



**Barlachstadt
Güstrow**

Monitoring Stadtentwicklung

Stadtumbaugebiet Südstadt



Berichtsjahr 2020

Impressum

Barlachstadt Güstrow

Monitoring Stadtentwicklung
für das Stadtumbaugebiet Südstadt
Fortschreibung zum Stichtag 31.12.2020

■ Auftraggeber:
Barlachstadt Güstrow
Der Bürgermeister
Markt 1
18273 Güstrow
Tel: 03843 769 0
E-Mail: info@Güstrow.de

BIG STÄDTEBAU GmbH
Regionalbüro Güstrow
Kerstingstraße 3
18273 Güstrow
Tel: 03843 6934 0
E-Mail: guestrow@big-bau.de

■ Bearbeitung:
Wimes – Stadt- und Regionalentwicklung
Barnstorfer Weg 6
18057 Rostock
Tel: 0381 377 069 83
E-Mail: info@wimes.de

Barlachstadt Güstrow
Stadtentwicklungsamt
Baustraße 33
18273 Güstrow
Tel: 03843 769 434
E-Mail: stadtentwicklungsamt@güstrow.de

Rostock im Oktober 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Sozioökonomische Entwicklung	6
2.1	Bevölkerungsentwicklung gesamt	6
2.2	Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen	11
2.3	Faktoren der Bevölkerungsentwicklung	21
2.4	Sozialstruktur – Arbeitslosigkeit und Beschäftigung	25
3	Wohnungswirtschaftliche Entwicklung	27
3.1	Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand im Stadtteil Südstadt	27
3.2	Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand im Stadtumbaugebiet Südstadt	29
3.3	Wohnungsnachfragende Haushalte im Stadtumbaugebiet Südstadt	34
4	Infrastrukturelle Ausstattung	35
4.1	Kindertagesstätten	35
4.2	Schulversorgung	35
4.3	Sonstige soziale Einrichtungen	36
4.4	Versorgung mit sonstigen Wohnformen	36
5	Bewertung der sozioökonomischen, wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung	37
6	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	40
6.1	Abbildungen	40
6.2	Tabellen	41

Quellen:

- Einwohndaten, Daten zum Gebäude-/Wohnungsbestand und Leerstand sowie Angaben zu den Kitas wurden von der Barlachstadt Güstrow zur Verfügung gestellt.
- Die kleinräumigen Arbeitslosen- und die SV-Beschäftigtendaten wurden von der Agentur für Arbeit Nürnberg kostenpflichtig bezogen.

1 Einleitung

Der Stadtteil Südstadt wurde im Zeitraum von 1958 bis 1984 in drei Bauabschnitten erbaut:

- Der 1. BA wurde in 3-4geschossiger Zeilenbebauung mit Satteldach im Zeitraum von 1958 bis 1963 errichtet.
- Der 2. BA wurde in 4-5geschossiger Großplattenbauweise mit Satteldach oder umgekehrtem Satteldach (WBS 70) im Zeitraum von 1964 bis 1976 erbaut.
- Der 3. BA wurde im Zeitraum von 1977 bis 1984 in 5geschossiger Großplattenbauweise mit Flachdach (WBS 70) errichtet.

Seit dem Jahr 1993 fließen Städtebaufördermittel in die Südstadt:

- 1993 Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm zur städtebaulichen Weiterentwicklung großer Neubaugebiete „Wohnumfeldverbesserung“
- 2002 Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau Ost“ mit den Programmteilen Aufwertung und Rückbau
- 2006 Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm für Maßnahmen der Rückführung der städtischen Infrastruktur (RSI)

Planungen:

- Städtebaulicher Rahmenplan 1996
- Teilkonzept Südstadt im Rahmen der Erarbeitung des ISEK 2002
- Maßnahmenkonzept zum Stadtumbau als Teilleistung zur städtebaulichen Rahmenplanung 2004
- Fortschreibung des Teilkonzeptes im Rahmen der 1. Fortschreibung des ISEK 2005
- Bebauungsplan Nr. 68 „Pfahlweg“, Rechtskraft Dezember 2007
- Fortschreibung des Rahmenplanes Südstadt März 2008
- 2. Fortschreibung des ISEK erfolgte im Jahr 2015

Hinweis: Das Monitoring Stadtentwicklung enthält sozioökonomische und wohnungswirtschaftliche Auswertungen für den Stadtteil Südstadt gesamt im Vergleich zur Gesamtstadt und nach den drei Bauabschnitten.

Die Grenze der Bauabschnitte ist nicht identisch mit der Stadtteilgrenze Südstadt.

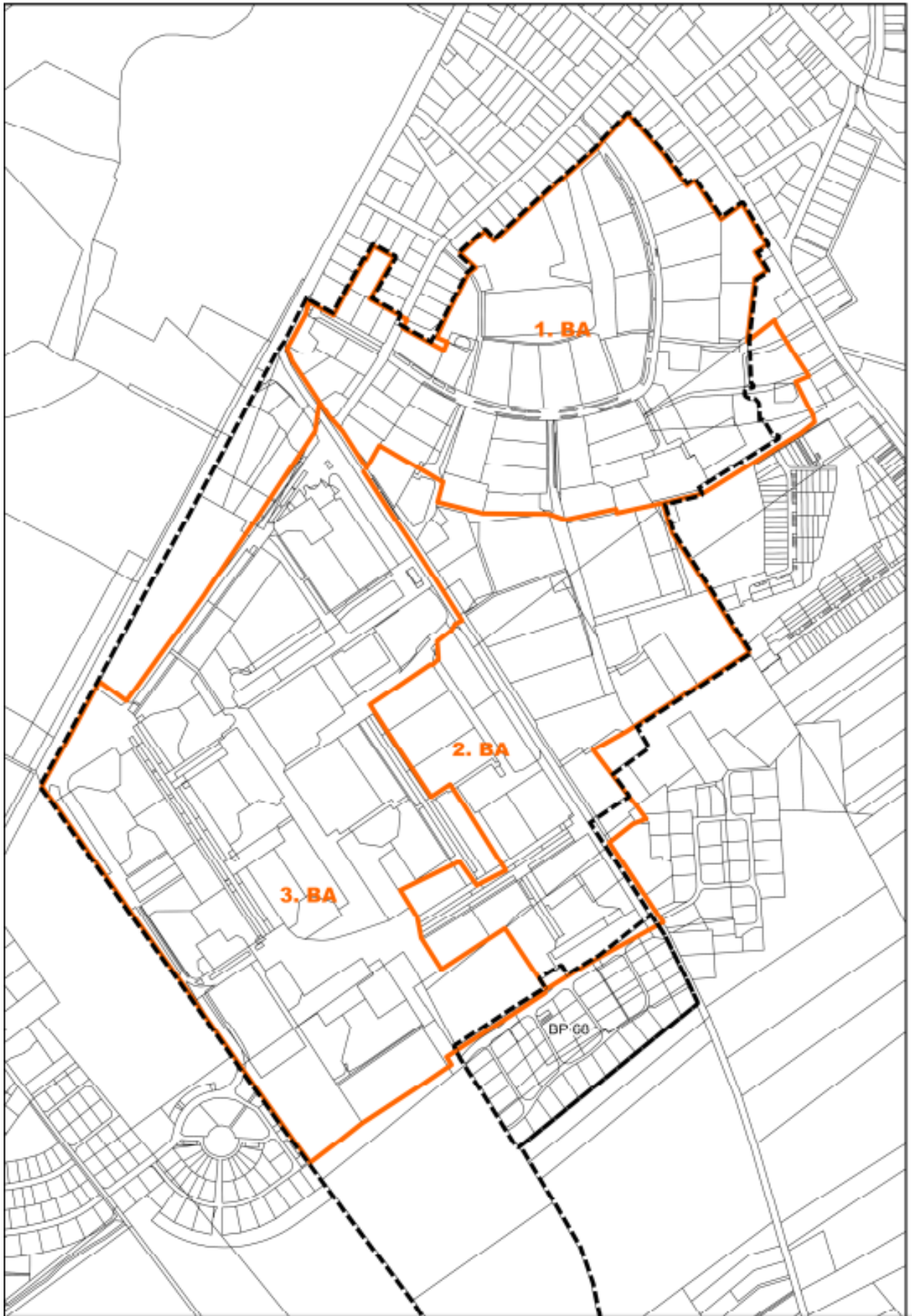
Magdalenenluster Weg 6 gehört zum 1. Bauabschnitt aber nicht zum Stadtteil Südstadt, sondern zum Stadtteil Magdalenenlust.

Die Bebauung auf dem ehemaligen Plattenwerksgelände – Friedrich-Engels-Straße 42 (Familia) und 47, 48, 49 (Wohnblock) sowie Goldberger Straße 70a-e – gehört zum Stadtteil Südstadt aber nicht zu den drei Bauabschnitten.

Darüber hinaus gibt es noch Wohnungen auf Schöninsel und zusätzlich wurde der Bebauungsplan Nr. 68 „Pfahlweg“ ab 2017 erschlossen.

Siehe folgende Übersichtskarte.

Abbildung 1: Übersichtsplan Bauabschnitte und Stadtteilgrenzen



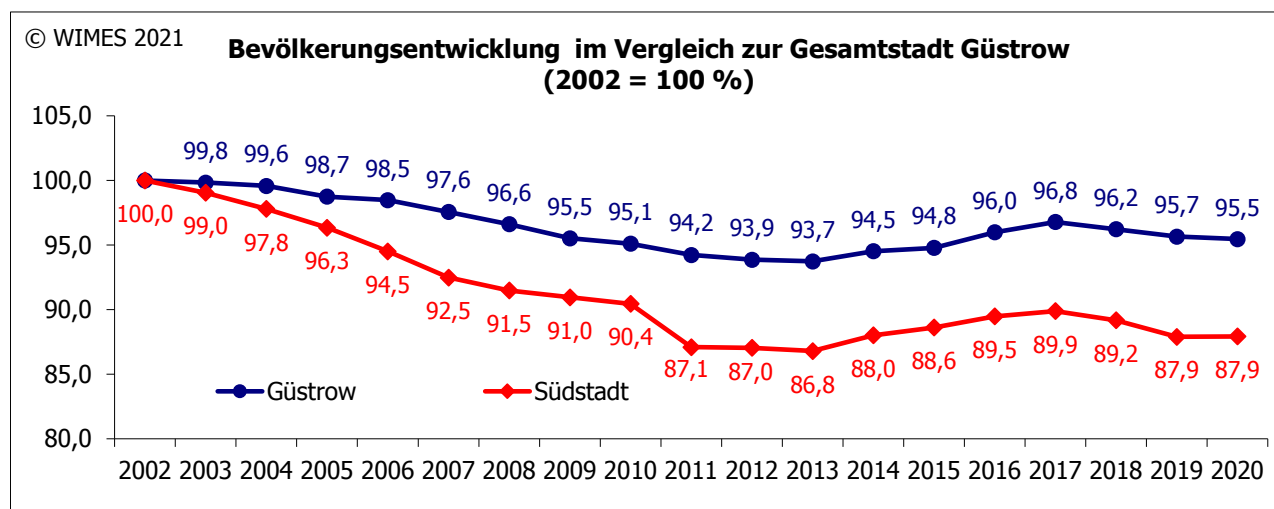
2 Sozioökonomische Entwicklung

2.1 Bevölkerungsentwicklung gesamt¹

In der Gesamtstadt Güstrow war von 2002 bis 2020 ein Einwohnerrückgang von 4,5 % (-1.409 Personen) zu verzeichnen. In den Jahren 2014 bis 2017 waren Einwohnerzuwächse kennzeichnend. Bei dieser Entwicklung ist der Zuzug von Asylsuchenden in die Stadt Güstrow zu beachten.

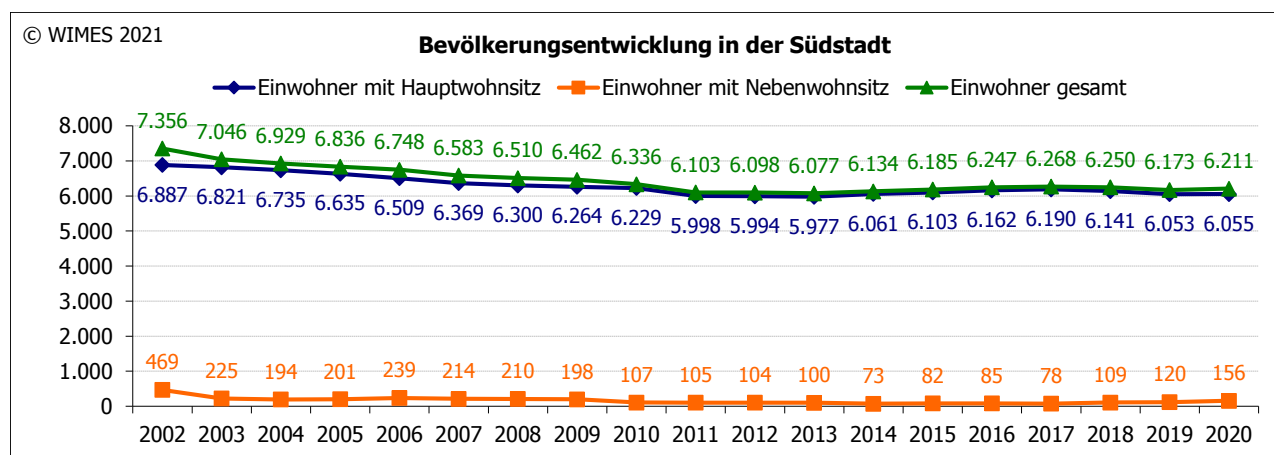
In der Südstadt nahm die Einwohnerzahl von 2002 bis 2020 um 832 Personen (-12,1 %) ab. Zugewinne ergaben sich in den Jahren 2014 bis 2017 sowie 2020. Die Einwohnergewinne von 2015 bis 2017 und 2020 waren ausschließlich auf den Zuzug ausländischer Personen zurückzuführen.

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung mit Hauptwohnsitz



Im Stadtteil Südstadt lag der Einwohnerverlust bei 832 Personen. Ende 2020 lebten 6.055 Einwohner mit Hauptwohnsitz in der Südstadt. Es waren 156 Personen mit Nebenwohnsitz gemeldet.

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung mit Haupt- und Nebenwohnsitz



Die Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz im Stadtteil Südstadt ist im Jahr 2003 gegenüber dem Jahr 2002 deutlich zurückgegangen. Die Einwohner mit Nebenwohnsitz sind für die Beobachtung der Stadtentwicklungsprozesse ebenso wichtig wie die Einwohner mit Hauptwohnsitz, denn sie sind Wohnungsnachfragende.

¹ Als Grundlage für die Aufbereitung der Daten und die Festlegung der Indikatoren für das Monitoring werden überwiegend Bevölkerungsdaten mit Hauptwohnsitz in Güstrow verwendet. Zur Berechnung der wohnungswirtschaftlichen Indikatoren werden die Einwohner mit Nebenwohnsitz berücksichtigt. Um eine kleinräumige Vergleichbarkeit des Stadtteiles Südstadt mit den anderen Stadtteilen Güstrows zu gewährleisten, werden insgesamt nur stadteigene Angaben verwendet.

Bei der Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung im Stadtumbaugebiet Südstadt nach den drei Bauabschnitten (BA) wird deutlich, dass die Einwohnerverluste im 3. BA am höchsten waren. In diesem Bauabschnitt lag auch der Schwerpunkt der Rückbaumaßnahmen. Im 3. BA nahm die Einwohnerzahl von 2003 bis 2020 um 14,7 % (-531 Personen) ab.

Im 1. BA verringerte sich die Einwohnerzahl im Betrachtungszeitraum um insgesamt 13,2 % (-236 Personen) und im 2. BA um 14,5 % (-225 Personen).

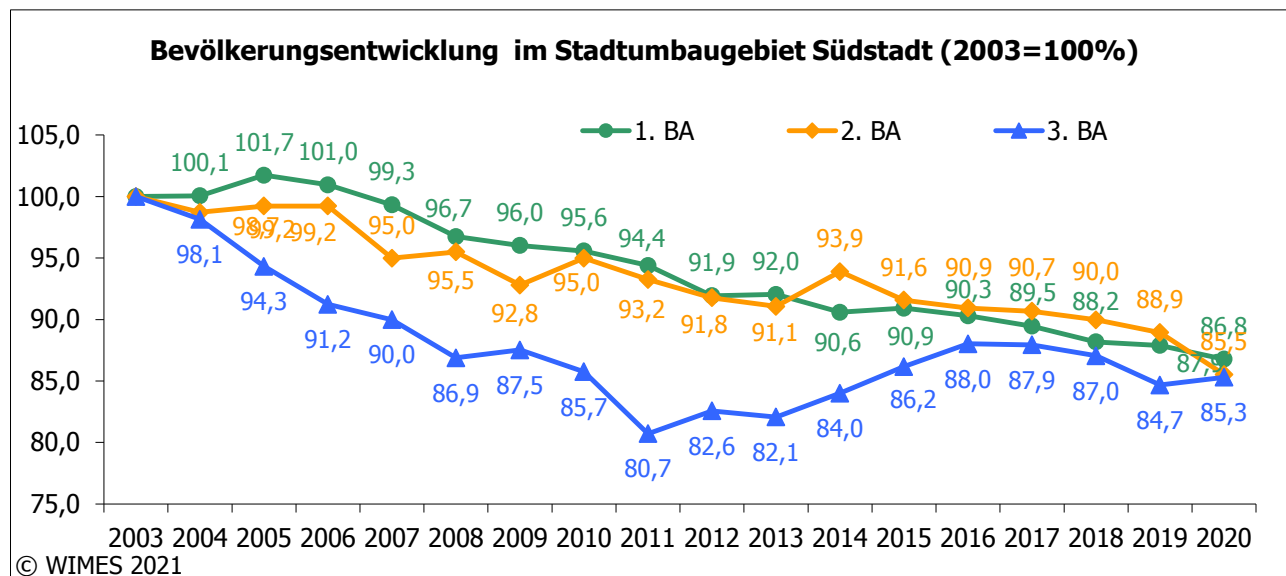
In den vergangenen vier Jahren sind in allen drei Bauabschnitten Verluste eingetreten.

Im Stadtumbaugebiet Südstadt verringerte sich die Einwohnerzahl seit 2002 um 15,1 % (-1.061 Personen). Ende 2020 lebten insgesamt 5.960 Einwohner im Stadtumbaugebiet Südstadt.

Tabelle 1: Einwohnerzahl sowie Gewinn/Verlust gegenüber dem Vorjahr²

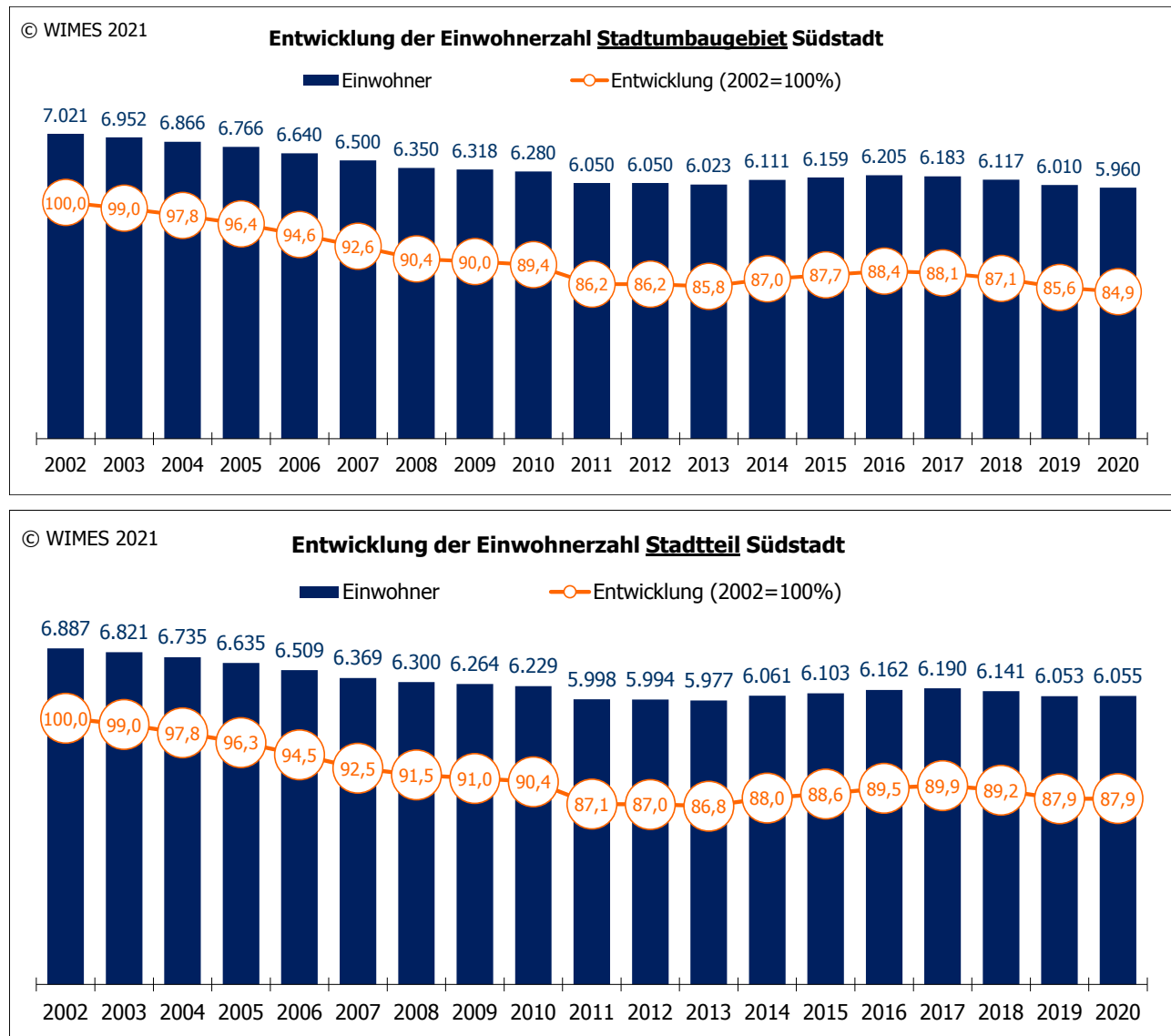
Jahr	1. BA	Veränderung	2. BA	Veränderung	3. BA	Veränderung
31.12.2003	1.784	zum Vorjahr	1.555	zum Vorjahr	3.613	zum Vorjahr
31.12.2004	1.785	1	1.535	-20	3.546	-67
31.12.2005	1.815	30	1.543	8	3.408	-138
31.12.2006	1.801	-14	1.543	0	3.296	-112
31.12.2007	1.772	-29	1.477	-66	3.251	-45
31.12.2008	1.726	-46	1.485	8	3.139	-112
31.12.2009	1.713	-13	1.443	-42	3.162	23
31.12.2010	1.705	-8	1.477	34	3.098	-64
31.12.2011	1.684	-21	1.450	-27	2.916	-182
31.12.2012	1.640	-44	1.427	-23	2.983	67
31.12.2013	1.642	2	1.416	-11	2.965	-18
31.12.2014	1.616	-26	1.460	44	3.035	70
31.12.2015	1.622	6	1.424	-36	3.113	78
31.12.2016	1.611	-11	1.414	-10	3.180	67
31.12.2017	1.596	-15	1.410	-4	3.177	-3
31.12.2018	1.573	-23	1.399	-11	3.145	-32
31.12.2019	1.568	-5	1.383	-16	3.059	-86
31.12.2020	1.548	-20	1.330	-53	3.082	23

Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung nach Bauabschnitten der Südstadt



² Kleinstmöglich liegen die Daten für das Stadtumbaugebiet Südstadt nach Bauabschnitten (BA) erst ab 2003 vor!

Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung Stadtumbaugebiet und Stadtteil Südstadt im Vergleich



Die Differenz zwischen dem Stadtumbaugebiet und dem Stadtteil ergibt sich im Wesentlichen aus der Neuerschließung eines Wohngebiets im Bebauungsplan Nr. 68-Pfahlweg. Hier entstanden insgesamt 70 Wohneinheiten in den 161 Einwohner leben.

Ausländische Bevölkerung

Die Zahl der Ausländer hat sich in der Südstadt von 2007 bis 2020 um 409 Personen (+294,2 %) erhöht. In den Jahren 2013 bis 2020 stieg die Zahl der Ausländer in der Südstadt infolge der Zuwanderung von Flüchtlingen um 429 Personen an.

Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung der ausländischen Bevölkerung

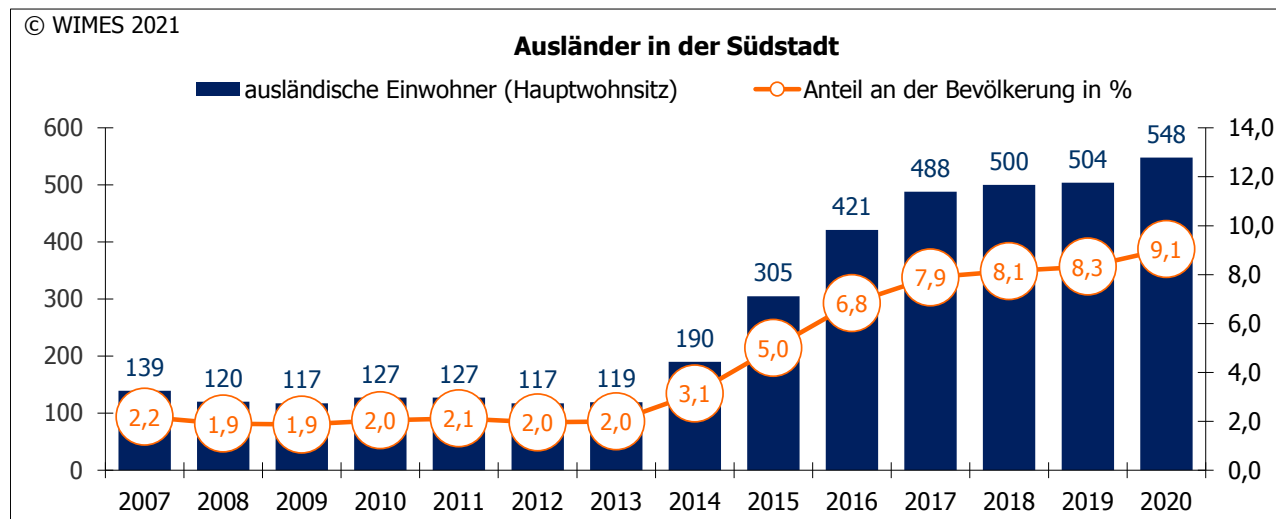
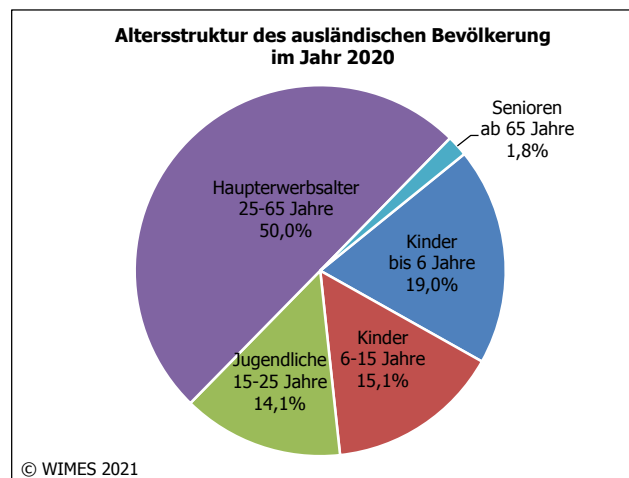


Abbildung 7: Altersstruktur der ausländischen Bevölkerung im Stadtteil Südstadt



Die Hälfte der Ausländer war im Stadtteil Südstadt im Jahr 2020 zwischen 25 und 65 Jahre alt.

Die Bevölkerungsanteile an Kindern im Kita- und Schulalter sowie der Jugendlichen von 15 bis 25 Jahren sind hoch.

Demgegenüber befinden sich nur 1,8 % (10 Personen) der ausländischen Bevölkerung im Seniorenalter ab 65 Jahre.

Abgleich Realentwicklung und Prognose

Im Jahr 2014 wurde für den Stadtteil Südstadt und für das Stadtumbaugebiet Südstadt eine Bevölkerungsprognose nach zwei Szenarien bis zum Jahr 2025 mit Projektion bis 2030 erarbeitet.

Das erste Szenario ist als "prozesskonstant" mit leicht rückläufigem Migrationssaldo gekennzeichnet. Es nimmt die mittleren Werte der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre auf und schreibt sie nach empirisch bestätigten Wahrscheinlichkeiten fort. Es wird unterstellt, dass die Bevölkerungsentwicklung im Prognosezeitraum linear der Entwicklung der vergangenen drei Jahre verlaufen wird.

Das zweite Szenario wurde als „regional-realistisch“ bezeichnet. In diesem Szenario wurden umfangreiche Auswertungen zu den Wanderungsbewegungen nach Alter, Geschlecht und Zielort (innerstädtisch und darüber hinaus) zugrunde gelegt. Weiterhin fanden die Sozialstruktur der Einwohner, geplante Rückbaumaßnahmen und vorhandene Wohnbaukapazitäten sowie der Bestand an altersgerechten Wohnformen Eingang in die Prognoseberechnung. Letzteres führt zu einem hohen Bevölkerungsumschlag in der Altersgruppe der Hochbetagten.

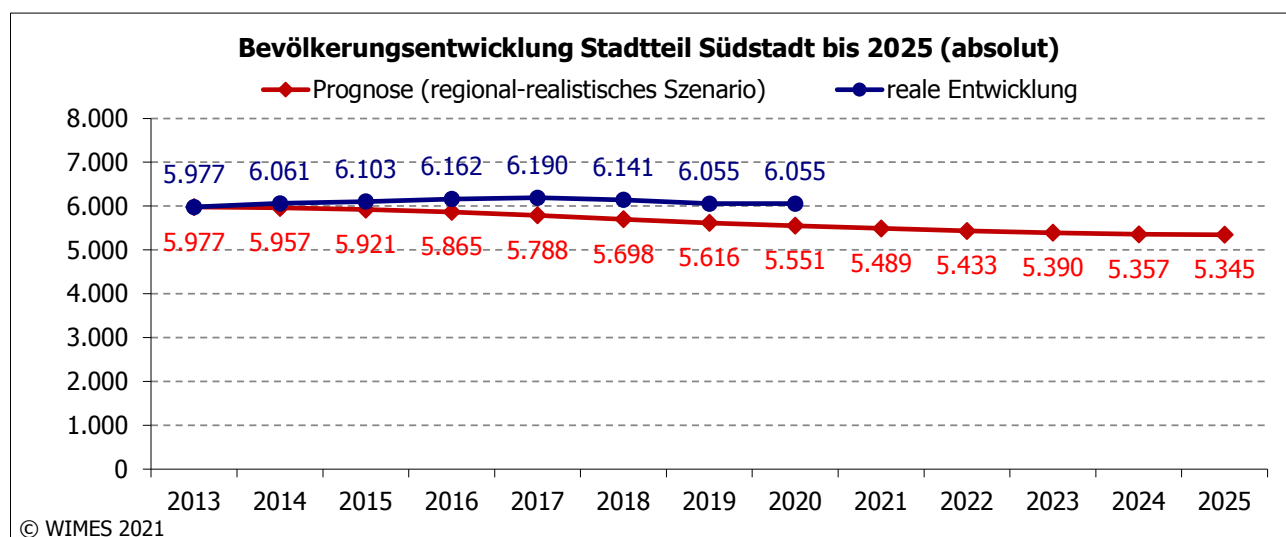
Im Rahmen der Fortschreibung des Monitoring Stadtentwicklung erfolgt ein jährlicher Abgleich der Realentwicklung der Bevölkerung mit den Werten der Bevölkerungsprognose für das jeweilige Jahr nach dem regional-realistischen Szenario.

Entsprechend der Annahme für das regional-realistische Szenario für die Südstadt wurden bis 2020 leicht negative Wanderungssalden prognostiziert, ab 2023 wurde ein positiver Wanderungssaldo unterstellt. Angenommen wurde ein Nachzug der jüngeren Generation.

Der Abgleich der Realentwicklung der Bevölkerung im Stadtteil Südstadt mit der Bevölkerungsprognose zeigt, dass die Realentwicklung um 504 Personen positiv vom Prognosewert für das Jahr 2020 abwich. Im Vorjahr betrug die Differenz +439 Personen.

Hinweis: Diese Entwicklung ist auch vor dem Hintergrund des Zuzugs von Asylbewerber zu sehen. Das war zum Zeitpunkt der Prognoserechnung nicht vorhersehbar. Im Jahr 2013 wohnten 119 Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft in der Südstadt und 2020 waren es 548 Personen.

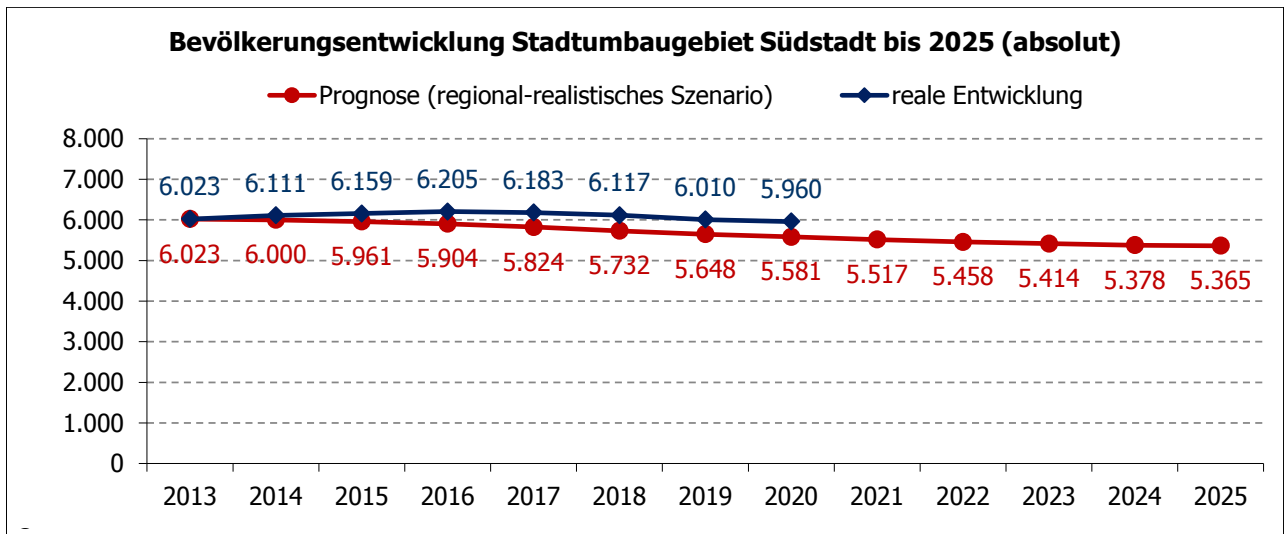
Abbildung 8: Abgleich der Realentwicklung mit der Bevölkerungsprognose im Stadtteil Südstadt



Der Abgleich der Realentwicklung der Bevölkerung im Stadtumbaugebiet Südstadt mit der Bevölkerungsprognose zeigt, dass auch hier die Realentwicklung positiv vom Prognosewert für das Jahr 2020 abwich (+379 Personen). Im Vorjahr betrug die Differenz +362 Personen.

Die Ursache für die positive Abweichung ist zum einem durch den Zuzug von Asylbewerbern begründet und zum anderen durch die Neuerschließung des B-Planes Nr. 68 „Pfahlweg“.

Abbildung 9: Abgleich der Realentwicklung mit der Bevölkerungsprognose im Stadtumbaugebiet



2.2 Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen

Stadtteil Südstadt

Nach Altersgruppen betrachtet, waren im Zeitraum von 2002 bis 2020 bei den Kindern bis sechs Jahre und bei den Senioren ab 65 Jahre Einwohnergewinne erzielt worden.

Die Zahl der Kinder bis sechs Jahre stieg deutlich um 158 Kinder (+56,0 %) an. Der Bevölkerungsanteil lag im Jahr 2020 um 3,2 Prozentpunkte über dem Wert des Jahres 2002.

Bei den Senioren ergab sich ein Zugewinn um 238 Personen (+14,4 %). Der Anteil erhöhte sich von 23,9 % im Jahr 2002 auf 31,1 % im Jahr 2020.

Bei den Kindern von 6 bis 15 Jahren lag die Einwohnerzahl des Jahres 2020 um nur fünf Kinder unter der Zahl des Jahres 2002. Der Bevölkerungsanteil lag um einen Prozentpunkt über dem Anteil des Jahres 2002.

Die Zahl der Jugendlichen von 15 bis 25 Jahren war um 43,3 % (-415 Personen) rückläufig. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung lag im Jahr 2020 bei 9,0 %, im Jahr 2002 waren es 13,9 %.

Bei den Personen im Haupterwerbsalter von 25 bis 65 Jahren ergab sich ein Verlust um 808 Personen (-23,3 %). Der Bevölkerungsanteil lag im Jahr 2020 bei nur 44,0 %. Im Jahr 2002 waren es 50,4 %.

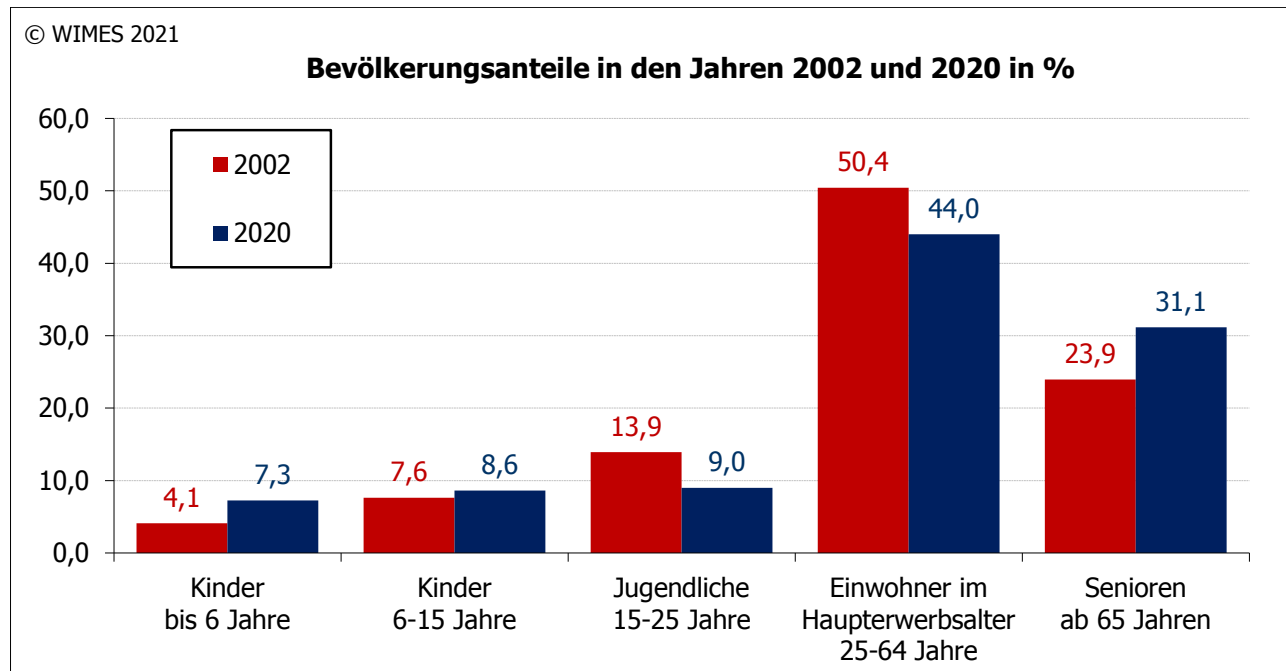
Von 2019 zu 2020 ergab sich bei den Jugendlichen ein Einwohnergewinn. Die Zahl der Kinder bis sechs Jahre entsprach dem Vorjahreswert. In den anderen Altersgruppen waren Verluste zu verzeichnen.

Tabelle 2: Anzahl der Einwohner in ausgewählten Altersgruppen im Stadtteil Südstadt

	Bevölkerung nach Altersgruppen																		
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Kinder bis 6 Jahre	282	294	321	367	367	385	402	418	433	398	422	415	410	416	445	449	443	440	440
Kinder 6-15 Jahre	526	479	420	414	388	373	359	370	381	382	378	419	453	484	509	525	534	523	521
Jugendliche 15-25 Jahre	959	978	962	915	850	796	764	780	746	642	618	566	558	569	577	576	545	523	544
Einwohner 25-65 Jahre	3.472	3.347	3.207	3.039	2.934	2.834	2.771	2.709	2.715	2.673	2.666	2.685	2.757	2.742	2.730	2.748	2.739	2.676	2.664
Senioren ab 65 Jahren	1.648	1.723	1.825	1.900	1.970	1.981	2.004	1.987	1.954	1.903	1.910	1.892	1.883	1.892	1.901	1.892	1.880	1.891	1.886
gesamt	6.887	6.821	6.735	6.635	6.509	6.369	6.300	6.264	6.229	5.998	5.994	5.977	6.061	6.103	6.162	6.190	6.141	6.053	6.055

Im Vergleich zur Gesamtstadt waren in der Südstadt überdurchschnittliche Bevölkerungsanteile der Kinder, Jugendlichen sowie der Senioren kennzeichnend. Der Anteil der Personen im Haupterwerbsalter war hingegen unterdurchschnittlich.

Abbildung 10: Bevölkerungsanteile 2002 und 2020 im Stadtteil Südstadt im Vergleich



Stadtumbaugebiet Südstadt

Die nachfolgende Abbildung zeigt deutlich die Überalterung im 1. BA und im Gegensatz dazu den 3. BA, mit einer relativ jungen Altersstruktur. Im 2. BA befanden sich auch 41 % der Bewohner im Seniorenalter.

Deutlich ist der Zuwachs in der Altersgruppe der Kinder bis sechs Jahre im 3. BA bei einer deutlichen Abnahme der Einwohner im Jugendalter und im Haupterwerbsalter.

Im 3. BA ist der Anteil der Haushalte mit sozialen Transferleistungen sehr hoch und es gibt hier überdurchschnittlich viele Kinder.

Abbildung 11: Altersstruktur nach Bauabschnitten im Stadtumbaugebiet Südstadt

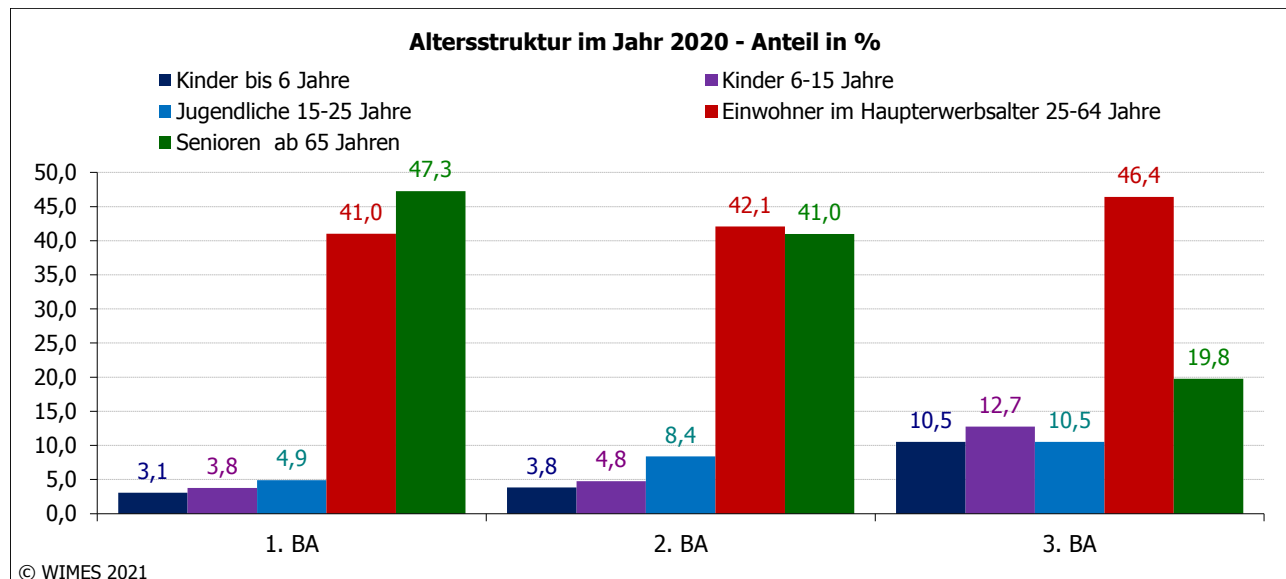


Tabelle 3: Einwohner ausgewählter Altersgruppen im Stadtumbaugebiet nach Bauabschnitten

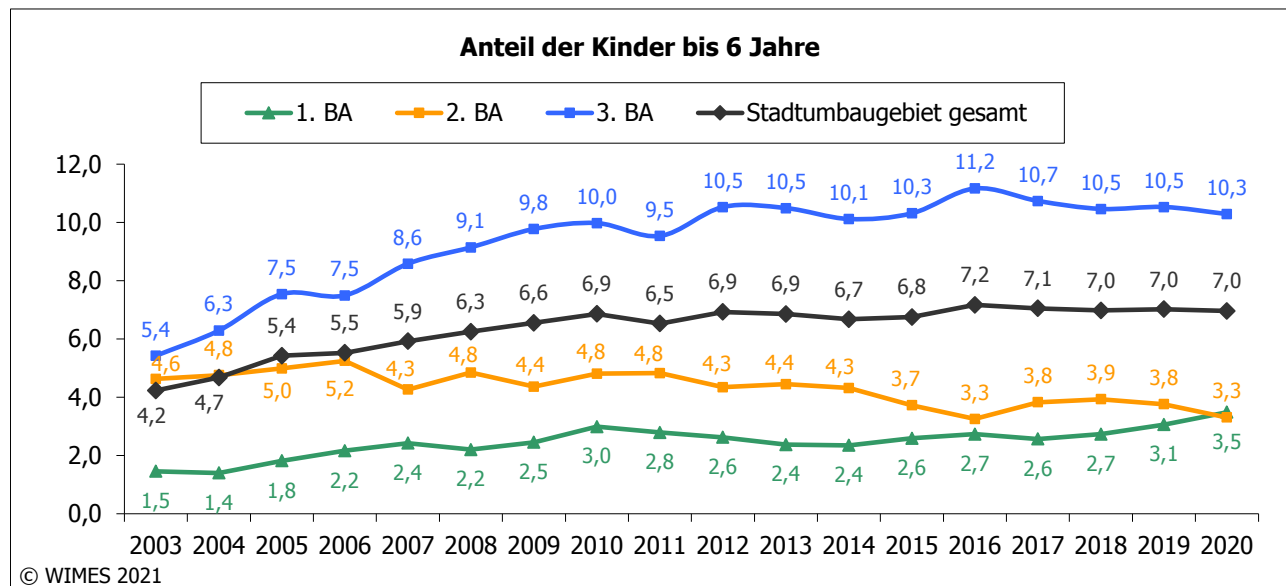
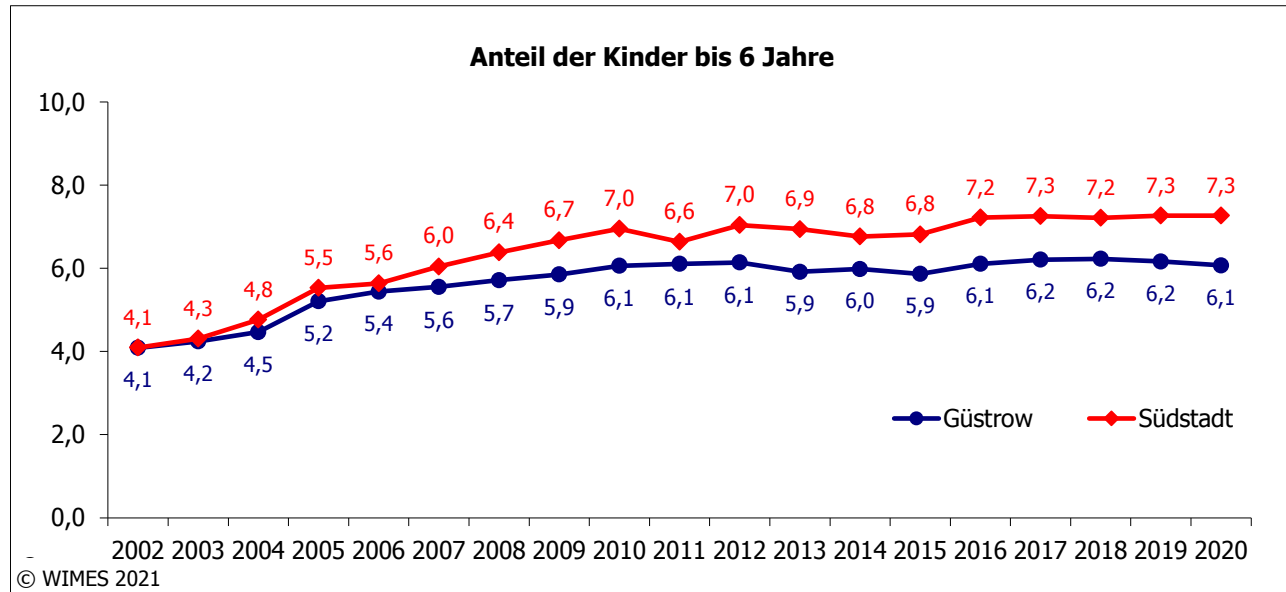
Bevölkerung nach Altersgruppen im Jahr 2003				
	1. BA	2. BA	3. BA	gesamt
Kinder bis 6 Jahre	26	72	196	294
Kinder 6-15 Jahre	54	75	350	479
Jugendliche 15-25 Jahre	136	171	674	981
Haupterwerbsalter 25-65 Jahre	740	772	1.888	3.400
Senioren ab 65 Jahren	828	465	505	1.798

Bevölkerung nach Altersgruppen im Jahr 2020				
	1. BA	2. BA	3. BA	gesamt
Kinder bis 6 Jahre	54	44	317	415
Kinder 6-15 Jahre	54	56	400	510
Jugendliche 15-25 Jahre	80	118	338	536
Haupterwerbsalter 25-65 Jahre	631	555	1.421	2.607
Senioren ab 65 Jahren	729	557	606	1.892

Kinder bis 6 Jahre

Entsprechend der absoluten Zunahme ist auch der Anteil der Kleinkinder an der Gesamtbevölkerung im Betrachtungszeitraum angestiegen. Im Basisjahr entsprach der Bevölkerungsanteil in der Südstadt dem der Gesamtstadt. In den Folgejahren waren in der Südstadt stets überdurchschnittliche Werte zu verzeichnen. Innerhalb des Stadtumbaugebietes ergeben sich deutliche Unterschiede. Im 3. BA war der Anteil der Kinder bis sechs Jahre mit 10,3 % sehr hoch. Demgegenüber betrug dieser Wert im 1. BA nur 3,5 %, das korreliert mit dem hohen Anteil an Senioren ab 65 Jahre in diesem Bauabschnitt.

Abbildung 12: Anteil der Kinder bis 6 Jahren an der Gesamtbevölkerung (in %)³



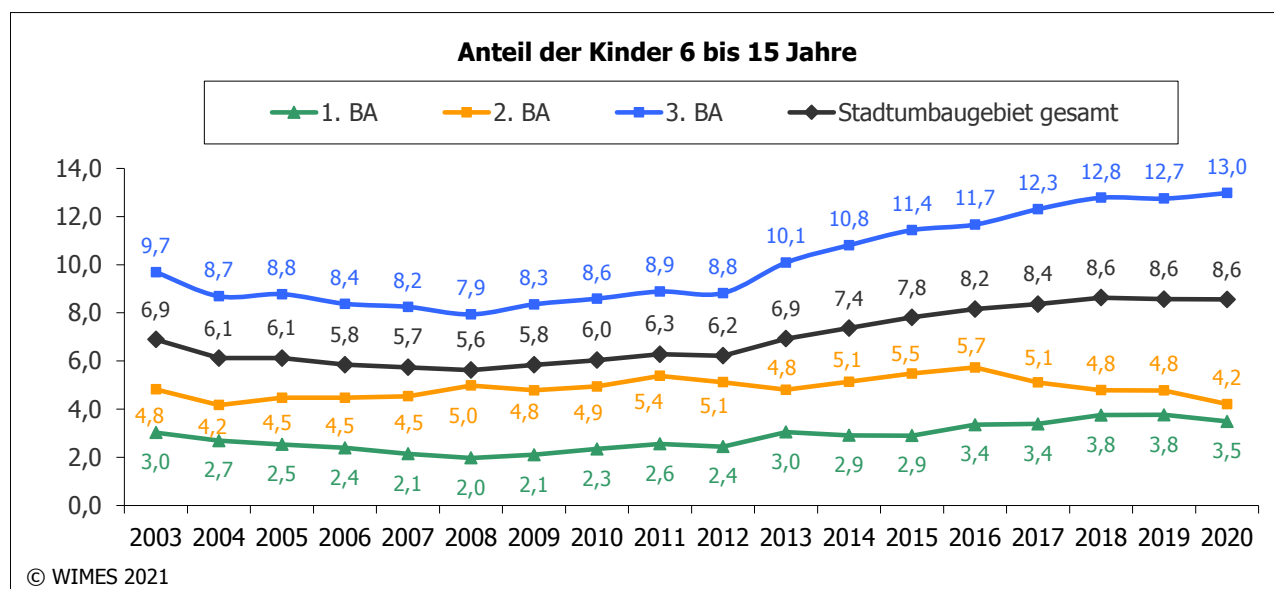
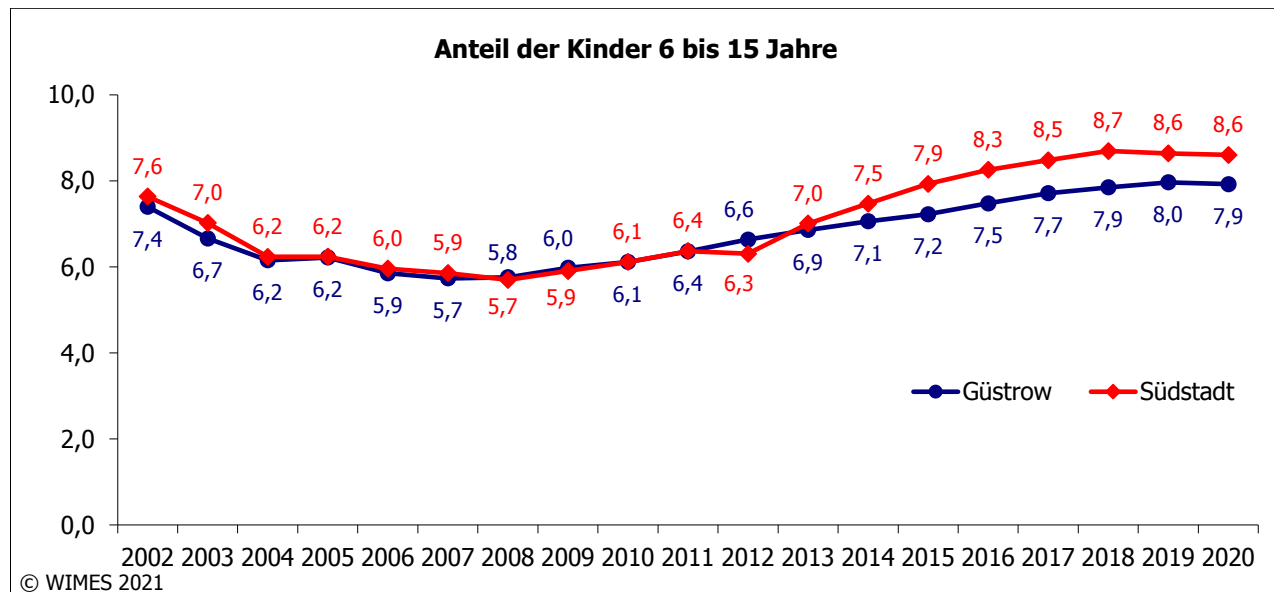
³ Kleinräumig liegen die Daten für das Stadtumbaugebiet Südstadt nach Bauabschnitten (BA) erst ab 2003 vor!

Kinder von 6 bis 15 Jahren

Bis auf die Jahre 2008, 2009 und 2012 lagen die Anteile in der Südstadt stets über denen der Gesamtstadt.

Im 3. BA lagen die Bevölkerungsanteile der Schulkinder im gesamten Betrachtungszeitraum deutlich über dem Durchschnitt des Stadtumbaugebietes gesamt. Im Jahr 2020 lag der Anteil bei 13,0 %. Im 1. und 2. BA waren hingegen stets unterdurchschnittliche Anteile kennzeichnend. Der Anteil der Schulkinder lag im Jahr 2020 im 1. BA bei 3,5 % und im 2. BA bei 4,2 %.

Abbildung 13: Anteil der Kinder im Alter von 6 bis 15 Jahren an der Gesamtbevölkerung in %

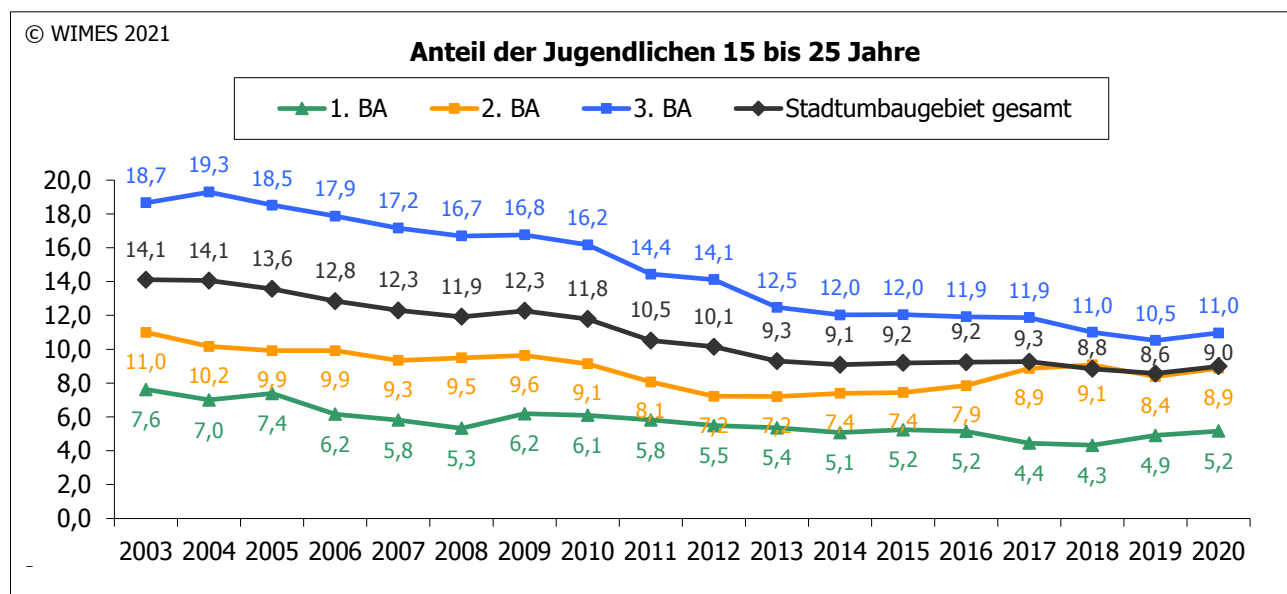
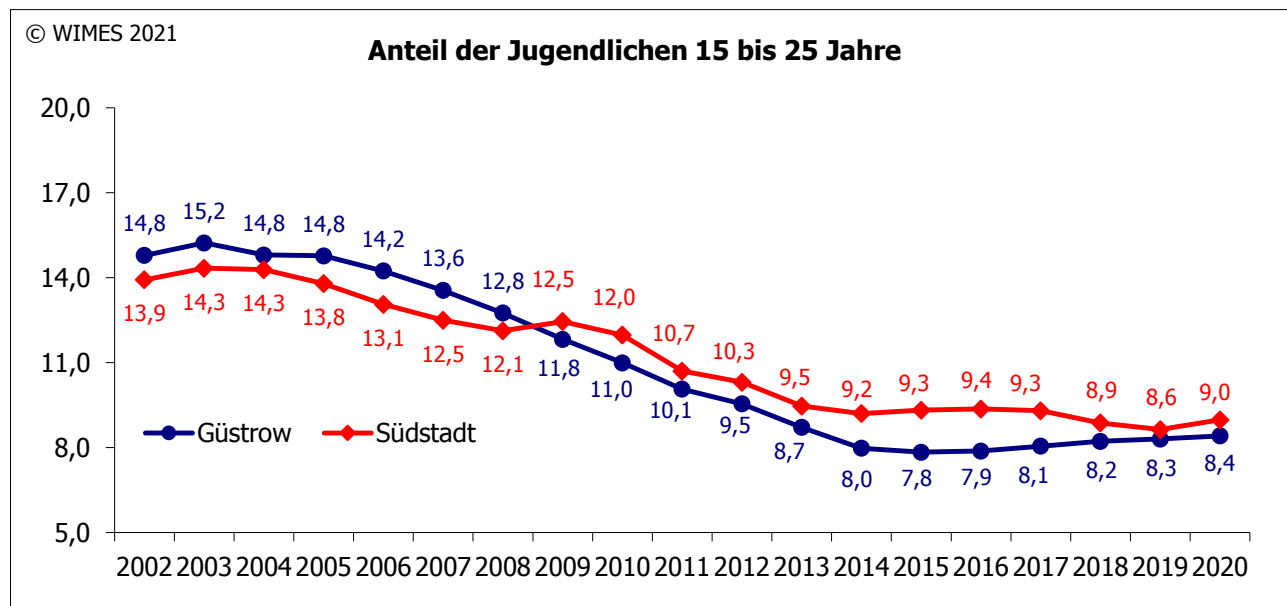


Jugendliche von 15 bis 25 Jahren

In den Jahren 2002 bis 2008 lagen die Bevölkerungsanteile der Jugendlichen in der Südstadt unter denen der Gesamtstadt. Ab dem Jahr 2009 waren in der Südstadt dann überdurchschnittliche Werte zu verzeichnen. Im Jahr 2019 lag der Anteil der Jugendlichen in der Südstadt bei 8,6 % und damit leicht über dem gesamtstädtischen Wert von 8,3 %.

Nach Bauabschnitten betrachtet, zeigt sich, dass der Anteil im 1. BA unter dem städtischen Durchschnitt lag, im 3. BA aber darüber. Hier waren 11,0 % der Einwohner zwischen 15 und 25 Jahre alt. Im 1. BA waren es nur 5,2 %. Der Anteil der Jugendlichen im Stadtumbaugebiet gesamt lag im Jahr 2020 bei 8,9 %.

Abbildung 14: Anteil der Jugendlichen im Alter von 15 bis 25 Jahren an der Gesamtbevölkerung in %

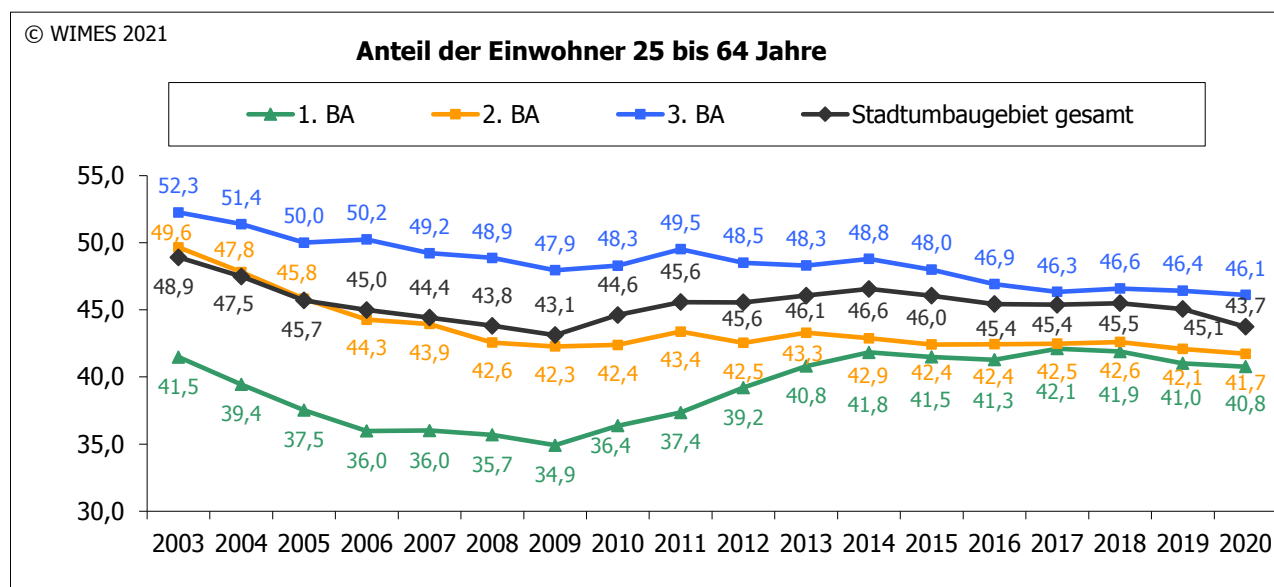
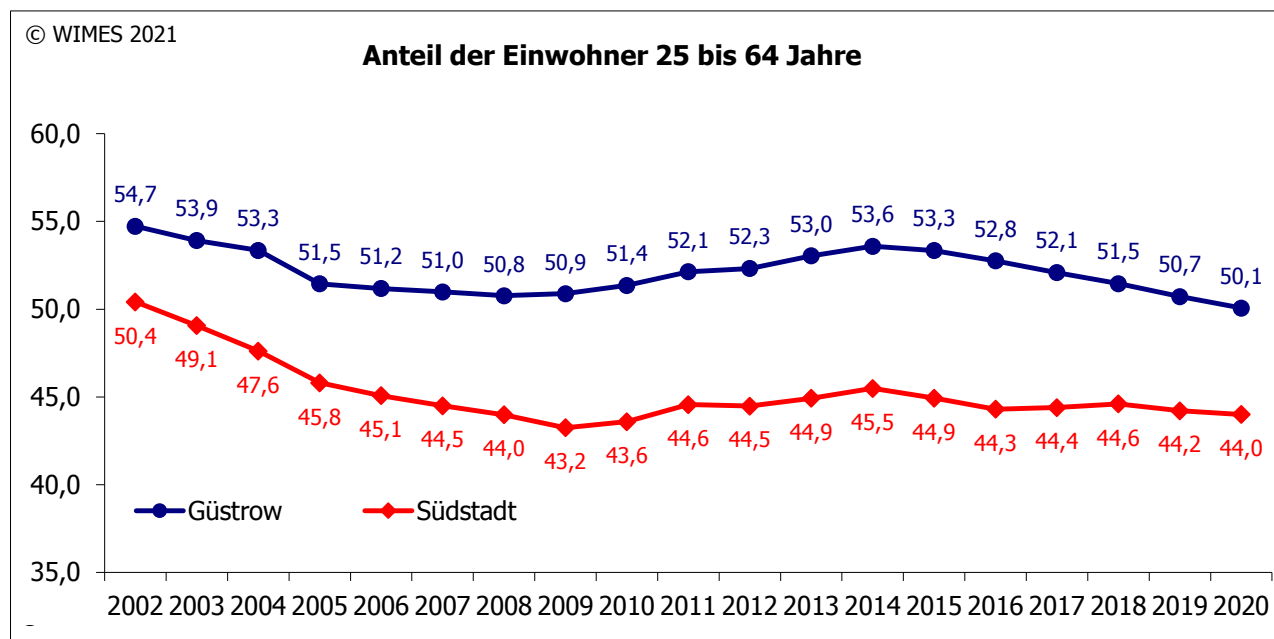


Einwohner im Haupterwerbsalter von 25 bis 64 Jahren

Der Anteil der Einwohner im Haupterwerbsalter an der Bevölkerung betrug im Stadtteil Südstadt nur 44,0 % (Gesamtstadt=50,1 %).

Im 1. BA lag der Bevölkerungsanteil bei nur 40,8 % und im 3. BA 46,1 %. Im 2. BA lag der Anteil Ende 2020 bei 41,7 %. Der Anteil der Personen im Haupterwerbsalter lag im Stadtumbaugebiet gesamt im Jahr 2020 bei 43,7 %.

Abbildung 15: Anteil der Einwohner von 25 bis 64 Jahren an der Gesamtbevölkerung in %



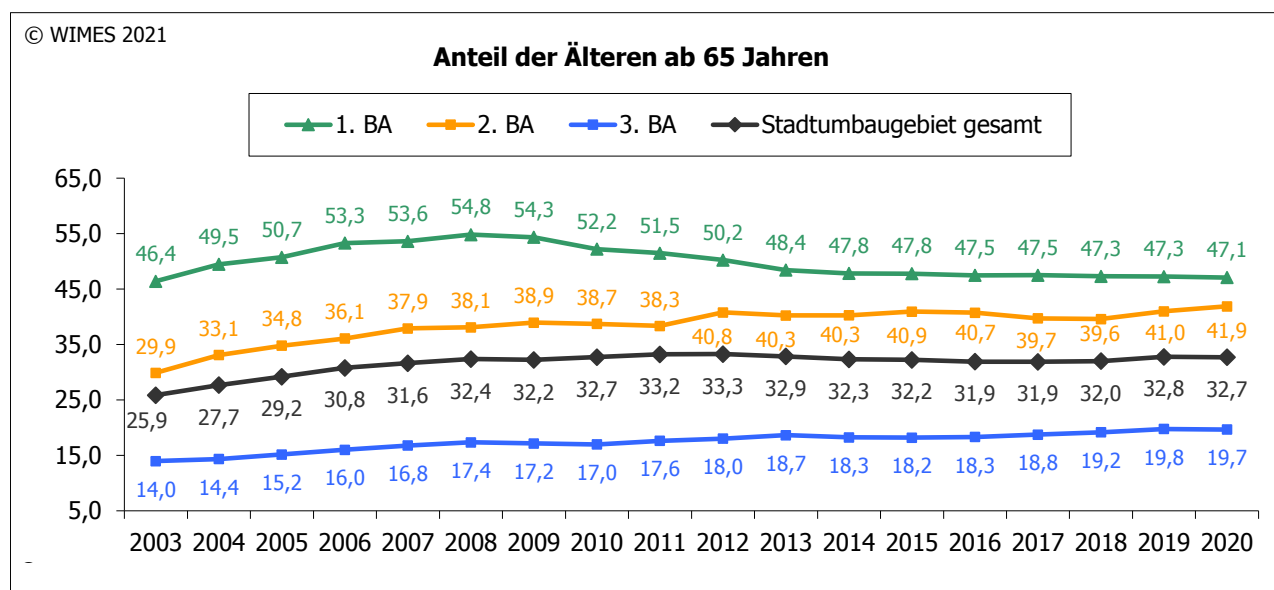
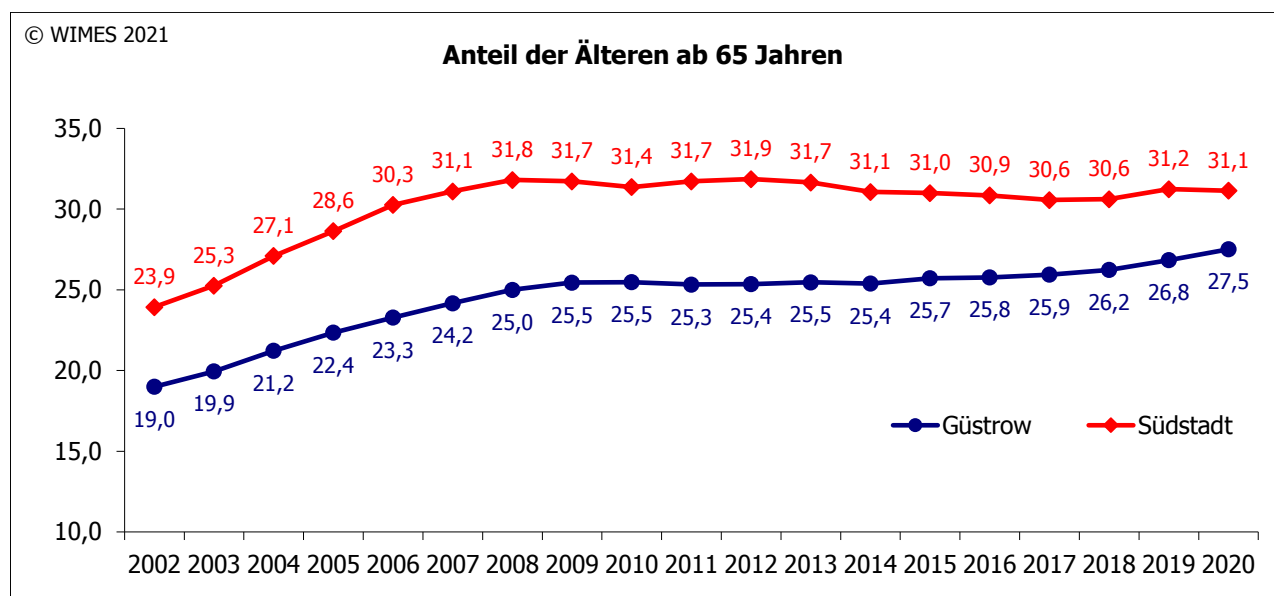
Einwohner im Seniorenalter ab 65 Jahre

Der Anteil der Senioren ab 65 Jahre an der Gesamtbevölkerung lag in Güstrow im Jahr 2019 bei 26,8 %. Im Stadtteil Südstadt lag der Anteil der Einwohner ab 65 Jahre bei 31,2 % und damit deutlich über dem städtischen Durchschnitt.

Im Stadtumbaugebiet gesamt lag der Anteil der Senioren im Jahr 2020 bei 32,7 %. Dieser hohe Wert wird durch den hohen Anteil der Älteren im 1. BA erreicht. Hier waren 47,1 % der Einwohner im Seniorenalter. Dabei ist zu beachten, dass der höchste Wert von 54,8 % im Jahr 2008 erreicht wurde und sich seitdem fast jährlich reduziert. Zu vermuten ist, dass in diesem BA ein Generationswechsel eingesetzt hat. Zu berücksichtigen ist aber auch, dass im 1. BA ein Wohnblock mit altersgerechten Wohnungen liegt.

Auch im 2. BA lagen die Anteile stets über denen der Südstadt gesamt. Im Jahr 2020 waren im 2. BA 41,9 % der Einwohner über 65 Jahre alt und im 3. BA nur 19,7 %.

Abbildung 16: Anteil der Senioren ab 65 Jahre an der Gesamtbevölkerung in %



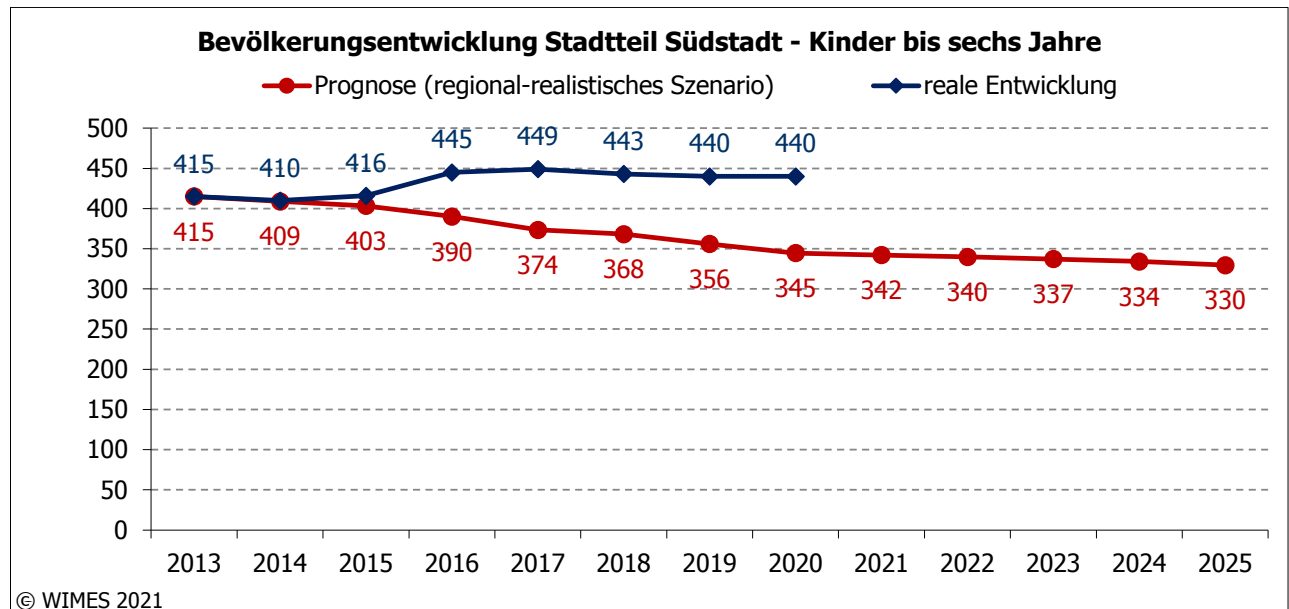
Abgleich der Realentwicklung im Stadtteil Südstadt ausgewählter Altersgruppen mit der Bevölkerungsprognose nach dem regional-realistischen Szenario

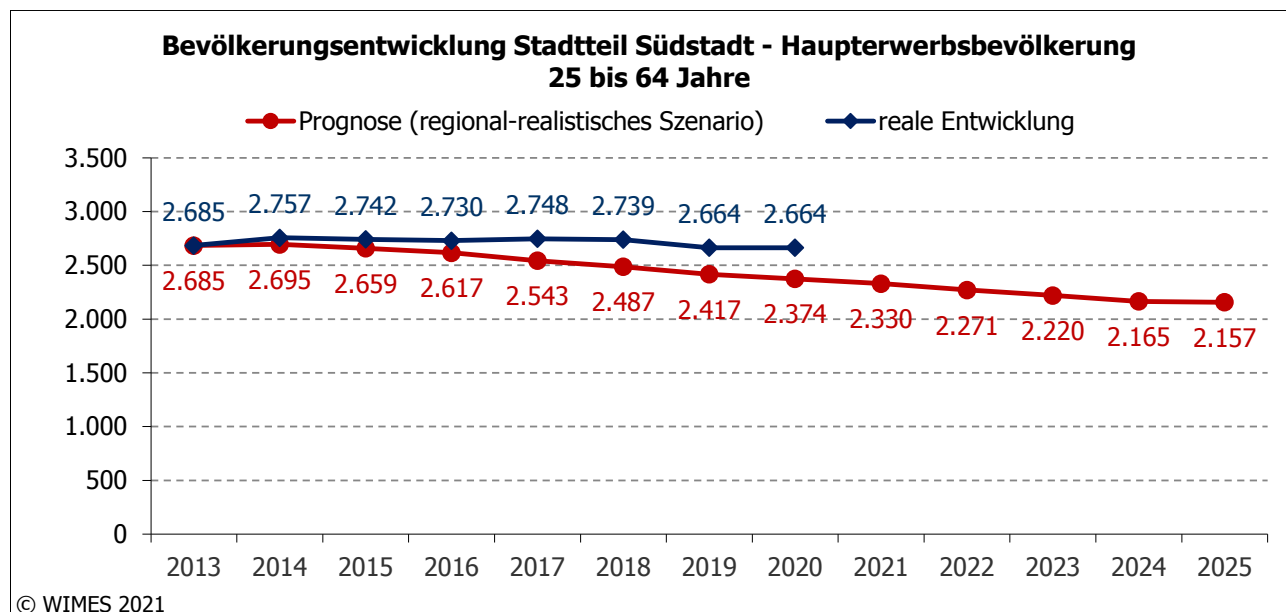
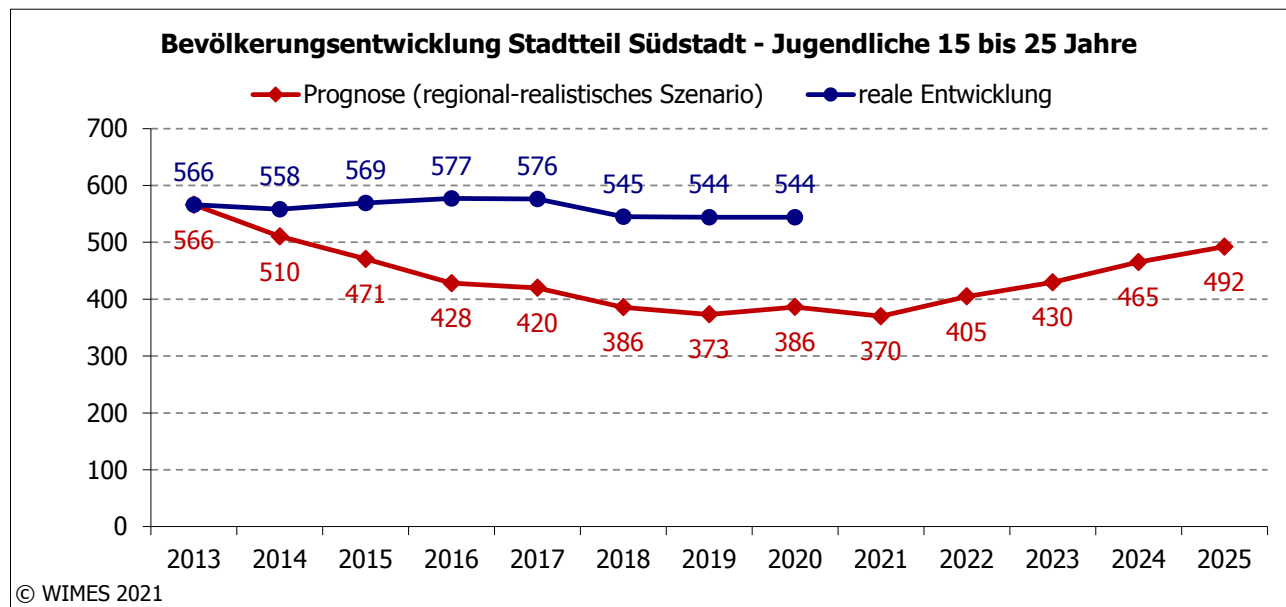
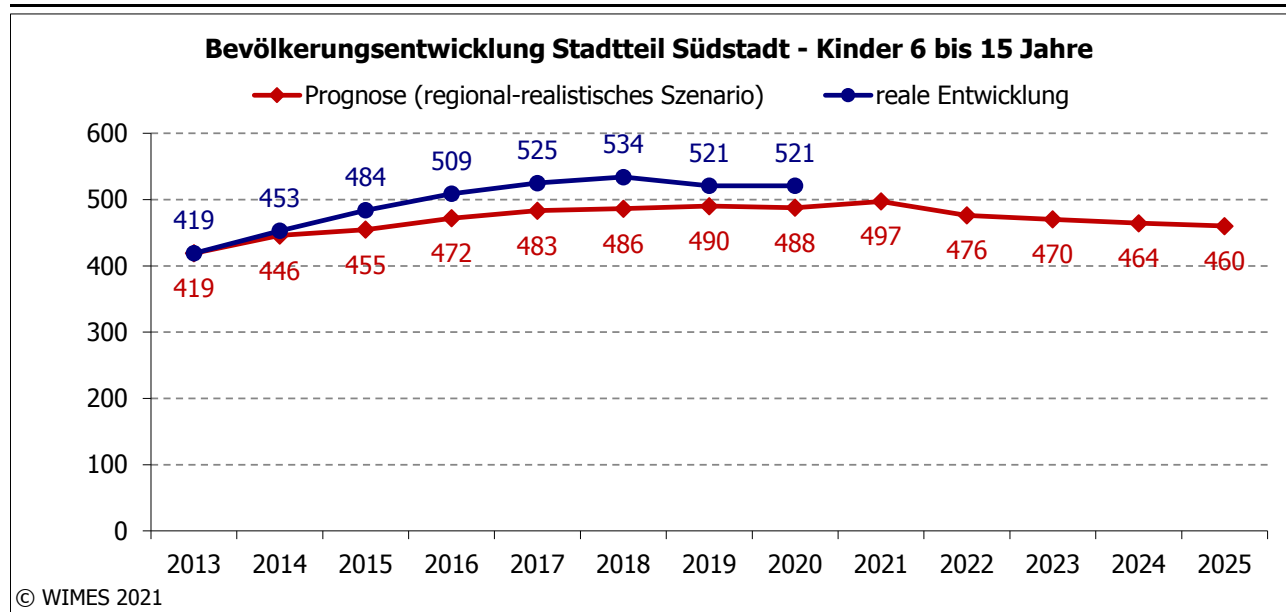
Die folgenden Abbildungen stellen die Realentwicklung der Bevölkerung den Prognosewerten nach ausgewählten Altersgruppen gegenüber.

Es zeigt sich, dass die Realentwicklung in den Altersgruppen der Kleinkinder bis sechs Jahre, der Schulkinder im Alter von über 6 bis 15 Jahre sowie der Senioren ab 65 Jahre fast identisch mit den Prognosewerten für das Jahr 2014 verläuft. In den Folgejahren lagen die realen Wert über den Prognosewerten. Im Jahr 2020 lag die Differenz bei +95 Kindern. Die deutliche Abweichung im Zeitraum seit 2015 ist vornehmlich auf den Anstieg der Zahl der ausländischen Kinder zurückzuführen. Darüber hinaus spielt der Zuzug junger Familien in der Gebiet des B-Planes Nr. 68 „Pfahlweg“ eine Rolle. Positive Abweichungen zeigen sich auch in der Altersgruppe der Schulkinder, der Jugendlichen und der Bevölkerung im Haupterwerbsalter. Zu berücksichtigen ist bei den positiven Abweichungen im Kindes- und Jugendalter sowie bei der Haupterwerbsbevölkerung der Anstieg der Ausländer in diesen Altersgruppen.

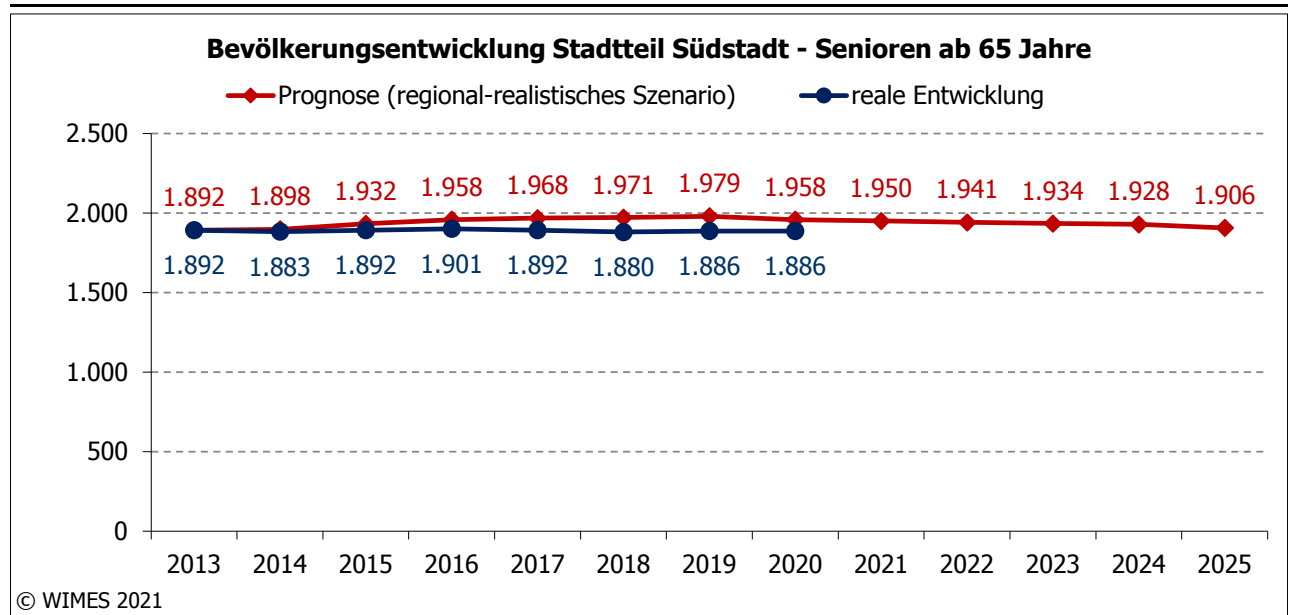
Bei den Senioren lag die reale Zahl im Jahr 2020 um 72 Personen unter dem Prognosewert.

Abbildung 17: Abgleich der Realentwicklung mit der Bevölkerungsprognose im Stadtteil Südstadt nach ausgewählten Altersgruppen





Monitoring Stadtentwicklung für den Stadtteil Südstadt
2 - Sozioökonomische Entwicklung



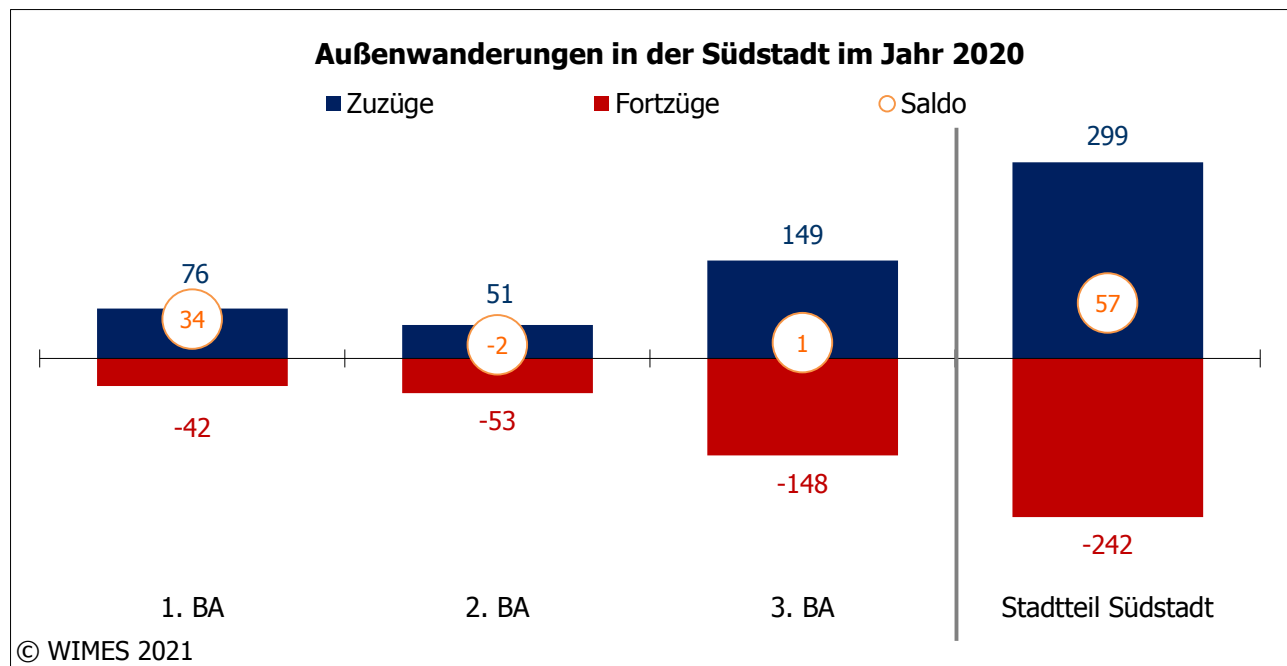
2.3 Faktoren der Bevölkerungsentwicklung

Faktoren, die die Bevölkerungsentwicklung beeinflussen, sind die Außenwanderungen, die innerstädtischen Umzügen und die natürliche Bevölkerungsentwicklung, die das Verhältnis der Geborenen zu den Gestorbenen wiedergibt.

Außenwanderungen

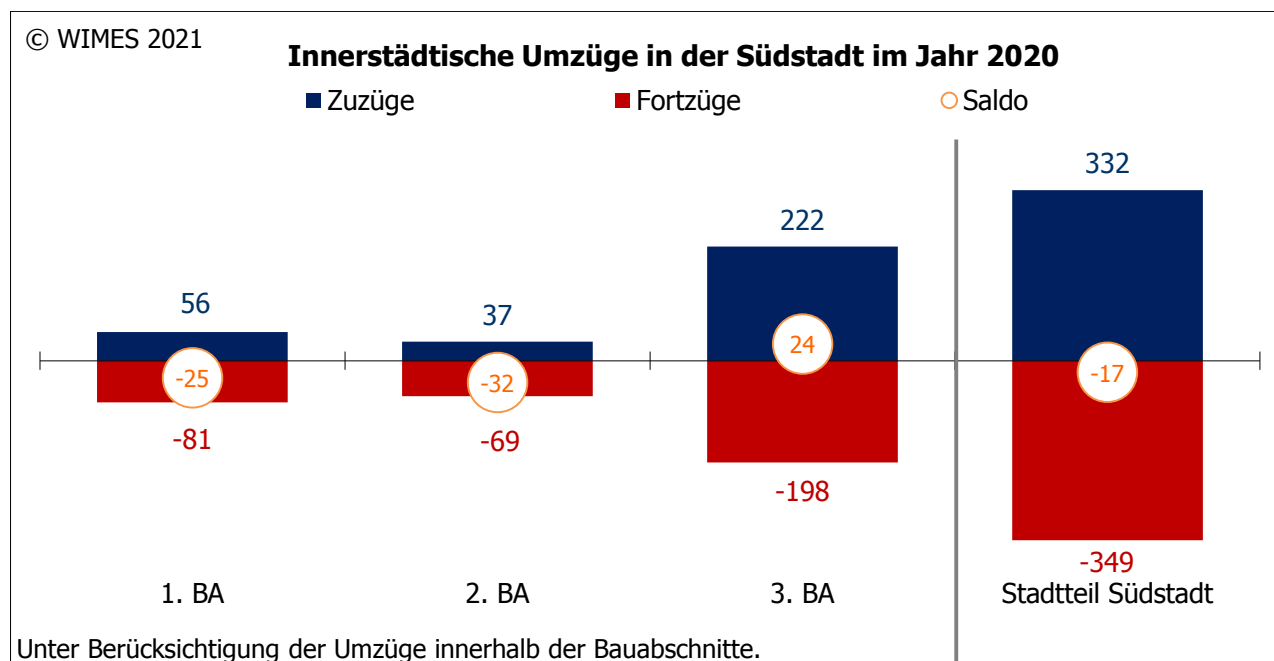
Im Jahr 2020 sind insgesamt 299 Personen von Außerhalb in die Südstadt gezogen und 242 Personen sind aus der Südstadt über die Stadtgrenzen Güstrows fortgezogen, somit ergab sich ein Positivsaldo von 57 Personen. Nur im 2. BA war ein Negativsaldo zu verzeichnen. Im 3. BA und vor allem im 1. BA ergaben sich Wanderungsgewinne.

Abbildung 18: Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenzen im Stadtteil Südstadt



Innerstädtische Umzüge

Abbildung 19: Innerstädtische Umzüge in der Südstadt nach Bauabschnitten



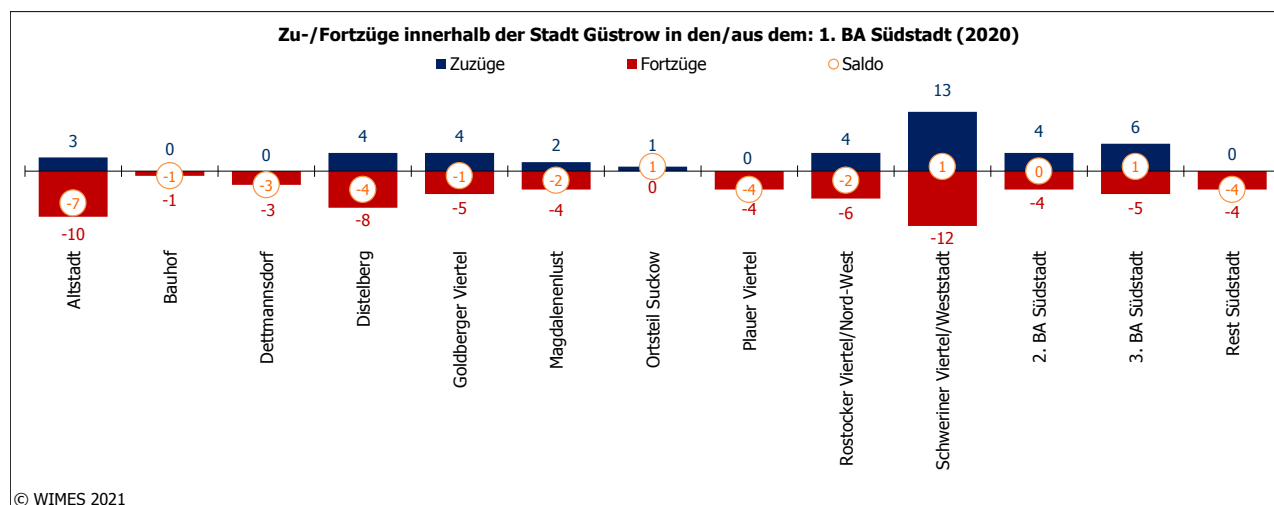
Wie bei den Außenwanderungen ist auch eine hohe innerstädtische Bewegung (Umzüge innerhalb der Barlachstadt Güstrow) zu verzeichnen. Im Jahr 2020 standen im Stadtteil Südstadt 332 Umzugsfortzügen insgesamt 349 Umzugszuzüge gegenüber (inklusive der Umzüge innerhalb der Bauabschnitte). Damit ergab sich ein Negativsaldo von 17 Personen. Nach den einzelnen Bauabschnitten betrachtet, waren im 1. BA und im 2. BA Negativsalden eingetreten. Zu beachten ist, dass die Zahl der Umzüge innerhalb des Stadtteiles bzw. der Bauabschnitte einen Großteil des Umzugsgeschehens ausmachen. 94 Personen zogen im Jahr 2020 innerhalb des 3. BA um.

Tabelle 4: Umzüge innerhalb der Bauabschnitte bzw. des Stadtteils Südstadt im Jahr 2020

Umzüge innerhalb der Bauabschnitte (BA)	1. BA	2. BA	3. BA	Stadtteil Südstadt
	15	6	94	159

Es zeigt sich, dass die meisten Zuzüge aus dem Schweriner Viertel/Weststadt erfolgten. In diesen Stadtteil erfolgten auch die meisten Fortzüge. Der Saldo war fast ausgeglichen (+1 Person).

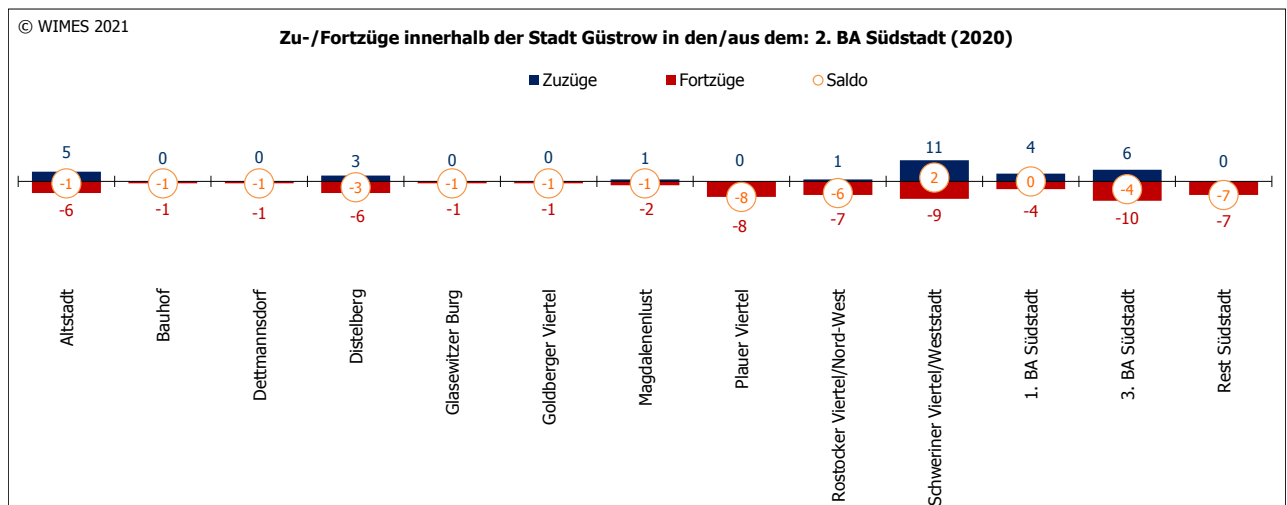
Abbildung 20: Umzugszuzüge und Umzugsfortzüge 1. BA



Auch in den 2. BA erfolgten die meisten Zuzüge aus dem Schweriner Viertel/Weststadt. Die Zahl der Fortzüge aus dem 2. BA in das Schweriner Viertel/Weststadt lag über der Zahl der Zuzüge, es

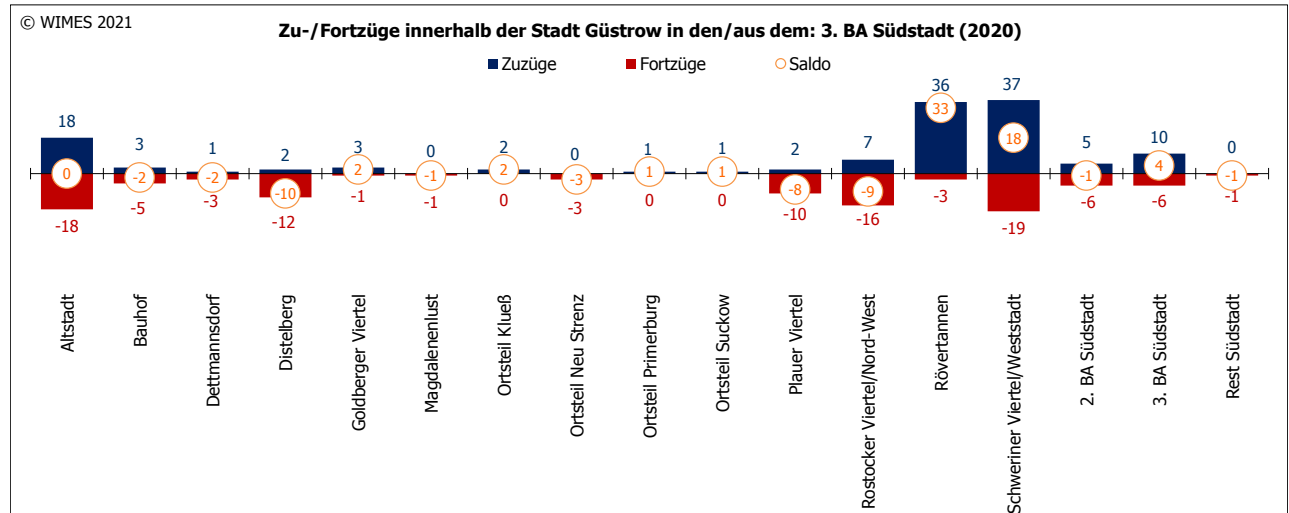
ergab sich ein Negativsaldo von zwei Personen. Nur gegenüber dem 1. BA der Südstadt war das Verhältnis ausgeglichen. Gegenüber allen anderen Stadtteilen waren Negativsalden kennzeichnend.

Abbildung 21: Umzugszuzüge und Umzugsfortzüge 2. BA



Bei der Betrachtung des innerstädtischen Umzugsgeschehens des 3. BA der Südstadt wird deutlich, dass die Zuzüge zum größten Teil aus Rövertannen und dem Schweriner Viertel/Weststadt erfolgten. Der höchste Positivsaldo wurde gegenüber Rövertannen (hier befindet sich das Asylbewerberheim) erzielt, gefolgt vom Schweriner Viertel/Weststadt.

Abbildung 22: Umzugszuzüge und Umzugsfortzüge 3. BA

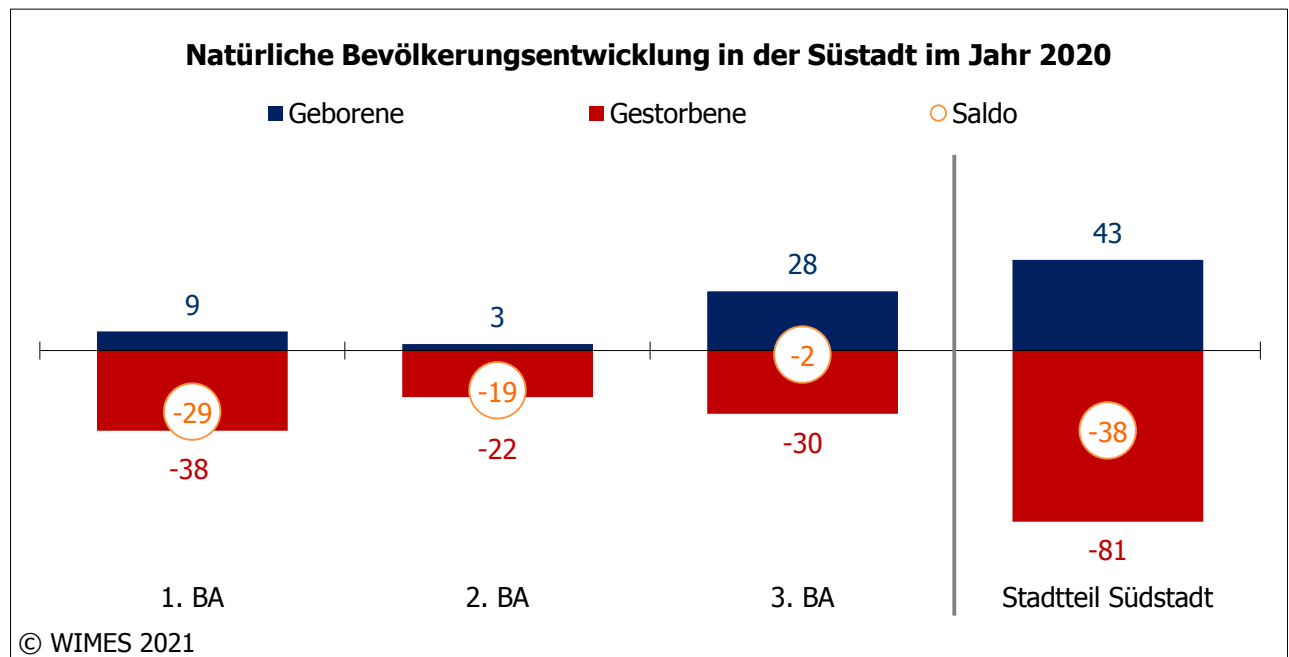


Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Von Bedeutung für die Bevölkerungsentwicklung ist neben der Außenwanderung und den Umzügen auch die natürliche Bevölkerungsentwicklung. Fällt das Verhältnis der Geborenen zu den Gestorbenen deutlich zugunsten der Sterbefälle aus, so begünstigt dies eine Abnahme der Einwohneranzahl und umgekehrt kann ein Geborenenüberschuss Bevölkerungsverlusten durch Abwanderung entgegenwirken.

Insgesamt ergab sich in der Südstadt im Jahr 2020 ein Negativsaldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von 38 Personen. In allen drei Bauabschnitten waren die Salden negativ.

Abbildung 23: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Südstadt nach Bauabschnitten



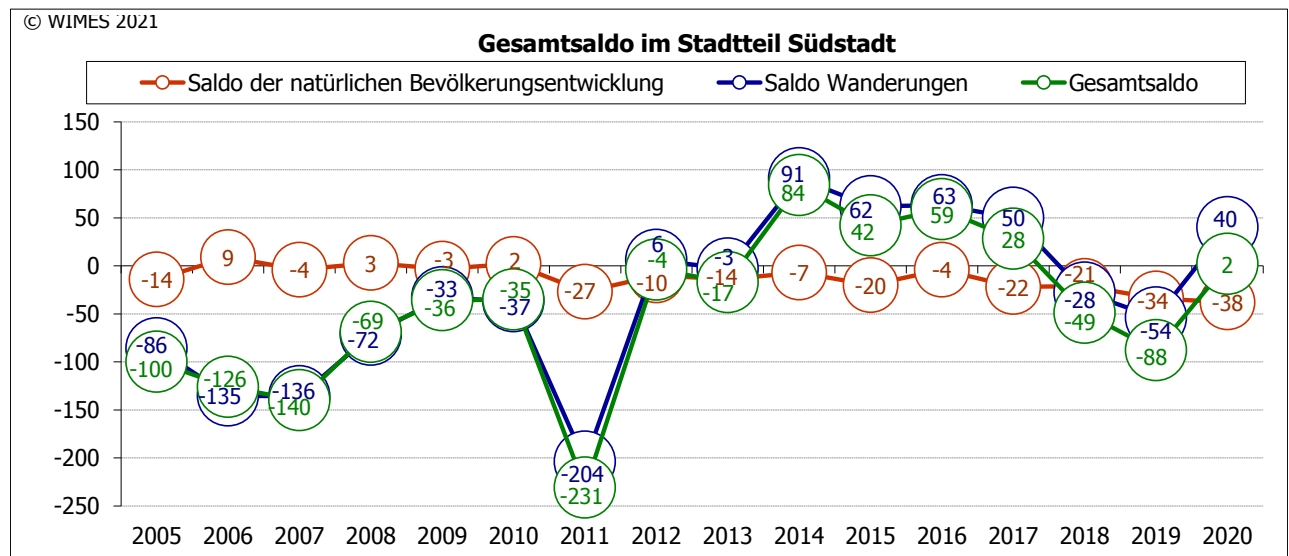
Zusammenfassung Faktoren der Bevölkerungsentwicklung

Hinweis: Kleinräumige Angaben zu den Faktoren der Bevölkerungsentwicklung auf Stadtteilebene liegen erst ab dem Jahr 2005 vor.

Der Gesamtsaldo zeigt den Einfluss der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, der Außenwanderungen und der innerstädtischen Umzüge auf die Entwicklung der Bevölkerung.

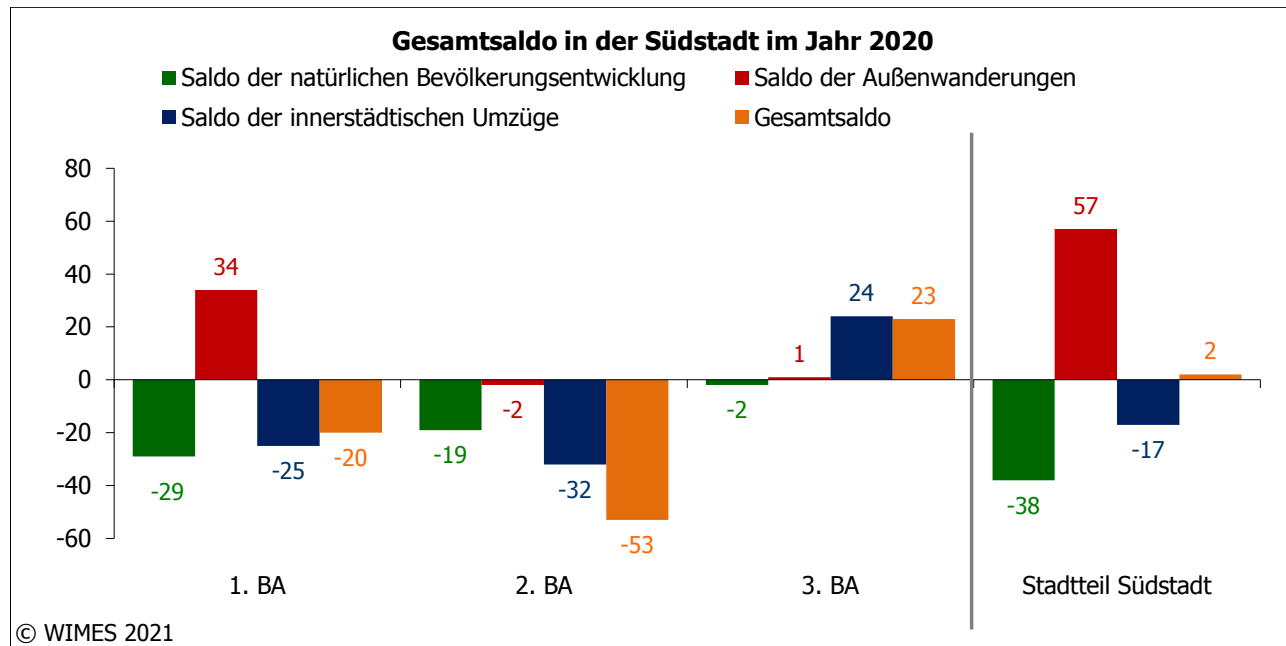
Die Bevölkerungsentwicklung in der Südstadt im Zeitraum seit 2005 wurde vor allem durch die Wanderungen bestimmt (sowohl innerstädtische Umzüge als auch Außenwanderungen). Der Einwohnergewinn im Jahr 2020 von zwei Personen ergab sich einzig aufgrund des Wanderungsgewinns von 40 Personen. Der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung lag bei -38 Personen.

Abbildung 24: Gesamtsaldo in der Südstadt



In allen drei Bauabschnitten sind von 2019 zu 2020 Einwohnerverluste eingetreten. Im 1. BA waren Negativsalde der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der innerstädtischen Umzüge kennzeichnend. Der Saldo der Außenwanderungen war hingegen positiv. Im 2. BA waren alle Salde negativ und im 3. BA war einzig der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung geringfügig negativ, die Salde der innerstädtischen Umzüge und der Außenwanderungen waren positiv.

Abbildung 25: Gesamtsaldo im Stadtumbaugebiet Südstadt



2.4 Sozialstruktur – Arbeitslosigkeit und Beschäftigung

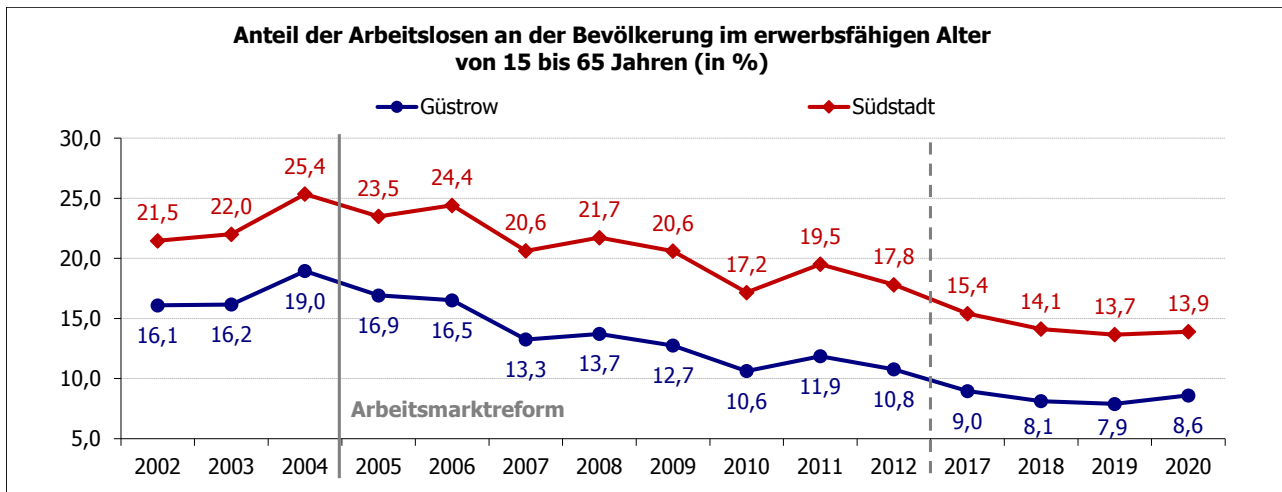
Arbeitslosigkeit

In der Südstadt gab es im Jahr 2020 insgesamt 446 Arbeitslose, die Arbeitslosenquote, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren, lag bei 13,9 %. In der Gesamtstadt Güstrow waren im Jahr 2020 insgesamt 1.490 Menschen arbeitslos. Der Arbeitslosenanteil lag bei 8,5 % und damit deutlich unter dem Wert der Südstadt.

Tabelle 5: Arbeitslosigkeit in der Südstadt im Vergleich zur Gesamtstadt

Jahr	Güstrow	Veränderungen zum Vorjahr	Südstadt	Veränderungen zum Vorjahr
2002	3.473		951	
2003	3.465	-8	952	1
2004	3.993	528	1.057	105
2005	3.436	-557	929	-128
2006	3.303	-133	924	-5
2007	2.592	-711	749	-175
2008	2.615	23	768	19
2009	2.371	-244	719	-49
2010	1.957	-414	594	-125
2011	2.158	201	647	53
2012	1.941	-217	585	-62
2017	1.620		512	
2018	1.449	-171	464	-48
2019	1.384	-65	437	-27
2020	1.490	106	446	9
Entwicklung	-1.983		-505	

Abbildung 26: Arbeitslosenanteile in der Südstadt im Vergleich zur Gesamtstadt



Von den insgesamt 446 Arbeitslosen in der Südstadt bezogen 82,5 % (368 Personen) Leistungen nach den Regelungen des SGB II, das sog. Hartz-IV. Dieser Wert lag über dem städtischen Durchschnitt von 74,5 %. Damit erhielten in der Südstadt 17,5 % (78 Personen) der Arbeitslosen Leistungen nach SGB III und damit das eigentliche Arbeitslosengeld.

SV-Beschäftigung

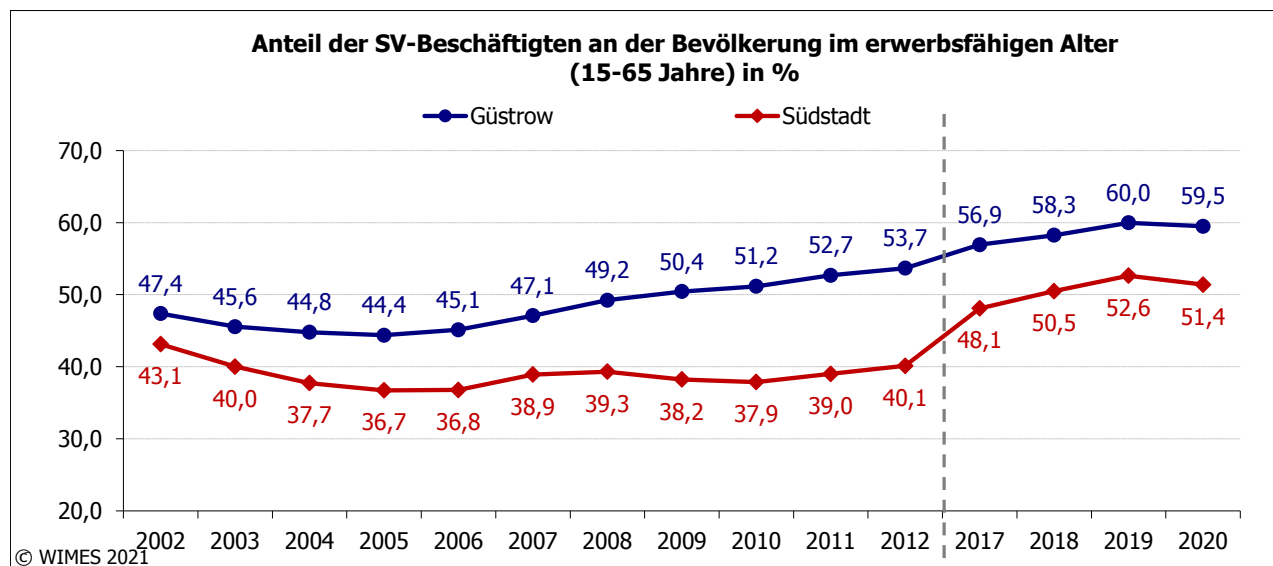
Im Juni 2020 gab es in der Südstadt 1.650 SV-Beschäftigte. Der Anteil an den 15- bis 65-Jährigen erreichte nur 51,4 %. In der Gesamtstadt gab es 10.309 SV-Beschäftigte und der Beschäftigungsanteil lag mit 59,5 % merklich über dem der Südstadt.

Tabelle 6: SV-Beschäftigung in der Südstadt im Vergleich zur Gesamtstadt

Jahr	Güstrow	Veränderungen zum Vorjahr	Südstadt	Veränderungen zum Vorjahr
2002	10.226		1.911	
2003	9.764	-462	1.731	-180
2004	9.434	-330	1.573	-158
2005	9.009	-425	1.452	-121
2006	9.024	15	1.392	-60
2007	9.206	182	1.413	21
2008	9.379	173	1.390	-23
2009	9.380	1	1.334	-56
2010	9.416	36	1.311	-23
2011	9.586	170	1.293	-18
2012	9.677	91	1.318	25
2017	10.287		1.599	
2018	10.385	98	1.658	59
2019	10.513	128	1.684	26
2020	10.309	-204	1.650	-34
Entwicklung	83		-261	

Der Rückgang der SV-Beschäftigung von 2019 zu 2020 steht, wie auch der Anstieg der Arbeitslosigkeit, im Zusammenhang mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie.

Abbildung 27: Anteile der SV-Beschäftigung in der Südstadt im Vergleich zur Gesamtstadt



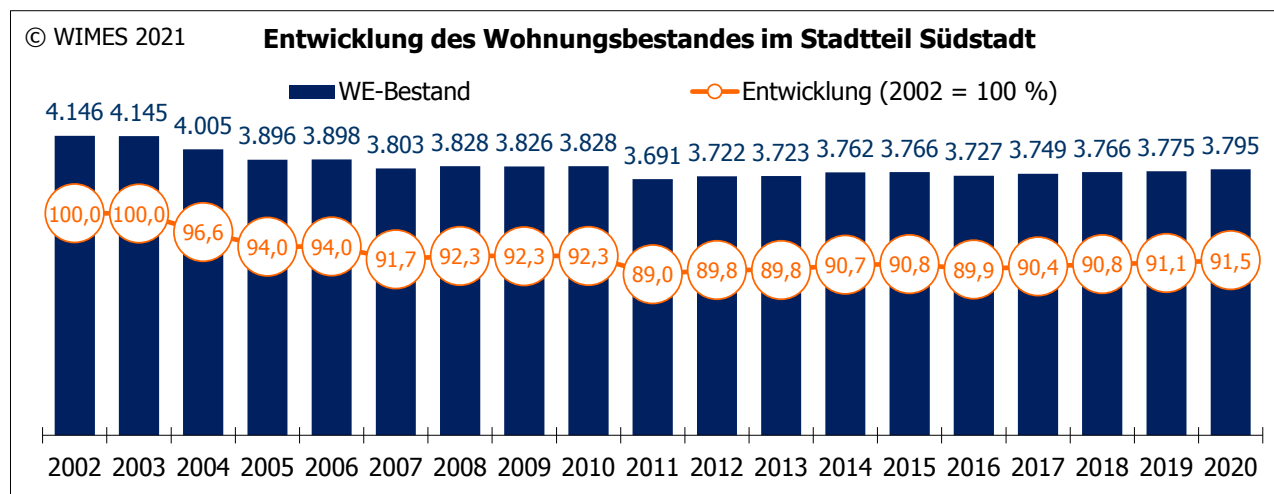
3 Wohnungswirtschaftliche Entwicklung

3.1 Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand im Stadtteil Südstadt

Wohnungsbestandsentwicklung im Stadtteil Südstadt

Im Jahr 2002 gab es im Stadtteil Südstadt noch 4.146 Wohnungen, im Jahr 2020 waren es 3.795 Wohnungen. Das entspricht einer Abnahme um 351 WE.

Abbildung 28: Entwicklung des Wohnungsbestandes in der Südstadt



Folgende Tabelle zeigt die verschiedenen Gründe für die Veränderung des Wohnungsbestandes:

Tabelle 7: Faktoren der Veränderung des Wohnungsbestandes in der Südstadt

WE-Bestand 31.12.2002	Entwicklung des Wohnungsbestandes in WE im Stadtteil Südstadt																WE-Bestand 31.12.2020	
	2003/04	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019		2020
4.146	-41	7	2	4	25	-2	2	2	31	1	0	4	-40	-3	0	1	0	3.795
	-100	-116	0	-99	0	0	0	-139	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	39	0	1	25	17	8	20	

-7	Veränderungen im Bestand
-454	Rückbau von Wohnungen
110	Neubau

Insgesamt wurden im Stadtteil Südstadt seit dem 31.12.2002 454 WE durch Rückbau vom Wohnungsmarkt genommen. Vor 2002 erfolgte bereits der Rückbau weiterer 40 WE.

Durch den Neubau erhöhte sich die Wohnungszahl um insgesamt 110 WE, davon 39 WE in einer Einrichtung des betreuten Wohnens der AWO im Jahr 2014. Durch Wiedernutzung einer Gewerbebrache im Süden des Stadtteils (Bebauungsplangebiet Nr. 68 Pfahlweg) wurden in den Jahren 2016 bis 2020 in sechs Mehrfamilienhäusern 33 neue WE errichtet und zudem 36 Einfamilienhäuser und ein Zweifamilienhaus gebaut. Im Jahr 2020 wurden drei Mehrfamilienhäuser mit 19 WE und ein Einfamilienhaus fertiggestellt.

Um sieben WE im Saldo verringerte sich der Bestand durch Veränderungen im Zuge von Sanierungsmaßnahmen. So wurde z. B. im Jahr 2012 die ehemalige Pestalozzi-Schule zu altersgerechten Wohnungen mit insgesamt 28 WE umgebaut.

Hinweis: Bei den Veränderungen im Bestand im Jahr 2016 ist zu beachten, dass ein Block in der Südstadt mit insgesamt 40 WE, welcher bereits seit 2014 zur Unterbringung von Asylbewerbern umgenutzt wurde, aufgrund der ständigen Nutzung als Gemeinschaftsunterkunft mit Stand 31.12.2016 auch nicht mehr zum Wohnungsbestand gezählt wird.

Wohnungsleerstandsentwicklung im Stadtteil Südstadt

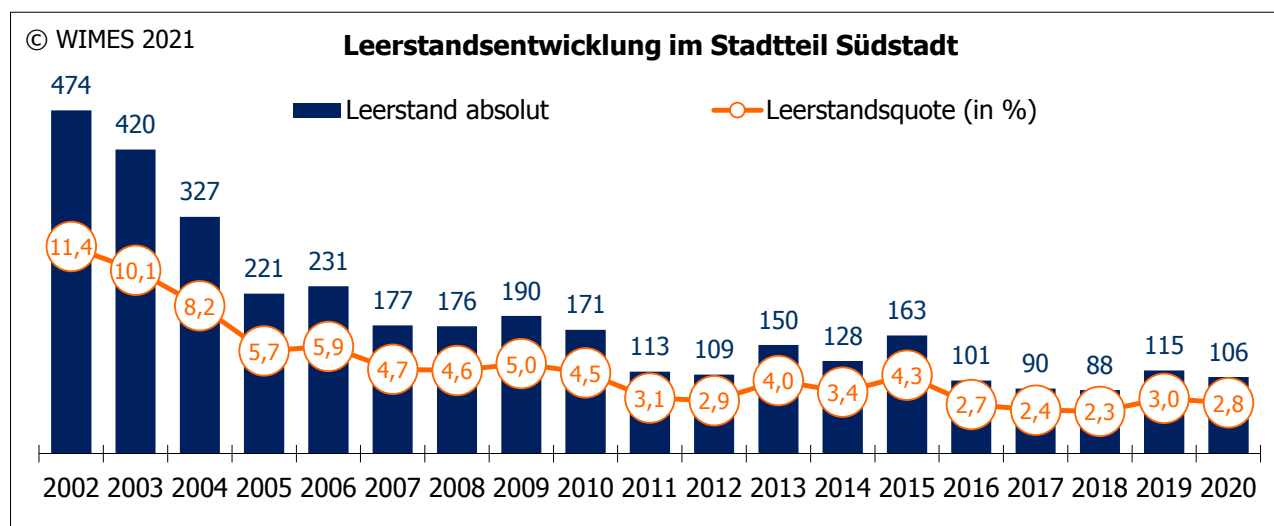
Im Jahr 2002 standen noch 474 Wohnungen in der Südstadt leer, das entsprach einer Leerstandsquote von 11,5 %. Durch Umzugsmanagement für die Bewohner der Gebäude, die für Rückbau vorgesehen waren, konnten seit 2002 454 WE vom Markt genommen werden. Dies führte zu einer deutlichen Reduzierung der leerstehenden Wohnungen in der Südstadt.

Ende 2020 betrug die Leerstandsquote im Stadtteil Südstadt 2,8 % (106 freie WE). Von 2012 zu 2013 erhöhte sich die Leerstandszahl in der Südstadt um 41 WE, davon entfielen aber 40 WE auf den Block Werner-Seelenbinder-Str. 9-12, der für den Rückbau vorgesehen war und im Jahr 2013 freigezogen wurde. Im Jahr 2014 wurde dieser Block als Unterkunft für Asylbewerber umgenutzt (wird aufgrund seiner ständigen Nutzung als Gemeinschaftsunterkunft nicht mehr zum Wohnungsbestand gezählt). Dies zeigt sich auch im Rückgang des Wohnungsleerstands 2013 zu 2014.

Zu 2015 stieg der Leerstand in der Südstadt wieder an, zwar war gegenüber dem Vorjahr ein leichter Einwohnerzuwachs in der Südstadt um 42 zu verzeichnen, dieser beruhte allerdings nur auf dem Zuzug von Flüchtlingen in den oben genannten Block.

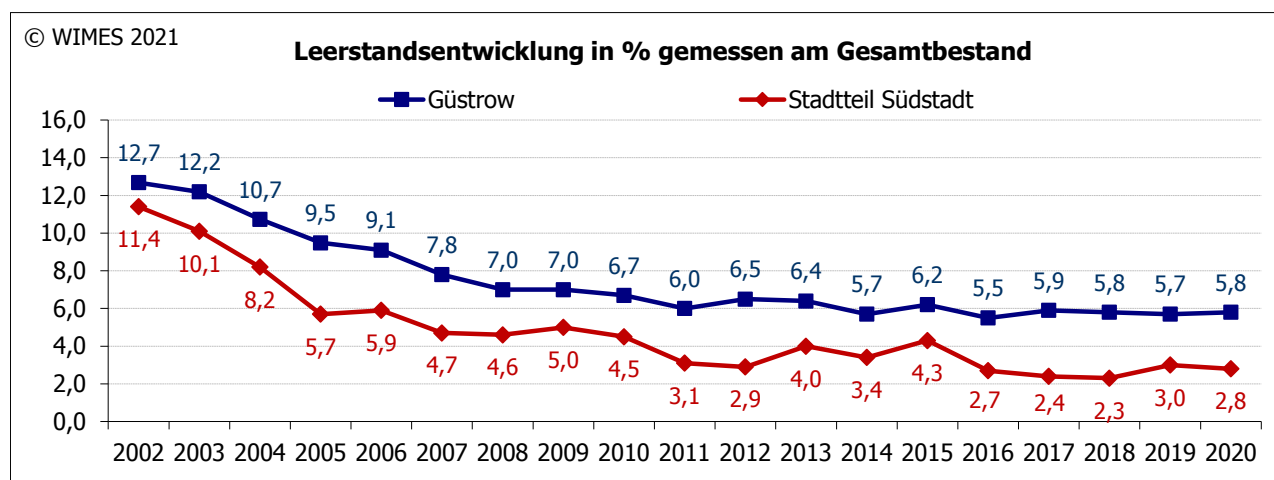
Nach einem Rückgang der Leerstandszahl in den Jahren 2016 bis 2018 nahm die Zahl leerer Wohnungen 2019 gegenüber dem Vorjahr um 27 leere WE zu. Die Leerstandsquote erhöhte sich um 0,7 Prozentpunkte. Von 2019 zu 2020 nahm die Leerstandszahl um neun WE ab.

Abbildung 29: Entwicklung des Wohnungsleerstandes im Stadtteil Südstadt



Die Leerstandsquote lag im gesamten Betrachtungszeitraum unter dem städtischen Durchschnitt.

Abbildung 30: Entwicklung des Wohnungsleerstandes im Vergleich zur Gesamtstadt



3.2 Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand im Stadtumbaugebiet Südstadt

Ende 2020 gab es im Stadtumbaugebiet Südstadt insgesamt 3.799 WE. Der Wohnungsbestand im Stadtumbaugebiet Südstadt hat sich im Zeitraum 2002 bis 2020 um 415 WE verringert. Insgesamt wurden in diesem Zeitraum 454 WE zurückgebaut (Totalabriss). Wohnungsneubau erfolgte einzig im Jahr 2014 von 39 WE.

Auch für das Stadtumbaugebiet ist für 2016 zu beachten, dass ein Block mit 40 WE, welcher bereits seit 2014 zur Unterbringung von Asylbewerbern umgenutzt wurde, aufgrund der ständigen Nutzung als Gemeinschaftsunterkunft nicht mehr zum Wohnungsbestand gezählt wird. Die Faktoren, die die Veränderung im Wohnungsbestand beeinflussen, zeigt folgende Tabelle.

Tabelle 8: Faktoren der Veränderung des Wohnungsbestandes im Stadtumbaugebiet

WE-Bestand 31.12.2002	Entwicklung des Wohnungsbestandes in WE im Stadtumbaugebiet Südstadt																	WE-Bestand 31.12.2020
	2003/04	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
4.214	0	0	0	0	2	0	-1	5	30	2	0	5	-40	-3	0	0	0	3.799
	-100	-116	0	-99	0	0	0	-139	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	39	0	0	0	0	0	

0	Veränderungen im Bestand
-454	Rückbau von Wohnungen
39	Neubau

Abbildung 31: Wohnungsbestand im Stadtumbaugebiet Südstadt

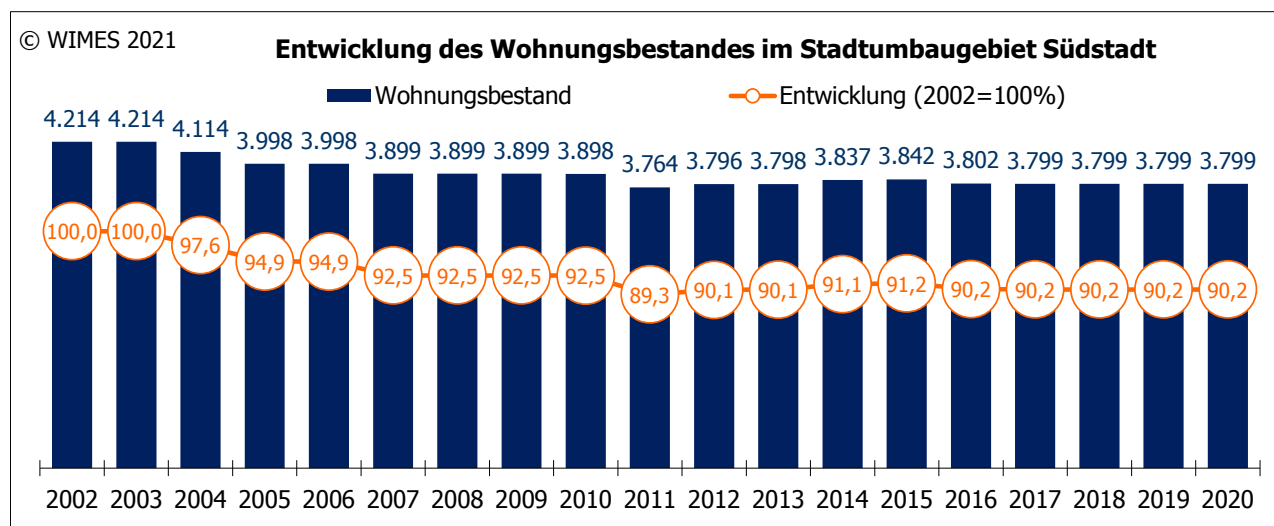
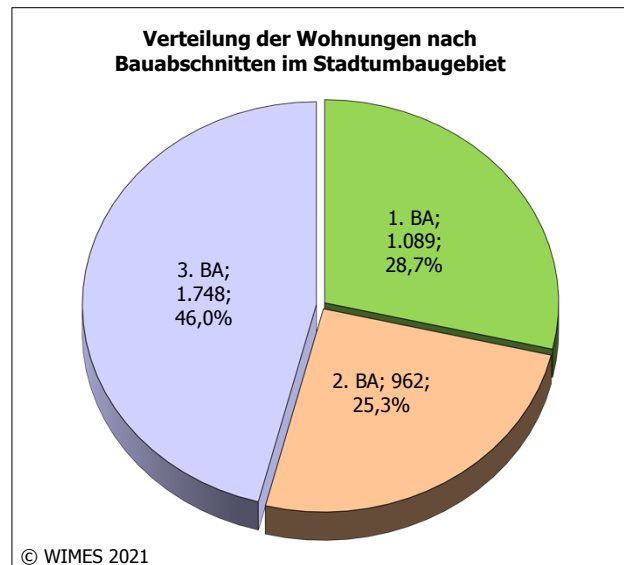
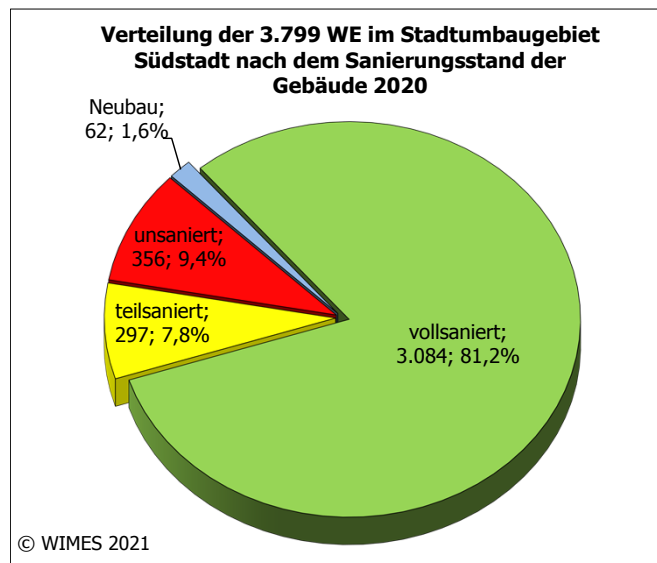


Abbildung 32: Verteilung des Wohnungsbestandes im Stadtumbaugebiet nach Bauabschnitten



Nach Bauabschnitten betrachtet, befanden sich die meisten Wohnungen Ende 2020 mit 1.748 WE im 3. BA. Im 2. BA befanden sich 962 WE und im 1. BA 1.089 WE.

Abbildung 33: Verteilung der Wohnungen nach dem Sanierungsstand der Gebäude



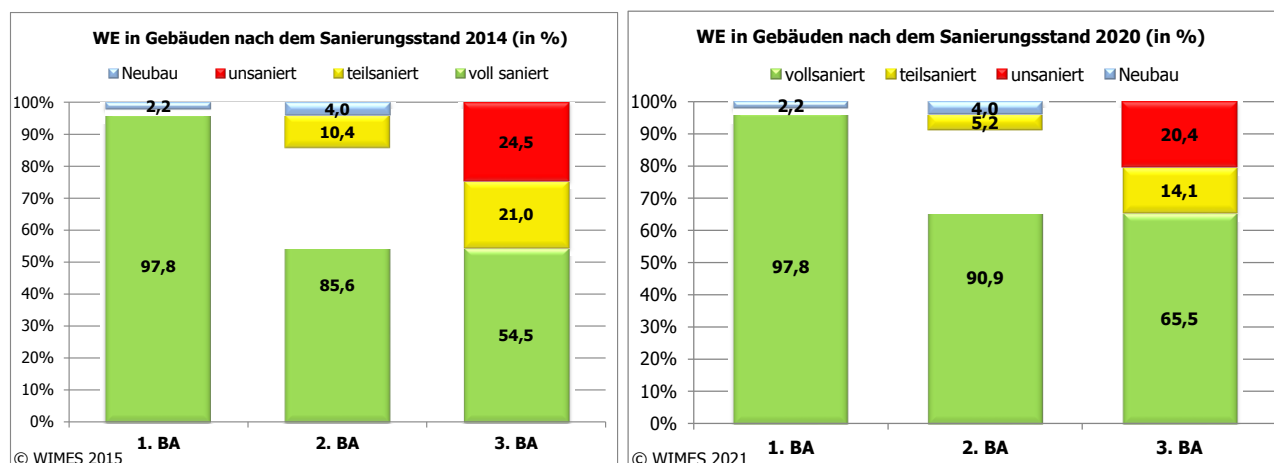
Von den insgesamt 3.799 WE im Stadtumbaugebiet Südstadt befanden sich Ende 2020 bereits 81,2 % aller Wohnungen in vollsanierten Gebäuden (3.084 WE), weitere 1,6 % waren Neubau nach 1990 (62 WE). Der Anteil der Wohnungen im unsanierten Bestand lag bei 9,4 % (356 WE). In teilsanierten Gebäuden gab es 297 WE (7,8 %).

Im 1. BA befinden sich 97,8 % aller Wohnungen in vollsanierten Gebäuden, die restlichen 2,2 % waren neu gebaute Wohnungen nach 1990.

Im 2. BA befanden sich 90,9 % aller Wohnungen in vollsanierten Gebäuden. Gegenüber 2014 hat sich der Anteil um 5,3 Prozentpunkte erhöht aufgrund einer Abnahme der Wohnungen im teilsanierten Bestand durch Sanierung. Nur noch 5,2 % der Wohnungen befanden sich Ende 2020 in teilsanierten Gebäuden, 2014 waren es noch 10,4 %. 4,0 % waren Neubau nach 1990.

Im 3. BA haben sich gegenüber 2014 die Anteile der Wohnungen in unsanierten und teilsanierten Gebäuden zugunsten des Anteils im vollsanierten Bestand verringert. Der Anteil der Wohnungen im vollsanierten Bestand lag Ende 2020 im 3. BA bei 65,5 %. Weitere 20,4 % der Wohnungen waren noch unsaniert und 14,1 % teilsaniert.

Abbildung 34: Wohnungen nach dem Modernisierungsstand der Gebäude 2014 und 2020

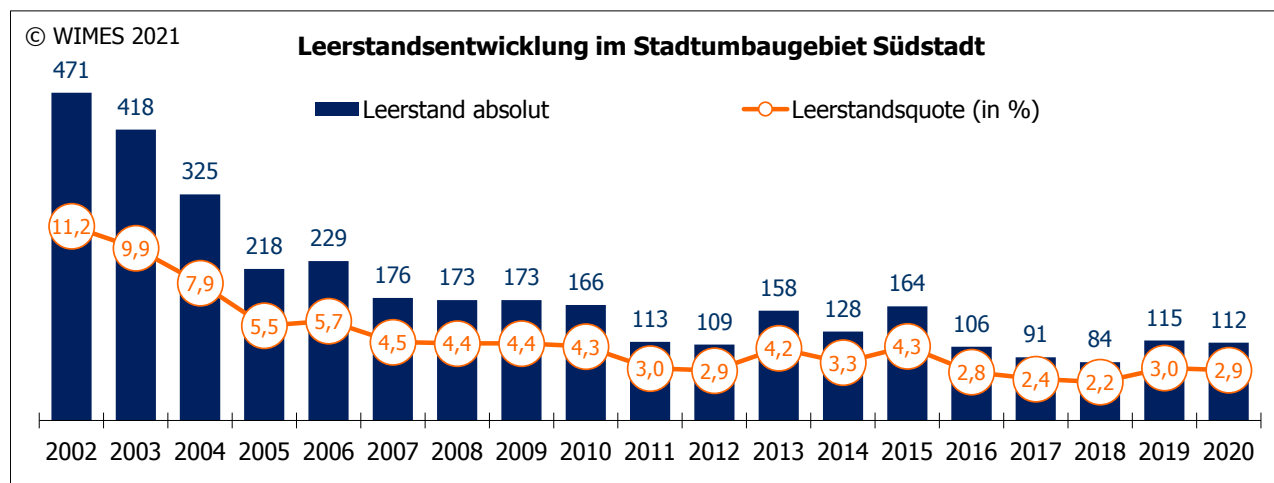


Entwicklung des Wohnungsleerstandes im Stadtumbaugebiet Südstadt

Im Jahr 2002 standen im Stadtumbaugebiet noch 471 Wohnungen leer, das entsprach einer Leerstandsquote von 11,2 %.

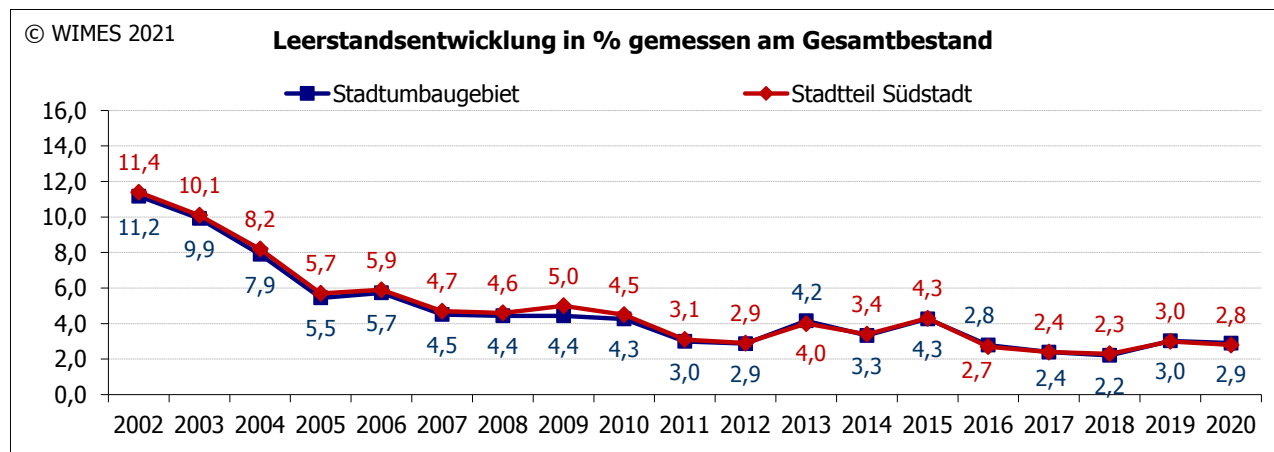
Die realisierten Rückbaumaßnahmen und das Umzugsmanagement für die Bewohner der Gebäude, die für Rückbau vorgesehen waren, führten zu einer deutlichen Reduzierung der leerstehenden Wohnungen in der Südstadt. Im Jahr 2020 lag die Leerstandsquote mit 112 freien WE bei 2,9 %.

Abbildung 35: Wohnungsleerstand im Stadtumbaugebiet Südstadt



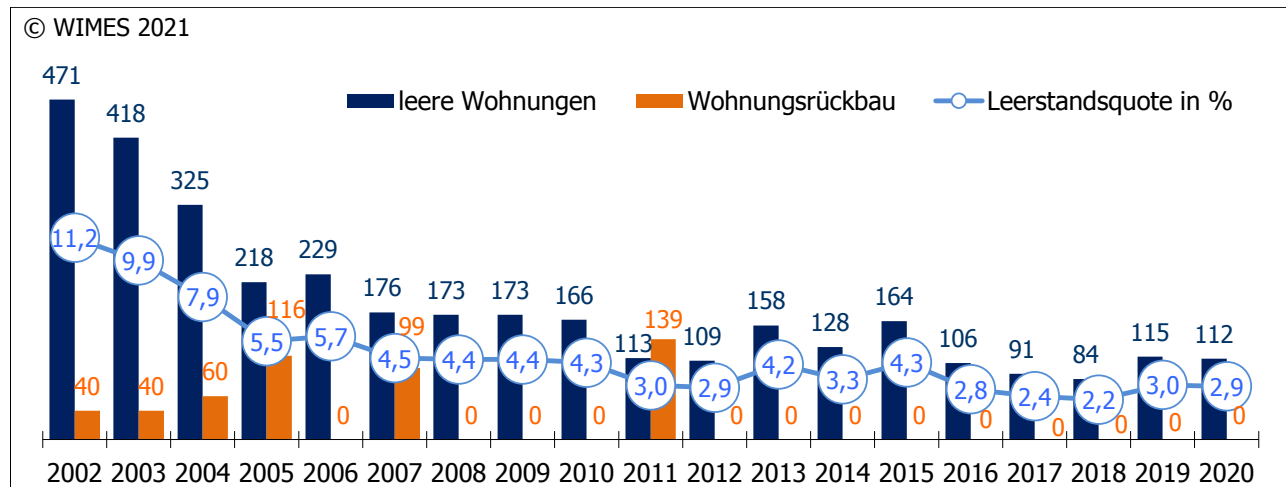
Da der Wohnungsbestand im Stadtumbaugebiet Südstadt nur geringfügig vom Bestand des Stadtteils abweicht, verlaufen die Leerstandsquoten nahezu identisch.

Abbildung 36: Wohnungsleerstand im Stadtumbaugebiet im Vergleich zum Stadtteil Südstadt



Aufgrund der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung besteht trotz Rückbaumaßnahmen ein Wohnungsleerstand im Stadtumbaugebiet. Der jedoch nicht so hoch ausfällt wie der Einwohnerrückgang. Das hängt mit der Verkleinerung der Haushaltsgröße (weniger Einwohner je Wohnung) zusammen.

Abbildung 37: Wirkung der Rückbaumaßnahmen auf den Wohnungsleerstand



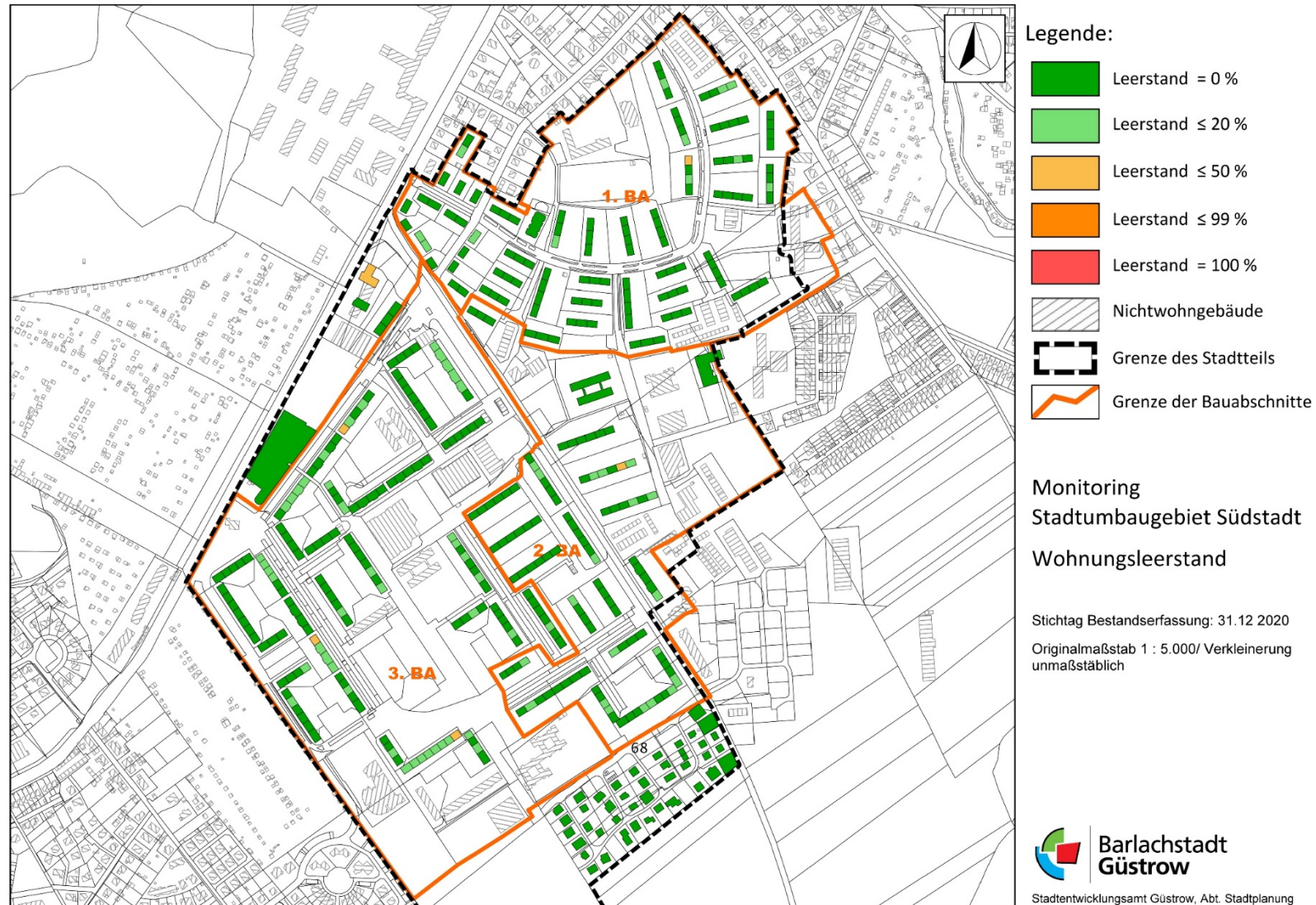
Der Wohnungsleerstand konzentriert sich vor allem auf den 3. BA, hier standen im Jahr 2020 insgesamt 67 WE (3,8 %) leer. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Zahl der leerstehenden Wohnungen hier um fünf leere WE verringert. Auch im 1. BA verringerte sich die Wohnungsleerstandsanzahl gegenüber dem Vorjahr leicht. Im 2. BA nahm die Leerstandsanzahl von 2019 zu 2020 zu. Im 1. BA lag die Leerstandsquote Ende 2020 bei 1,9 % und im 2. BA bei 2,5 %.

Tabelle 9: Wohnungsleerstand nach Bauabschnitten

Stadt- baugbiet	2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020	
	leere WE	Quote in %	leere WE	Quote in %	leere WE	Quote in %	leere WE	Quote in %	leere WE	Quote in %	leere WE	Quote in %	leere WE	Quote in %	leere WE	Quote in %	leere WE	Quote in %	leere WE	Quote in %
gesamt	113	3,1	109	2,9	158	4,0	128	3,3	164	4,3	106	2,8	91	2,4	84	2,2	115	3,0	112	2,9
1. BA	6	0,5	14	1,3	22	2,0	23	2,1	22	2,0	24	2,2	18	1,6	20	1,8	23	2,1	21	1,9
2. BA	10	1,1	22	2,4	25	2,7	22	2,3	23	2,4	11	1,1	23	2,4	17	1,8	20	2,1	24	2,5
3. BA	97	5,5	73	4,1	111	6,2	83	4,7	119	6,7	71	4,1	50	2,9	47	2,7	72	4,1	67	3,8

Die Verteilung der Leerstände ist in der folgenden Wohnungsleerstandskarte dargestellt.

Abbildung 38: Wohnungsleerstand



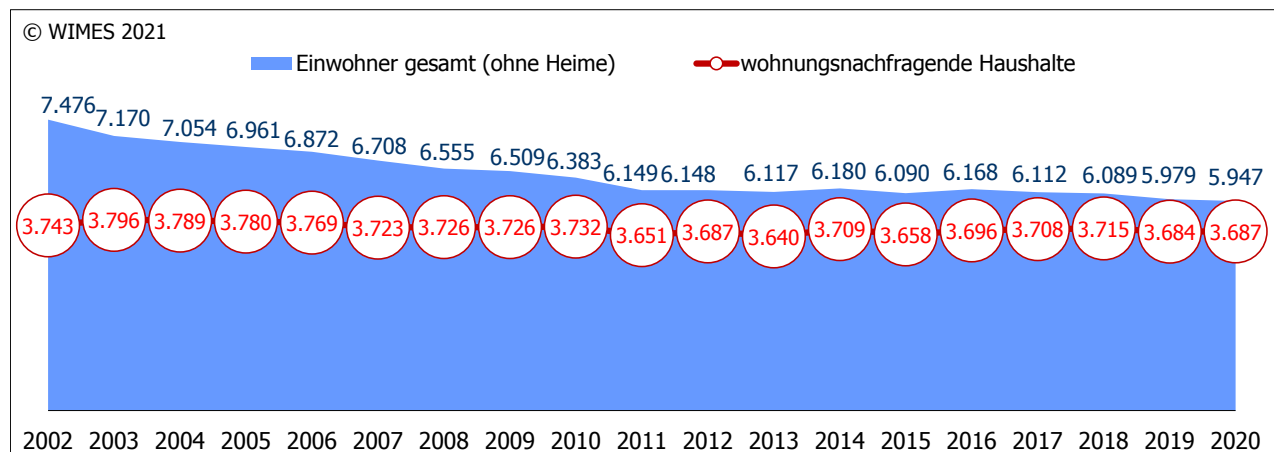
3.3 Wohnungsnachfragende Haushalte im Stadtumbaugebiet Südstadt

Der Wohnungsbestand im Stadtumbaugebiet Südstadt lag Ende 2020 bei 3.799 WE, davon standen 112 WE leer (2,9 %).

Damit lag im Stadtumbaugebiet Südstadt die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte⁴ (Wohnungsbestand gesamt ohne WE für Flüchtlinge abzüglich leerstehender Wohnungen) bei 3.684 Haushalten.

Am 31.12.2020 waren im Stadtumbaugebiet 5.960 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 149 Personen mit Nebenwohnsitz gemeldet, davon lebten 162 Personen in der Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber Werner-Seelenbinder-Straße. Somit fragten insgesamt 5.947 Einwohner Wohnraum nach, unter Vernachlässigung der Einwohner in Heimen/Einrichtungen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag im Jahr 2020 bei 1,61 Personen je Haushalt. Dies verweist auf einen hohen Anteil von Ein-Personen-Haushalten. Folgende Abbildung zeigt deutlich, dass Bevölkerungsentwicklung und Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte nicht identisch verlaufen.

Abbildung 39: Bevölkerungsentwicklung und wohnungsnachfragende Haushalte im Vergleich



Der Einwohnerverlust betrug im Zeitraum 2002 bis 2020 im Stadtumbaugebiet Südstadt 20,0 %, der Rückgang der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte lag bei nur 1,6 %.

Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf eine Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Lag diese im Jahr 2002 noch bei 2,00 Personen je Haushalt, so sank der Wert 2020 auf nur noch 1,61 Personen je Haushalt. Der Hauptgrund dafür liegt in der Zunahme von Single-Haushalten, welcher ein Sinken der durchschnittlichen Haushaltsgröße bewirkt. Damit schlagen sich die Einwohnerverluste nicht direkt in der Haushaltsentwicklung nieder, sondern werden zum Teil durch die Verringerung der Haushaltsgröße kompensiert.

Tabelle 10: Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße

2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
2,00	1,89	1,86	1,84	1,82	1,80	1,76	1,75	1,71	1,68	1,67	1,68	1,67	1,66	1,67	1,65	1,64	1,62	1,61

Ein Grund für die relativ hohe Zunahme der Single-Haushalte seit 2005 ist die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum durch Hartz-IV-Empfänger (Paare, Lebensgemeinschaften etc. sind finanziell deutlich bessergestellt, wenn sie getrennten Wohnraum haben). Zu berücksichtigen ist auch die voranschreitende Alterung der Gesellschaft (Verbleiben in der Wohnung nach Versterben des Partners).

⁴ 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 zusammenwohnende und eine wirtschaftliche Einheit bildende Personengemeinschaft sowie Personen, die allein wohnen und wirtschaften. Demgegenüber resultiert die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte aus dem Wohnungsbestand (abzüglich WE für Flüchtlinge) minus der Zahl leerstehender Wohnungen.

4 Infrastrukturelle Ausstattung

4.1 Kindertagesstätten

In der Südstadt gibt es vier Kindertageseinrichtungen. Die Einrichtungen verfügen insgesamt über 345 Plätze. Die Gebäude der Kita „Südlichter“ und der Kita „Kinderland“ sind teilsaniert.

Tabelle 11: Ausstattung mit Kindertagesstätten sowie Belegung der Plätze

Einrichtung	Kapazität			Sanierungsstand
	Krippe	Kindergarten	gesamt	
Kita "Südlichter"	36	90	126	teilsaniert
Kita "Kinderland"	32	74	106	teilsaniert
Kita "Kleckerburg"	6	42	48	Neubau
Integrative Kita "Regenbogen"*	14	51	65	vollsaniiert
gesamt	88	257	345	

*Die Kita "Regenbogen" befindet sich im 2. BA der Südstadt, zählt aber entsprechend der städtischen Gliederung zum Stadtteil Magdalenenlust.

4.2 Schulversorgung

In der Südstadt befindet sich die Regionale Schule mit Grundschule „Schule am Insee“ sowie die Anne-Frank-Schule in Trägerschaft der Güstrower Werkstätten GmbH. Die Freie und Alternative Schule Güstrow e.V. Regionale Schule mit Grundschule verlagerte ihren Standort 2011 in den 1. BA. Die Anne-Frank-Schule ist ein Neubau am bereits bestehenden Standort. Die Freie und Alternative Schule Güstrow e.V. ist vollsaniiert, eine komplette Außensanierung erfolgte im Jahr 2016 und ein Erweiterungsneubau neben dem Hauptgebäude wurde Anfang des Jahres 2018 fertiggestellt. Die Kita „Kleckerburg“ und der dazugehörige Hort sind in den Neubau gezogen. Die Regionale Schule mit Grundschule „Schule am Insee“ ist vollsaniiert. Die Sanierung des Schulhofes wurde im Jahr 2017 abgeschlossen.

Tabelle 12: Allgemeinbildende Schulen in der Südstadt

Schule	Sanierung
Freie und Alternative Schule Güstrow e.V. Regionale Schule mit Grundschule	vollsaniiert
Regionale Schule mit Grundschule "Schule am Insee"	vollsaniiert
Anne-Frank-Schule Schule mit dem Förderschwerpunkt geistige Entwicklung	Neubau

Für die Grundschulkinder standen in vier Einrichtungen insgesamt 286 Hortplätze zur Verfügung.

Tabelle 13: Horteinrichtungen in der Südstadt

Einrichtung	vorhandene Plätze	Sanierungsstand
"Hort am Insee"	176	vollsaniiert
Kita "Südlichter"	22	teilsaniert
Kita "Kinderland"	22	teilsaniert
Kita "Kleckerburg"	66	Neubau
gesamt	286	

4.3 Sonstige soziale Einrichtungen

Jugendzentrum Ringstraße 102

Das Jugendzentrum wurde 2004 mit Städtebaufördermitteln errichtet. Der Filmclub Güstrow e. V. als Träger der Einrichtung bietet ein vielfältiges Angebot für Kinder und Jugendliche an. Es ist ein Ort mit der Möglichkeit für Musikbandproben, Kinoveranstaltungen und zum Treffen.

Diakonie Sozialstation Pfahlweg

Im Pfahlweg betreibt die Diakonie seit 2014 eine Sozialstation. Im Stadtteil gibt es weiterhin mehrere private Pflegedienste.

„Horizonte“ Clara-Zetkin-Straße

„Horizonte“ ist eine sozialmissionarische Gemeinde, die im Stadtteil seit Jahren im Bereich der Kindersozialbetreuung und Integrationsarbeit mit Flüchtlingen arbeitet.

Zudem befindet sich in der Südkurve Ringstraße ein Freizeittreff der WGG, in der August-Bebel-Straße 2 der Treff 23 der AWG und ein Genossenschaftstreff im Friedrich-Engels-Ring 23.

4.4 Versorgung mit sonstigen Wohnformen

Altersgerechte Wohnformen

In der Südstadt stehen den Bewohnern 80 WE im Bereich betreutes Wohnen und 52 altersgerechte WE zur Verfügung. Dabei handelt es sich um zwei Einrichtungen des Betreuten Wohnens in der Ringstraße mit 15 WE und in der August-Bebel-Straße mit 26 WE sowie eine Wohnanlage für Ältere mit 24 altersgerechten WE in der Straße der DSF. 2011/2012 erfolgte zudem der Umbau der ehemaligen Pestalozzi-Schule im Tolstoiweg zu 28 altersgerechten WE. Im Jahr 2014 erfolgte der Bau einer Einrichtung des betreuten Wohnens der AWO mit 39 WE.

Gemeinschaftswohnungen

Durch die Wohnungsunternehmen werden für Studenten der Verwaltungsfachhochschule in der Goldberger Straße zunehmend größere Wohnungen für Wohngemeinschaften (WG) angeboten. Inwieweit diese WGs oder 1-Zimmer-Wohnungen durch Studenten genutzt werden, wurde bisher nicht näher untersucht.

5 Bewertung der sozioökonomischen, wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung

Fazit zum Entwicklungsverlauf im Stadtumbaugebiet Südstadt:

- Wohnungsbestand 2020 = 3.799 WE, 2002 = 4.214 WE
- Sanierungsstand Wohnungsbestand = 81,2 % (3.084 von 3.799 WE) sind vollsaniert (Sanierungsstand 2004 = 58,8 %)
- Leerstand 2020 = 112 WE (2,9 %), 2002 = 471 WE (11,2 %)
- Wohnungsrückbau im Zeitraum 2002 bis 2020 = 454 WE (davon 40 WE)
- Einwohnerverlust im Zeitraum 2002 bis 2020 = -15,1 % (von 7.021 EW auf 5.960 EW).
- Die Struktur der Haushalte zeichnet sich durch einen hohen Anteil von Single-Haushalten aus, die durchschnittliche Haushaltsgröße lag im Stadtumbaugebiet Südstadt bei nur 1,61 Personen je Haushalt, im Jahr 2002 waren es noch 2,0 Personen je Haushalt.
- Im Vergleich zur Gesamtstadt verweist die Südstadt auf eine deutlich ältere Bevölkerung, insbesondere aufgrund der hohen Anteile an Senioren im 1. BA und im 2. BA.

Seit 1993 wird der von der Politik, der Verwaltung, den Wohnungsunternehmen und den Bürger getragene Prozess der Wohnumfeldverbesserung mit Unterstützung der EU, des Bundes und des Landes in der Südstadt aktiv umgesetzt. Die im Oktober 1996 von der Stadtvertretung beschlossene Rahmenplanung bildete die Grundlage für alle bis 2002 durchgeführten Maßnahmen.

2002 wurde im Rahmen des Wettbewerbs Stadtumbau Ost ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept erarbeitet. In Bezug auf die Bevölkerungs- und die Leerstandsentwicklung wurde dabei in den einzelnen Bauabschnitten der Südstadt eine sehr unterschiedliche Situation festgestellt.

Der 1. und 2. Bauabschnitt wurden als Bestandserhaltungsgebiet mit langfristigem Umstrukturierungsbedarf eingestuft. Der 3. Bauabschnitt war auf Grund seines rasanten Bevölkerungsrückgangs und dem damit verbundenen Leerstand als Umstrukturierungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf anzusehen. Im Ergebnis des ISEK wurde der Rahmenplan Südstadt fortgeschrieben. Das sich daraus ergebende Maßnahmenkonzept wurde in den Koordinierungsrunden zwischen Wohnungsunternehmen, Stadtwerken und Stadt abgestimmt und durch die Stadtvertretung am 03.06.2004 beschlossen. Das Konzept sieht vor, dass Aufwertungs- und Sanierungsmaßnahmen schwerpunktmäßig in den Bestandserhaltungsgebieten (1. und 2. Bauabschnitt) durchgeführt werden, während der beschlossene Rückbau von 1.440 Wohnungen für die Gesamtstadt zur Reduzierung des Wohnungsleerstandes und Stabilisierung des Wohnungsmarktes sich vornehmlich auf den 3. Bauabschnitt konzentrieren sollte. Dementsprechend wurden die seit 2002 gewährten Fördermittel aus dem Programm „Stadtumbau Ost, Programmteil Aufwertung“ und die „Förderung zur Wohnungsmarktstabilisierung durch Rückbau von Wohnungen“ eingesetzt. 2010 wurden erstmals Mittel aus dem RSI-Programm (Rückführung städtischer Infrastruktur) in Anspruch genommen (2010/2011 altes Schulgebäude Anne-Frank-Schule, 2011/2012 Ernst-Barlach-Gymnasium im Tolstoiweg, 2014 städtische Turnhalle Tolstoiweg).

2005 fanden mit der Fortschreibung des ISEKs eine erste Überprüfung der Ziele und Maßnahmen sowie eine erste Erfolgskontrolle statt. Inzwischen waren 256 industriell errichtete Wohnungen durch Abbruch vom Markt genommen worden. 2007 wurden weitere 99 Wohnungen abgebrochen. Der Totalabbruch erfolgte ausschließlich im unsanierten Bestand und in Bereichen ohne Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen. Somit erfolgte ein effektiver Einsatz der Städtebaufördermittel.

Auf der Grundlage des 2005 fortgeschriebenen ISEK und des Monitoring 2002-2007 wurde der Rahmenplan für die Südstadt fortgeschrieben. Im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Rahmenplanes wurden alle geplanten Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung „Südstadt“ auf den Prüfstand gestellt. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass keine Maßnahme in Frage gestellt werden musste, ganz im Gegenteil trugen sie zur nachhaltigen Aufwertung des Wohngebietes bei. Die bisher bewilligten und verausgabten Fördermittel wurden für die Aufwertung der Aufenthaltsqualität, das heißt Neugestaltung von Innenhöfen, Spiellandschaften, Wegeverbindungen sowie für die Neugestaltung von

Straßenräumen und Plätzen, die Schaffung von Stellplätzen und Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen eingesetzt. Ergänzt durch die privaten Modernisierungsmaßnahmen der Wohnungsunternehmen führten Rückbau und Aufwertung zu einer kontinuierlichen Verbesserung der Situation in der Südstadt.

Der Beschluss zur Fortschreibung des Rahmenplanes Südstadt und der Entwicklungsziele für den Stadtumbau wurden im März 2008 gefasst. Zur Wohnungsbestandsentwicklung in der Südstadt wurde festgelegt, den Rückbau vorübergehend auf den Bärstammweg zu verlagern, um dort auf die Leerstandentwicklung reagieren zu können und in der Südstadt die weitere Entwicklung zu beobachten. Im Ergebnis wurden am Bärstammweg 108 Wohnungen abgebrochen und in der Südstadt 2011 weitere 139 WE. Damit wurden in der Südstadt 494 WE zurückgebaut, davon 40 WE vor 2002.

Ein weiterer Rückbau wurde 2012 aus Sicht der Wohnungsunternehmen bis 2020 als möglich angesehen. Konkret wurde im Jahr 2013 der Rückbau des Gebäudes Werner-Seelenbinder-Straße 9-12 mit 40 WE vorbereitet. Für den Rückbau dieses Blocks standen Fördermittel zu Verfügung. Hier wurde jedoch eine Nutzung als Unterkunft für Asylbewerber durch den Landkreis Rostock beschlossen und 2014 auch umgesetzt. Weitere Rückbauobjekte könnten die Ringstraße 16-21 mit 60 WE sowie die Werner-Seelenbinder-Straße 13-16, 17-24 und 25-28 sein. Ob diese Maßnahmen zum Tragen kommen, wird von der weiteren Entwicklung abhängig gemacht.

Die Einwohnerzahl im Stadtumbaugebiet nahm von 2002 bis 2013 deutlich um 998 Personen ab, wobei sich die Zahl von 2011 zu 2012 nicht veränderte. In den Jahren 2014 bis 2016 war dann ein Einwohnerzuwachs um 182 Personen kennzeichnend. Zu berücksichtigen sind bei der positiven Bevölkerungsentwicklung der Jahre 2014 bis 2016 die Zuwanderungen von Flüchtlingen. So erfolgte im Jahr 2014 die Umnutzung eines Blocks in der W.-Seelenbinder-Straße zur Unterbringung von Asylbewerbern. In den vergangenen drei Jahren waren im Stadtumbaugebiet Südstadt jedoch wieder Einwohnerverluste zu verzeichnen.

In den letzten Jahren haben die Wohnungsgesellschaften ihren Wohnungsbestand durch Sanierungsmaßnahmen und Grundrissveränderungen weiter optimiert und z. T. behindertengerecht ausgebaut.

Insgesamt konnte mit den bisher durchgeführten Maßnahmen der Wohnungsleerstand im Stadtumbaugebiet deutlich von 11,2 % Ende 2002 auf 2,2 % im Jahr 2018 gesenkt werden. Dies war der niedrigste Wert im Betrachtungszeitraum seit 2002. Im Jahr 2020 lag die Leerstandsquote dann mit 112 leeren WE bei 2,9 %. Die Wohnungsleerstände im Jahr 2020 konzentrierten sich vor allem auf den 3. BA. Von den insgesamt 112 leeren WE im Stadtumbaugebiet entfielen 67 WE auf den 3. BA. Die Leerstandsquote lag damit in diesem Teilgebiet bei 3,8 %.

Aufgrund der insgesamt positiven Entwicklung der Südstadt erhielt der Stadtteil 2008 letztmalig Fördermittel aus dem Stadtumbauprogramm „Aufwertung“. Die noch vorhandenen Mittel wurden 2013 für die Sanierung des Pfahlweges eingesetzt.

Die durch Einnahmen nach dem kommunalen Abgabengesetz dem städtebaulichen Sondervermögen zufließenden Finanzmittel wurden für die Sanierung des Schulhofes der Inselseeschule und der Stellplatzanlage Werner-Seelenbinder-Straße verwendet, mit der Mitte 2016 begonnen und die im Frühjahr 2017 fertiggestellt wurde. Mit Abschluss dieses Vorhabens sind alle kurzfristigen Maßnahmen des Maßnahmenkonzeptes der Rahmenplanfortschreibung realisiert.

Neben den erreichten Entwicklungsfortschritten, insbesondere im wohnungswirtschaftlichen Bereich, bestand bei der sozialen Infrastruktur auch Handlungsbedarf. In Bezug auf die Sportstättenversorgung konnte erreicht werden, dass das DRK seine Sporthalle mit einem finanziellen Zuschuss aus dem städtebaulichen Sondervermögen sanierte und auch dem Vereinssport zur Verfügung stellte. Die direkt danebenstehende städtische Sporthalle wurde mit Förderung aus dem RSI 2014 abgebrochen.

Seit 1993 flossen 15,4 Mio. € Städtebaufördermittel des Bundes, des Landes Mecklenburg-Vorpommern und der Barlachstadt Güstrow in die Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen der Südstadt, davon 14,3 Mio. € Fördermittel und ca. 1,1 Mio. € sonstige Einnahmen. Die Erschließungsanlagen wur-

den nur anteilig mit Städtebaufördermitteln finanziert, da hier vorrangig von den Eigentümern Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) erhoben wurden.

Der 1. und 2. BA wurden im ISEK 2005 als „Bestandserhaltungsgebiete mit langfristigem Umstrukturierungsbedarf“ eingestuft und im Ergebnis der 2. ISEK-Fortschreibung 2015 als „Konsolidierte Gebiete Wohnen“. Der 3. BA wurde 2015 wie schon 2005 als „Umstrukturierungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf“ eingestuft. Aufgrund des Sanierungsfortschritts und dem Rückgang des Leerstands erfolgte die Schlussrechnung zum 30.06.2019.

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass die Städtebauförderung in der Südstadt zweifellos ihre Wirkung erreicht hat: Gemeinsames Ziel bleibt es weiterhin, die Südstadt als Wohnstandort zu konsolidieren und damit das Image und die Akzeptanz des Wohngebietes zu erhöhen.

Inwieweit die im Rahmenplan genannten mittelfristige Maßnahmen

- Gestaltung des Zentrumsbereiches mit Parkplatz an der Clara-Zetkin-Straße und Platzgestaltung vor dem AWO-Familienzentrum
- Platzgestaltung am Jugendzentrum Ringstraße
- Neugestaltung Wohnhof Ringstraße/Boulevard nach Rückbau der Wohnblöcke in der Werner-Seelenbinder-Straße 13-28
- Ausbau der Grünzüge zum Landschaftsraum und zur arrondierenden Wohnbebauung

noch umgesetzt werden, ist offen.

Aktuell besteht noch Handlungsbedarf für die Flächen, auf denen Rückbaumaßnahmen durchgeführt wurden, da diese weder bebaut noch gestaltet wurden.

6 Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

6.1 Abbildungen

Abbildung 1: Übersichtsplan Bauabschnitte und Stadtteilgrenzen	5
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung mit Hauptwohnsitz	6
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung mit Haupt- und Nebenwohnsitz	6
Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung nach Bauabschnitten der Südstadt.....	7
Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung Stadtumbaugebiet und Stadtteil Südstadt im Vergleich....	8
Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung der ausländischen Bevölkerung	9
Abbildung 7: Altersstruktur der ausländischen Bevölkerung im Stadtteil Südstadt	9
Abbildung 8: Abgleich der Realentwicklung mit der Bevölkerungsprognose im Stadtteil Südstadt	10
Abbildung 9: Abgleich der Realentwicklung mit der Bevölkerungsprognose im Stadtumbaugebiet	10
Abbildung 10: Bevölkerungsanteile 2002 und 2020 im Stadtteil Südstadt im Vergleich	11
Abbildung 11: Altersstruktur nach Bauabschnitten im Stadtumbaugebiet Südstadt.....	12
Abbildung 12: Anteil der Kinder bis 6 Jahren an der Gesamtbevölkerung (in %).....	13
Abbildung 13: Anteil der Kinder im Alter von 6 bis 15 Jahren an der Gesamtbevölkerung in %	14
Abbildung 14: Anteil der Jugendlichen im Alter von 15 bis 25 Jahren an der Gesamtbevölkerung in %.....	15
Abbildung 15: Anteil der Einwohner von 25 bis 64 Jahren an der Gesamtbevölkerung in %.....	16
Abbildung 16: Anteil der Senioren ab 65 Jahre an der Gesamtbevölkerung in %	17
Abbildung 17: Abgleich der Realentwicklung mit der Bevölkerungsprognose im Stadtteil Südstadt nach ausgewählten Altersgruppen	18
Abbildung 18: Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenzen im Stadtteil Südstadt.....	20
Abbildung 19: Innerstädtische Umzüge in der Südstadt nach Bauabschnitten.....	20
Abbildung 20: Umzugszuzüge und Umzugsfortzüge 1. BA.....	21
Abbildung 21: Umzugszuzüge und Umzugsfortzüge 2. BA.....	21
Abbildung 22: Umzugszuzüge und Umzugsfortzüge 3. BA.....	22
Abbildung 23: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Südstadt nach Bauabschnitten	22
Abbildung 24: Gesamtsaldo in der Südstadt.....	23
Abbildung 25: Gesamtsaldo im Stadtumbaugebiet Südstadt.....	23
Abbildung 26: Arbeitslosenanteile in der Südstadt im Vergleich zur Gesamtstadt	24
Abbildung 27: Anteile der SV-Beschäftigung in der Südstadt im Vergleich zur Gesamtstadt	25
Abbildung 28: Entwicklung des Wohnungsbestandes in der Südstadt.....	26
Abbildung 29: Entwicklung des Wohnungsleerstandes im Stadtteil Südstadt.....	27
Abbildung 30: Entwicklung des Wohnungsleerstandes im Vergleich zur Gesamtstadt	27
Abbildung 31: Wohnungsbestand im Stadtumbaugebiet Südstadt	28
Abbildung 32: Verteilung des Wohnungsbestandes im Stadtumbaugebiet nach Bauabschnitten ...	28
Abbildung 33: Verteilung der Wohnungen nach dem Sanierungsstand der Gebäude.....	29
Abbildung 34: Wohnungen nach dem Modernisierungsstand der Gebäude 2014 und 2020	29
Abbildung 35: Wohnungsleerstand im Stadtumbaugebiet Südstadt.....	30
Abbildung 36: Wohnungsleerstand im Stadtumbaugebiet im Vergleich zum Stadtteil Südstadt.....	30
Abbildung 37: Wirkung der Rückbaumaßnahmen auf den Wohnungsleerstand	31

Abbildung 38: Wohnungsleerstand.....32
Abbildung 39: Bevölkerungsentwicklung und wohnungsnachfragende Haushalte im Vergleich.....33

Tabellen

Tabelle 1: Einwohnerzahl sowie Gewinn/Verlust gegenüber dem Vorjahr7
Tabelle 2: Anzahl der Einwohner in ausgewählten Altersgruppen im Stadtteil Südstadt11
Tabelle 3: Einwohner ausgewählter Altersgruppen im Stadtumbaugebiet nach Bauabschnitten
.....12
Tabelle 4: Umzüge innerhalb der Bauabschnitte bzw. des Stadtteils Südstadt im Jahr 2020...21
Tabelle 5: Arbeitslosigkeit in der Südstadt im Vergleich zur Gesamtstadt.....24
Tabelle 6: SV-Beschäftigung in der Südstadt im Vergleich zur Gesamtstadt25
Tabelle 7: Faktoren der Veränderung des Wohnungsbestandes in der Südstadt.....26
Tabelle 8: Faktoren der Veränderung des Wohnungsbestandes im Stadtumbaugebiet.....28
Tabelle 9: Wohnungsleerstand nach Bauabschnitten31
Tabelle 10: Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße33
Tabelle 11: Ausstattung mit Kindertagesstätten sowie Belegung der Plätze34
Tabelle 12: Allgemeinbildende Schulen in der Südstadt34
Tabelle 13: Horteinrichtungen in der Südstadt34