 171 WE leer, die Leerstandsquote lag bei 16,8 %.

Tabelle 28: Wohnungsleerstand nach der Gebäudeart

	Wohnungen	leere WE	Anteil an gesamt in %
EFH	2	0	0,0
MFH	1.339	212	15,8
Betreutes Wohnen	131	0	0,0
Wohnungen gesamt	1.472	212	14,4

Tabelle 29: Wohnungsleerstand nach dem Sanierungsstand der Gebäude

	Wohnungen	leere WE	Leerstandsquote in %
guter Sanierungszustand	457	41	9,0
Sanierungsbedürftig	1.015	171	16,8
Wohnungen gesamt	1.472	212	14,4



4.2.3 Handlungsbedarf im Stadtumbaugebiet Oststadt

In der Oststadt befindet sich der Hauptteil der bezahlbaren Sozialwohnungen in der Stadt. Schwerpunkt des Stadtumbaus sind Rückbau und Aufwertung sowie die Modernisierung der Gebäude.

Um die hohen Wohnungsüberhänge abzubauen, ist Rückbau zwingend notwendig. Die Wohnungsleerstandsquote lag Ende 2021 bei 14,4 % (212 freie Wohnungen). Laut Rückbaukonzept der Wohnungsunternehmen ist ein Komplettrückbau des Wohnblocks Fröbelstraße 1-3 mit 68 WE für das Jahr 2023/2024 vorgesehen. Für weitere vier Wohnblöcke sind Abstockungen und Modernisierung der Blöcke vorgesehen, insgesamt würde sich der Wohnungsbestand durch Teilrückbau in den Jahren 2023/2024 um 74 WE reduzieren.

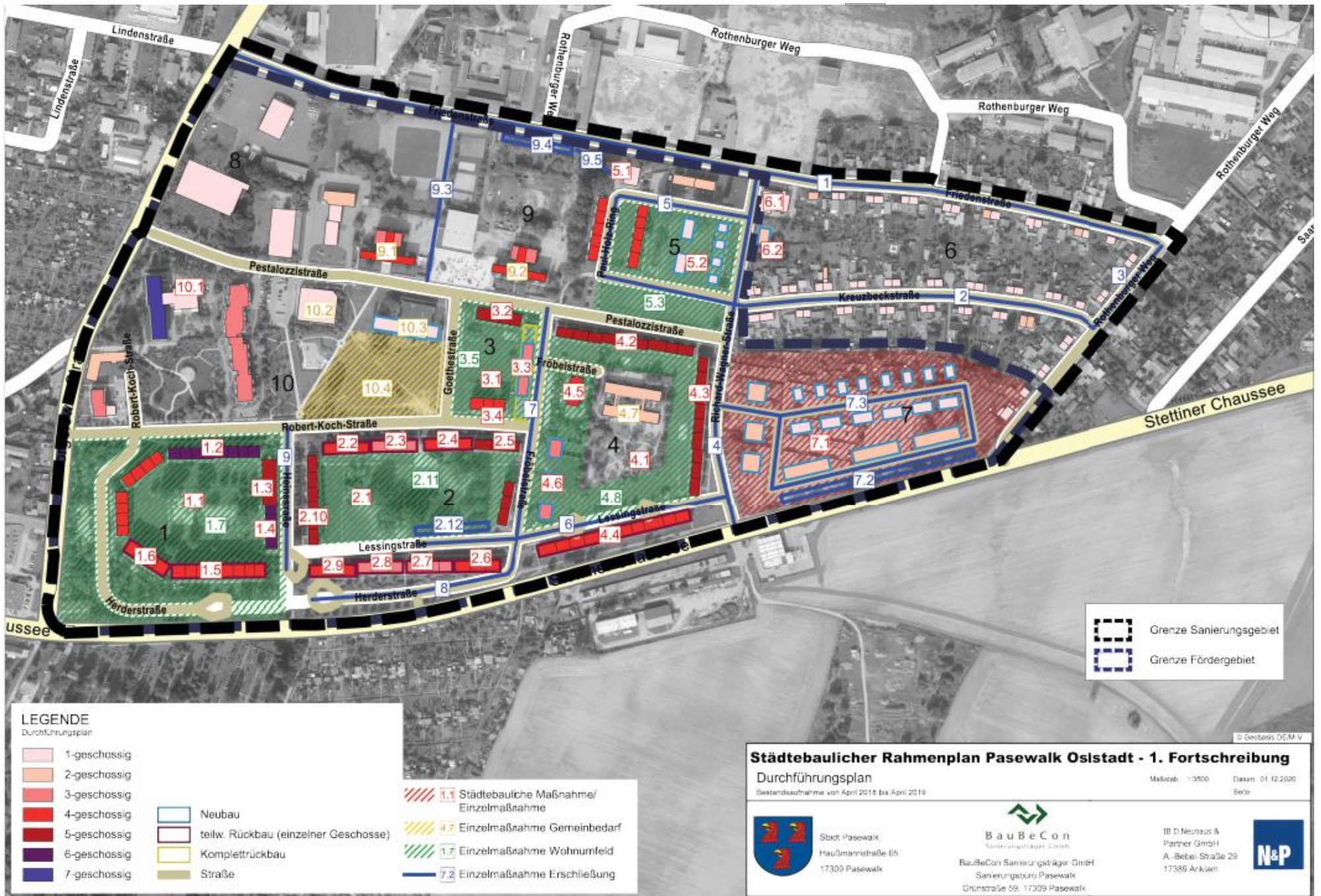
Mittelfristig (im Zeitraum von 3 bis 7 Jahren) sind zur Verbesserung der Wohnbedingungen und Aufwertung des äußeren Erscheinungsbildes Modernisierungen der Wohnblöcke Robert-Koch-Straße 1-3 und 13-20, Heinestraße 1, Heinestraße 2-5 und Heinestraße 8-11, Herderstraße 12-20 und Herderstraße 9-12 sowie Pestalozzistraße 10-13 vorgesehen¹⁶.

Langfristig ist eine Neubebauung der Rückbaufläche mit kleinteiligeren Strukturen vorgesehen. Nach Abbau eines Garagenkomplexes könnte auch hier eine kleinteilige Bebauung stattfinden.

Auch im Wohnumfeldbereich sind Maßnahmen zur Gestaltung der Freiflächen, zur Aufwertung der Spielplätze und der Wohnhöfe geplant. Im Bereich sozialer Infrastruktur ist ein Hortneubau und der Neubau der Schulmensa sowie die Modernisierung des Schulgebäudes vorgesehen.

Im Bereich Verkehr sind die Errichtung einer Erschließungsstraße im Quartier 7 und wohnungsnaher Parkplätze sowie der Ausbau von fußläufigen Wegeverbindungen geplant.

¹⁶ Entwurf der 1. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes Pasewalk Oststadt, Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH, 2020



Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung	5
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung nach Stadtteilen	6
Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen	7
Tabelle 4: Bevölkerungsentwicklung Kinder bis sechs Jahre nach Stadtteilen	10
Tabelle 5: Bevölkerungsentwicklung Kinder über 6 bis 15 Jahre nach Stadtteilen	11
Tabelle 6: Bevölkerungsentwicklung Jugendliche über 15 bis 25 Jahre nach Stadtteilen	12
Tabelle 7: Bevölkerungsentwicklung Einwohner über 25 bis 65 Jahre nach Stadtteilen	13
Tabelle 8: Bevölkerungsentwicklung Einwohner ab 65 Jahre	14
Tabelle 9: Veränderung der Altersstruktur nach Stadtteilen	15
Tabelle 10: Dateninput – Wanderungen der Jahre 2017 und 2018	21
Tabelle 11: Zusammenfassung Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen	22
Tabelle 12: Arbeitslose nach SGB II und SGB III	26
Tabelle 13: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet im Jahr 2021	29
Tabelle 14: Entwicklung der Kaufkraft in Euro pro Kopf der Bevölkerung	30
Tabelle 15: Faktoren der Veränderung des Wohnungsbestandes	31
Tabelle 16: Verteilung der Gebäude nach der Gebäudeart	31
Tabelle 17: wohnungsnachfragende Einwohner und wohnungsnachfragende Haushalte	32
Tabelle 18: Prognose wohnungsnachfragender Einwohner und Haushalte	35
Tabelle 19: Prognose wohnungsnachfragender Einwohner und Haushalte	37
Tabelle 20: Gebäudebestand nach dem Sanierungsstand und Wohnungen in Gebäuden	41
Tabelle 21: Denkmalgeschützte Gebäude nach dem Sanierungsstand und Wohnungen	42
Tabelle 22: Wohnungsleerstand nach der Gebäudeart	43
Tabelle 23: Wohnungsleerstand nach dem Sanierungsstand der Gebäude	43
Tabelle 24: Wohnungsleerstand in denkmalgeschützten Gebäuden	43
Tabelle 25: komplett leere Gebäude nach Bautyp	44
Tabelle 26: Wohnungsrückbau	58
Tabelle 27: Gebäudebestand nach dem Sanierungsstand und Wohnungen in Gebäuden	58
Tabelle 28: Wohnungsleerstand nach der Gebäudeart	60
Tabelle 29: Wohnungsleerstand nach dem Sanierungsstand der Gebäude	61

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Gesamtstadt Pasewalk	5
Abbildung 2: Einwohner nach Stadtteilen	6
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung der Ausländer	6
Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung – Kinder bis sechs Jahre	7
Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung – Kinder über 6 bis 15 Jahre	8
Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung – Jugendliche über 15 bis 25 Jahre	8
Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung – Haupterwerbsalter	8
Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung – Seniorenalter ab 65 Jahre	9
Abbildung 9: Einwohner nach ausgewählten Altersgruppen und Bevölkerungsanteile im Vergleich	9
Abbildung 10: Kinder bis sechs Jahre im Jahr 2021 und Gewinn/Verlust seit 2002	10
Abbildung 11: Kinder über 6 bis 15 Jahre im Jahr 2021 und Gewinn/Verlust seit 2002	11
Abbildung 12: Jugendliche über 15 bis 25 Jahre im Jahr 2021 und Gewinn/Verlust seit 2002	12

Abbildung 13: Einwohner über 25 bis 65 Jahre im Jahr 2021 und Gewinn/Verlust seit 2002.....	13
Abbildung 14: Senioren ab 65 Jahre im Jahr 2021 und Gewinn/Verlust seit 2002.....	14
Abbildung 15: Bevölkerungsanteile nach Altersgruppen und Stadtteilen im Jahr 2021.....	15
Abbildung 16: Natürliche Bevölkerungsentwicklung	16
Abbildung 17: Außenwanderungen in der Gesamtstadt	16
Abbildung 18: Gesamtsaldo	17
Abbildung 19: Annahmen der Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2005 (Startjahr 2004)	17
Abbildung 20: Abgleich der Realentwicklung mit der Bevölkerungsprognose 2005	18
Abbildung 21: Verlauf der Geburten und Sterbefälle nach dem natürlichen Szenario.....	20
Abbildung 22: Bevölkerungsprognose nach dem natürlichen Szenario	20
Abbildung 23: Prognoseinput – Wanderungen nach Altersgruppen	21
Abbildung 24: Prognoseannahmen zum Verlauf der Wanderungen	21
Abbildung 25: Prognoseannahmen Geburten und Sterbefälle.....	22
Abbildung 26: Prognoseergebnisse nach dem regional-realistischen Szenario.....	22
Abbildung 27: Alters- und Geschlechtsgliederung 2018 und Prognose 2035	23
Abbildung 28: Realentwicklung und Prognose nach dem regional-realistischen Szenario.....	23
Abbildung 29: Realentwicklung und Prognose – Kinder bis sechs Jahre.....	24
Abbildung 30: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – Kinder im Schulalter.....	24
Abbildung 31: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – Jugendalter.....	24
Abbildung 32: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – Haupterwerbsalter	25
Abbildung 33: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – ältere Senioren	25
Abbildung 34: Entwicklung der Arbeitslosigkeit	26
Abbildung 35: Entwicklung der SV-Beschäftigung.....	27
Abbildung 36: SV-Beschäftigte am Wohn- sowie Arbeitsort	27
Abbildung 37: Sozialversicherungspflichtige Ein- und Auspendler	28
Abbildung 38: Schemadarstellung zum Pendlerverhalten im Jahr 2021	28
Abbildung 39: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet.....	29
Abbildung 40: Entwicklung der SV-Arbeitsplatzdichte	29
Abbildung 41: Entwicklung des Wohnungsbestandes	31
Abbildung 42: Wohnungsleerstandsentwicklung	32
Abbildung 43: Entwicklung Einwohner und Haushalte im Vergleich	33
Abbildung 44: Haushaltsentwicklung und Wohnungsüberhang ohne Rückbau und Neubau	36
Abbildung 45: Entwicklung des Wohnungsbestandes und der -überhänge im Prognosezeitraum .	37
Abbildung 46: Bevölkerungsentwicklung Sanierungsgebiet.....	38
Abbildung 47: Bevölkerungsanteile Sanierungsgebiet und Gesamtstadt im Vergleich.....	38
Abbildung 48: Gebäude nach Gebäudeart im Sanierungsgebiet.....	39
Abbildung 49: Gebäude mit Wohnnutzung.....	39
Abbildung 50: Entwicklung des Wohnungsbestands im Sanierungsgebiet Altstadt	40
Abbildung 51: sanierte Gebäude im Sanierungsgebiet Altstadt.....	40
Abbildung 52: Bauzustand der Gebäude im Jahr 2021	41
Abbildung 53: Entwicklung der Wohnungsleerstandsquote im Sanierungsgebiet.....	42
Abbildung 54: Entwicklung der Wohnungsleerstandsquote im Vergleich	43
Abbildung 55: Bevölkerungsentwicklung im Stadtumbaugebiet Oststadt	56
Abbildung 56: Bevölkerungsanteile Stadtumbaugebiet und Gesamtstadt im Vergleich	56
Abbildung 57: Gebäude nach Gebäudeart im Stadtumbaugebiet Oststadt.....	57
Abbildung 58: Gebäude mit Wohnnutzung.....	57



Abbildung 59: Entwicklung des Wohnungsbestands im Stadtumbaugebiet Oststadt.....	58
Abbildung 60: Bauzustand der Gebäude im Jahr 2021	59
Abbildung 61: Entwicklung der Wohnungsleerstandsquote im Sanierungsgebiet.....	60
Abbildung 62: Entwicklung der Wohnungsleerstandsquote im Vergleich	60

Quellenverzeichnis:

- Die kleinräumigen Einwohnerdaten wurden von den Einwohnermeldestelle der Stadt Pasewalk für das Monitoring bereitgestellt.
- Die Arbeitslosen- und die SV-Beschäftigtendaten wurden von der Agentur für Arbeit Nürnberg bezogen.
- Die Pendlerdaten wurden durch das Büro Wimes von der Agentur für Arbeit Hannover kostenpflichtig bezogen.
- Kaufkraftdaten: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg wurden durch Wimes kostenpflichtig von BBE Handelsberatung GmbH München bezogen.
- Entwurf der Fortschreibung des ISEKs 2015, Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH
- Prioritätenlisten für das Sanierungsgebiet und das Stadtumbaugebiet, BauBeCon Sanierungsträger GmbH, Sanierungsbüro Pasewalk
- 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes Altstadt 2020, Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH
- 1. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes Pasewalk Ost 2020 (Entwurf), Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH