

<b>Beschlussvorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> 2015/MC/759
Federführend: Amt für Bau und Liegenschaften		Status: öffentlich Datum: 28.05.2015 Verfasser: Frau K. Raaz FBL: Herr J. Banek
<b>Antrag der Malchiner Wohnungsgenossenschaft e.G. auf Aufnahme eines Teilrückbaues in die Fördermaßnahme Weststadt/Zachow</b>		
<b>Behandlung</b>	<b>Termin</b>	<b>Beratungsfolge</b>
Öffentlich	01.06.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Stadt Malchin
Nichtöffentlich	16.06.2015	Hauptausschuss Stadt Malchin
Öffentlich	08.07.2015	Stadtvertretung der Stadt Malchin

#### **Beschlussvorschlag:**

Dem Antrag der Malchiner Wohnungsgenossenschaft e.G. auf Aufnahme des Teilrückbaues von 3 Etagen Am Zachow 23 -26 in die Fördermaßnahme Weststadt/Zachow wird zugestimmt.

#### **Sach- und Rechtslage:**

§ 22 KV, Rückbaurichtlinie M-V

Die Malchiner Wohnungsgenossenschaft e.G. beabsichtigt im Jahr 2016 den Rückbau von 3 Etagen Am Zachow 23 -26. Damit reduziert sich die Wohnfläche um 1.471,26 m<sup>2</sup>.

Voraussetzung für den Rückbau ist die Ausreichung von Fördermitteln entsprechend Rückbaurichtlinie. Laut Monitoring der Stadt, Stand 2013, ist im genannten Bereich der Leerstand wieder auf 14,2 % angestiegen. Mit dem beabsichtigten Rückbau wird dauerhafter Leerstand vermieden und das Wohngebiet kann aufgewertet werden.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Für die Stadt ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen. Die MWG e.G möchte Fördermittel einwerben.

#### **Anlagen:**

Stadtkarte Malchin Stadtumbaugebiete

Monitoringbericht 2013

Antrag MWG e.G.

<b>Beschlussvorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> 2015/MC/759
Federführend: Amt für Bau und Liegenschaften		Status: öffentlich Datum: 28.05.2015 Verfasser: Frau K. Raaz FBL: Herr J. Banek
<b>Antrag der Malchiner Wohnungsgenossenschaft e.G. auf Aufnahme eines Teilrückbaues in die Fördermaßnahme Weststadt/Zachow</b>		
<b>Behandlung</b>	<b>Termin</b>	<b>Beratungsfolge</b>
Öffentlich	01.06.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Stadt Malchin
Nichtöffentlich	16.06.2015	Hauptausschuss Stadt Malchin
Öffentlich	08.07.2015	Stadtvertretung der Stadt Malchin

### **Beschlussvorschlag:**

Dem Antrag der Malchiner Wohnungsgenossenschaft e.G. auf Aufnahme des Teilrückbaues von 3 Etagen Am Zachow 23 -26 in die Fördermaßnahme Weststadt/Zachow wird zugestimmt.

### **Sach- und Rechtslage:**

§ 22 KV, Rückbaurichtlinie M-V

Die Malchiner Wohnungsgenossenschaft e.G. beabsichtigt im Jahr 2016 den Rückbau von 3 Etagen Am Zachow 23 -26. Damit reduziert sich die Wohnfläche um 1.471,26 m<sup>2</sup>.

Voraussetzung für den Rückbau ist die Ausreichung von Fördermitteln entsprechend Rückbaurichtlinie. Laut Monitoring der Stadt, Stand 2013, ist im genannten Bereich der Leerstand wieder auf 14,2 % angestiegen. Mit dem beabsichtigten Rückbau wird dauerhafter Leerstand vermieden und das Wohngebiet kann aufgewertet werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Für die Stadt ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen. Die MWG e.G möchte Fördermittel einwerben.

### **Anlagen:**

Stadtkarte Malchin Stadtumbaugebiete  
Monitoringbericht 2013  
Antrag MWG e.G.

## **Lebenslauf**

(Beratungsverlauf der Vorlage 2015/MC/759 mit Realisierungsvermerk)

### **Beschlüsse:**

**01.06.2015**  
**V/BAMC/038**

**Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau,  
Verkehr und Umwelt der Stadt Malchin**

### **Beschlussvorschlag:**

Dem Antrag der Malchiner Wohnungsgenossenschaft e.G. auf Aufnahme des Teilrückbaues von 3 Etagen Am Zachow 23 -26 in die Fördermaßnahme Weststadt/Zachow wird zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 4  
Nein-Stimmen: 0  
Enthaltungen: 0

- Wegen Befangenheit nimmt Frau Dr. Mahnke nicht an der Abstimmung teil.

**Beschlussvorschlag:**

Dem Antrag der Malchiner Wohnungsgenossenschaft e.G. auf Aufnahme des Teilrückbaues von 3 Etagen Am Zachow 23 -26 in die Fördermaßnahme Weststadt/Zachow wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0



### Monitoring Stadtentwicklung

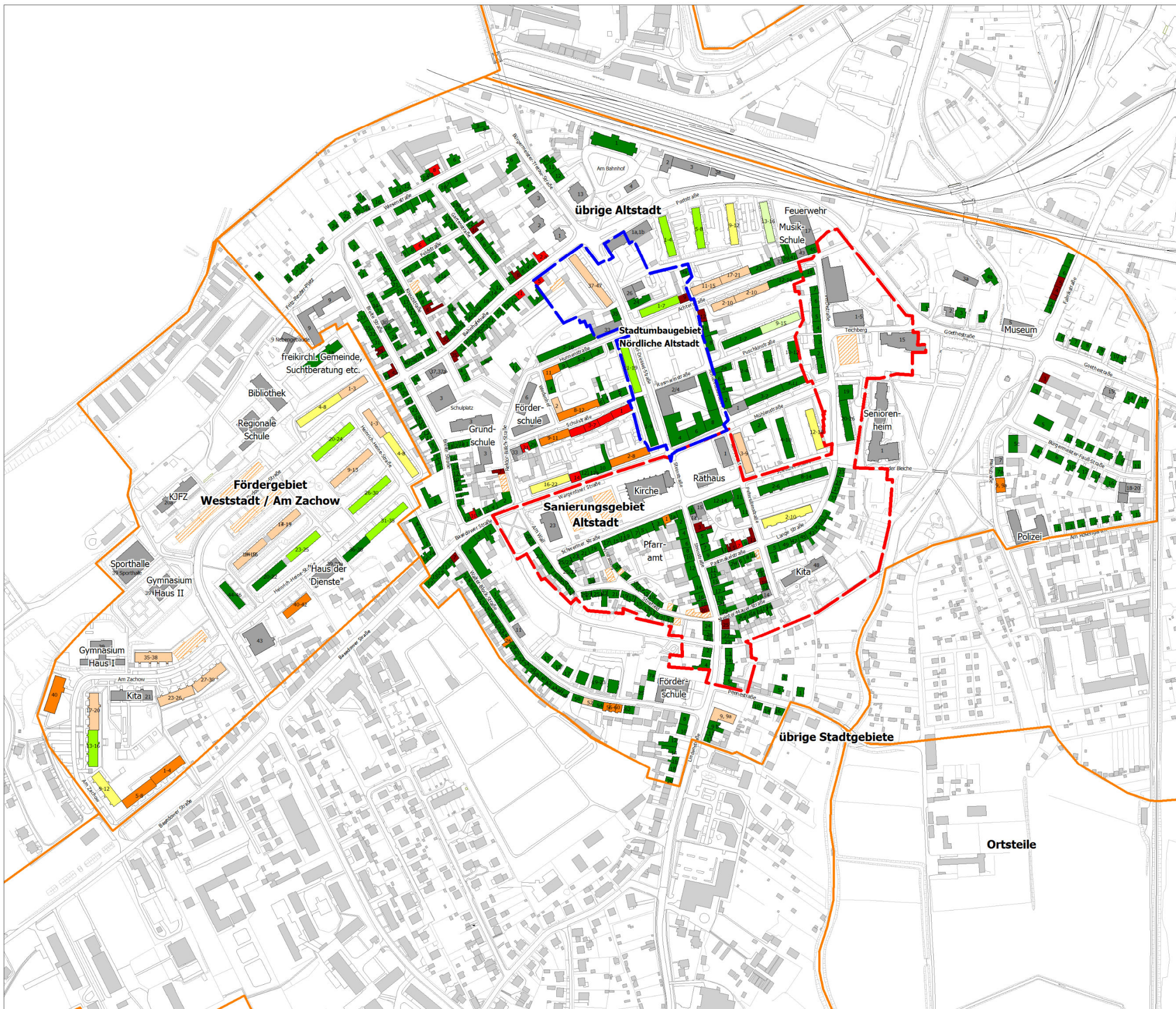
#### Legende

**Wohnungsleerstand**  
in % am Wohnungsbestand gesamt

- kein Leerstand
- bis 3
- 3 bis 5
- 5 bis 10
- 10 bis 20
- 20 bis 50
- 50 bis 99
- Komplettleerstand  
(bezogen auf die im Gebäude befindlichen Wohnungen)

- Sonstige Gebäude
- bereits Totalrückbau erfolgt
- Gebäude ohne Wohnungen

- Grenze Stadtgebiete
- Grenze Sanierungsgebiet Altstadt
- Grenze Stadtumbaugebiet Nördliche Altstadt



Barnstorfer Weg 6  
18057 Rostock  
0381-377 069 83  
www.wimes.de  
info@wimes.de



Maßstab: 1:4.750  
Datenstand: 31.12.2013  
Bearbeitungsstand: August 2014



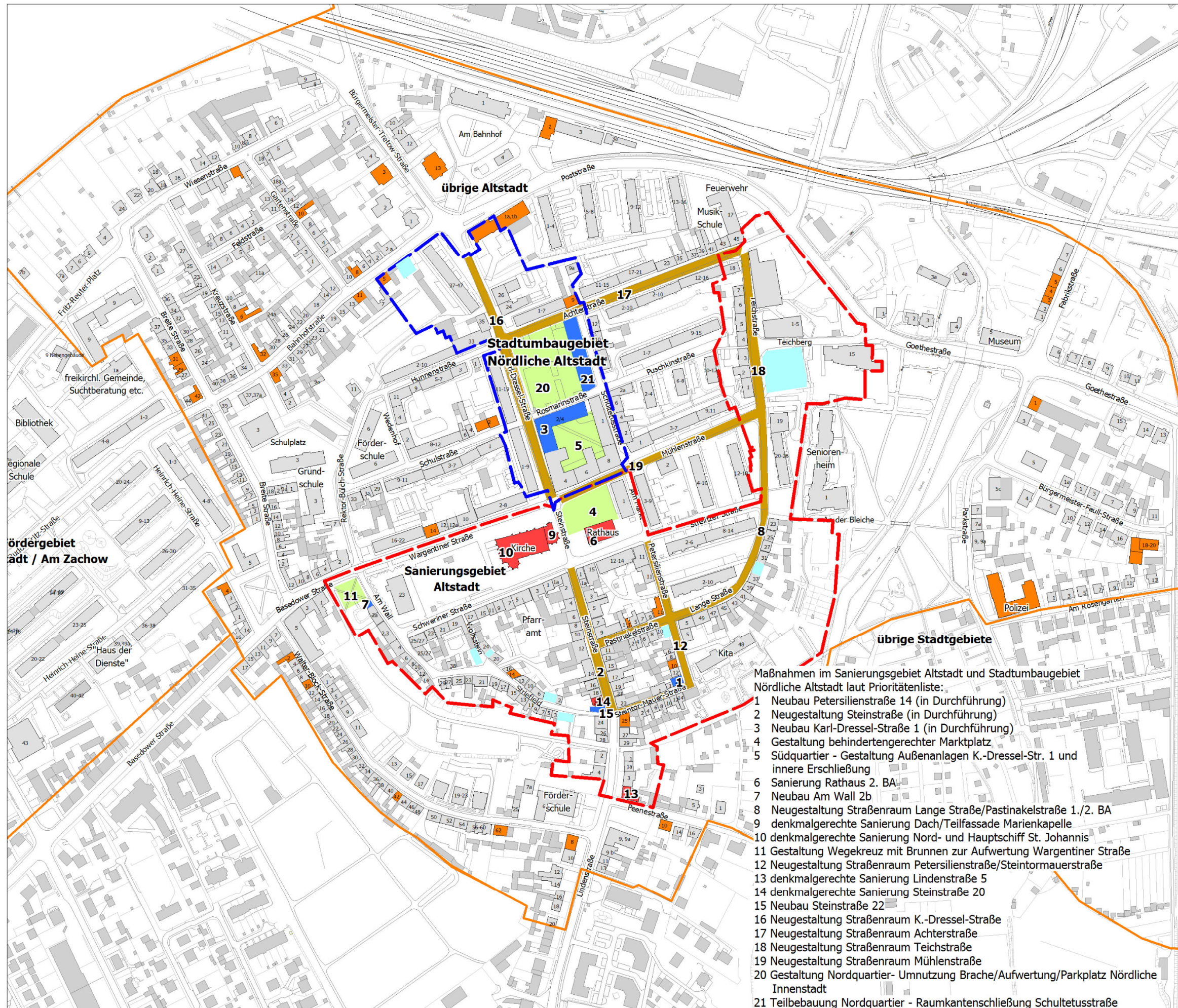
### Monitoring Stadtentwicklung

#### Legende

- Grenze Stadtumbaugebiet Nördliche Altstadt
- Grenze Sanierungsgebiet Altstadt
- Grenze Stadtgebiete

#### Handlungsbedarf

- Gebäudesanierung
- Neubau
- Neuordnung/Bebauungsflächen
- Freiflächengestaltung
- Neugestaltung Straßenraum
- weitere Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf in der Altstadt



Maßnahmen im Sanierungsgebiet Altstadt und Stadtumbaugebiet Nördliche Altstadt laut Prioritätenliste:

- 1 Neubau Petersilienstraße 14 (in Durchführung)
- 2 Neugestaltung Steinstraße (in Durchführung)
- 3 Neubau Karl-Dressel-Straße 1 (in Durchführung)
- 4 Gestaltung behindertengerechter Marktplatz
- 5 Südquartier - Gestaltung Außenanlagen K.-Dressel-Str. 1 und innere Erschließung
- 6 Sanierung Rathaus 2. BA
- 7 Neubau Am Wall 2b
- 8 Neugestaltung Straßenraum Lange Straße/Pastinakelstraße 1./2. BA
- 9 denkmalgerechte Sanierung Dach/Teilfassade Marienkapelle
- 10 denkmalgerechte Sanierung Nord- und Hauptschiff St. Johannis
- 11 Gestaltung Wegekreuz mit Brunnen zur Aufwertung Wargentiner Straße
- 12 Neugestaltung Straßenraum Petersilienstraße/Steintormauerstraße
- 13 denkmalgerechte Sanierung Lindenstraße 5
- 14 denkmalgerechte Sanierung Steinstraße 20
- 15 Neubau Steinstraße 22
- 16 Neugestaltung Straßenraum K.-Dressel-Straße
- 17 Neugestaltung Straßenraum Achterstraße
- 18 Neugestaltung Straßenraum Teichstraße
- 19 Neugestaltung Straßenraum Mühlenstraße
- 20 Gestaltung Nordquartier - Umnutzung Brache/Aufwertung/Parkplatz Nördliche Innenstadt
- 21 Teilbebauung Nordquartier - Raumkantenschließung Schultetusstraße



Barnstorfer Weg 6  
18057 Rostock  
0381-377 069 83  
www.wimes.de  
info@wimes.de



Datenstand: 31.12.2013  
Bearbeitungsstand: August 2014



# Monitoring Stadtentwicklung



**Stadt  
Malchin**



## **Stadt Malchin**

Monitoring Stadtentwicklung  
Fortschreibung zum Stichtag 31.12.2013

## **Gesamtstadt Malchin und Fördergebiete**

### ■ Auftraggeber:

Stadt Malchin  
Der Bürgermeister  
Am Markt 1  
17139 Malchin  
Tel: +49 3994 640 0  
E-Mail: [stadt.malchin@t-online.de](mailto:stadt.malchin@t-online.de)

Gesellschaft für Ortsentwicklung und Stadterneuerung mbH,  
Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Malchin  
Goethestraße 16  
18209 Bad Doberan  
Tel: +49 38203 73300  
E-Mail: [info@gos-gsom.eu](mailto:info@gos-gsom.eu)

### ■ Bearbeitung:

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

Rostock im September 2014



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Monitoring Gesamtstadt Malchin</b>	<b>4</b>
2.1	Einwohnerentwicklung und Prognose	5
2.2	Arbeitsmarktentwicklung	10
2.3	Kaufkraftentwicklung	16
2.4	Wohnungswirtschaftliche Entwicklung und Prognose	17
2.5	Soziale Infrastruktur und Prognose	22
<b>3</b>	<b>Monitoring für das Sanierungsgebiet</b>	<b>25</b>
3.1	Einwohnerentwicklung	25
3.2	Gebäude und Wohnungswirtschaft	25
3.3	Handlungsbedarf	29
<b>4</b>	<b>Monitoring Fördergebiet Weststadt/Am Zachow</b>	<b>31</b>
4.1	Einwohnerentwicklung	31
4.2	Gebäude und Wohnungswirtschaft	31
<b>5</b>	<b>Monitoring Stadtumbaugebiet Nördliche Altstadt</b>	<b>34</b>
5.1	Einwohnerentwicklung	34
5.2	Gebäude und Wohnungswirtschaft	34
5.3	Handlungsbedarf	35
<b>6</b>	<b>Entwicklungsmaßnahme Remplin</b>	<b>36</b>
6.1	Einwohnerentwicklung	36
6.2	Wohnungswirtschaftliche Entwicklung	36
6.3	Handlungsbedarf	38
	<b>Tabellen- und Abbildungsverzeichnis</b>	<b>39</b>

## Anhang

Karte zum Wohnungsleerstand in den Fördergebieten
Plan zum Handlungsbedarf im Sanierungsgebiet Altstadt
Plan zum Handlungsbedarf Stadtumbaugebiet Nördliche Innenstadt
Übersichtsplan Remplin
Karte zur Baustruktur
Karte zum Gebäudeleerstand in Remplin
Karte Bauzustand in Remplin
Karte zu den denkmalgeschützten Gebäuden
Plan zum Handlungsbedarf in Remplin



## 1 Vorbemerkungen

Für die Stadt Malchin wurden Basisdaten und Basisindikatoren mit Stichtag 31.12.2001, die den Anforderungen des Ministeriums Wirtschaft, Bau und Tourismus M-V entsprechen, ausgewählt. Diese Indikatoren liefern einen Überblick über die sozioökonomische und wohnungswirtschaftliche Entwicklung sowie über ausgewählte Infrastrukturdaten in der Stadt Malchin. Es hat sich gezeigt, dass die gewählten Indikatoren richtig gesetzt wurden. Die Beobachtungsaufwendungen sind überschaubar und sowohl positive als auch negative Entwicklungstendenzen in der Gesamtstadt und in den Fördergebieten können leicht erfasst werden.

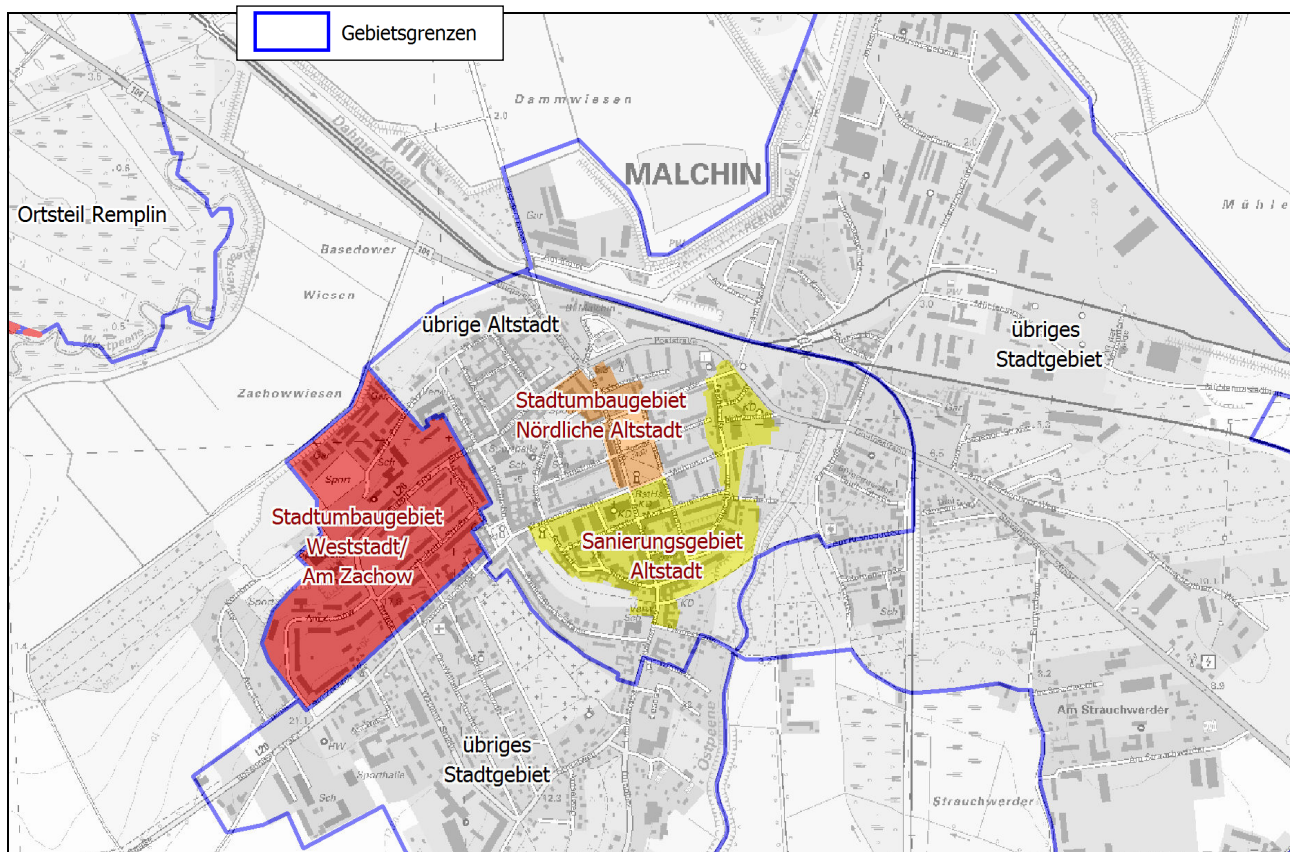
Im Teil A erfolgt die Fortschreibung der festgelegten Daten und Indikatoren für die Gesamtstadt Malchin. Im Teil B wird das kleinräumige Monitoring (Fördermonitoring) fortgeschrieben und durch geeignete maßnahmenbezogene Hauptindikatoren zur Erfolgskontrolle ergänzt. Diese maßnahmenbezogenen Hauptindikatoren orientieren sich an den festgelegten Zielen. Die wohnungswirtschaftlichen Basisdaten und -indikatoren werden auf der Ebene der Wohngebäude erfasst und in Plänen dargestellt.

Das Monitoring Stadtentwicklung ist für die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) Malchins von besonderer Bedeutung. Die 2. Fortschreibung des ISEK erfolgte 2010.

## 2 Monitoring Gesamtstadt Malchin

Zur Stadt Malchin gehören die Ortsteile Jettchenshof, Pisede, Gorschendorf, Salem, Gültitz, Scharpzow und Viezenhof. Seit dem 7. Juni 2009 zählt zudem die vormals selbständige Gemeinde Remplin, mit den früheren Ortsteilen Remplin, Retzow, Alt Panstorf, Neu Pansdorf, Hagensruhm und Wendischhagen, zu den Ortsteilen Malchins.

Die Stadt gliedert sich in die Gebiete Altstadt, Weststadt/Am Zachow, Ortsteile (ohne Remplin), Remplin und übriges Stadtgebiet. In der Altstadt befindet sich das Sanierungsgebiet mit Erweiterungsgebiet und das Stadtumbaugebiet Nördliche Altstadt. Die Weststadt/Am Zachow ist ebenfalls Stadtumbaugebiet.

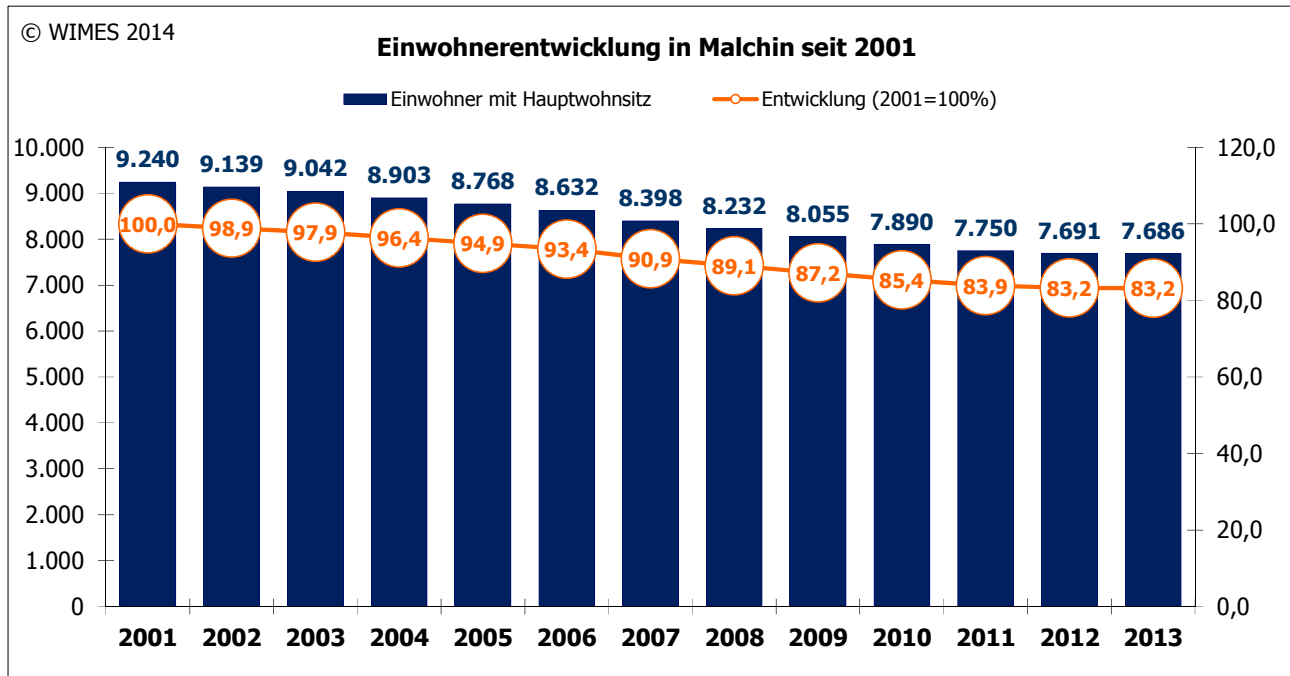




## 2.1 Einwohnerentwicklung und Prognose

Der Einwohnerverlust (Hauptwohnsitz) betrug in Malchin im Zeitraum 2001 bis 2013 16,8 %, das sind -1.554 Einwohner.

**Abbildung 1:** Einwohnerentwicklung im Zeitraum von 2001 bis 2013



Am 31.12.2013 lebten in der Stadt Malchin 7.686 Einwohner, davon knapp die Hälfte in der Innenstadt. Fast 18 % der Einwohner lebte im Stadtgebiet Weststadt/Am Zachow. In den Ortsteilen wohnten Ende 2013 15,6 % aller Einwohner, das sind 1.199 Personen, davon allein 726 Personen in Remplin (60,6 % der Einwohner der Ortsteile). Zu Remplin gehörten die Ortsteile Remplin, Retzow, Alt Panstorf, Neu Pansdorf, Hagensruhm und Wendischhagen.

Eine Betrachtung der einzelnen Ortsteile im Zeitraum 2009 bis 2013 zeigt, dass in Alt Panstorf, Gülitz und Neu Panstorf Einwohnergewinne zu verzeichnen waren. In Pisede und Salem entsprach die Einwohnerzahl des Jahres 2013 der Bevölkerungszahl des Jahres 2009. In allen anderen Ortsteilen waren Verluste eingetreten.

**Tabelle 1:** Einwohnerentwicklung in den Ortsteilen im Zeitraum 2009 bis 2013

	Einwohnerentwicklung in den Ortsteilen					Entwicklung	
	2009	2010	2011	2012	2013	absolut	in %
Alt Panstorf	14	14	14	15	16	2	14,3
Gorschendorf	144	135	138	134	130	-14	-9,7
Gülitz	18	20	23	23	22	4	22,2
Hagensruhm	11	12	11	11	10	-1	-9,1
Jettchenshof	25	25	25	27	19	-6	-24,0
Neu Panstorf	143	148	139	149	146	3	2,1
Pisede	35	35	35	35	35	0	0,0
Remplin	400	396	387	372	372	-28	-7,0
Retzow	138	141	135	134	133	-5	-3,6
Salem	127	119	123	124	127	0	0,0
Scharpzow	132	130	133	129	125	-7	-5,3
Viezenhof	17	14	17	15	15	-2	-11,8
Wendischhagen	50	47	46	46	49	-1	-2,0
<b>gesamt</b>	<b>1.254</b>	<b>1.236</b>	<b>1.226</b>	<b>1.214</b>	<b>1.199</b>	<b>-55</b>	<b>-4,4</b>

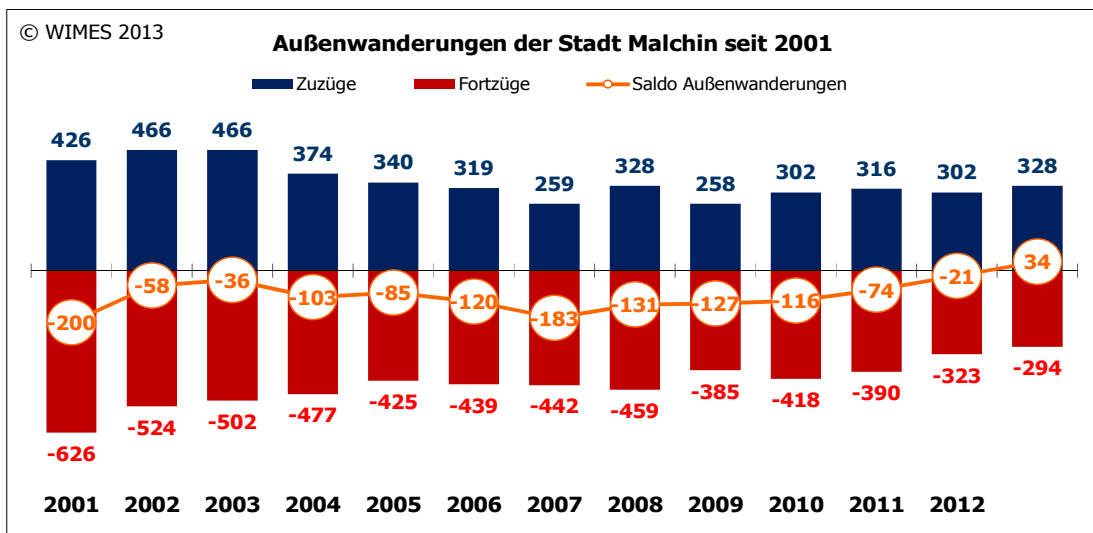


Gründe für die Veränderung der Einwohnerzahl seit 2001

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

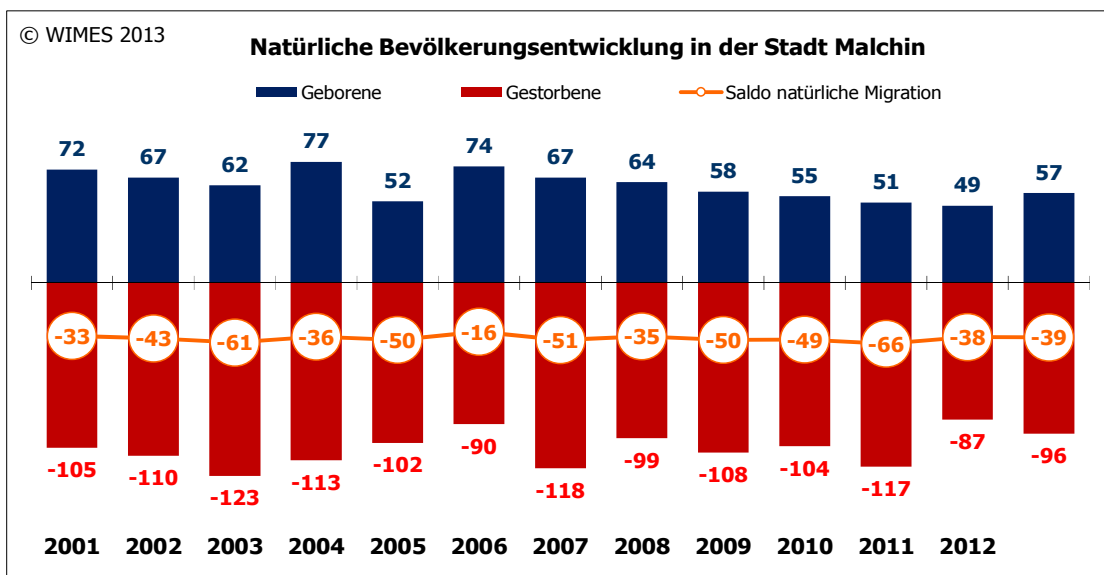
Insgesamt hat sich sowohl die Zahl der Zuzüge als auch die der Fortzüge im Betrachtungszeitraum reduziert. Der Saldo der Wanderungen lag im Jahr 2001 bei -200 Personen. Sowohl die Zuzüge als auch die Fortzüge waren durch eine schwankende Entwicklung gekennzeichnet, wobei die Zahl der Zuzüge bis 2012 unter der der Fortzüge lag und somit Negativsalden zu verzeichnen waren. Im Jahr 2013 zogen aber 328 Personen von Außerhalb nach Malchin und 294 Personen zogen aus Malchin. Somit war in 2013 ein Einwohnergewinn durch Wanderungen von 34 Personen eingetreten.

**Abbildung 2:** Wanderungen in Malchin seit 2001



Die folgende Abbildung zeigt sich, dass der Einwohnerverlust auch durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung bestimmt ist. Im gesamten Betrachtungszeitraum lag die Sterberate über der Geburtenrate. So lag z. B. der Saldo Geborene:Gestorbene im Jahr 2001 bei -33 Personen. Der geringste Wert ergab sich 2006 mit einem Negativsaldo von 16 Personen. Im Jahr 2013 standen in Malchin 56 Sterbefälle nur 49 Geburten gegenüber, das entspricht einem Verlust von 39 Personen.

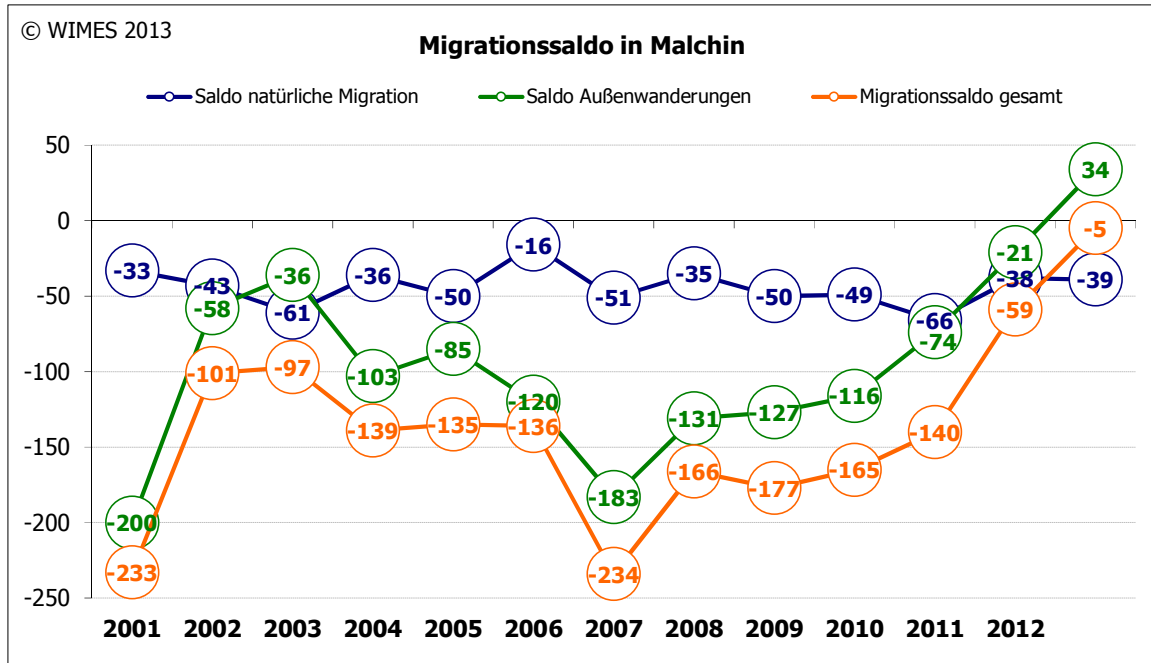
**Abbildung 3:** Verhältnis der Geborenen zu den Gestorbenen seit 2001





Der Migrationssaldo gesamt ergibt sich aus dem Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geborene:Gestorbene) und dem Wanderungssaldo (Zuzüge:Fortzüge). Im Jahr 2001 lag der Migrationssaldo gesamt bei -233 Personen. Dieser hohe Negativsaldo war in 2001 zu 86 % durch Abwanderung begründet. Im Jahr 2013 lag der Gesamtsaldo bei -5 Personen. Dieser Verlust ist ausschließlich dem Negativsaldo der natürlichen Migration geschuldet.

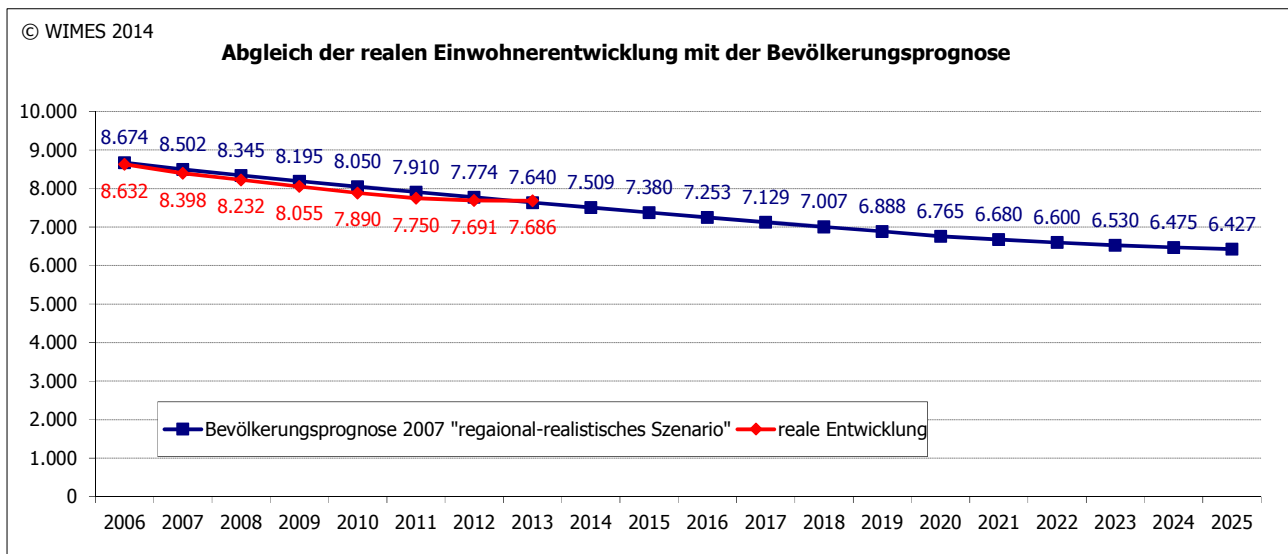
**Abbildung 4:** Migrationssaldo gesamt im Zeitraum 2001 bis 2013



**Abgleich der Realentwicklung mit der Bevölkerungsprognose**

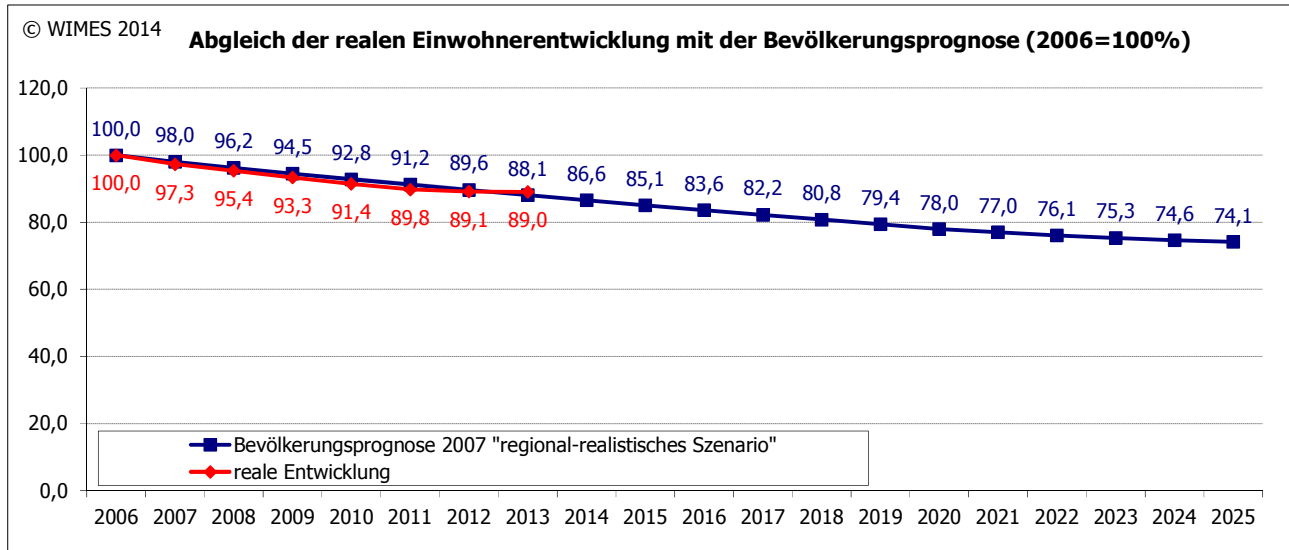
Der Abgleich der Realentwicklung mit der Bevölkerungsprognose zeigt, dass die reale Entwicklung im Jahr 2013 um 0,9 Prozentpunkte höher ausfiel als der Prognosewert. Absolut liegt die Differenz bei +46 Personen. Für die künftige Bevölkerungsentwicklung wird eine weitere Abnahme der Bevölkerung angenommen.

**Abbildung 5:** Abgleich Realentwicklung und Prognosewerte - absolut





**Abbildung 6:** Abgleich Realentwicklung und Prognosewerte - in %



**Einwohnerentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen**

Auf eine positive Einwohnerentwicklung im Betrachtungszeitraum von 2001 bis 2013 verwiesen nur die Altersgruppen der Kinder bis sechs Jahre und der Senioren ab 65 Jahre.

Die Zahl der Kinder erhöhte sich von 2001 zu 2013 um 17 Kinder (+4,5 %). Der Anteil an der Gesamtbevölkerung lag Ende 2013 bei 5,0 % und damit um 0,9 Prozentpunkte über dem Wert des Basisjahres. Deutlich erhöht hat sich die Zahl der Senioren ab 65 Jahre. Die Einwohnerzahl dieser Altersgruppe stieg im Betrachtungszeitraum um 20,1 % (+358 Personen). Der Anteil erhöhte sich von 19,3 % in 2001 auf 27,1 % in 2013. In den vergangenen drei Jahren reduzierte sich jedoch Zahl und Anteil der Älteren ab 65 Jahre in der Stadt Malchin.

Um 46,2 % verringerte sich die Zahl der Kinder im Alter 6 bis 15 Jahre im Zeitraum 2001 bis 2013, das sind 403 Kinder. Einwohnerzugewinne waren dabei in den Jahren 2009, 2011 bis 2013 zu verzeichnen. In allen anderen Jahren waren Verluste kennzeichnend. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung lag in 2013 um 3,5 Prozentpunkte unter dem Wert des Basisjahres. Ein deutlicher Einwohnerrückgang war auch bei den Jugendlichen im Alter 15 bis 25 Jahre zu verzeichnen. Deren Zahl verringerte sich 2013 gegenüber 2001 um 47,3 % (-526 Personen). Der Anteil nahm von 12,0 % in 2001 auf 7,4 % in 2013 ab. Der Bevölkerungsverlust bei den 25-65jährigen lag in Malchin bei 19,6 % (-1.000 Personen). Dabei waren bis 2012 jährlichen Einwohnerrückgänge kennzeichnend. Im Jahr 2013 war ein geringer Einwohnergewinn eingetreten. Der Bevölkerungsanteil lag in 2013 bei 51,9 % und damit um 3,2 Prozentpunkte unter dem Wert des Jahres 2001.

**Tabelle 2:** Einwohnerentwicklung nach Altersgruppen 2001 zu 2013

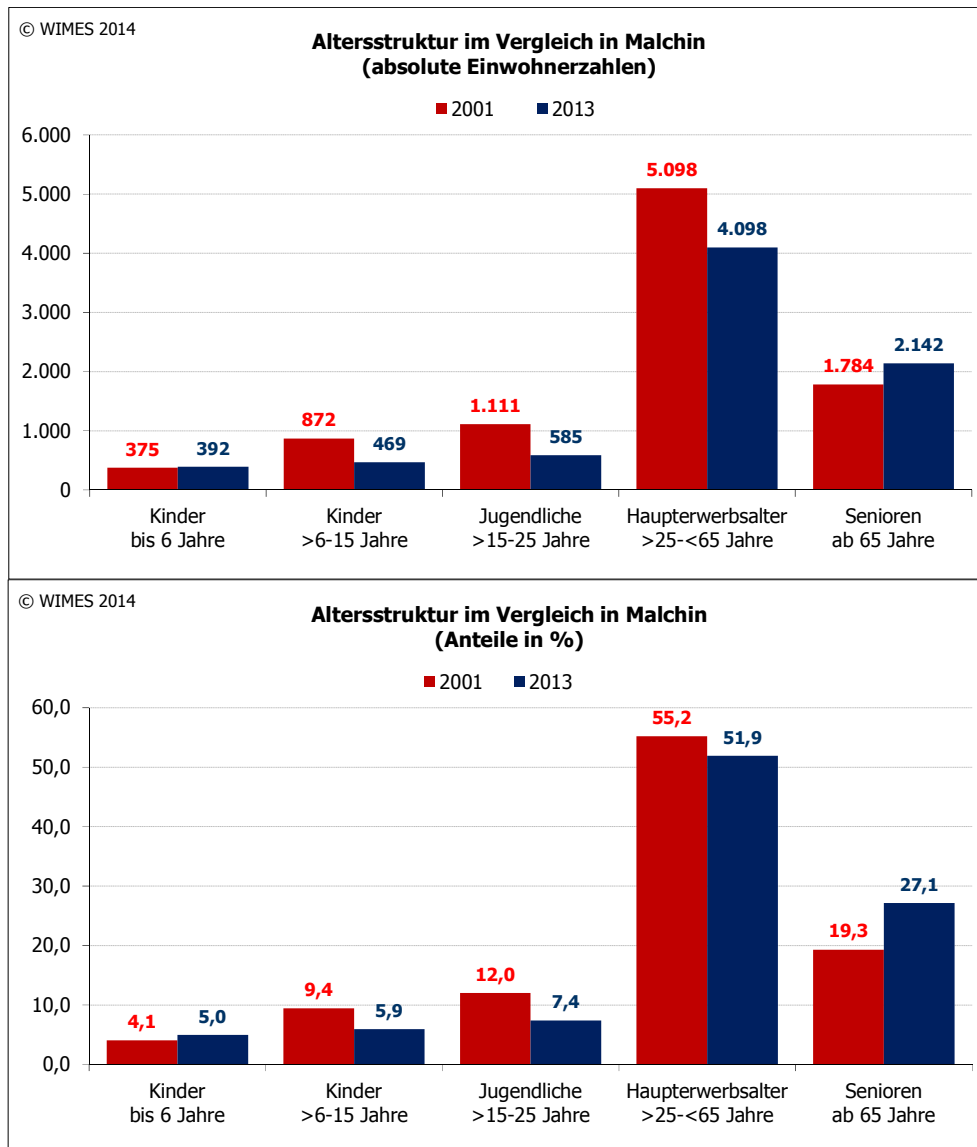
Einwohnerbestände ausgewählter Altersgruppen in Malchin													Entwicklung		
Altersgruppe	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	absolut	in %
Kinder bis 6 Jahre	375	387	415	425	404	399	396	399	394	384	376	384	392	17	4,5
Kinder >6 bis 15 Jahre	872	789	677	598	522	472	439	436	446	433	445	456	469	-403	-46,2
Jugendliche >15 bis 25 Jahre	1.111	1.151	1.139	1.146	1.142	1.117	1.012	895	729	757	680	629	585	-526	-47,3
Haupterwerbsalter >25 bis 65 Jahre	5.098	4.955	4.888	4.720	4.590	4.455	4.341	4.265	4.251	4.142	4.100	4.076	4.098	-1.000	-19,6
Senioren ab 65 Jahre	1.784	1.857	1.924	2.014	2.110	2.189	2.210	2.237	2.235	2.174	2.149	2.146	2.142	358	20,1
<b>Gesamtbevölkerung</b>	<b>9.240</b>	<b>9.139</b>	<b>9.042</b>	<b>8.903</b>	<b>8.768</b>	<b>8.632</b>	<b>8.398</b>	<b>8.232</b>	<b>8.055</b>	<b>7.890</b>	<b>7.750</b>	<b>7.691</b>	<b>7.686</b>	<b>-1.554</b>	<b>-16,8</b>

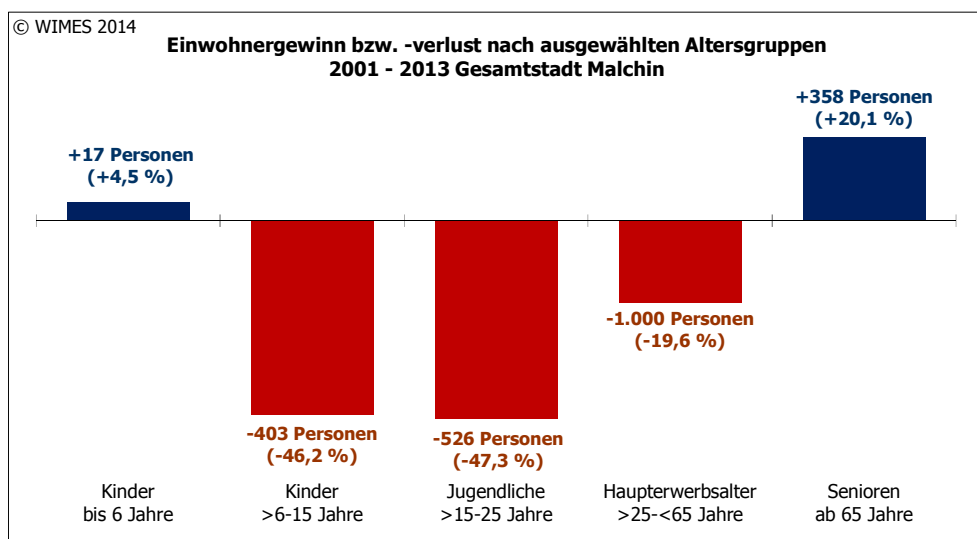
Anteile ausgewählter Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung													Entwicklung		
Altersgruppe	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2001-2013	
Kinder bis 6 Jahre	4,1	4,2	4,6	4,8	4,6	4,6	4,7	4,8	4,9	4,9	4,8	4,9	5,0	0,9	
Kinder >6 bis 15 Jahre	9,4	8,6	7,5	6,7	6,0	5,5	5,2	5,3	5,5	5,5	5,6	5,8	5,9	-3,5	
Jugendliche >15 bis 25 Jahre	12,0	12,6	12,6	12,9	13,0	12,9	12,1	10,9	9,1	9,6	8,6	8,0	7,4	-4,6	
Haupterwerbsalter >25 bis 65 Jahre	55,2	54,2	54,1	53,0	52,3	51,6	51,7	51,8	52,8	52,5	52,0	51,7	51,9	-3,2	
Senioren ab 65 Jahre	19,3	20,3	21,3	22,6	24,1	25,4	26,3	27,2	27,7	27,6	27,2	27,2	27,1	7,8	



**Abbildung 7:** Einwohnerzahlen sowie Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in den Jahren 2001 und 2013



**Abbildung 8:** Gewinn/Verlust nach Altersgruppen 2001 bis 2013



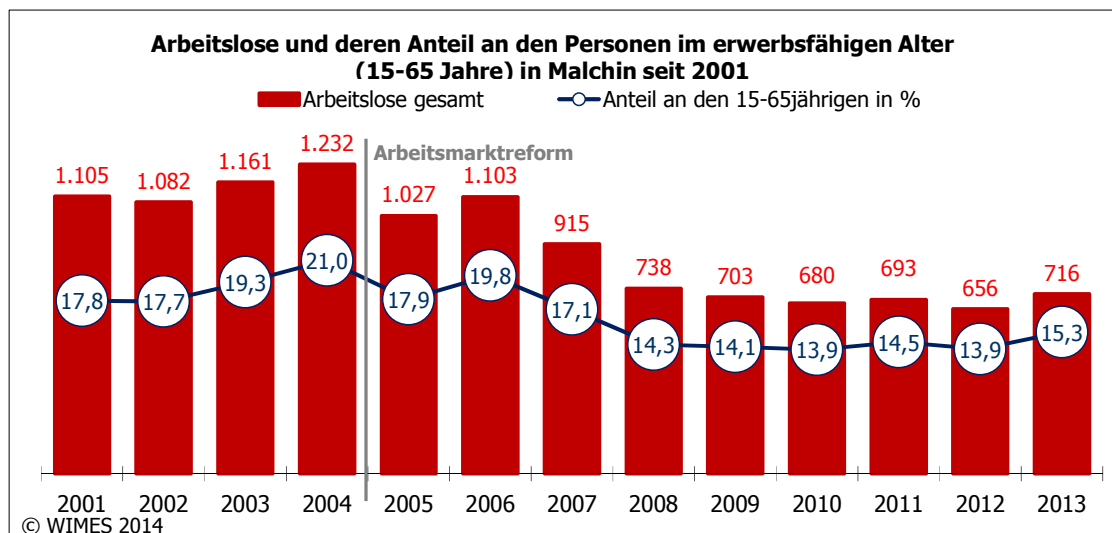


## 2.2 Arbeitsmarktentwicklung

### Arbeitslosigkeit

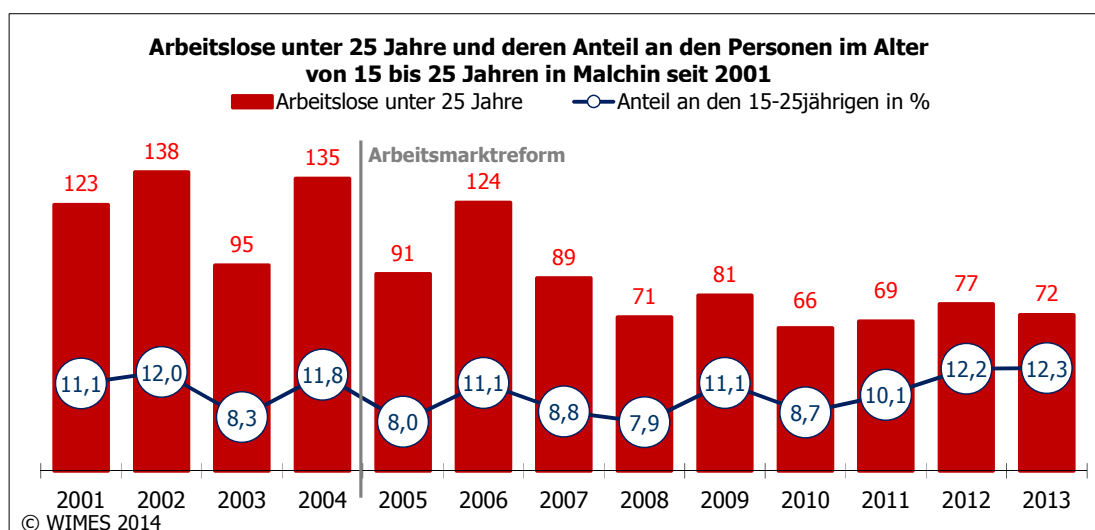
Zum 31.12.2013 gab es in Malchin 716 Arbeitslose, das entspricht einem Anteil von 15,3 % gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren. Davon erhielt der Großteil (76,4 %) Leistungen nach den Regelungen des SGB II. Damit bezogen nur 23,6 % der Arbeitslosen Arbeitslosengeld I (Arbeitslose nach SGB III). Gegenüber dem Vorjahr hat sich sowohl die Arbeitslosenzahl als auch der Anteil an den 15-65jährigen in Malchin erhöht.

**Abbildung 9:** Entwicklung der Arbeitslosigkeit seit 2001



Die Zahl der Arbeitslosen unter 25 Jahre lag in 2013 bei 72 Personen, das sind 10,1 % aller Arbeitslosen. Gemessen an den Einwohnern von 15 bis 25 Jahren lag die Jugendarbeitslosigkeit bei 12,3 %. Die Entwicklung schwankte im Betrachtungszeitraum 2001 bis 2013. Der deutliche Rückgang der Zahl der jugendlichen Arbeitslosen im Zeitraum 2001 bis 2013 ist vor dem Hintergrund der Arbeitsmarktreform und vor allem auch der deutlich rückläufigen Tendenz der Altersgruppe der Jugendlichen zu sehen.

**Abbildung 2:** Entwicklung der Zahl der Arbeitslosen unter 25 Jahre seit 2001

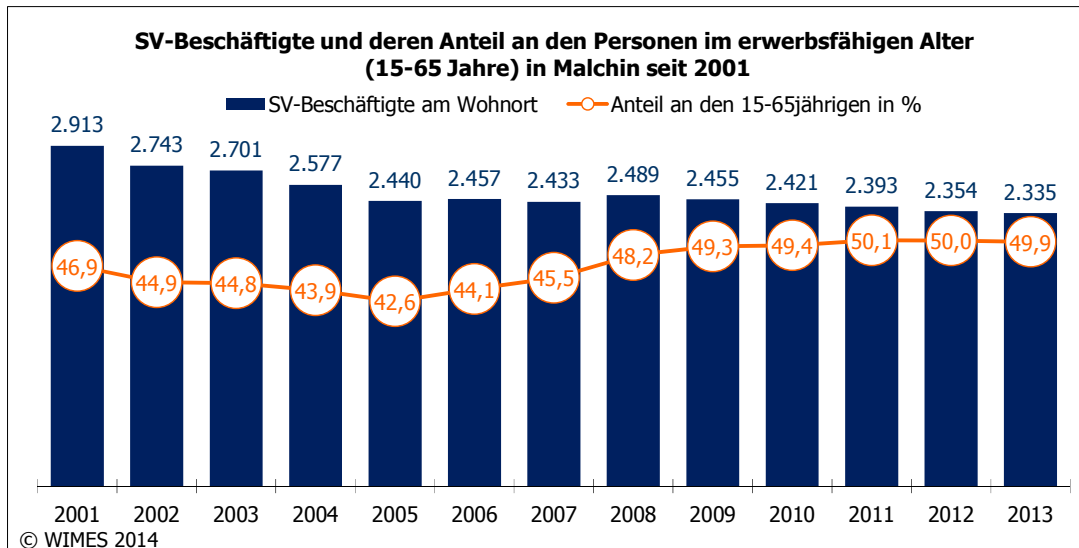




### Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort (SV-Beschäftigte)

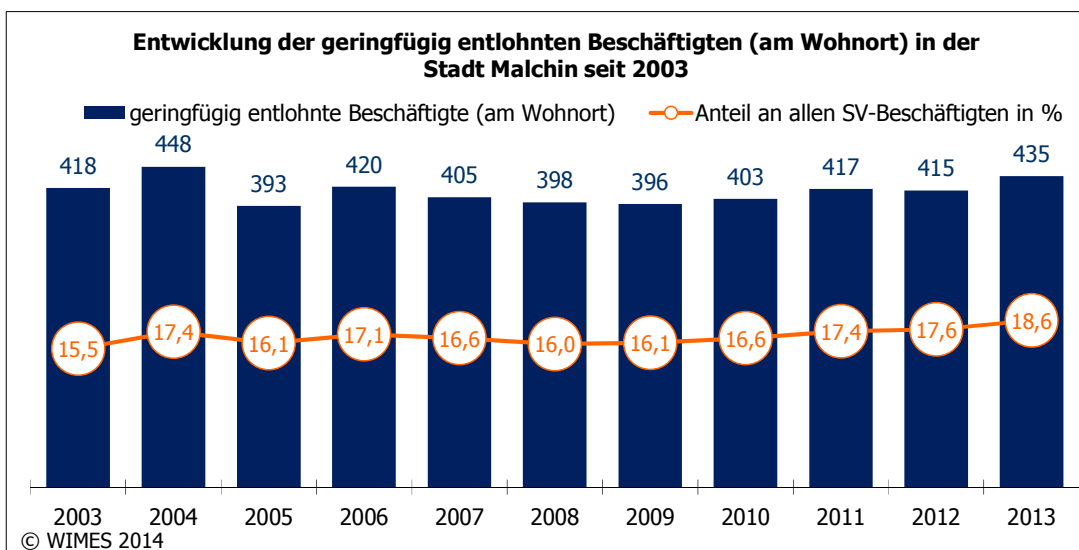
Im Betrachtungszeitraum von 2001 bis 2013 zeigt sich ein Rückgang der Zahl SV-Beschäftigter mit Wohnort Malchin um 578 Personen. Im Jahr 2013 verringerte sich die Zahl der SV-Beschäftigten gegenüber dem Vorjahr um 19 Personen und verzeichnete einen Wert von 2.335 Personen. Vor dem Hintergrund anhaltender Einwohnerverluste ging aber 2006 bis 2011 eine spürbare Erhöhung der SV-Beschäftigtenquote einher. Im Jahr 2013 verringerte sich dieser Wert, wie schon im Vorjahr, nur geringfügig gegenüber 2012. Der Anteil der SV-Beschäftigten gemessen an den 15-65jährigen lag in 2013 bei 49,9 %.

**Abbildung 3:** Entwicklung der SV-Beschäftigung seit 2001



Im Jahr 2013 gab es in Malchin 435 geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort). Eine geringfügig entlohnte Beschäftigung (GeB) liegt dann vor, wenn das regelmäßige monatliche Arbeitsentgelt 450 € nicht übersteigt (von April 2003 bis Dezember 2012 lag die Obergrenze bei 400 €). Der Umfang der wöchentlichen Arbeitszeit ist dabei unerheblich (bis März 2003 war die wöchentliche Stundenzahl der Beschäftigung gesetzlich auf weniger als 15 Stunden begrenzt). Gemessen an allen SV-Beschäftigten lag der Anteil der geringfügig entlohnten Beschäftigten bei 18,6 %. In der größten Stadt unseres Bundeslandes, der Hansestadt Rostock, lag der Wert bei 19,4 % und der Hansestadt Anklam sogar bei 23,0 %.

**Abbildung 4:** Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort) seit 2003<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Angaben zur Zahl geringfügig entlohnter Beschäftigter liegen ab dem Jahr 2003 vor.



Die Zahl der insgesamt 435 geringfügig entlohnten Beschäftigten in Malchin in 2013 setzte sich zusammen aus 328 ausschließlich geringfügig Beschäftigten (75,4 %), d. h. als Hauptbeschäftigung. Hinzu kamen 107 geringfügig Beschäftigte im Nebenjob (24,6 %).

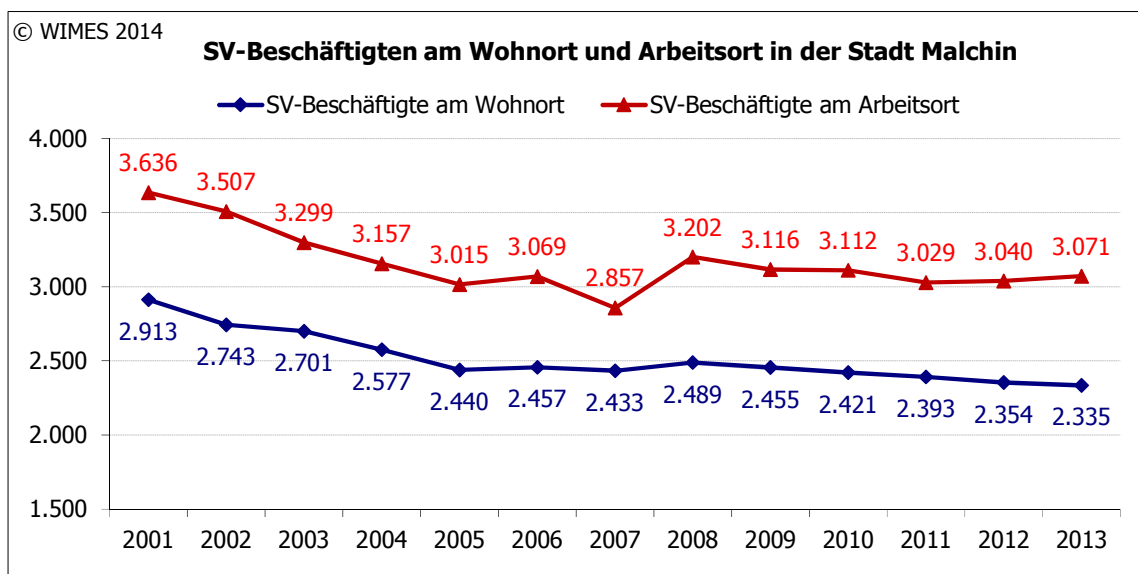
Leider gibt es keine Zahlen zu den Erwerbstätigen insgesamt in der Stadt Malchin. Erwerbstätige sind alle Personen, die unabhängig von der Dauer ihrer Arbeitszeit einer oder mehreren Erwerbstätigkeiten nachgehen. Zu den Erwerbstätigen gehören die Selbstständigen, mithelfenden Familienangehörigen, freiberuflich Tätigen, beschäftigten Arbeitnehmer sowie die Soldaten (einschl. Wehr- und Zivildienstleistende). Die Erwerbstätigenrechnung beruht nur auf Daten des Mikrozensus und die kleinste Ebene ist der Landkreis. Der Anteil der Selbstständigen und Freiberufler liegt im Allgemeinen zwischen 10 und 20 %.

### Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze und Pendler

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

Die sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in Malchin haben sich im Betrachtungszeitraum verringert. Im Jahr 2001 gab es 3.636 SV-Beschäftigte mit Arbeitsort Malchin, im Jahr 2013 waren es 3.071. Gewinne gegenüber den Vorjahren waren dabei in den Jahren 2006, 2008, 2012 sowie 2013 zu verzeichnen.

**Abbildung 5:** SV-Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort Malchin

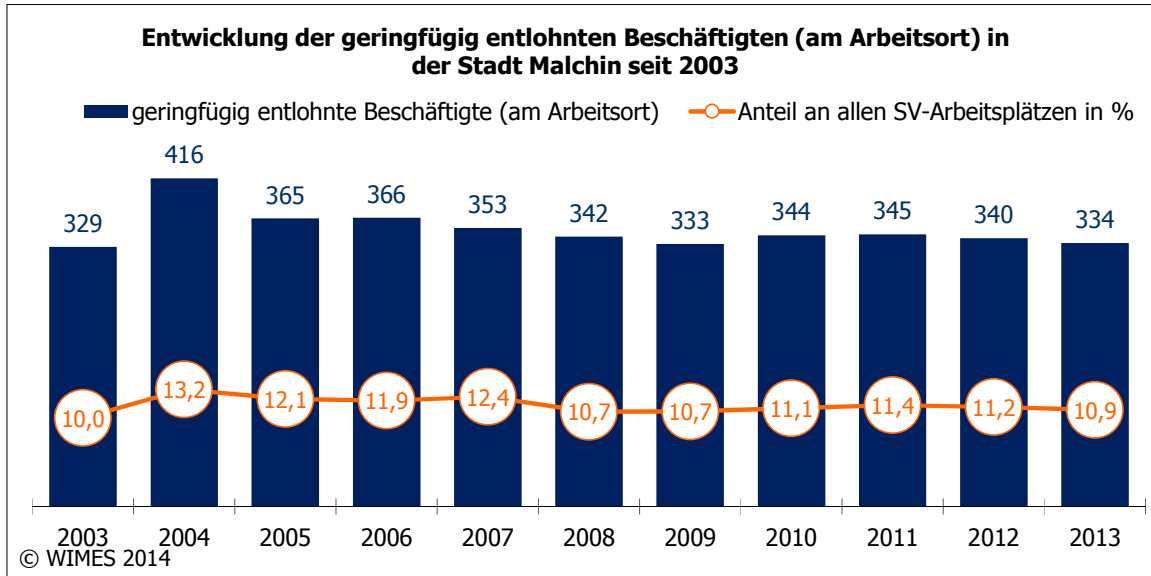


Von den insgesamt 3.071 SV-Arbeitsplätzen in 2013 waren 334 mit geringfügig entlohnten Beschäftigten besetzt, das sind 10,9 % aller SV-Arbeitsplätze. Im Vergleich zu größeren Städten zeigt sich in Malchin eine deutlich höhere Qualität der Arbeitsplätze, so lag der Anteil in der Hansestadt Rostock bei 16,3 % und in der Hansestadt Anklam bei 22,0 % (siehe folgende Abbildung).

Die Zahl der 334 geringfügig entlohnten Beschäftigten (am Arbeitsort) setzte sich zusammen aus 243 ausschließlich geringfügig Beschäftigte (72,8 %) und 91 geringfügig Beschäftigten im Nebenjob (27,2 %).



**Abbildung 6:** Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Arbeitsort) seit 2003<sup>2</sup>



Von den insgesamt 2.335 SV-Beschäftigten mit Wohnort Malchin arbeiteten 40 % auch dort (932 Personen), schlussfolgernd pendelten 1.403 Personen zum Arbeiten aus. Diesen standen 2.139 Einpendler gegenüber. Damit ergab sich ein positiver Pendlersaldo bzw. Einpendlerüberschuss von 736 Personen. Der Pendlersaldo gibt darüber Aufschluss, ob mehr Arbeitskräfte/SV-Beschäftigte von ihrem Wohnort zum Arbeiten in eine Gemeinde kommen oder mehr in der Gemeinde wohnende SV-Beschäftigte diese regelmäßig verlassen, da sich ihr Arbeitsplatz außerhalb der Gemeinde befindet.

Die Betrachtung der SV-Beschäftigten gesamt nach dem Geschlecht zeigt bei den SV-Beschäftigten am Wohnort einen höheren Anteil männlicher SV-Beschäftigter mit 53,4 %. Bei den SV-Arbeitsplätzen lag dieser dann sogar bei 58,2 %.

**Tabelle 3:** SV-Beschäftigte am Wohn-/Arbeitsort nach Geschlecht 2013

	gesamt	davon:		Anteil an gesamt in %	
		männlich	weiblich	männlich	weiblich
SV-Beschäftigte am Wohnort	2.335	1.248	1.087	53,4	46,6
SV-Beschäftigte am Arbeitsort (=SV-Arbeitsplätze)	3.071	1.788	1.283	58,2	41,8
Einpendler	2.139	1.348	791	63,0	37,0
Auspendler	1.403	808	595	57,6	42,4
In Malchin wohnhafte <b>und</b> arbeitende SV-Beschäftigte	932	440	492	47,2	52,8
Pendlersaldo	736	540	196		

<sup>2</sup> Angaben zur Zahl geringfügig entlohnter Beschäftigter liegen ab dem Jahr 2003 vor.



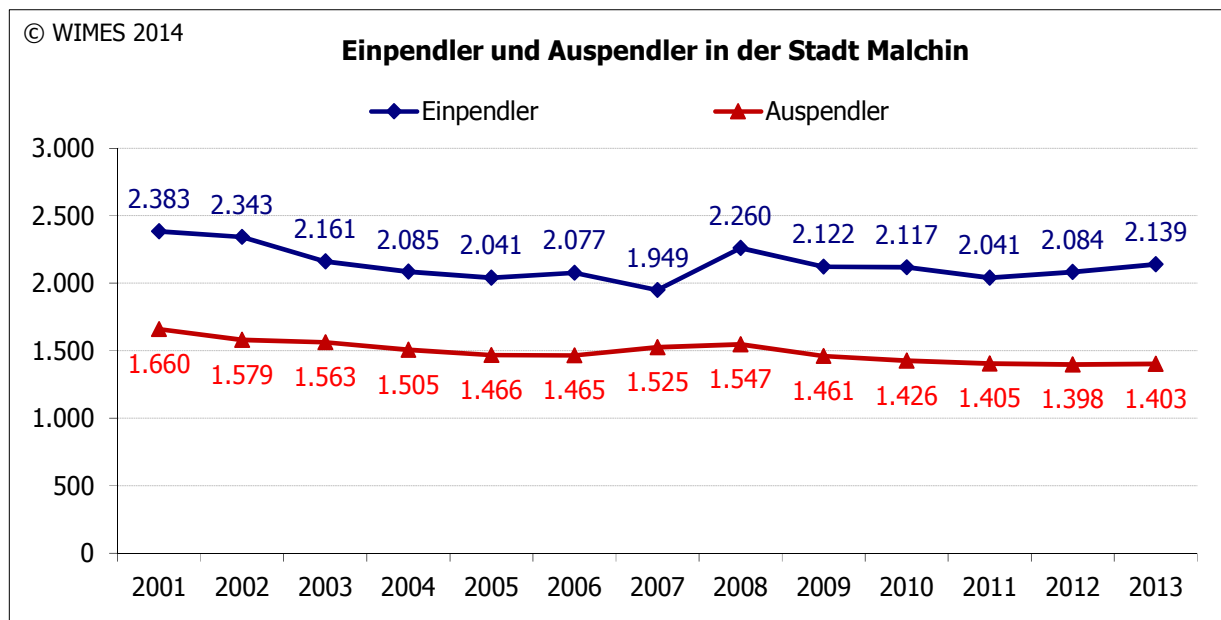
Im Hinblick auf die sozialversicherungspflichtig beschäftigten Personen ist neben ihrer absoluten Zahl auch das Pendlerverhalten sehr wichtig. Malchin auch z. B. Menschen aus Umlandgemeinden eine Arbeitsstelle. SV-Beschäftigte mit Arbeitsort in Malchin, die außerhalb wohnen, sind Einpendler. SV-Beschäftigte mit Wohnort Malchin, 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. Insgesamt lag die Zahl der SV-Arbeitsplätze stets über der der SV-Beschäftigten mit Wohnort, d. h. es waren Einpendlerüberschüsse zu verzeichnen.

**Tabelle 4:** SV-Beschäftigten sowie Pendlersaldo

	SV-Beschäftigte		Pendlersaldo
	am Arbeitsort	am Wohnort	
2001	3.636	2.913	723
2002	3.507	2.743	764
2003	3.299	2.701	598
2004	3.157	2.577	580
2005	3.015	2.440	575
2006	3.069	2.457	612
2007	2.857	2.433	424
2008	3.202	2.489	713
2009	3.116	2.455	661
2010	3.112	2.421	691
2011	3.029	2.393	636
2012	3.040	2.354	686
2013	3.071	2.335	736
<b>Entwicklung</b>	<b>-565</b>	<b>-578</b>	

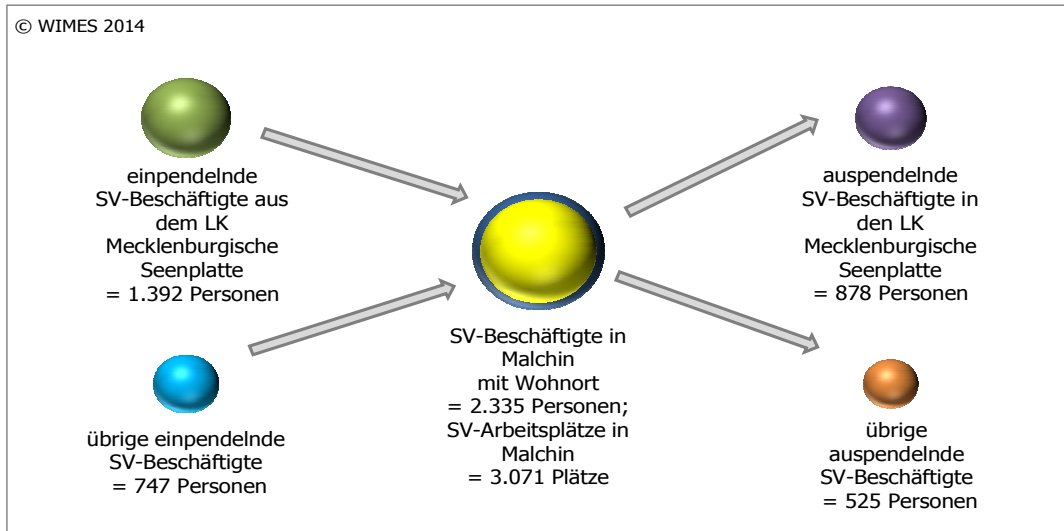
*Achtung:* Bei der Auswertung der Pendlerdaten handelt es sich nur um sozialversicherungspflichtig beschäftigte Personen, das heißt zu der o. g. Pendlergröße sind noch einmal ca. 15 % Nicht-SV-Beschäftigte hinzuzuzählen, die ebenfalls ein- bzw. auspendeln.

**Abbildung 7:** Ein- und Auspendler Malchin





**Abbildung 8:** Schemadarstellung zum Pendlerverhalten Malchin 2013

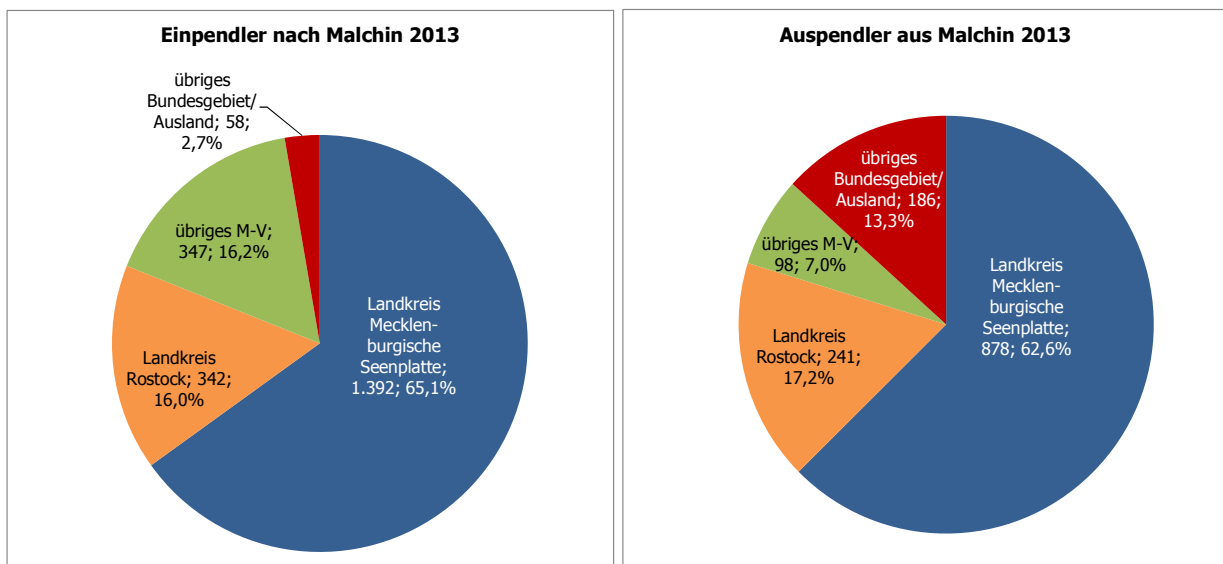


Von den insgesamt 2.139 Einpendlern nach Malchin im Jahr 2013 stammte der überwiegende Teil zu 65,1 % aus dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. Weitere 16,0 % der Einpendler haben ihren Wohnort im Landkreis Rostock. Bei den 1.403 Auspendlern hatten 62,6 % als Zielort den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. Etwa 17 % der SV-Beschäftigte mit Wohnort Malchin pendelten in den Landkreis Rostock und weitere 8,1 % in die alten Bundesländer bzw. das Ausland.

**Tabelle 5:** Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet 2013

		Einpendler		Auspendler	
		absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
Mecklenburg- Vorpommern	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	1.392	65,1	878	62,6
	Landkreis Rostock	342	16,0	241	17,2
	Landkreis Vorpommern-Greifswald	113	5,3	24	1,7
	Landkreis Ludwigslust-Parchim	108	5,0	5	0,4
	Landkreis Vorpommern-Rügen	62	2,9	15	1,1
	Landkreis Nordwestmecklenburg	29	1,4	5	0,4
	Hansestadt Rostock	23	1,1	39	2,8
	Landeshauptstadt Schwerin	12	0,6	10	0,7
neue Bundesländer (ohne M-V)		32	1,5	73	5,2
alte Bundesländer/Ausland		26	1,2	113	8,1
<b>Gesamt</b>		<b>2.139</b>	<b>100,0</b>	<b>1.403</b>	<b>100,0</b>

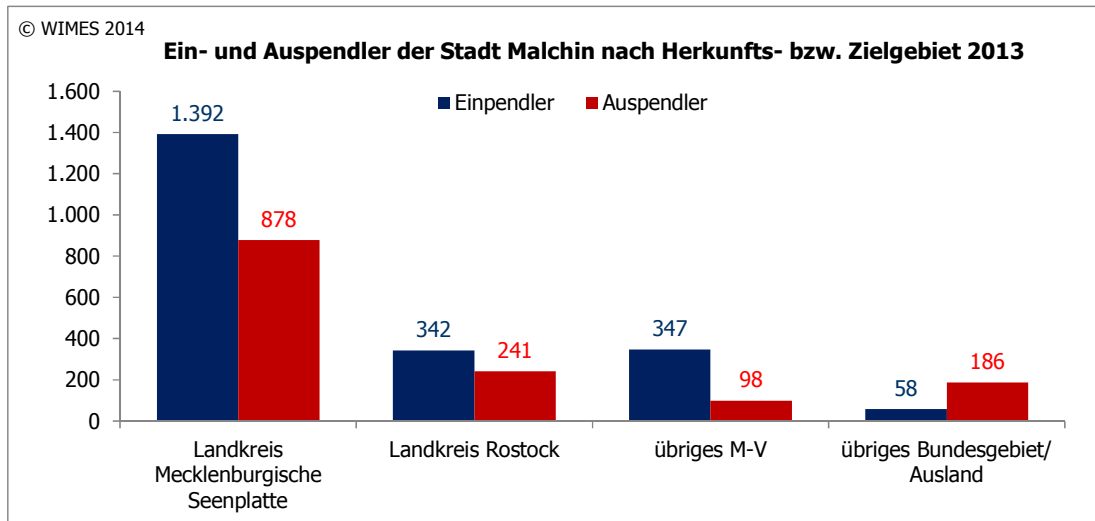
**Abbildung 9:** Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet





Die Gegenüberstellung der Ein- und Auspendler nach dem Herkunfts- bzw. Zielgebiet zeigt für den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte einen deutlichen Einpendlerüberschuss von 514 Personen.

**Abbildung 10:** Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet 2013 im Vergleich



Die beigefügte Karte verdeutlicht die Pendlerverflechtungen Malchins mit ausgewählten Gemeinden und Städten im Umland. Gegenüber den Städten mit einer vergleichsweise hohen Arbeitsplatzdichte, wie Neubrandenburg, Waren (Müritz), Demmin, Stavenhagen und Teterow, ergaben sich negative Pendlersalden bzw. Auspendlerüberschüsse für Malchin. Bei den übrigen Gemeinden überwog die Zahl der Einpendler Richtung Malchin (siehe Karte zu den Pendlerverflechtungen).

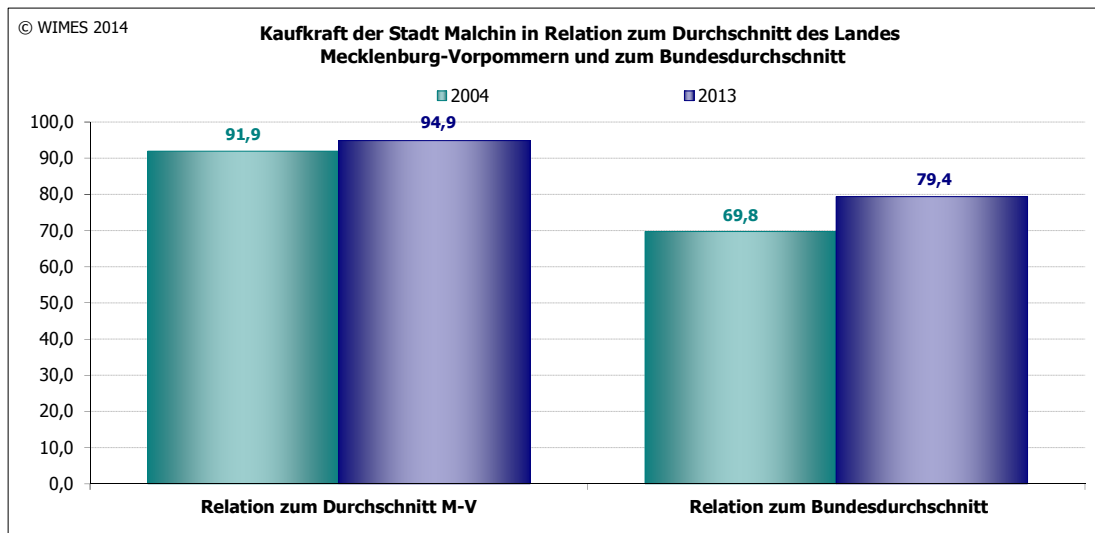
### 2.3 Kaufkraftentwicklung

Eine Betrachtung der Kaufkraftentwicklung je Einwohner für Malchin zeigt, dass sich der Wert im Zeitraum 2004 bis 2013 um 40,0 % (4.810 €) erhöht hat. Während des gesamten Zeitraums lag die Kaufkraft in Malchin unter dem Durchschnitt des Landes M-V und dem Bundesdurchschnitt.

**Tabelle 6:** Kaufkraftentwicklung im Zeitraum 2004 bis 2013

	Kaufkraft je Einwohner in € im Jahr							Entwicklung 2004-2013	
	2004	2005	2007	2008	2009	2011	2013	absolut	%
<b>Malchin</b>	<b>12.034</b>	<b>12.418</b>	<b>14.151</b>	<b>14.318</b>	<b>14.765</b>	<b>15.686</b>	<b>16.844</b>	<b>4.810</b>	<b>40,0</b>
M-V	13.089	13.402	14.458	15.131	15.340	16.487	17.754	4.665	35,6
BRD	17.252	17.348	18.528	19.112	19.136	20.154	21.220	3.968	23,0

**Abbildung 11:** Kaufkraft in Malchin im Vergleich



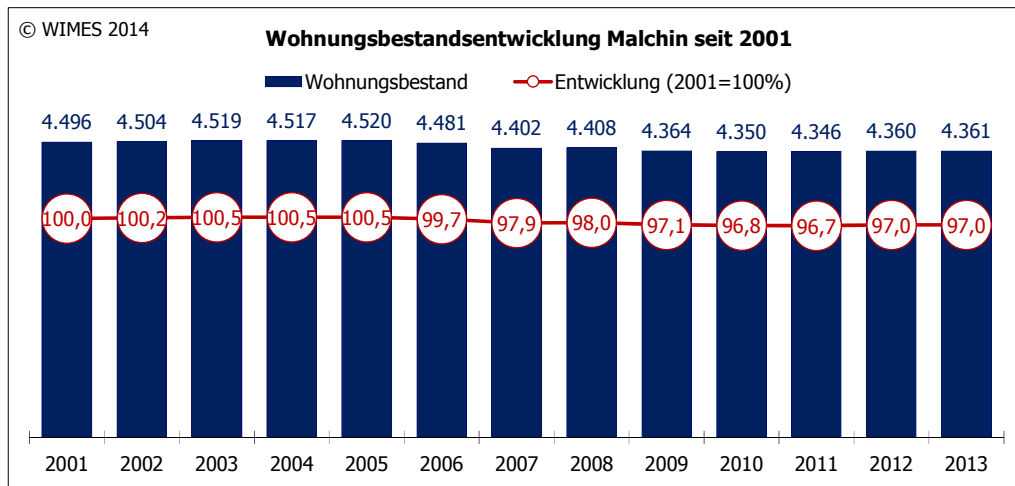


## 2.4 Wohnungswirtschaftliche Entwicklung und Prognose

### Wohnungsbestandsentwicklung

Der Wohnungsbestand hat sich in Malchin im Zeitraum 2001 bis 2013 insgesamt um 135 WE reduziert. Am 31.12.2013 gab es in Malchin 4.361 WE.

**Abbildung 12:** Entwicklung des Wohnungsbestandes seit 2001



Die Veränderung der Wohnungszahl dabei ist auf verschiedene Ursachen zurückzuführen:

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

Die Verringerung des Wohnungsbestandes in Malchin gegenüber 2001 ist vor allem auf Wohnungsrückbau zurückzuführen, so wurden im Betrachtungszeitraum 250 WE durch Rückbau vom Wohnungsmarkt genommen. Der Wohnungsrückbau im Jahr 2013 erfolgte im Ortsteil Gorschendorf (ein Gebäude mit 12 WE) und in der Altstadt (zwei Gebäude mit jeweils einer WE).

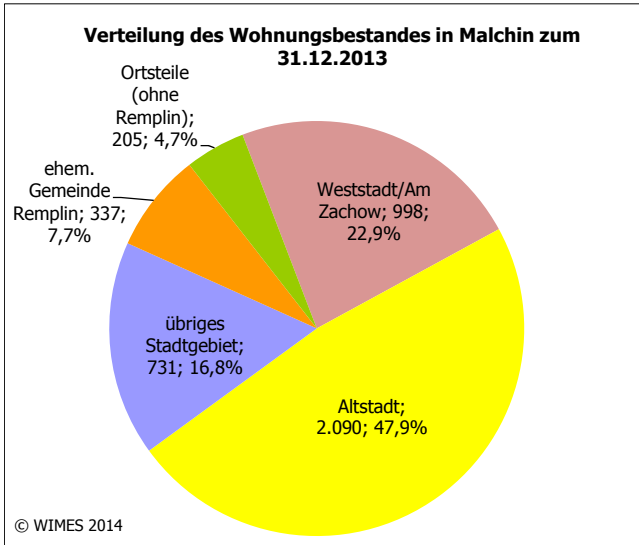
Um insgesamt 59 WE hat sich seit 2001 die Zahl der Wohnungen im vorhandenen Bestand durch Strukturveränderungen im Zuge von Sanierungs- bzw. Baumaßnahmen sowie durch sonstige Abgänge reduziert. Dem steht ein Wohnungsneubau im Betrachtungszeitraum 2001 bis 2013 von 115 WE gegenüber. Zudem sind 59 WE durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden dazugekommen (z.B. Teilen großer Wohnungen, um steigende Nachfrage nach kleineren WE zu bedienen).

**Tabelle 7:** Faktoren der Veränderungen im Wohnungsbestand

WE	Entwicklung des Wohnungsbestandes in WE													WE	Veränderung seit 2001	
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	31.12.2013		absolut	in %
31.12.2001														4.496		
	31	14	4	4	9	6	9	1	6	2	24	5				
	3	2	5	5	9	6	2	6	6	1	4	10				
	-25	0	-9	-1	-53	-88	-2	-48	-4	0	-6	-14				
	-1	-1	-2	-5	-4	-3	-3	-3	-22	-7	-8	0				
	<b>115</b>	Neubau														
	<b>59</b>	Zugang durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden														
	<b>-250</b>	Rückbau														
	<b>-59</b>	Abgang durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden														
														<b>4.361</b>	-135	-3,0

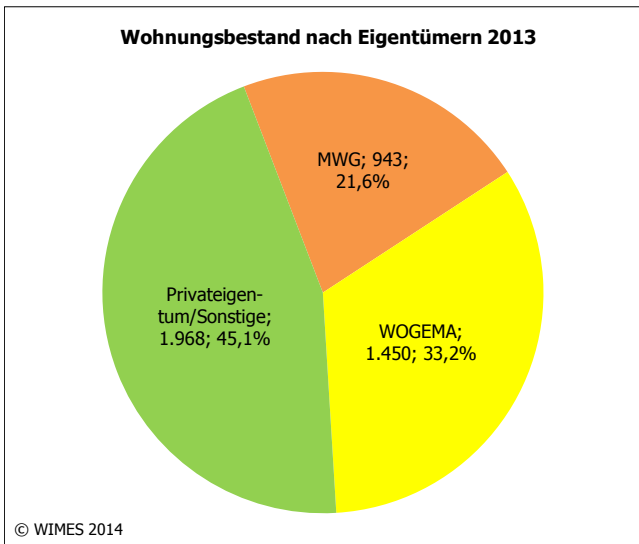


**Abbildung 13:** Verteilung des Wohnungsbestandes in 2013



Fast die Hälfte der 4.361 Wohnungen entfiel 2013 in Malchin auf das die Altstadt (47,9 %). Mit einem Anteil von 22,9 % befand sich fast jede vierte Wohnung im Stadtgebiet Weststadt/Am Zachow. Die im Juli 2009 eingemeindete ehemals eigenständige Gemeinde Remplin mit ihren Ortsteilen erreichte mit insgesamt 337 Wohnungen einen Anteil am Wohnungsbestand in Malchin von 7,7 %. Die Gesamtheit der übrigen Ortsteile verzeichnete einen Anteil von 4,7 %, das sind 205 WE.

**Abbildung 14:** Wohnungen in Malchin nach Eigentümern



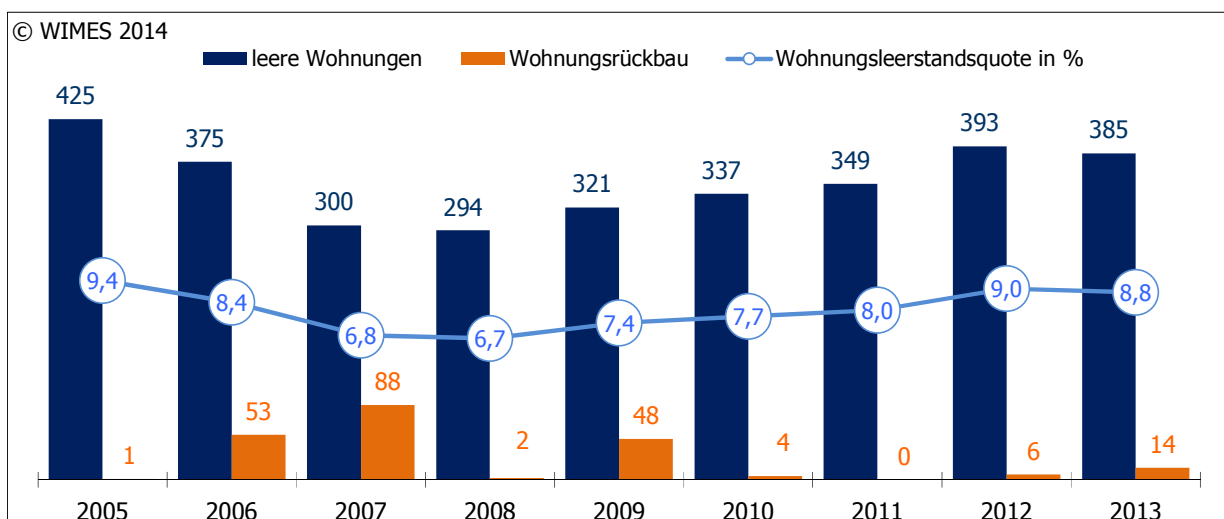
Rund ein Drittel der Wohnungen in Malchin gehört zur WOGEMA (Wohnungsgesellschaft Malchin mbH), das sind 1.466 WE.

Mehr als jede fünfte Wohnung gehört zum Bestand der Malchiner Wohnungsgenossenschaft e. G. (MWG).

Der überwiegende Teil des Bestandes ist Privateigentum (selbst genutzt oder vermietet) bzw. zu sonstigen Eigentümern.

## Entwicklung des Wohnungsleerstandes

**Abbildung 15:** Wohnungsleerstand in Malchin seit 2005

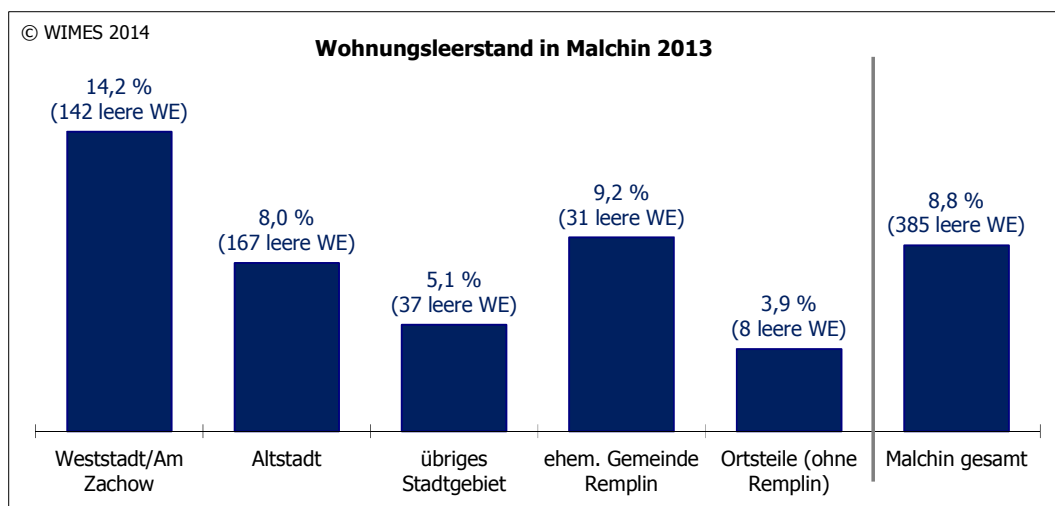




Angaben zum Wohnungsleerstand in Malchin liegen seit dem Jahr 2005 vor. Ende 2005 lag die Leerstandsquote in Malchin mit 425 unbewohnten WE noch bei 9,4 %. Bis 2008 verringerte sich der Wert mit 294 leeren WE auf 6,7 % (Tiefpunkt im Betrachtungszeitraum 2005-2013). Diese Entwicklung war, wie auch die obige Abbildung verdeutlicht, auf die Umsetzung von Wohnungsrückbau zurückzuführen. In den Folgejahren bis 2012 stieg der Wohnungsleerstand wieder an, was trotz zwischenzeitlicher Realisierung von Rückbaumaßnahmen auf anhaltende Einwohnerverluste zurückzuführen ist. Ende 2013 standen in Malchin 385 WE leer, das entspricht einer Leerstandsquote von 8,8 %.

Die meisten der insgesamt 385 leer stehenden Wohnungen befanden sich in 2013 in der Altstadt. Mit 167 leeren WE ergab sich hier eine Leerstandsquote von 8,0 %. Die höchste Wohnungsleerstandsquote hatte 2013 das Stadtgebiet Weststadt/Am Zachow mit 14,2 % (142 leeren WE ) zu verzeichnen. Diese Leerstände befinden sich ausschließlich im industriellen Bestand. Die zweithöchste Quote hatte die ehemalige Gemeinde Remplin mit 9,2 % (31 leere WE). Die Leerstände in der ehemaligen Gemeinde Remplin konzentrieren sich zum Großteil auf den industriellen Bestand.

**Abbildung 16:** Wohnungsleerstand in Malchin im Jahr 2013



### Entwicklung wohnungsnachfragender Haushalte

Der Wohnungsbestand lag Ende 2013 bei 4.361 WE, davon standen insgesamt 385 WE leer (8,8 %). Damit lag in der Gesamtstadt die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte (Wohnungsbestand gesamt abzüglich leer stehender Wohnungen) bei 3.976 Haushalten.

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

Am 31.12.2013 waren in der Stadt Malchin 7.686 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet, davon lebten 92 Einwohner in Heimen/Anstalten und es 420 Einwohner mit Nebenwohnsitz (Zweitwohnsitz). Das bedeutet, dass insgesamt unter Vernachlässigung der Einwohner in Heimen 8.014 Einwohner Wohnraum nachfragten.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße (mit Haupt- und Nebenwohnsitz unter Vernachlässigung der Einwohner in Heimen und Einrichtungen) lag bei 2,02 Personen je Haushalt.

Wie die folgende Abbildung verdeutlicht, verweist die Zahl der Einwohner im Zeitraum von 2005 bis 2013 auf eine stete Abnahme. Insgesamt liegt der Verlust im Betrachtungszeitraum bei 12,7 % (-1.162 Personen). Dagegen zeigt sich für die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte eine schwankende Entwicklung. Insgesamt ist von 2005 zu 2013 nur ein Verlust um 119 Haushalte festzustellen (-2,9 %).

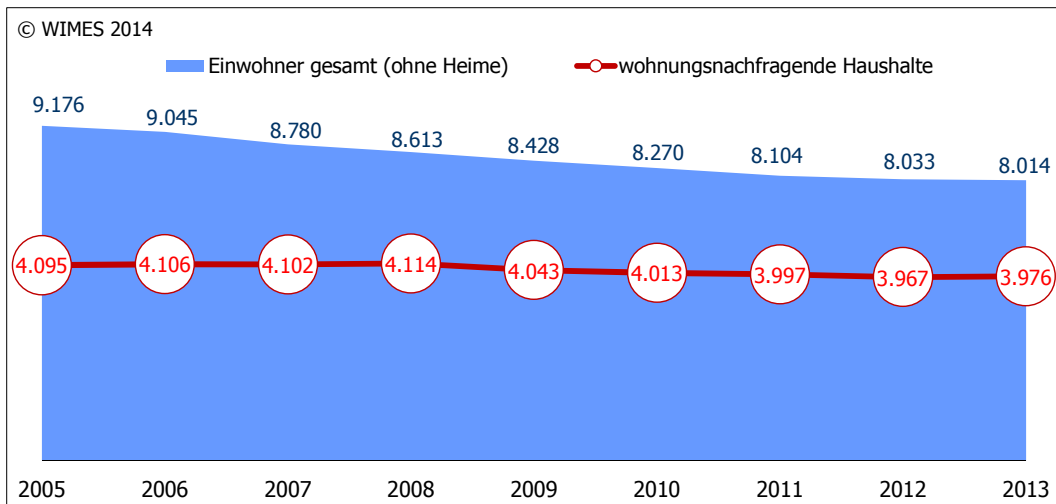


Zurückzuführen ist dies auf die Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Lag diese in 2005 bei 2,24 Personen je Haushalt, so ergibt sich für 2013 ein Wert von 2,02 Personen.

Der Hauptgrund dafür liegt in der Zunahme von Single-Haushalten, welche ein Sinken der durchschnittlichen Haushaltsgröße bewirkt. Dadurch wird die Einwohnerabnahme kompensiert, die Bevölkerungsentwicklung schlägt sich nicht direkt in der Entwicklung der Haushaltszahl nieder.

Ein Grund für die relativ hohe Zunahme der Single-Haushalte seit 2005 ist die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum durch Hartz IV-Empfänger (eigentlich zusammenlebende Paare sind finanziell besser gestellt, wenn sie getrennten Wohnraum haben). Zu berücksichtigen ist auch die fortschreitende Alterung der Gesellschaft.

**Abbildung 17:** Einwohner und wohnungsnachfragende Haushalte



**Tabelle 8:** Haushaltsentwicklung seit 2005

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Einwohner gesamt (ohne Heime)	9.176	9.045	8.780	8.613	8.428	8.270	8.104	8.033	8.014
wohnungsnachfragende Haushalte	4.095	4.106	4.102	4.114	4.043	4.013	3.997	3.967	3.976
Ø Haushaltsgröße	2,24	2,20	2,14	2,09	2,08	2,06	2,03	2,02	2,02

### Prognose der Wohnungsnachfrage und der Leerstände

Auf der Grundlage des „regional-realistischen“ Szenarios der Bevölkerungsprognose wurde eine Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte erstellt. Nach dem Szenario „regional-realistisch“ der Bevölkerungsprognose sinkt die Zahl der Haushalte bis zum Ende des Prognosezeitraumes tendenziell ab.

Wohnungsneubau und ausgewiesene Wohnflächen sind trotz sinkender Haushalte auch weiterhin erforderlich. Die Wohnbautätigkeit ist ein Maß für die Attraktivität einer Stadt und zeigt, dass Neubauten u. a. für junge Familien bezahlbar sind. Die Analyse- und Prognoseberechnung ergab, gerade junge Haushalte unter 45 Jahre sind mobil, was hohe Wanderungsraten belegen. Im Rahmen der Prognose wurde bis 2025 insgesamt ein Neubau von 55 WE unterstellt. Quantitativ bedeutsam sind daneben auch die Veränderungen im Bestand durch Rückbau, Umnutzung, Dachgeschossausbau, Schaffung von Wohnungen durch Umbau etc. (insbesondere im Altbau). Hier wurde bis 2025 ein Zugewinn um insgesamt 40 WE unterstellt. Auch hier wurde ein jährlicher Zugewinn von 5 WE unterstellt.

Entsprechend der aktuellen Planung der Wohnungsunternehmen (gegenüber dem Vorjahr erfolgte eine Änderung der Rückbauplanung) wurde für die Prognose bis 2015 von einem Wohnungsrückbau um 45 WE ausgegangen, nach 2015 bis 2020 ist der Rückbau weiterer 192 WE vorgesehen.

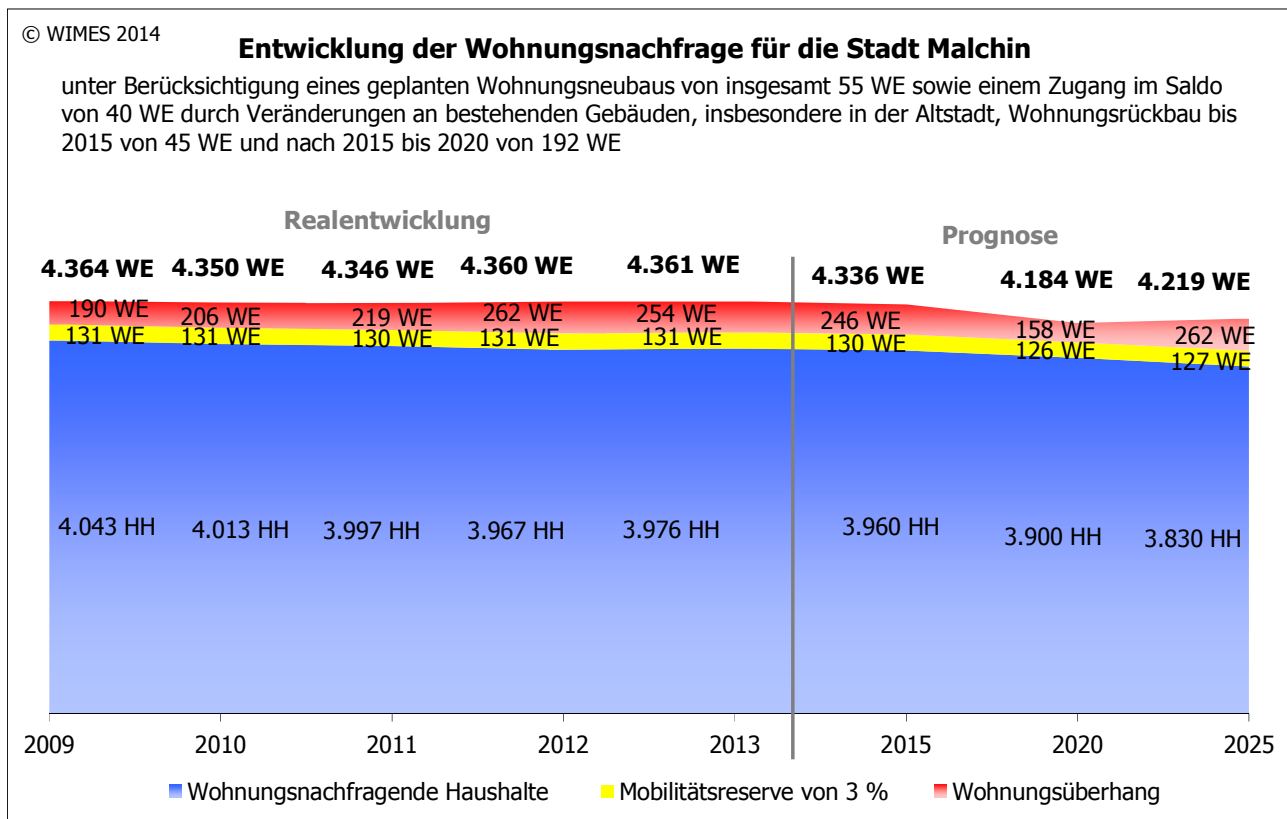


Unter Berücksichtigung oben genannter Faktoren der Wohnungsbestandsentwicklung würde sich der Wohnungsbestand bis zum Jahr 2025 von derzeit 4.361 WE auf 4.219 WE verringern.

Zum Jahr 2015 würde der Wohnungsleerstand relativ stabil bleiben (376 WE/8,7 %), zu 2020 bewirkt der berücksichtigte Rückbau eine Abnahme des Wohnungsleerstandes in der Stadt Malchin auf 6,8 % (284 WE). Für die Fördergebiete erfolgte dabei zum Jahr 2020 eine fundierte Schätzung unter Berücksichtigung von Abriss, Sanierung und Neubau. Für das Sanierungsgebiet Altstadt ergibt sich dabei im Jahr 2020 voraussichtlich mit 10 leeren WE eine Leerstandsquote von 2,0 %. Im Stadtumbaugebiet Nördliche Altstadt wird mit 15 leeren WE ein Wert von 5,1 % erwartet. Im Stadtumbaugebiet Weststadt/Am Zachow liegt der Wohnungsleerstand voraussichtlich bei 50 WE bzw. 5,9 %.

Zu 2025 bewirkt das Absinken der Haushaltszahl in der Gesamtstadt Malchin dann wieder einen Anstieg der Leerstandsquote auf 9,2 % (rund 390 leere WE) – wenn die prognostizierte Entwicklung eintreffen sollte und die politischen Rahmenbedingungen sich nicht ändern (insbesondere die Hartz IV-Regelungen). Bei einer Änderung der Hartz-IV-Regelungen könnte der Leerstand und damit auch Überhang noch höher ausfallen. Das heißt, zum Abbau der Wohnungsüberhänge wird auch nach 2020 noch weiterer Rückbau notwendig sein. Das bedeutet aber, dass Handlungsbedarf und Städtebauförderung auch nach 2020 erforderlich ist.

**Abbildung 18:** Wohnungsnachfrage und Wohnungsüberhänge





## 2.5 Soziale Infrastruktur und Prognose

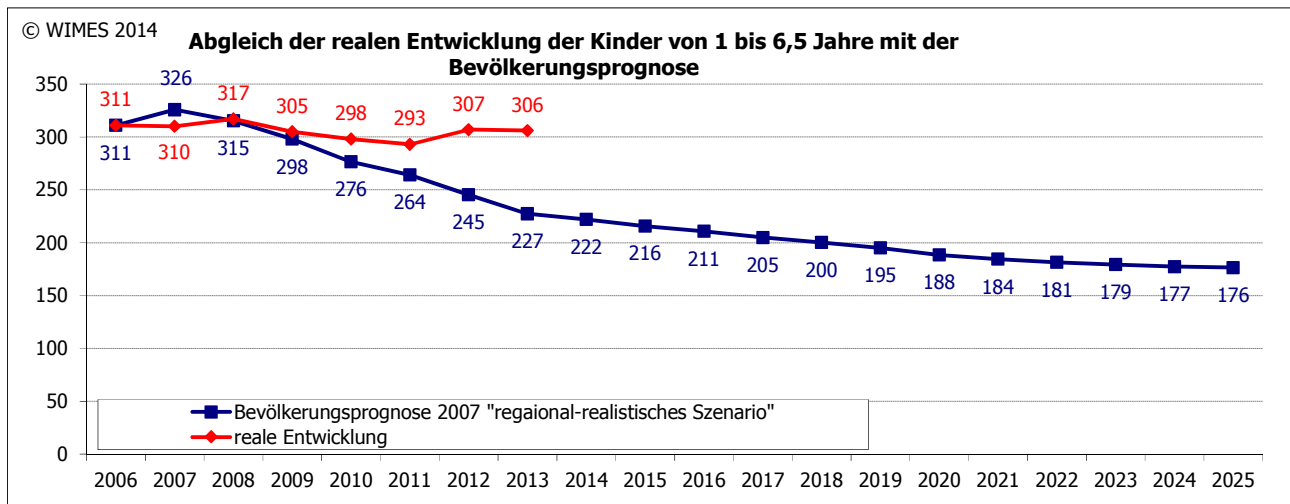
### Versorgung mit Kindertagesstätten

Für die Versorgung der 306 Kinder im Alter von 1 bis 6,5 Jahre<sup>3</sup> mit Krippen- und Kindergartenplätzen stehen in der Stadt Malchin in drei Kindertagesstätten 78 Krippen- und 195 Kindergartenplätzen zur Verfügung, somit liegt die Betreuungskapazität bei 273 Plätzen. Daraus resultiert insgesamt ein Versorgungsgrad von 89 Plätzen je 100 Kinder von 1 bis 6,5 Jahre.

Die Kapazität der Plätze in den Kindertagesstätten war mit 87,3 % ausgelastet. Bezüglich der Belegung wurden nicht nur Kinder aus der Stadt Malchin, sondern auch aus dem Amt Malchin am Kummerower See berücksichtigt. Da die umliegenden Nachbargemeinden aber i.d.R. über Einrichtungen der Kinderbetreuung verfügen, kann nicht von einer Versorgungsfunktion der Stadt Malchin für die Umlandgemeinden ausgegangen werden, sondern dass die verfügbaren Kita-Plätze zumeist den Eigenbedarf der Stadt decken.

Im Jahr 2013 weicht das vierte Jahr infolge die Realentwicklung positiv vom Prognosewert ab, die Differenz +79 Kinder. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass im Rahmen der Prognoserechnung von einer geringen Geburtenrate ausgegangen wurde. Sollte diese Entwicklung sich fortsetzen, muss die Prognose der Entwicklung der Kinder im Kita-Alter aktualisiert werden.

**Abbildung 19:** Entwicklung Kinder bis 6 Jahre 2006-2025



### Schulversorgung

Als Schulstandort übernimmt die Stadt Malchin die Versorgungsfunktion für die umliegenden Nachbargemeinden, da in den vergangenen Jahren in diesen teilweise Schulen geschlossen wurden. Somit geht das Einzugsgebiet der vorhandenen Schulen über Malchin hinaus.

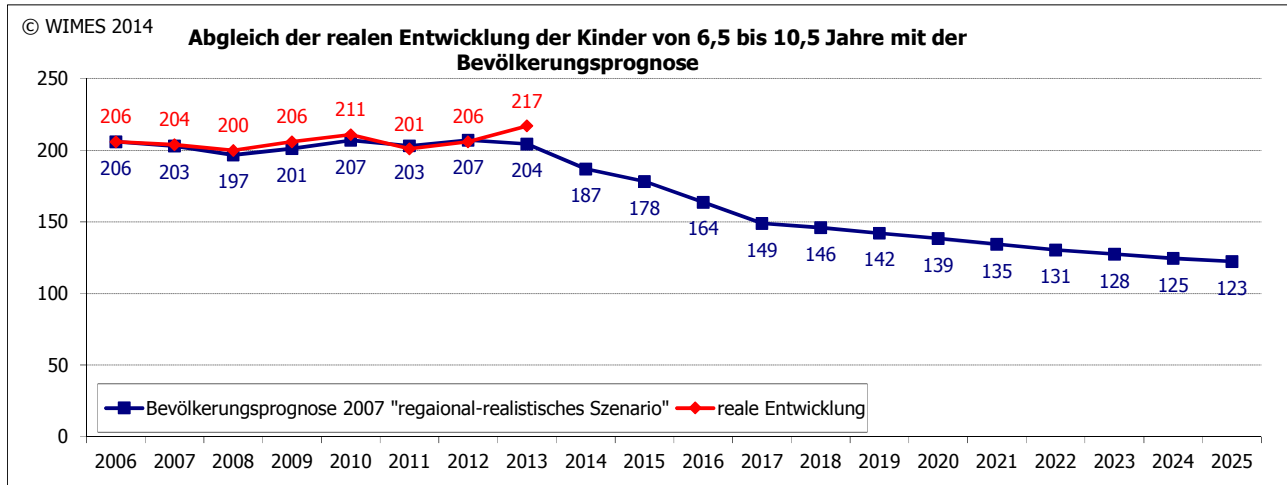
Es gibt im Bereich öffentlicher allgemein bildender Schulen eine Grundschule, eine Regionale Schule, ein Gymnasium und zwei Förderschulen. In freier Trägerschaft befindet sich im Ortsteil Remplin zudem die evangelische Grundschule „Benjamin-Schule“. Ferner ist die Stadt Malchin Standort der Beruflichen Schule des Landkreises Mecklenburgische-Seenplatte.

Für das Jahr 2013 zeigt sich, dass die reale Entwicklung der Zahl der Schüler im Grundschulalter positiv vom Prognosewert abweicht. Die Differenz beträgt 13 Personen. Wurde laut Prognose von einem recht stabilen Niveau bis 2013 ausgegangen, war real ein Einwohnerzugewinn in dieser Altersgruppe eingetreten. Dies gilt es in den kommenden Jahren weiter zu beobachten, zumal im Rahmen der Prognose für die künftige Entwicklung eine rückläufige Tendenz aufgezeigt wird. Falls die Entwicklung weiter so verläuft, muss auch diese Prognose aktualisiert werden, weil sie dann als Planungsgrundlage nicht mehr geeignet ist.

<sup>3</sup> Es ist anzunehmen, dass im ersten Lebensjahr keine Betreuungskapazitäten in Einrichtungen beansprucht werden – Betreuung zu Hause bzw. in Einzelfällen Tagespflege. Somit finden die Kinder im Alter von 0 bis unter 1 Jahr keine Beachtung.

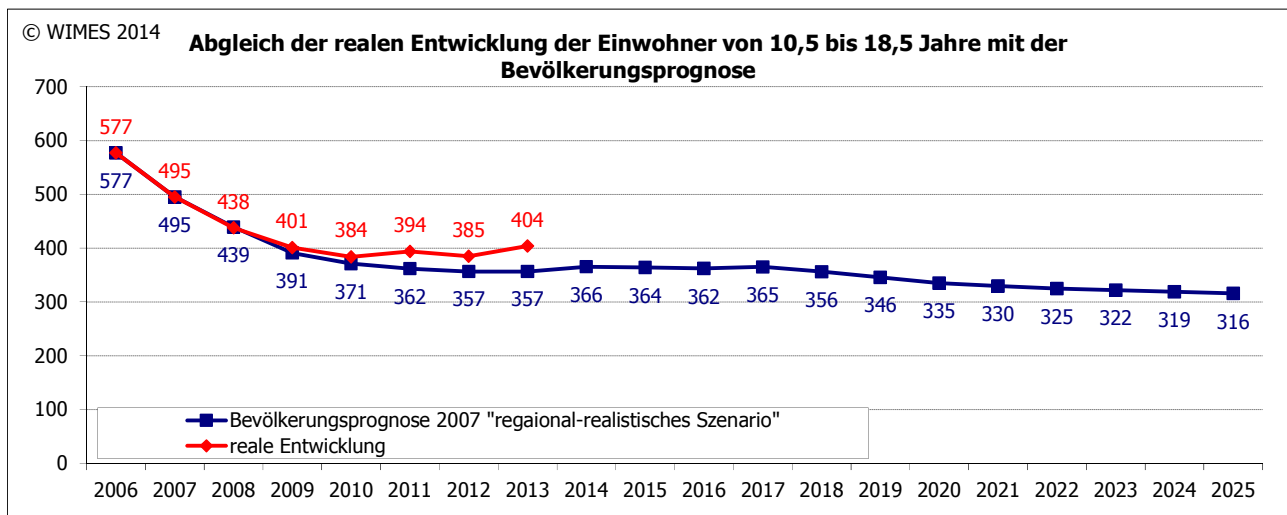


**Abbildung 20:** Entwicklung der >6-15jährigen 2006 bis 2020



Auch in der Altersgruppe der Schüler im Alter weiterführender Schulen verläuft die Realentwicklung seit 2010 positiver als prognostiziert. Falls die Entwicklung auch in dieser Altersgruppe weiter so verläuft, muss auch die Prognose der Entwicklung der Schüler im Alter weiterführender Schulen aktualisiert werden, weil sie dann ebenfalls als Planungsgrundlage nicht mehr geeignet ist.

**Abbildung 21:** Entwicklung der >10,5-18,5jährigen 2006 bis 2025



### Wohnformen für die ältere Bevölkerung

Für die ältere Bevölkerung stehen in der Stadt Malchin im Bereich von Altenpflegeheimen und Einrichtungen des altersgerechten und betreuten Wohnens diverse Angebote zur Verfügung.

Die Diakonie bietet im Gebäudekomplex An der Bleiche 1 in der Altstadt (Pflegeheim und betreutes Wohnen) 74 voll stationäre Plätze und 12 WE des betreuten Wohnens. Die hier vorhandenen Kapazitäten sind komplett ausgelastet.

Durch die Malchiner Wohnungsgenossenschaft werden in der Altstadt insgesamt 56 WE des altersgerechten Wohnens mit und ohne Betreuung angeboten, davon wurden 18 WE in 2012 im Gebäudekomplex Schultetusstraße 1 fertig gestellt.

Im Fördergebiet Weststadt/Am Zachow hat die WOGEMA 71 WE zum altersgerechten Wohnen umgebaut.



**Tabelle 9:** Versorgung mit Wohnformen für Ältere in Malchin

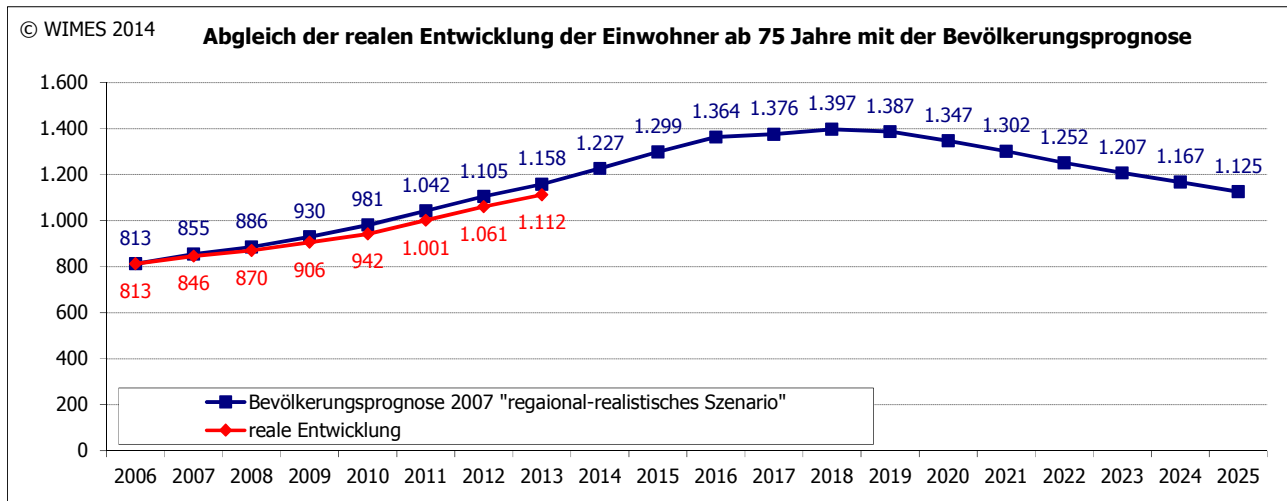
<b>Versorgung mit Wohnformen für die ältere Bevölkerung</b>		
Senioren ab 75 Jahre		1.112
vorhandene Kapazitäten	vollstationäre Plätze	74
	WE betreutes und altersgerechtes Wohnen	139
<b>Plätze gesamt*</b>		<b>283</b>
rechnerischer Bedarf (20 % an EW ab 75 Jahre)		222
*durchschnittliche Belegung altersgerechtes/betreutes Wohnen mit 1,5 Personen		

Erfahrungsgemäß wird für die Altersgruppe der Einwohner ab 75 Jahre rund 20 % altersgerechter Wohnraum (mit und ohne Betreuung) benötigt. Somit läge der Bedarf rein rechnerisch zum jetzigen Zeitpunkt, gemessen an der Zahl der Einwohner 75 Jahre von 1.112 Personen in Malchin im Jahr 2013, bei etwa 220 Plätzen. Das vorhandene Angebot liegt insgesamt bei rund 280 Plätzen (für die Wohnungen des altersgerechten/betreuten Wohnens wird eine durchschnittliche Belegung von 1,5 Personen unterstellt). Damit wäre momentan der Bedarf nur bezogen auf die in Malchin wohnhafte Bevölkerung ab 75 Jahre abgedeckt.

Wie die Bevölkerungsprognose allerdings zeigt, wird sich die Zahl der Einwohner ab 75 Jahre in Zukunft, noch weiter erhöhen. Zudem erfüllt die Stadt Malchin auch eine Versorgungsfunktion für Umlandgemeinden. Auch deren Einwohner ab 75 Jahre werden aufgrund der fortschreitenden Alterung künftig verstärkt die Einrichtungen in Malchin nutzen.

Der Vergleich von Realentwicklung und Prognosewert für 2013 zeigt, dass die reale Entwicklung um 46 Einwohnern ab 75 Jahre unter dem Wert der Prognose liegt.

**Abbildung 22:** Entwicklung der Senioren ab 75 Jahre 2006 bis 2020



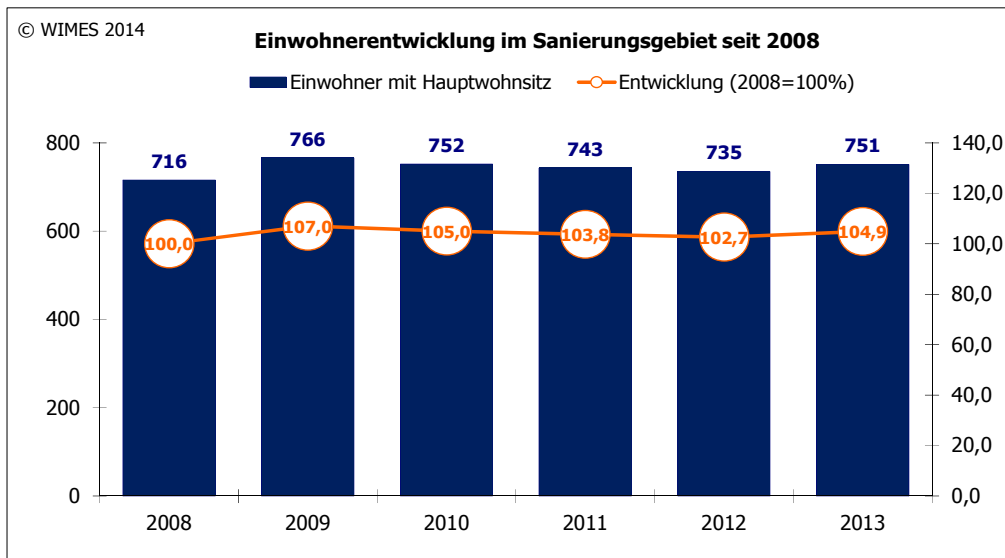


### 3 Monitoring für das Sanierungsgebiet

#### 3.1 Einwohnerentwicklung

Insgesamt lebten zum 31.12.2013 im Sanierungsgebiet 751 Personen, dies sind 9,8 % der Bevölkerung Malchins. Gegenüber dem Jahr 2008<sup>4</sup> ergibt sich ein Bevölkerungsgewinn um 35 Personen (+4,9 %), wobei dies bedingt ist durch die Entwicklung von 2008 zu 2009 (Fertigstellung und Bezug von Lückenbebauungen in der Steinstraße). In den vergangenen Jahren 2010 bis 2012 zeigten sich leichte Einwohnerverluste. In 2013 erhöhte sich die Bevölkerungszahl um 16 Personen.

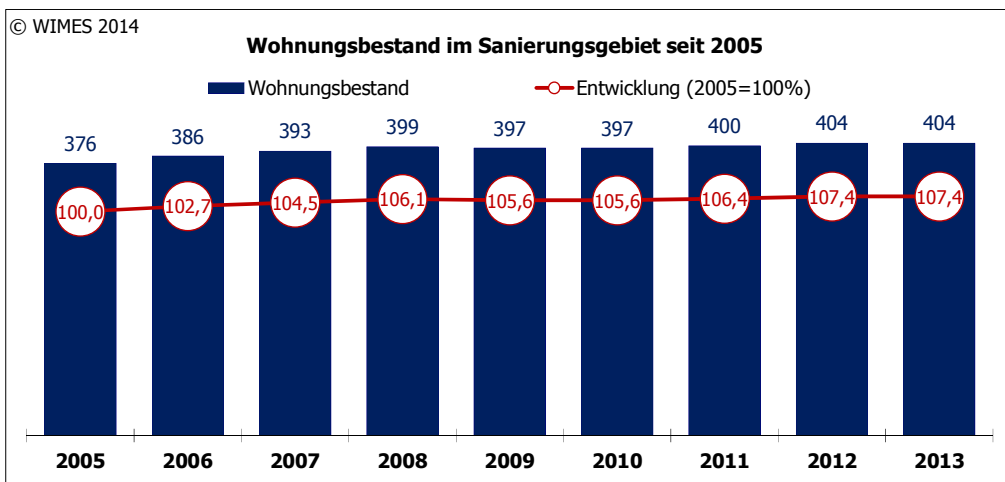
**Abbildung 23:** Bevölkerungsentwicklung im Sanierungsgebiet



#### 3.2 Gebäude und Wohnungswirtschaft

Ende 2013 gab es im Sanierungsgebiet Altstadt insgesamt 141 Gebäude und 404 WE.

**Abbildung 24:** Wohnungsbestandsentwicklung im Sanierungsgebiet seit 2005



**Tabelle 10:** Faktoren der Veränderungen im Wohnungsbestand im Sanierungsgebiet seit 2005

	Neubau		
WE-Bestand	Veränderungen im Bestand	WE-Bestand	Entwicklung
31.12.2005	Rückbau	31.12.2013	absolut
376	26	404	28
	6		
	-4		

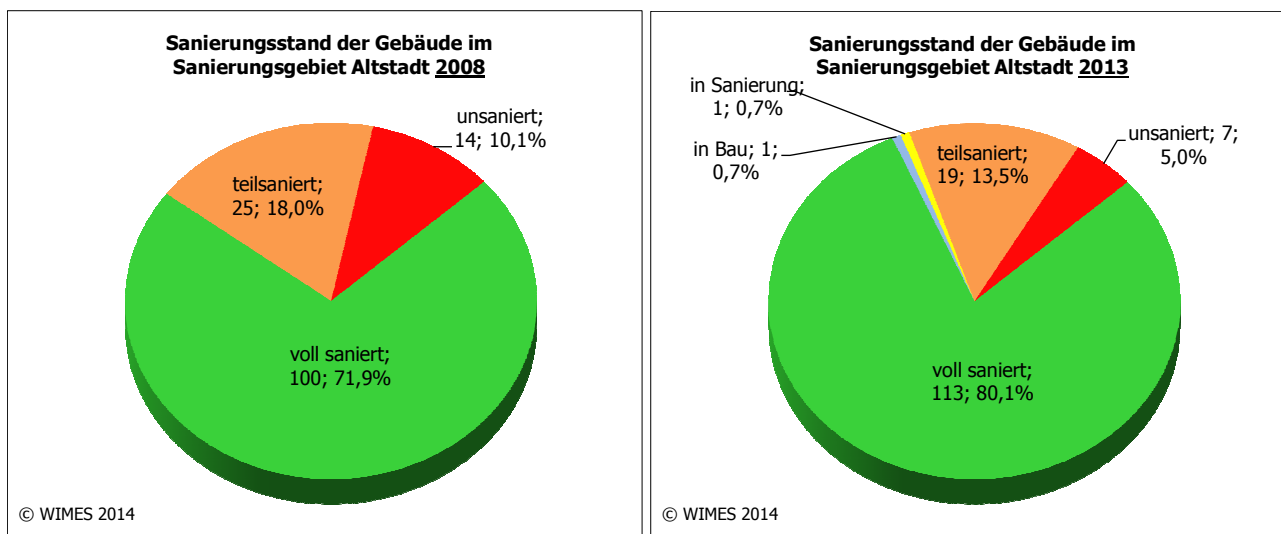
<sup>4</sup> Einwohnerdaten für das Sanierungsgebiet wurden erstmalig 2008 erhoben, dabei rückwirkend für 2002 und 2004.



Gegenüber dem Jahr 2005 zeigt sich im Sanierungsgebiet eine Zunahme der Zahl der Wohnungen um 28 WE. Dieser Zuwachs ist vor allem zurückzuführen auf Neubau auf Rückbauflächen sowie in Baulücken (insgesamt 26 WE). Im Sanierungsgebiet gibt es derzeit noch 11 Baulücken. Im Zeitraum 2013/2014 erfolgt die Neubebauung der Baulücke Petersilienstraße 14 (Fertigstellung Sommer 2014). Im Rahmen dessen werden auch die gegenüberliegenden Garagen Ecke Steintor-Mauer-Straße saniert.

Ende 2013 war der Gebäudebestand im Sanierungsgebiet zu 80,1 % voll modernisiert, das sind 113 Gebäude. Auf diese Gebäude entfallen 92,3 % der Wohnungen. Eine erstmalige Aufnahme des gesamten Gebäudebestandes in den Fördergebieten nach verschiedenen Kriterien, wie Nutzung, Sanierungsstand etc. durch das Büro Wimes erfolgte 2008. Zum damaligen Zeitpunkt zählten 100 Gebäude zum voll sanierten Bestand (71,9 %), 14 Gebäude waren noch unsaniert. Ende 2013 lag der Bestand unsanierter Gebäude bei sieben Gebäuden. Die Abnahme im unsanierten Bestand um sieben Gebäude von 2008 zu 2013 ist auf den Rückbau von vier Gebäuden und die Sanierung von drei Gebäuden zurückzuführen.

**Abbildung 25:** Gebäude nach Sanierungsstand 2008 und 2013



**Tabelle 11:** Gebäude und Wohnungen nach Sanierungsstand 2013

Sanierungsstand Sanierungsgebiet Altstadt	Gebäude		Wohnungen	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
voll saniert	113	80,1	373	92,3
in Bau	1	0,7	0	0,0
in Sanierung	1	0,7	2	0,5
teilsaniert	19	13,5	20	5,0
unsaniert	7	5,0	9	2,2
<b>gesamt</b>	<b>141</b>		<b>404</b>	

Im Jahr 2013 waren zwei Drittel der Gebäude im Sanierungsgebiet reine Wohngebäude (umfasst Ein- und Mehrfamilienhäuser), in diesen befanden sich etwa 80 % der Wohnungen. Der Anteil der Wohn- und Geschäftshäuser am Gesamtbestand im Sanierungsgebiet lag bei 27 % (38 Gebäude). Bei den zwei Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, d.h. Einrichtungen, die sozialen bzw. kulturellen Zwecken dienen, handelt es sich um die Kirche und die Kita in der Langen Straße (siehe folgende Tabelle).



**Tabelle 12:** Gebäude und WE im Sanierungsgebiet nach der Nutzung

Sanierungsgebiet	Gebäude		Wohnungen	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
Einfamilienhaus	52	36,9	52	12,9
Doppel-/Reihenhaus	1	0,7	2	0,5
Mehrfamilienhaus-industriell	4	2,8	128	31,7
Mehrfamilienhaus-traditionell	36	25,5	141	34,9
Wohn- und Geschäftshaus	38	27,0	81	20,0
Geschäftshaus	7	5,0		
Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung	2	1,4		
Verwaltung	1	0,7		
<b>gesamt</b>	<b>141</b>		<b>404</b>	

Der überwiegende Teil der Gebäude im Sanierungsgebiet befand sich Ende 2013 mit einem Anteil von 87,2 % in Privateigentum (selbst genutzt bzw. vermietet). Mit sieben Gebäuden entfielen 5,0 % aller Gebäude auf die MWG (Malchiner-Wohnungsgenossenschaft e. G.), in diesen befinden sich allerdings 127 der insgesamt 404 WE (31,4 %). Sechs Gebäude zählten zum Bestand der WOGEMA (Wohnungsgesellschaft Malchin mbH) und damit 72 WE (17,8 %).

**Tabelle 13:** Gebäude und WE im Sanierungsgebiet nach Eigentümern

Eigentümerstruktur Sanierungsgebiet Altstadt	Gebäude		Wohnungen	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
MWG	7	5,0	127	31,4
WOGEMA	6	4,3	72	17,8
Stadt	2	1,4	2	0,5
Kirche	3	2,1	1	0,2
private Eigentümer	123	87,2	202	50,0
<b>gesamt</b>	<b>141</b>		<b>404</b>	

Innerhalb des Gebäudebestandes des Sanierungsgebietes gibt es 34 denkmalgeschützte Gebäude, d.h. 24,1 % des Gesamtgebäudebestandes. In diesen befinden sich 55 Wohnungen. Von den insgesamt 34 denkmalgeschützten Gebäuden waren Ende 2013 bereits 25 Gebäude in einem voll sanierten Zustand (73,5 %). Fünf denkmalgeschützte Gebäude waren noch unsaniert.

**Tabelle 14:** denkmalgeschützte Gebäude im Sanierungsgebiet

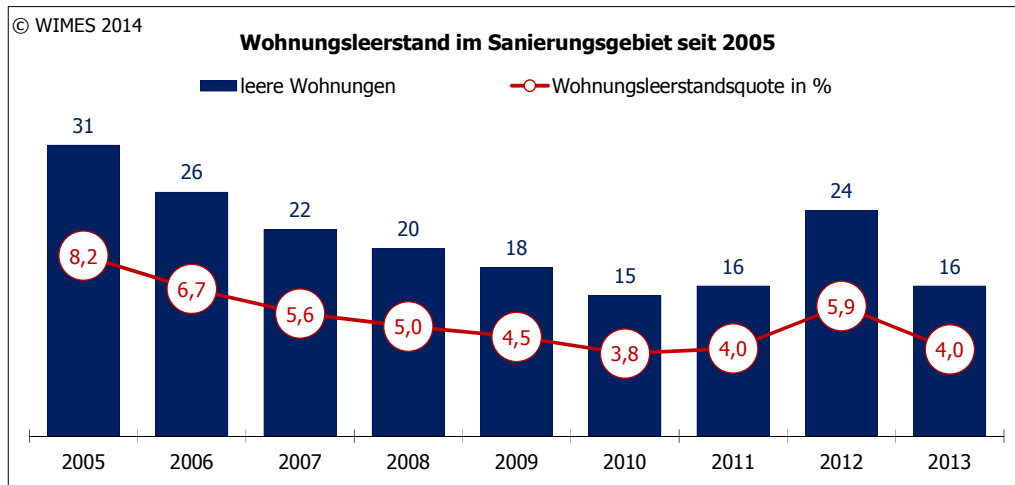
Sanierungsstand denkmalgeschützter Gebäude	Gebäude		Wohnungen	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
voll saniert	25	73,5	44	80,0
teilsaniert	4	11,8	5	9,1
unsaniert	5	14,7	6	10,9
<b>gesamt</b>	<b>34</b>		<b>55</b>	



## Leerstand

Ende 2013 standen im Sanierungsgebiet 16 der insgesamt 404 WE leer und somit 4,0 % des Wohnungsbestandes. Im Jahr 2005 lag der Wert mit 31 unbewohnten WE noch bei 8,2 %. Der Rückgang der Leerstände hängt vor allem mit der fortschreitenden Sanierung und dem Rückbau ruinöser, leer stehender Gebäude im Betrachtungszeitraum zusammen. Gegenüber dem Vorjahr ist eine Abnahme des Leerstandes um acht WE zu verzeichnen. Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf die Fertigstellung der Sanierung und den Bezug des Gebäudes Schweriner Straße 7 und den Rückbau der Gebäude Wolfssteig 34/36. (Siehe Karte zum Wohnungsleerstand.)

**Abbildung 26:** Wohnungsleerstand im Sanierungsgebiet seit 2005



Von den insgesamt 16 leeren WE im Sanierungsgebiet Ende 2013 entfielen 6 WE auf den unsanierten Bestand. Gemessen an allen WE in diesem Bestand liegt die Leerstandsquote bei 66,7 %. Im voll sanierten Bestand standen lediglich vier WE leer, womit die Leerstandsquote bei nur 1,1 % liegt.

**Tabelle 15:** Wohnungsleerstand nach dem Sanierungsstand

Sanierungsstand Sanierungsgebiet Altstadt	leere Wohnungen		
	absolut	Anteil an gesamt in %	Leerstandsquote in %
voll saniert	4	25,0	1,1
in Sanierung	2	12,5	100,0
teilsaniert	4	25,0	20,0
unsaniert	6	37,5	66,7
<b>gesamt</b>	<b>16</b>		<b>4,0</b>

Im Bereich denkmalgeschützter Gebäude standen im Sanierungsgebiet fünf WE leer, d. h. 9,1 % aller Wohnungen in denkmalgeschützten Gebäuden. Diese fünf WE entfallen auf unsanierte Gebäude.

**Tabelle 16:** Wohnungsleerstand in denkmalgeschützten Gebäuden

denkmalgeschützte Gebäude	leere Wohnungen		
	absolut	Anteil an gesamt in %	Leerstandsquote in %
voll saniert	0	0,0	0,0
teilsaniert	0	0,0	0,0
unsaniert	5	100,0	83,3
<b>gesamt</b>	<b>5</b>		<b>9,1</b>



Ende 2013 standen insgesamt sechs Gebäude komplett leer. Das sind 4,3 % aller Gebäude im Sanierungsgebiet, davon waren fünf Gebäude unsaniert/ruinös (von insgesamt sieben unsanierten Gebäuden). Von den sechs komplett leeren Gebäuden sind drei Gebäude denkmalgeschützt.

Eine tiefer gehende Betrachtung bezogen auf die Wohnungen in komplett leeren Gebäuden zeigt, dass 10 WE der insgesamt 16 leeren WE auf komplett leer stehende Gebäude entfallen. Davon befanden sich fünf WE in unsanierten/ruinösen Gebäuden. Die Wohnungen in diesen Gebäuden sind aufgrund ihres Zustandes nur schwer/nicht vermietbar und stehen dem Wohnungsmarkt (Mietermarkt) nicht zur Verfügung. Zum Teil erfordern diese Gebäude einen erheblichen Sanierungsaufwand. Zudem war ein Gebäude mit zwei WE aufgrund laufender Sanierungsarbeiten nicht bewohnbar.

### 3.3 Handlungsbedarf

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.

Zum einen ergibt sich prioritärer Handlungsbedarf aus dem noch vorhandenen Bestand an Gebäuden, die vom Verfall bedroht sind und die deutliche Schäden aufweisen. Insgesamt besteht noch für 26 Gebäude im Sanierungsgebiet Sanierungsbedarf, dabei verweisen sieben Gebäude auf hohen Handlungsbedarf.

Dringender Bedarf einer denkmalgerechten Sanierung besteht für die Objekte Lindenstraße 5 und Steinstraße 20. Geplant ist zudem die Fortsetzung der Sanierung des Rathauses (2. BA) sowie die denkmalgerechte Sanierung von Dach/Teilfassade der Marienkapelle und des Nord- und Hauptschiffes der St.-Johannis-Kirche.

Um die angestrebte stabile Entwicklung im Sanierungsgebiet zu erreichen sind vor allem auch die vorhandenen Potenziale zur Stärkung der Stadtmitte als Wohnstandort zu nutzen. Zum einen bieten diesbezüglich die vorhandenen Baulücken/Brachflächen die Möglichkeit für Neubau, derzeit gibt es im Sanierungsgebiet noch elf Baulücken. So erfolgte im 2013/2014 die Neubebauung der Baulücke Petersilienstraße 14. Geplant ist zudem für die kommenden Jahre der Neubau Am Wall 2b und Steinstraße 22.

Zum anderen könnten durch bedarfsgerechte Sanierungen derzeit unbewohnbarer leer stehender Gebäude Wohnungen wieder dem Markt zugeführt werden. So gab es Ende 2013 im Sanierungsgebiet insgesamt sechs komplett leere Gebäude (auf diese entfielen 10 der insgesamt 16 leeren WE).

- Davon waren vier komplett leer stehende unsanierte/ruinöse Gebäuden mit fünf WE. Diese Gebäude/Wohnungen sind zum Großteil aufgrund ihres Zustandes nicht vermietbar und stehen somit dem Wohnungsmarkt (Mietermarkt) nicht zur Verfügung.
- Zudem war ein Gebäude mit zwei WE nicht bewohnbar, da sich dieses in Sanierung befand. Nach Fertigstellung der Sanierungsarbeiten ist von einer raschen Belegung auszugehen.
- Unter Vernachlässigung der WE in komplett leeren unsanierten sowie in Sanierung befindlichen Gebäuden wären im Sanierungsgebiet nur noch neun WE unbewohnt und die Leerstandsquote würde rund 2 % betragen. Gerade die unsanierten/ruinösen Gebäude erfordern aber einen erheblichen Sanierungsaufwand (siehe folgende Tabelle).



**Tabelle 17:** Liste komplett leerer Gebäude im Sanierungsgebiet Ende 2013

Komplett leer stehende Gebäude				
Adresse	Objekt	Wohnungen	Gewerbe- einheiten	Bemerkung
Pastinakerstraße 3	ruinöses Einfamilienhaus	1		Denkmal
Pastinakerstraße 5	in Sanierung befindliches Mehrfamilienhaus	2		
Petersilienstraße 10	unsaniertes Einfamilienhaus	1		zu verkaufen
Steinstraße 3	teilsaniertes Mehrfamilienhaus	3		zu vermieten
Steinstraße 20	ruinöses Mehrfamilienhaus	2		Denkmal
Steinstraße 25	unsaniertes Wohn- und Geschäftshaus	1	1	Denkmal
		<b>10</b>	<b>1</b>	



Pastinakerstraße 3



Petersilienstraße 10

Neben der Gebäudesanierung besteht zum anderen Sanierungsbedarf bei Erschließungsanlagen (Straßen, Wege, Plätze, Freiflächen und Grünanlagen). Im Bereich der Erschließungsanlagen erfolgt derzeit die Neugestaltung der Steinstraße. Geplant sind zudem Neugestaltung des Straßenraums Petersilienstraße, Steintormauerstraße, Lange Straße/Pastinakerstraße (1. und 2. BA), Teichstraße und Mühlenstraße, die behindertengerechte Gestaltung des Marktplatzes sowie die Gestaltung des Wegekreuzes mit Brunnen zur Aufwertung der Wargentiner Straße.



Steinstraße



Petersilienstraße

Siehe Karte zum Handlungsbedarf!

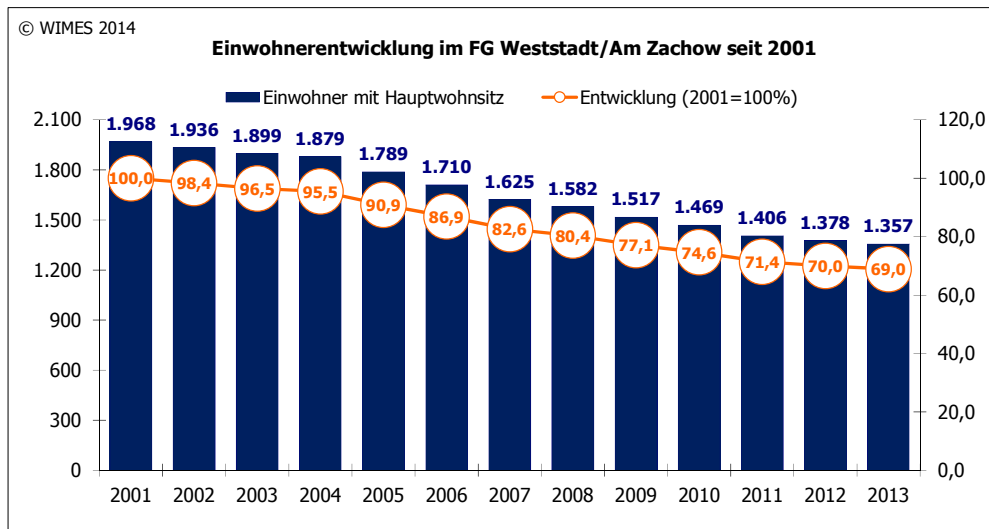


## 4 Monitoring Fördergebiet Weststadt/Am Zachow

### 4.1 Einwohnerentwicklung

Am 31.12.2013 lag die Einwohnerzahl im Fördergebiet Weststadt/Am Zachow bei 1.357 Personen. Somit lebten 17,7 % der Einwohner Malchins in diesem Gebiet. Gegenüber dem Basisjahr 2001 verzeichnet das Fördergebiet bei jährlichen Verlusten insgesamt eine Bevölkerungsabnahme um 31,0 %, das sind 611 Einwohner.

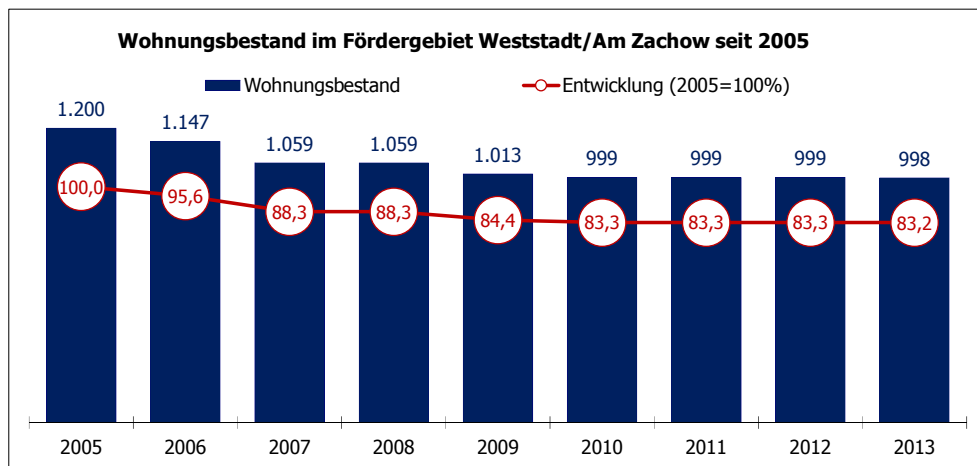
**Abbildung 27:** Bevölkerungsentwicklung FG Weststadt/Am Zachow



### 4.2 Gebäude und Wohnungswirtschaft

Zum Jahresende 2013 gab es Fördergebiet Weststadt/Am Zachow insgesamt 998 WE. Gegenüber dem Jahr 2005 hat sich die Wohnungszahl um 202 WE reduziert (-16,8 %).

**Abbildung 28:** WE-Bestand im FG Weststadt/Am Zachow seit 2005



**Tabelle 18:** Faktoren der Veränderungen im Wohnungsbestand

	Neubau		
WE-Bestand 31.12.2005	Veränderungen im Bestand	WE-Bestand 31.12.2013	Entwicklung absolut
1.200	Rückbau	998	-202
	0		
	-13		
	-189		

Der Rückgang der Wohnungszahl im Fördergebiet ist vor allem auf Wohnungsrückbau zurückzuführen. Insgesamt erfolgte seit 2005 der Rückbau von 189 WE. Zudem verringerte sich die Woh-



nungsbestand durch Veränderungen im Bestand im Saldo um 13 WE. Dies ist zurückzuführen auf die Stilllegung von 15 Dachgeschoss-WE sowie dem Zugewinn um zwei Wohnungen aufgrund von Grundrissänderungen (Teilen großer Wohnungen).

Folgende Tabelle zeigt den Wohnungsrückbau im Fördergebiet nach Objekten und Einzeljahren:

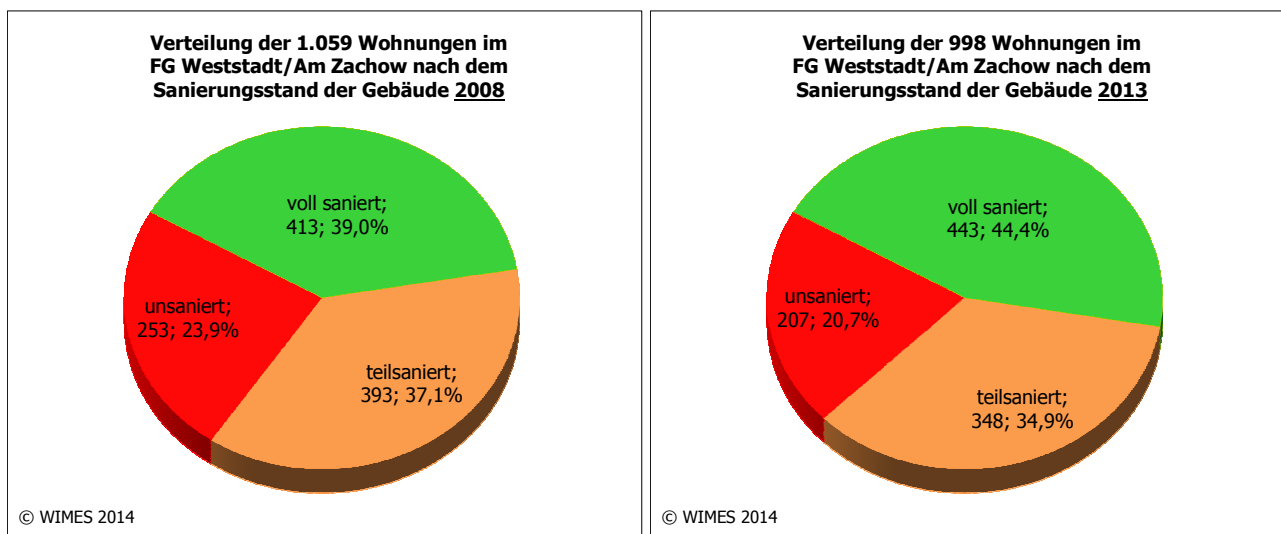
**Tabelle 19:** Wohnungsrückbau

Objekt	WE	Bemerkung
Am Zachow 31-34	53	Rückbau 2006
Rudolf-Fritz-Straße 9-13	40	Rückbau 2007
Rudolf-Fritz-Straße 14-16	24	Rückbau 2007
Rudolf-Fritz-Straße 17-19	24	Rückbau 2007
Rudolf-Fritz-Straße 25-27	24	Rückbau 2009
Rudolf-Fritz-Straße 28-30	24	Rückbau 2009
<b>Gesamt</b>	<b>189</b>	

Zählten im Jahr 2008 rund 24 % bzw. 253 WE zum unsanierten Bestand, so lag Anteil Ende 2013 mit 207 WE bei 20,7 %, was immer noch vergleichsweise hoch ist. Der Anteil im voll sanierten Bestand stieg von 39,0 % in 2008 auf 44,4 % in 2013. Bei der Veränderung des Sanierungsstandes ist der zwischenzeitliche Rückbau sowie Sanierungsmaßnahmen der Eigentümer zu beachten.

Zu berücksichtigen ist, dass aufgrund der Sozialstruktur der Einwohner in diesem Gebiet eine Nachfrage nach preiswertem und damit nur in geringem Maße saniertem Wohnraum. Der relativ hohe Anteil der unsanierten Wohnungen bietet somit auch weitere Möglichkeiten für die Fortführung des Stadtumbauprozesses (Rückbau und Aufwertung).

**Abbildung 29:** Wohnungen nach Sanierungsstand 2008 und 2013



Der Wohnungsbestand im Fördergebiet Weststadt/Am Zachow entfällt vollständig auf in industrieller Bauweise errichtete Mehrfamilienhäuser. Dies sind 24 Gebäude. Bei neun Gebäuden handelt es sich um Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, hierzu zählen beispielsweise die Stadtbibliothek und die Kita "Sonnenkäfer" (siehe folgende Tabelle).



**Tabelle 20:** Gebäude und WE nach der Gebäudenutzung

Gebäudenutzung FG Weststadt/ Am Zachow	Gebäude		Wohnungen	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
Mehrfamilienhaus-industriell	24	70,6	998	100,0
Geschäftshaus	1	2,9		0,0
Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung	9	26,5		0,0
<b>gesamt</b>	<b>34</b>		<b>998</b>	

Von den insgesamt 34 Gebäuden im Fördergebiet entfallen 16 auf die WOGEMA und damit 603 der insgesamt 998 WE (60,4 %). Der Anteil der MWG an Wohnungsbestand liegt bei 39,4 %.

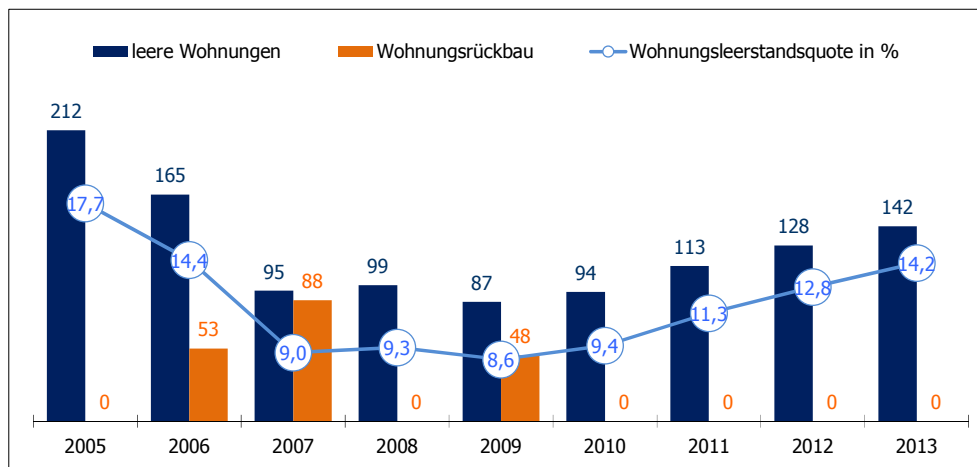
**Tabelle 21:** Gebäude/WE nach Eigentümern FG Weststadt/Am Zachow

Eigentümerstruktur FG Weststadt/ Am Zachow	Gebäude		Wohnungen	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
MWG	8	23,5	393	39,4
WOGEMA	16	47,1	603	60,4
Stadt	3	8,8		0,0
Landkreis/Land	2	5,9		0,0
Kirche	1	2,9	2	0,2
AWO	2	5,9		0,0
private Eigentümer	2	5,9		0,0
<b>gesamt</b>	<b>34</b>		<b>998</b>	

### Wohnungsl Leerstand

Ende 2005 lag die Leerstandsquote im Fördergebiet Weststadt/Am Zachow mit 212 unbewohnten WE bei 17,4 %. Bis zum Jahr 2009 an der Wert erheblich ab auf 8,6 %, dies waren 87 leere WE. Wie auch die folgende Abbildung verdeutlicht, war diese Entwicklung auf die Umsetzung von Wohnungsrückbau zurückzuführen. Aufgrund anhaltender Einwohnerverluste stieg der Wohnungsl Leerstand in den Folgejahren wieder an. Ende 2013 standen im Fördergebiet Weststadt/Am Zachow 142 WE leer, das entspricht einer Leerstandsquote von 14,2 %. Hätte der Rückbau seit 2005 nicht stattgefunden, beliefe sich die Leerstandsquote im Fördergebiet nunmehr auf etwa 29 %.

**Abbildung 30:** Wohnungsl Leerstand seit 2005



Von den insgesamt 142 leeren WE Ende 2013 entfielen 77 WE auf den unsanierten Bestand. Gemessen an allen Wohnungen in unsanierten Gebäuden im Fördergebiet Weststadt/Am Zachow ergibt sich damit eine Leerstandsquote in diesem Segment des Wohnungsmarktes von 37,2 %, d. h. mehr als jede dritte Wohnung im unsanierten Gebäudebestand war unbewohnt.



## 5 Monitoring Stadtumbaugebiet Nördliche Altstadt

*Achtung:* Die Erweiterung der Städtebaulichen Gesamtmaßnahme Malchin „Altstadt“ um das Stadtumbaugebiet „Nördliche Altstadt“ erfolgte erst zum Januar 2011.

### 5.1 Einwohnerentwicklung

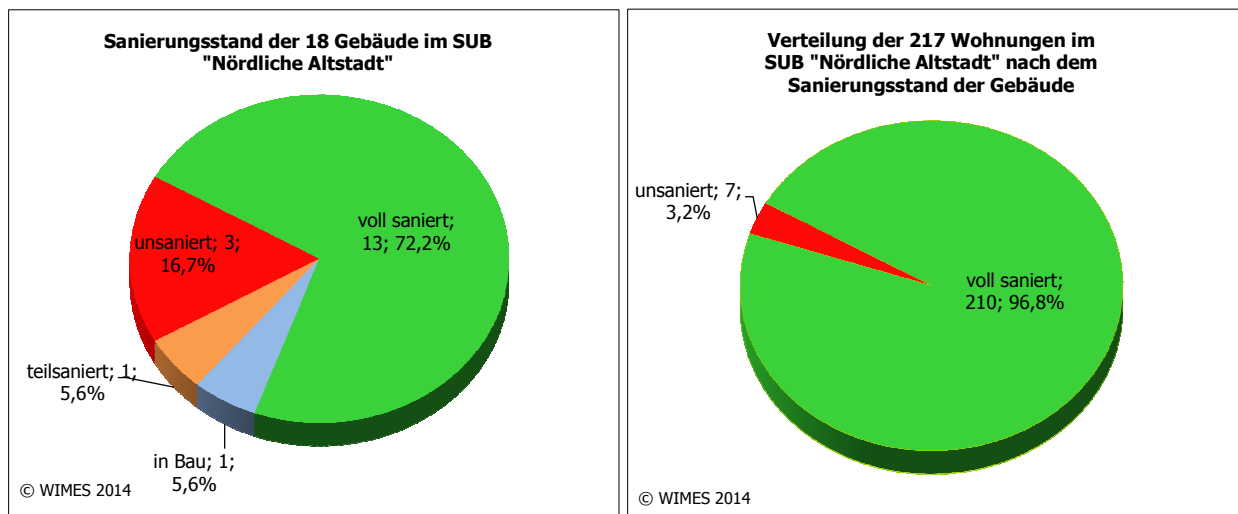
Am 31.12.2012 lag die Einwohnerzahl im Stadtumbaugebiet Nördliche Altstadt bei 385 Personen. Ende 2011 lag die Zahl bei 364 Personen. Damit ergibt sich ein leichter Zuwachs um 21 Personen, welcher auf die Baufertigstellung und den Bezug des Gebäudekomplexes Schultetusstraße 1 mit 18 altersgerechten WE zurückzuführen ist. Im Jahr 2013 lebten 383 Personen im Stadtumbaugebiet Nördliche Altstadt und somit zwei Personen weniger als im Vorjahr.

### 5.2 Gebäude und Wohnungswirtschaft

Im Stadtumbaugebiet Nördliche Altstadt gab es zum 31.12.2013 insgesamt 18 Gebäude und 217 WE. Gegenüber dem Jahr 2011 erhöhte sich der Wohnungsbestand um 18 WE, zurückzuführen auf den Neubau Schultetusstraße 1 der MWG in 2012. Angrenzend dazu erfolgt derzeit durch die WO-GEMA im Bereich Rosmarinstraße/Karl-Dressel-Straße ein Neubauvorhaben, welches die Bebauung dieses Innenstadtquartiers vervollständigen wird. Die Fertigstellung des Wohn- und Geschäftshauses mit 27 Wohnungen und vier Gewerbeeinheiten ist für 2015 geplant.

Von den insgesamt 18 Gebäuden im Stadtumbaugebiet Nördliche Altstadt befanden sich 13 Gebäude in einem voll sanierten Zustand (einschließlich Neubau). Auf diese entfallen 210 WE (96,8 % aller Wohnungen). Drei Gebäude zählen zum unsanierten Bestand, auf diese entfallen sieben WE.

**Abbildung 31:** Gebäude und Wohnungen nach Sanierungsstand 2013



Vier der insgesamt 18 Gebäude im Stadtumbaugebiet Nördliche Altstadt sind Mehrfamilienhäuser industrieller Bauweise. Auf diese entfallen allein 165 WE, dies sind 76,0 % aller Wohnungen der Nördlichen Altstadt.

**Tabelle 22:** Gebäude und Wohnungen nach der Gebäudenutzung

Gebäudenutzung SUB Nördliche Altstadt	Gebäude		Wohnungen	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
Einfamilienhaus	1	5,6	1	0,5
Mehrfamilienhaus-industriell	4	22,2	165	76,0
Mehrfamilienhaus-traditionell	4	22,2	27	12,4
Wohn- und Geschäftshaus	6	33,3	24	11,1
Geschäftshaus	3	16,7	0	0,0
<b>gesamt</b>	<b>18</b>		<b>217</b>	



Rund ein Viertel des Wohnungsbestandes im Stadtumbaugebiet Nördliche Altstadt entfiel 2013 auf die MWG, der Anteil der WOGEMA lag bei 30,0 %. Damit zählte der Großteil zum Privateigentum (selbst genutzt bzw. vermietet).

**Tabelle 23:** Gebäude und Wohnungen nach Eigentümern

Eigentümerstruktur	Gebäude		Wohnungen	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
MWG	3	16,7	54	24,9
WOGEMA	4	22,2	65	30,0
private Eigentümer	11	61,1	98	45,2
<b>gesamt</b>	<b>18</b>		<b>217</b>	

### Wohnungsl Leerstand

Ende 2012 gab es im Stadtumbaugebiet Nördliche Altstadt 17 leere WE, damit lag die Wohnungsl Leerstandsquote bei 7,8 %. In den vergangenen zwei Jahren nahm der Leerstand leicht zu.

**Tabelle 24:** Wohnungsl Leerstand seit 2011

	2011	2012	2013
Wohnungen gesamt	199	217	217
leere Wohnungen	10	14	17
Leerstandsquote in %	5,0	6,5	7,8

Von den insgesamt 17 leeren WE im Stadtumbaugebiet Nördliche Altstadt entfielen 11 WE auf voll sanierte Gebäude. Die Leerstandsquote liegt damit in diesem Wohnungsteilmarkt bei 5,2 %. Im unsanierten Bestand erreichte der Wert mit sechs unbewohnten WE 85,7 %.

### 5.3 Handlungsbedarf

Schwerpunkt im Stadtumbaugebiet Nördliche Altstadt ist die Gestaltung des Nord- und Südquartiers, welche teilweise unbebaut sind und brach liegen. Derzeit in Durchführung befindet sich der Neubau Karl-Dressel-Straße/Rosmarinstraße durch die WOGEMA, dadurch erfolgt die Blockkantschließung im Südquartier. Für die kommenden Jahre ist die Gestaltung der Außenanlagen des Neubaus und die innerer Erschließung des Südquartiers geplant.

Geplant sind für das Nordquartier:

- Gestaltung Nordquartier- Umnutzung Brache/Aufwertung/Parkplatz Nördliche Innenstadt
- Teilbebauung Nordquartier - Raumkantschließung Schultetusstraße



Brache Nordquartier

Erforderlich ist im Bereich der Erschließungsanlagen die Neugestaltung des Straßenraums K.-Dressel-Straße und Achterstraße

Siehe Karte zum Handlungsbedarf!



## 6 Entwicklungsmaßnahme Remplin

Bereits mit der 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) im Jahr 2010 wurde Remplin als Gebiet mit zunehmenden Handlungsbedarf herausgearbeitet.

Zum 07.06.2009 fand die Auflösung der Gemeinde Remplin und die Eingemeindung in die Stadt Malchin statt. Remplin befindet sich an der nördlichen Grenze des Naturparks Mecklenburgische Schweiz und liegt ca. 6 km westlich des Stadtgebietes Malchins. Die Ortschaft erstreckt sich mit ihren ehemaligen Ortsteilen Remplin, Alt-Panstorf, Hagensruhm, Neu-Panstorf, Retzow und Wendischhagen über eine Fläche von 4.441 ha.

### 6.1 Einwohnerentwicklung

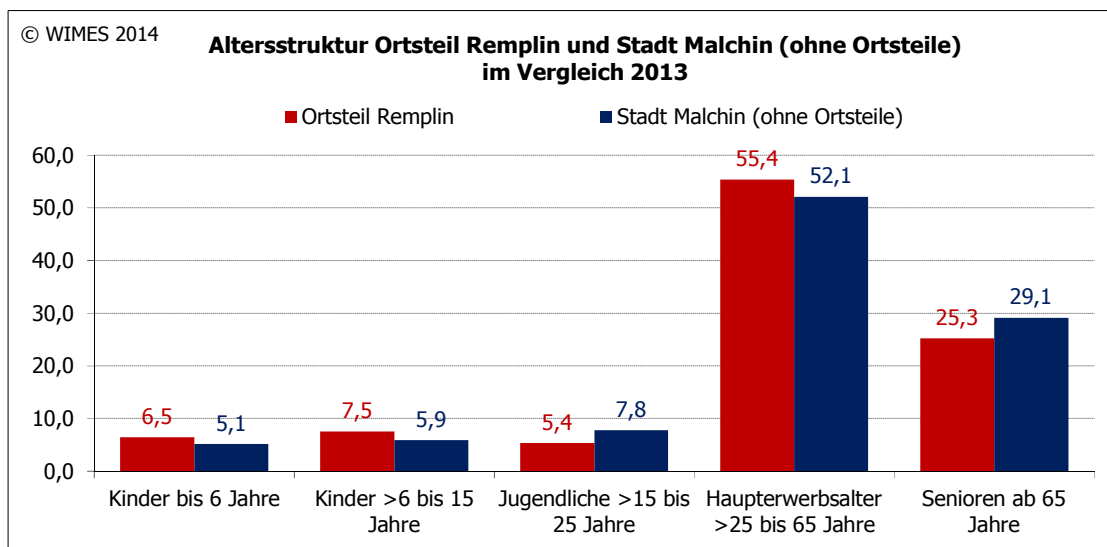
Zum 31.12.2009 lag die Einwohnerzahl in Remplin (ohne die dazugehörigen Ortsteile) noch bei 400 Personen, in 2013 waren es nur noch 372 Einwohner (mit Hauptwohnsitz). Gegenüber dem Jahr 2009 nahm die Bevölkerung um 28 Personen ab. Dies ist ein Verlust von -7,0 %. In der Gesamtstadt Malchin fiel der Einwohnerrückgang mit -4,6 % geringer aus.

**Tabelle 25:** Einwohnerentwicklung seit 2009 im Vergleich

	Einwohner mit Hauptwohnsitz					Entwicklung	
	2009	2010	2011	2012	2013	absolut	in %
Malchin gesamt	8.055	7.890	7.750	7.691	7.686	-369	-4,6
Malchin, Stadt (ohne Ortsteile)	6.801	6.654	6.524	6.477	6.487	-314	-4,6
Ortsteil Remplin	400	396	387	372	372	-28	-7,0

Nach Altersgruppen betrachtet, zeigt sich, dass die Anteile an Kindern im Kita-Alter und im Schulalter an der Gesamtbevölkerung in Remplin im Vergleich zu Malchin überdurchschnittlich hoch sind.

**Abbildung 32:** Altersstruktur im Vergleich



### 6.2 Wohnungswirtschaftliche Entwicklung

**Tabelle 26:** Wohnungen und Leerstand der ehem. Gemeinde Remplin 2013 (nach Ortsteilen)

	Wohnungen gesamt	leere Wohnungen	Leerstandsquote in %
Alt Panstorf	7		0,0
Hagensruhm	4		0,0
Neu Panstorf	61	4	6,6
Retzow	61		0,0
Wendischhagen	27		0,0
Remplin	177	27	15,3
<b>gesamt</b>	<b>337</b>	<b>31</b>	<b>9,2</b>



Der Wohnungsbestand in der ehemaligen Gemeinde Remplin belief sich 2013 auf insgesamt 337 WE, der Großteil davon entfiel auf den Ortsteil Remplin mit 177 WE. Mit 27 leeren WE lag hier die Leerstandsquote bei 15,3 %. Ende 2009 lag die Wohnungsleerstandsquote in Remplin bei 8,5 %.

Besonders problematisch stellt sich die Entwicklung an der Hauptstraße (Dorfstraße) und im Ortskern dar. Hier sind die Leerstände besonders hoch. Siehe Leerstandskarten.

**Tabelle 27:** Ortsteil Remplin im Vergleich zum Untersuchungsgebiet

	Remplin	davon im Untersuchungsgebiet
Gebäude	108	55
Wohnungen	177	126
leere Wohnungen	27	27
Leerstandsquote in %	15,3	21,4

Im vorgeschlagenen Untersuchungsgebiet dominieren kleinteilige Strukturen, Einfamilien- und Doppelhäuser. Vier Gebäude sind Mehrfamilienhäuser industrieller Bauweise.

**Tabelle 28:** Baustruktur im Untersuchungsgebiet

Baustruktur	Gebäude		Wohnungen	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
Neubau Eigenheime	13	23,6	14	11,1
Einfamilien-/Doppel-/Reihenhaus	23	41,8	23	18,3
Mehrfamilienhaus industriell	4	7,3	77	61,1
Mehrfamilienhaus traditionell	1	1,8	6	4,8
historische Gebäude	12	21,8	6	4,8
Kita/Schule	2	3,6		0,0
<b>gesamt</b>	<b>55</b>		<b>126</b>	

In Remplin sind 21 Gebäude von insgesamt 108 Gebäuden im Bestand gefährdet bzw. in einem schlechten Bauzustand. Davon 17 im vorgeschlagenen Untersuchungsgebiet. Das sind 31 % aller Gebäude in diesem Gebiet. Siehe Karte zum Bauzustand.

**Tabelle 29:** Bauzustand im Untersuchungsgebiet

Gebäude nach Bauzustand	Remplin		davon im Untersuchungsgebiet	
	absolut	Anteil an	absolut	Anteil an
guter Bauzustand	69	63,9	29	52,7
mittlerer Bauzustand	18	16,7	9	16,4
schlechter Bauzustand	12	11,1	8	14,5
im Bestand gefährdet	9	8,3	9	16,4
<b>gesamt</b>	<b>108</b>		<b>55</b>	

Von den 55 Gebäuden im vorgeschlagenen Untersuchungsgebiet sind 11 Gebäude denkmalgeschützt, davon sind sieben im Bestand gefährdet und ein weiteres Gebäude befindet sich in einem schlechten Bauzustand.

**Tabelle 30:** denkmalgeschützte Gebäude im Untersuchungsgebiet

denkmalgeschützte Gebäude nach Bauzustand	Anzahl Gebäude
guter Bauzustand	1
mittlerer Bauzustand	2
schlechter Bauzustand	1
im Bestand gefährdet	7
<b>gesamt</b>	<b>11</b>



Von den 55 Gebäuden im vorgeschlagenen Untersuchungsgebiet stehen neun Gebäude komplett leer, das sind 16 % des Gebäudebestandes in diesem Gebiet. Diese neun Gebäude sind alle im Bestand gefährdet.

**Tabelle 31:** Liste komplett leerer Gebäude

<b>Komplett leere Gebäude im Untersuchungsgebiet</b>				
<b>Objekt</b>	<b>Baustruktur</b>	<b>Bauzustand</b>	<b>Bemerkung</b>	<b>denkmalgeschützte Gebäude</b>
Dorfstraße 54	historisches Gebäude	im Bestand gefährdet	ehem. Gasthaus "Zur Linde"	x
Schlossstraße 1a,1b,1c	historisches Gebäude	im Bestand gefährdet	einzig verbliebener Schlossflügel	x
Dorfstraße 19	historisches Gebäude	im Bestand gefährdet	ehem. Wassermühle	x
Schlossstraße 10 Nebengebäude	historisches Gebäude	im Bestand gefährdet		
Dorfstraße 20,21	historisches Gebäude	im Bestand gefährdet	ehem. Landarbeiterhäuser	x
Dorfstraße 18	Doppel-/Reihenhaus	im Bestand gefährdet	Brandschaden	
Schlossstraße ehem. Torturm	historisches Gebäude	im Bestand gefährdet		x
Schlossstraße ehem. Stallungen	historisches Gebäude	im Bestand gefährdet		x
Schlossstraße ehem. Taubenturm	historisches Gebäude	im Bestand gefährdet		x
<b>insgesamt: 9 komplett leere Gebäude</b>				

### 6.3 Handlungsbedarf

Durch die Eingemeindung von Remplin wurde zusätzlicher wohnungswirtschaftlicher Handlungsbedarf deutlich. Eine hohe Wohnungsleerstandsquote im industriell errichteten Bestand in Remplin erfordert Rückbaumaßnahmen, dadurch sollen die dörflichen Strukturen in Remplin wiederhergestellt werden und in der Folge besteht dadurch eine weitere Chance der Stärkung der Innenstadt Malchins. Dieser Druck hat sich weiter erhöht. Ende 2009 lag die Wohnungsleerstandsquote in Remplin noch bei 8,5 %. Jetzt liegt sie bereits bei 15,3 %.

Hoher Handlungsbedarf ergibt sich einerseits durch den schlechten Bauzustand der industriell errichteten Blöcke mit hohen Leerständen. Hier ist Totalrückbau und/oder geschossweiser Rückbau mit anschließender Neuordnung/Aufwertung der Rückbaufläche erforderlich. Dadurch können die dörflichen Strukturen in Remplin wiederhergestellt werden und in der Folge besteht dadurch eine weitere Chance der Stärkung der Innenstadt Malchins.

Andererseits sind es die komplett leer stehenden, zum Großteil denkmalgeschützten Gebäude, die vom Verfall bedroht sind. Diese stellen einen erheblichen Missstand dar, hier sind dringend städtebauliche Lösungen notwendig.

#### Chancen

Wenn es gelingt, das vorgeschlagene Untersuchungsgebiet in eine Förderkulisse zu bringen, dann wären positive Entwicklungschancen möglich. Durch den Abriss von den zwei großen Wohnblöcken (mit bereits jetzt hohen Leerstandszahlen) und Rückbau auf zwei Etagen der zwei anderen Wohnblöcke könnte die Fläche mit kleinteiligen individuellen Bebauungsstrukturen für alle Generationen deutlich aufgewertet werden. Das würde auch dazu beitragen, dass die dörflichen Strukturen in Remplin wieder hergestellt werden. In Remplin ist differenzierter Handlungsbedarf erforderlich:

- Abriss und Rückbau
- Die Sanierung von denkmalwerten Wohngebäuden ist sehr kostenintensiv und überwiegend durch private Einzeleigentümer zu leisten, ohne Förderung nicht realisierbar.
- Aufwertung/Neuordnung der Freiflächen
- Sanierung von Straßen

#### Risiken

Ohne Gegensteuern wird das Gebiet für Einwohner, Gäste und Touristen zunehmend unattraktiv und das Gebiet wird weiter verwahrlosen. Demgemäß ist eine Beantragung zur Aufnahme Remplins in eine Förderkulisse dringend notwendig, z.B. in das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau Ost“ mit den Programmteilen Rückbau und Aufwertung.



## Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung in den Ortsteilen im Zeitraum 2009 bis 2013 .....	5
Tabelle 2: Einwohnerentwicklung nach Altersgruppen 2001 zu 2013 .....	8
Tabelle 3: SV-Beschäftigte am Wohn-/Arbeitsort nach Geschlecht 2013.....	13
Tabelle 5: SV-Beschäftigten sowie Pendlersaldo .....	14
Tabelle 6: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet 2013 .....	15
Tabelle 7: Kaufkraftentwicklung im Zeitraum 2004 bis 2013.....	16
Tabelle 8: Faktoren der Veränderungen im Wohnungsbestand .....	17
Tabelle 9: Haushaltsentwicklung seit 2005.....	20
Tabelle 10: Versorgung mit Wohnformen für Ältere in Malchin .....	24
Tabelle 10: Faktoren der Veränderungen im Wohnungsbestand im Sanierungsgebiet ....	25
Tabelle 11: Gebäude und Wohnungen nach Sanierungsstand 2013.....	26
Tabelle 12: Gebäude und WE im Sanierungsgebiet nach der Nutzung .....	27
Tabelle 13: Gebäude und WE im Sanierungsgebiet nach Eigentümern.....	27
Tabelle 14: denkmalgeschützte Gebäude im Sanierungsgebiet.....	27
Tabelle 15: Wohnungsleerstand nach dem Sanierungsstand .....	28
Tabelle 16: Wohnungsleerstand in denkmalgeschützten Gebäuden .....	28
Tabelle 17: Liste komplett leerer Gebäude im Sanierungsgebiet Ende 2013 .....	30
Tabelle 19: Faktoren der Veränderungen im Wohnungsbestand .....	31
Tabelle 19: Wohnungsrückbau.....	32
Tabelle 20: Gebäude und WE nach der Gebäudenutzung .....	33
Tabelle 21: Gebäude/WE nach Eigentümern FG Weststadt/Am Zachow.....	33
Tabelle 22: Gebäude und Wohnungen nach der Gebäudenutzung .....	34
Tabelle 23: Gebäude und Wohnungen nach Eigentümern .....	35
Tabelle 24: Wohnungsleerstand seit 2011 .....	35
Tabelle 25: Einwohnerentwicklung seit 2009 im Vergleich .....	36
Tabelle 26: Wohnungen und Leerstand der ehem. Gemeinde Remplin 2013 .....	36
Tabelle 27: Ortsteil Remplin im Vergleich zum Untersuchungsgebiet.....	37
Tabelle 28: Baustruktur im Untersuchungsgebiet .....	37
Tabelle 29: Bauzustand im Untersuchungsgebiet.....	37
Tabelle 30: denkmalgeschützte Gebäude im Untersuchungsgebiet .....	37
Tabelle 31: Liste komplett leerer Gebäude.....	38



## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Einwohnerentwicklung im Zeitraum von 2001 bis 2013 .....	5
Abbildung 2: Entwicklung der Zahl der Arbeitslosen unter 25 Jahre seit 2001 .....	10
Abbildung 3: Entwicklung der SV-Beschäftigung seit 2001.....	11
Abbildung 4: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort) seit 2003.....	11
Abbildung 5: SV-Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort Malchin .....	12
Abbildung 6: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Arbeitsort) seit 2003 .....	13
Abbildung 7: Ein- und Auspendler Malchin .....	14
Abbildung 8: Schemadarstellung zum Pendlerverhalten Malchin 2013.....	15
Abbildung 9: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet.....	15
Abbildung 10: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet 2013 im Vergleich ..	16
Abbildung 11: Kaufkraft in Malchin im Vergleich.....	16
Abbildung 12: Entwicklung des Wohnungsbestandes seit 2001.....	17
Abbildung 13: Verteilung des Wohnungsbestandes in 2013.....	18
Abbildung 14: Wohnungen in Malchin nach Eigentümern.....	18
Abbildung 15: Wohnungsleerstand in Malchin seit 2005.....	18
Abbildung 16: Wohnungsleerstand in Malchin im Jahr 2013.....	19
Abbildung 17: Einwohner und wohnungsnachfragende Haushalte .....	20
Abbildung 18: Wohnungsnachfrage und Wohnungsüberhänge .....	21
Abbildung 19: Entwicklung Kinder bis 6 Jahre 2006-2025.....	22
Abbildung 20: Entwicklung der >6-15jährigen 2006 bis 2020.....	23
Abbildung 21: Entwicklung der >10,5-18,5jährigen 2006 bis 2025 .....	23
Abbildung 22: Entwicklung der Senioren ab 75 Jahre 2006 bis 2020.....	24
Abbildung 23: Bevölkerungsentwicklung im Sanierungsgebiet .....	25
Abbildung 24: Wohnungsbestandsentwicklung im Sanierungsgebiet seit 2005.....	25
Abbildung 25: Gebäude nach Sanierungsstand 2008 und 2013 .....	26
Abbildung 26: Wohnungsleerstand im Sanierungsgebiet seit 2005 .....	28
Abbildung 27: Bevölkerungsentwicklung FG Weststadt/Am Zachow .....	31
Abbildung 28: WE-Bestand im FG Weststadt/Am Zachow seit 2005 .....	31
Abbildung 29: Wohnungen nach Sanierungsstand 2008 und 2013 .....	32
Abbildung 30: Wohnungsleerstand seit 2005.....	33
Abbildung 31: Gebäude und Wohnungen nach Sanierungsstand 2013.....	34
Abbildung 32: Altersstruktur im Vergleich .....	36