



**Barlachstadt
Güstrow**

Monitoring Stadtentwicklung

Sanierungsgebiet Altstadt



Berichtsjahr 2020

Impressum

Barlachstadt Güstrow

Monitoring Stadtentwicklung

für das Sanierungsgebiet Altstadt

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@guestrow.de

Rostock im Oktober 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Sozioökonomische Entwicklung des Stadtteiles Altstadt seit dem Basisjahr	6
2.1	Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungshochrechnung	6
2.2	Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen	10
2.2.1	Kinder bis 6 Jahre	10
2.2.2	Kinder von 6 bis 15 Jahren.....	10
2.2.3	Jugendliche von 15 bis 25 Jahren	11
2.2.4	Bevölkerung im Haupterwerbssalter von 25 bis 65 Jahren.....	11
2.2.5	Ältere ab 65 Jahren	12
2.2.6	Zusammenfassung der Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen	13
2.3	Faktoren der Bevölkerungsentwicklung	14
2.3.1	Außenwanderungen	14
2.3.2	Innerstädtische Umzüge	14
2.3.3	Natürliche Bevölkerungsentwicklung	16
2.3.4	Zusammenfassung Gesamtsaldo.....	16
2.4	Sozialstruktur – Arbeitslosigkeit und Beschäftigung	17
2.4.1	Arbeitslosigkeit.....	17
2.4.2	SV-Beschäftigung	17
3	Städtebauliche- und wohnungswirtschaftliche Entwicklung der Altstadt	19
3.1	Gebäude- und Wohnungsbestand gesamt nach verschiedenen Kriterien	19
3.2	Entwicklung des Wohnungsleerstandes im Sanierungsgebiet Altstadt	23
3.3	Wohnungsnachfragende Haushalte.....	30
4	Infrastruktur	31
4.1	Verkehrliche Infrastruktur	31
4.2	Soziale Infrastruktur	31
4.2.1	Kindertagesstätten (Kita)	31
4.2.2	Schulversorgung	31
4.2.3	Versorgung mit altersgerechten Wohnformen.....	31
4.2.4	Verwaltungseinrichtung	32
4.2.5	Kulturelle Einrichtungen.....	32
5	Fazit zum Entwicklungsverlauf im Sanierungsgebiet Altstadt	33
6	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis.....	37
6.1	Abbildungen	37
6.2	Tabellen	37

Quellen:

- Einwohnerdaten, 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

Seit Beginn der 1990er Jahre erfolgt die Sanierung der Güstrower Altstadt im Rahmen der Städtebauförderprogramme von Bund und Land sowie der EU und unter Einsatz von Komplementärmitteln aus dem städtischen Haushalt. Planerische Grundlage für die Sanierung und Weiterentwicklung der Altstadt ist der in den Jahren 1991 bis 1993 erarbeitete städtebauliche Rahmenplan. Er wurde 1995 als kommunale Zielplanung der Stadtsanierung „Altstadt“ von der Stadtvertretung Güstrow beschlossen. Seit dem Jahr 1997 ist die Altstadt förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet.

Der Beschluss der Stadtvertretung zur Erarbeitung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes erfolgte am 05.07.2001. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Altstadt mit 43,3 % den höchsten Wohnungsleerstand im Vergleich der Stadtteile Güstrows aufwies, so dass die Stadtvertretung am 15.08.2002 die Einstufung der Altstadt als Erhaltungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf beschloss. Die Umsetzung erfolgt seit 2003 mit dem Ziel, die Altstadt als wirtschaftliches, kulturelles, administratives Zentrum und als Wohnstandort weiterzuentwickeln.

Mit dem Beschluss zur Sanierungssatzung „Erweiterungsgebiet Altstadt“ und der Rechtskraft der Satzung am 01.11.2004 wurde dieser Bereich der Maßnahme „Altstadt“ zugeordnet.

Bis 2003 erfolgte die Rahmenplanfortschreibung für das Sanierungsgebiet „Altstadt“. Sie aktualisierte und ergänzte den Rahmenplan von 1993 und verknüpfte die ersten Ergebnisse mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (Thema Wohnen), mit dem Einzelhandelsfachplan und dem Verkehrsentwicklungsplan. Die Ergebnisse der Bestandsanalyse wurden in Workshops diskutiert und die gemeinsam entwickelten Ziele in den Rahmenplan eingearbeitet. Da das Monitoring in den Jahren 2004/2005 eine deutliche Trendwende in der demografischen Entwicklung der Altstadt erkennen ließ, wurde die Fortschreibung der Rahmenplanung nicht unmittelbar beschlossen. Um auf diese erkennbare Entwicklung besser reagieren zu können, wurde die Fortschreibung der Rahmenplanung zunächst ausgesetzt und 2008, als sich die Prognoseergebnisse bestätigten, wieder aufgenommen. Ziel war es, die Entwicklung und Vitalisierung der Altstadt weiter voranzutreiben und zu steuern. Die Rahmenplanfortschreibung 2011 als Handlungsgrundlage der Stadterneuerung wurde mit den aktuell erforderlichen Maßnahmen auf den verschiedenen Gebieten bis zum Abschluss der Sanierung weiterentwickelt und damit der veränderten Situation und den aktuellen Bedürfnissen angepasst.

Die Rahmenplanfortschreibung wurde ergänzt und präzisiert durch ein Integriertes Handlungskonzept (IHK), das auf der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2005 (ISEK) aufbaut. Rahmenplan und das IHK-Altstadt verfolgen das Ziel, Fachplanungen, Handlungsprioritäten und Investitionen verschiedener Ressorts in Bezug auf ihre stadtentwicklungsrelevanten Ziele und Wirkungen aufeinander abzustimmen und in einer fachübergreifenden Strategie zu bündeln. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Trägerbeteiligung und öffentlichen Auslegung zur Fortschreibung des Rahmenplanes verbunden mit dem IHK zum Stichtag 31.12.2010 wurde am 30.11.2011 beschlossen. Die Beschlussfassung zur Abwägung und endgültigen Fassung wurden bis zur Entscheidung über das Parkraumbewirtschaftungskonzept ausgesetzt. Dieses wurde am 20.06.2013 beschlossen. Die Aussagen des Parkraumbewirtschaftungskonzeptes standen nicht im Widerspruch zur erarbeiteten Rahmenplanung, so dass diese am 12.09.2013 durch die Stadtvertretung beschlossen wurde.

Der Barlachstadt gelang im Jahr 2008 die Aufnahme eines Teils der Altstadt in das neue Bund-Länder-Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Dieses Programm dient der Vorbereitung und Durchführung von Gesamtmaßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung der Stadtzentren als Standort für Wirtschaft, Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben. Konkrete Maßnahmen zur Umsetzung des Programms wurden in dem Integrierten Handlungskonzept (IHK) für das Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ festgelegt. Das IHK „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ wurde am 08.10.2009 beschlossen. Seitdem ist eine deutliche Verbesserung der Gesamtsituation in diesem Bereich zu verzeichnen. Die Barlachstadt erhielt 2016 letztmalig Fördermittel aus diesem Programm.

Im Jahr 2015 wurde im Rahmen der 2. ISEK-Fortschreibung auch das Teilkonzept Altstadt mit den Prognosen fortgeschrieben. Am 05.12.2019 wurde die 2. Fortschreibung des Rahmenplanes und des

Integrierten Handlungskonzeptes für den Punkt 7 „Maßnahme und Kosten“ und am 10.10.2020 die Verlängerung des Durchführungszeitraums bis zum 31.12.2030 beschlossen.

2 Sozioökonomische Entwicklung des Stadtteiles Altstadt seit dem Basisjahr

2.1 Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungshochrechnung

Mit Aufnahme der Altstadt in das Modellvorhaben für Stadterneuerung im Jahr 1991 wurden Ziele für die Revitalisierung der Altstadt formuliert. In Folge war es möglich, eine Vielzahl von vorbereitenden Untersuchungen, Planungen, Ordnungsmaßnahmen und Modernisierungsmaßnahmen sowie eine aktive Öffentlichkeitsarbeit durchzuführen. Doch der Sanierungstau war so groß, dass der weitere Bevölkerungsrückgang nicht gestoppt werden konnte. Mit einer Einwohnerzahl von 2.115 Personen mit Hauptwohnsitz wurde im Jahr 2000 der Tiefpunkt erreicht. Somit lag die Zahl im Jahr 2000 noch unter der des Jahres 1648 (Ende des 30-jährigen Krieges). Damals lebten in der Stadt 2.435 Einwohner. Die damalige Grenze der Stadt ist mit der heutigen Altstadt annähernd gleichzusetzen.

Im Vergleich zur Gesamtstadt war der Bevölkerungsverlust überproportional hoch. Von 1993 bis 2002 verringerte sich die Einwohnerzahl in Güstrow um 20,2 % (-7.878 Personen). In der Altstadt ist in diesem Zeitraum der höchste Bevölkerungsverlust (-34 %) im Vergleich aller Stadtteile eingetreten.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung (Hauptwohnsitz) in der Altstadt im Vergleich seit 1993

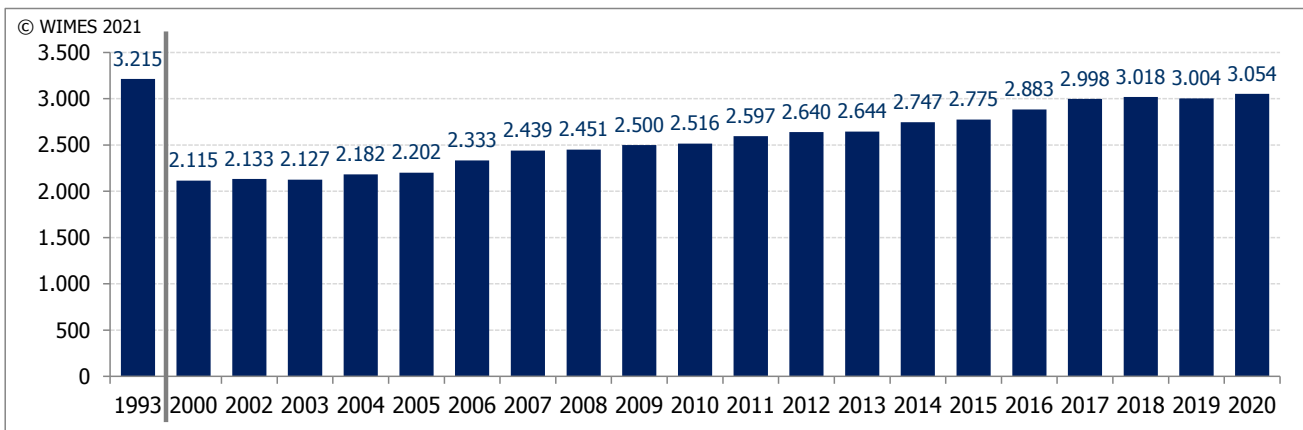
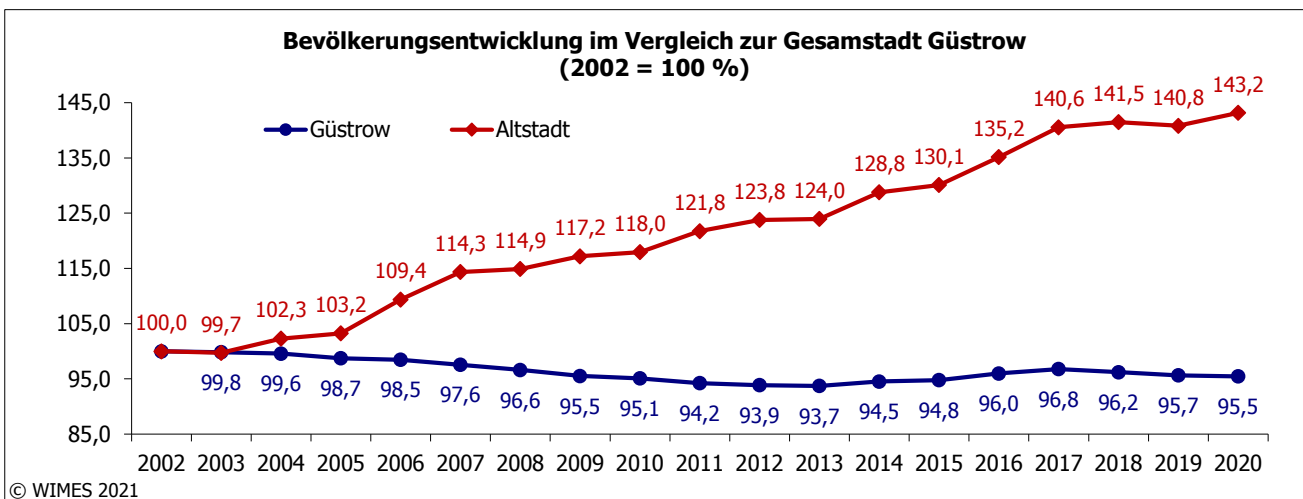


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung seit dem Basisjahr



Im Jahr 2002 begann der Aufbau des Monitorings Stadtentwicklung, seitdem erfolgt eine jährliche Fortschreibung. Demzufolge ist das Jahr 2002 auch das Basisjahr für die folgende Analyse.

Für die Gesamtstadt zeigte sich im Betrachtungszeitraum 2002 bis 2013 ein stetiger Abwärtstrend. In den Jahren 2014 bis 2017 waren Einwohnerzuwächse danach Einwohnerverluste zu verzeichnen. Gegenüber dem Vorjahr ist ein geringfügiger Bevölkerungsverlust eingetreten.

Im gesamten Betrachtungszeitraum wies die Gesamtstadt einen Bevölkerungsverlust (Einwohner mit Hauptwohnsitz) von 4,5 % (-1.409 Personen) auf.

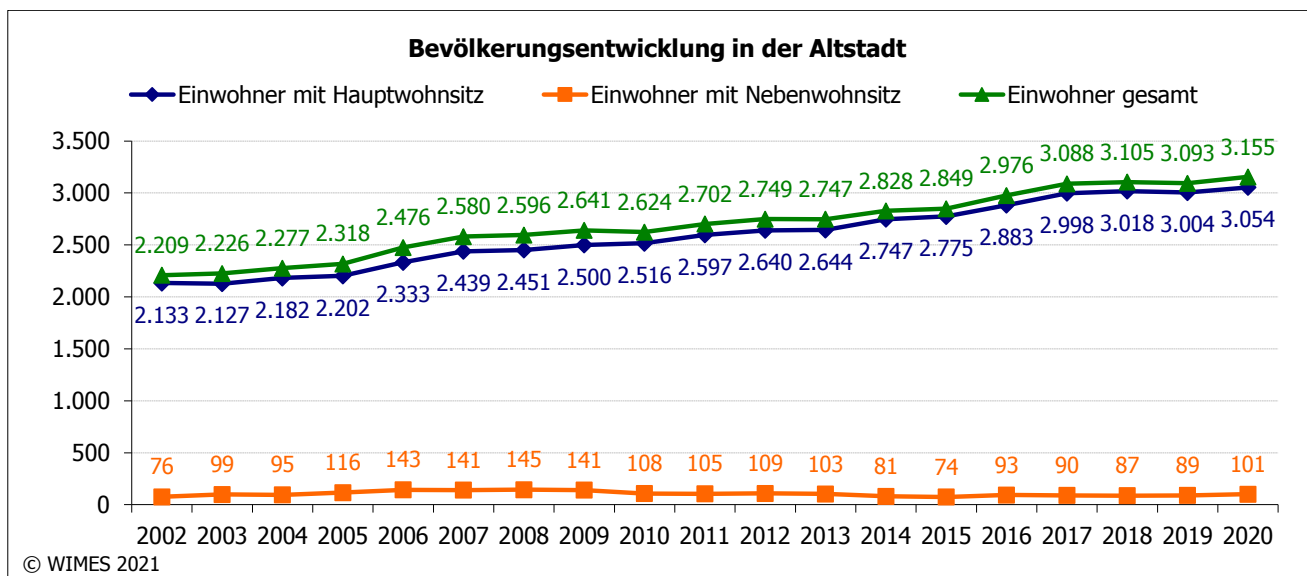
In der Altstadt war dagegen, bis auf die Jahre 2003 und 2019, ein stetiger Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen, so dass sich die Bevölkerungszahl 2020 gegenüber 2002 um 921 Personen (43,2 %) erhöhte.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung seit dem Basisjahr (Veränderung immer zum Vorjahr)

Jahr	Güstrow	Veränderung zum Vorjahr	Altstadt	Veränderung zum Vorjahr
31.12.2002	31.043		2.133	
31.12.2003	30.993	-50	2.127	-6
31.12.2004	30.912	-81	2.182	55
31.12.2005	30.653	-259	2.202	20
31.12.2006	30.569	-84	2.333	131
31.12.2007	30.287	-282	2.439	106
31.12.2008	29.992	-295	2.451	12
31.12.2009	29.653	-339	2.500	49
31.12.2010	29.521	-132	2.516	16
31.12.2011	29.252	-269	2.597	81
31.12.2012	29.136	-116	2.640	43
31.12.2013	29.098	-38	2.644	4
31.12.2014	29.343	245	2.747	103
31.12.2015	29.431	88	2.775	28
31.12.2016	29.796	365	2.883	108
31.12.2017	30.043	247	2.998	115
31.12.2018	29.869	-174	3.018	20
31.12.2019	29.693	-176	3.004	-14
31.12.2020	29.634	59	3.054	50

Die Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz in der Altstadt hatte sich bis 2007 nahezu verdoppelt und blieb bis 2009 recht konstant, danach war die Zahl bis 2015 leicht rückläufig. In den Jahren 2016 bis 2019 war die Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz in der Altstadt recht konstant. Von 2019 zu 2020 stieg die Zahl um 12 Personen an. Die Einwohner mit Nebenwohnsitz sind für die Beobachtung der Stadtentwicklungsprozesse ebenso wichtig wie Einwohner mit Hauptwohnsitz, denn sie sind Wohnungsnachfragende und nutzen die Infrastruktur der Barlachstadt Güstrow.

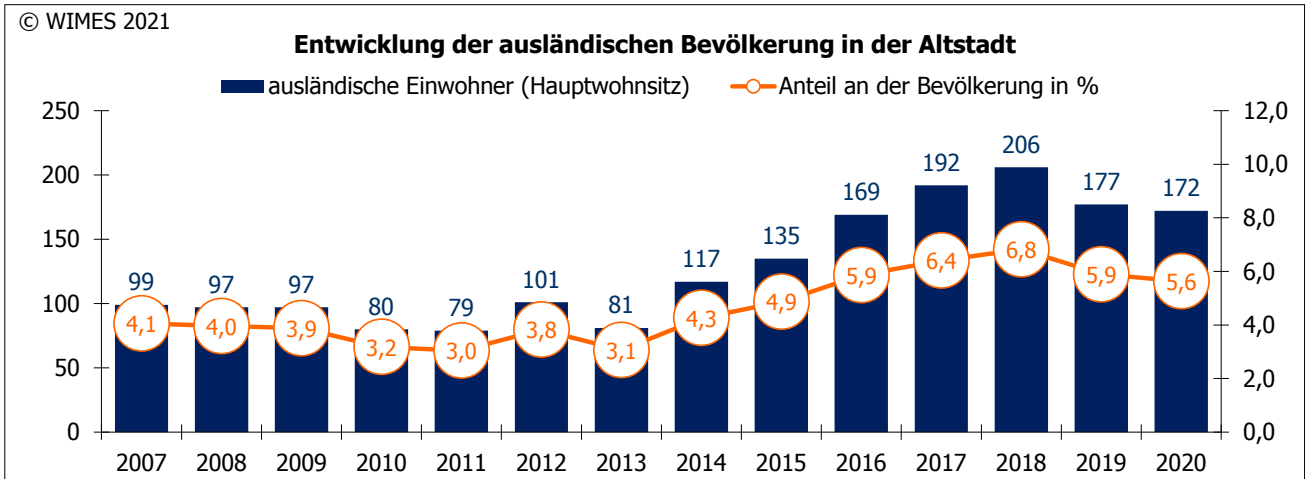
Abbildung 3: Entwicklung der Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz in der Altstadt (absolut)



Ausländische Bevölkerung

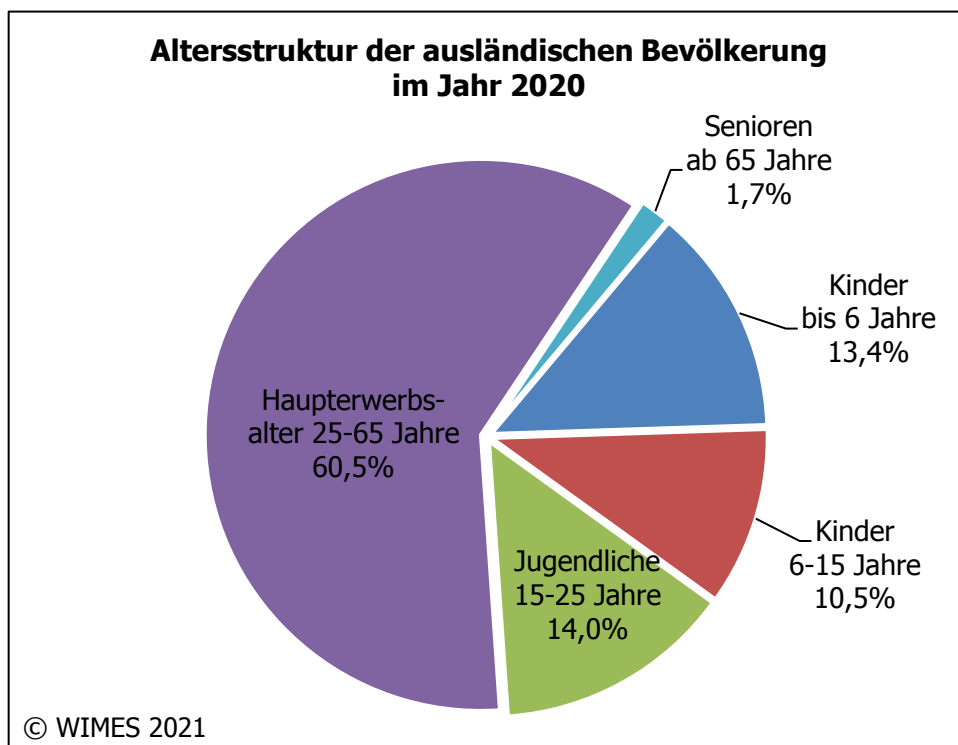
Die Zahl der ausländischen Einwohner in der Altstadt hat sich von 2007 bis 2020 um 73 Personen erhöht. In den Jahren 2014 bis 2018 stieg die Zahl der Ausländer in der Altstadt infolge der Zuwanderung von Flüchtlingen um 125 Personen an. In den vergangenen zwei Jahren nahm die Zahl ausländischer Einwohner ab. Insgesamt stieg damit der Anteil der ausländischen Bevölkerung von 2007 zu 2020 um 1,8 Prozentpunkte von 4,1 % auf 5,6 %.

Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung der ausländischen Bevölkerung



Ein Vergleich der Altersstruktur der ausländischen Bevölkerung mit der Altersstruktur der Gesamtbevölkerung der Altstadt (vgl. Abbildung 12) zeigt, dass die Bevölkerungsanteile der Haupterwerbsbevölkerung, der Kinder und vor allem der Jugendlichen von 15 bis 25 Jahren bei den Ausländern im Jahr 2020 über den Werten der Gesamtbevölkerung der Altstadt lagen. Der Anteil der ausländischen Jugendlichen lag mit 14 % deutlich über dem Anteil der Altstadt gesamt. Nur drei Personen nicht-deutscher Herkunft waren 65 Jahre und älter.

Abbildung 5: Altersstruktur der ausländischen Bevölkerung



Abgleich Realentwicklung und Bevölkerungshochrechnung 2014

Im Rahmen der ISEK-Fortschreibung wurde im Jahr 2014 für den Stadtteil Altstadt eine fundierte Hochrechnung der Bevölkerung aufgrund der Entwicklung in den vergangenen Jahren und des Lebensbaumes per 31.12.2013 sowie unter Berücksichtigung von äußeren Einflussfaktoren vorgenommen.

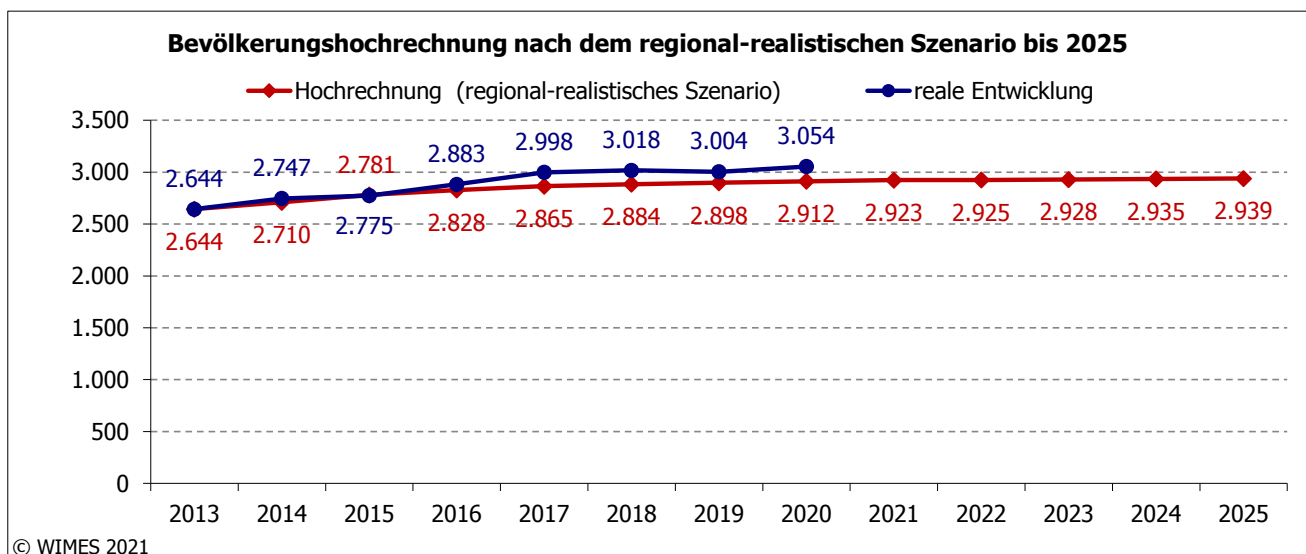
Unterstellt wurde in diesem Szenario, dass sich im Prognosezeitraum durchweg Wanderungsgewinne ergeben. Berücksichtigt wurde dabei das noch vorhandene Potenzial für Wohnungsneubau in Baulücken und auf un bebauten Grundstücken sowie die Fortführung der Sanierungsmaßnahmen in der Altstadt. Es wurde davon ausgegangen, dass das Potenzial an neuen bzw. sanierten Wohnungen in den Folgejahren allmählich ausgeschöpft sein würde und so das Wanderungsvolumen und auch die Höhe der Wanderungsgewinne im Prognosezeitraum zurückgehen würden.

Unter diesen Annahmen wurden bis zum Jahr 2025 jährliche Einwohnergewinne prognostiziert, die sich jedoch aufgrund der Abnahme der Wanderungsgewinne und des steigenden Negativsaldos der natürlichen Bevölkerungsentwicklung aber stetig verringern.

Die reale Einwohnerzahl wich im Jahr 2020 um 142 Personen positiv vom Wert der Hochrechnung ab. Dies ist darauf zurückzuführen, dass real höhere Zuwanderungen erfolgten, als im Rahmen der Bevölkerungshochrechnung angenommen wurde und durch Bau- und Sanierungsfortschritt in der Altstadt mehr Wohnungen geschaffen wurden als erwartet.

Aufgrund noch anstehender Bauvorhaben ist davon auszugehen, dass die Bevölkerungszahl in der Altstadt auch weiterhin ansteigen wird.

Abbildung 6: Abgleich der Realentwicklung mit den Werten der Bevölkerungshochrechnung



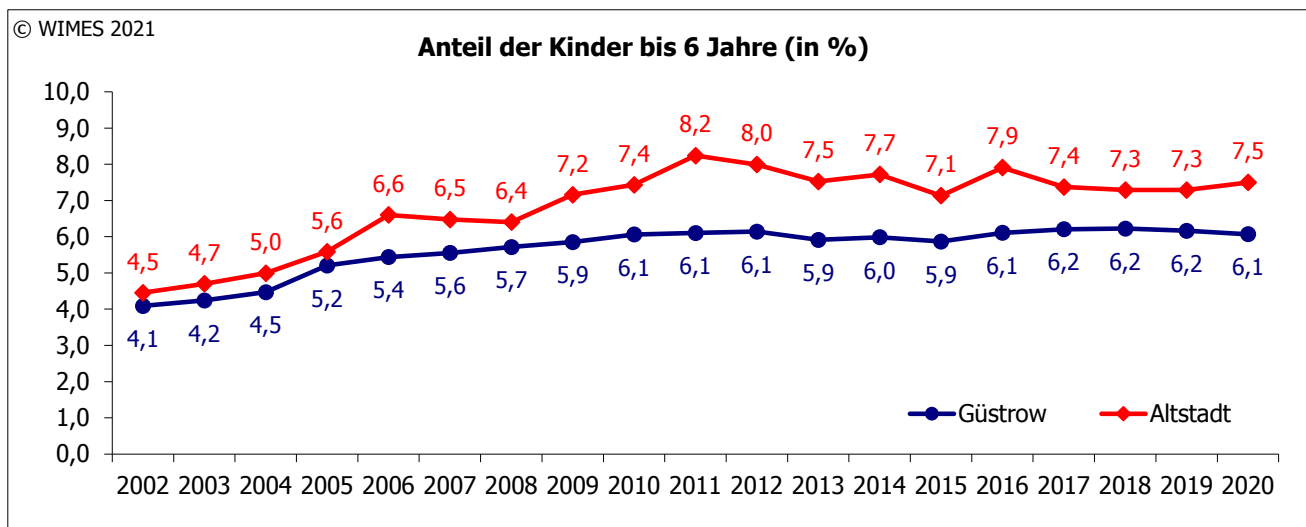
2.2 Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen

2.2.1 Kinder bis 6 Jahre

Die Zahl der Kinder bis sechs Jahre hat sich in der Altstadt von 2002 bis 2020 um 141,1 % (+134 Kinder) erhöht (siehe Tabelle 2). In der Gesamtstadt stieg die Zahl um 41,8 % (+530 Kinder) an.

Der Anteil der Kinder bis sechs Jahre in der Altstadt lag bei einer leicht schwankenden Entwicklung im gesamten Betrachtungszeitraum über dem Wert der Gesamtstadt. Im Jahr 2020 lag der Anteil der Kinder bis sechs Jahre in der Altstadt bei 7,5 %. Im Vergleich zum Basisjahr erhöhte sich der Wert um drei Prozentpunkte. Der gesamtstädtische Bevölkerungsanteil lag im Jahr 2020 bei 6,1 %.

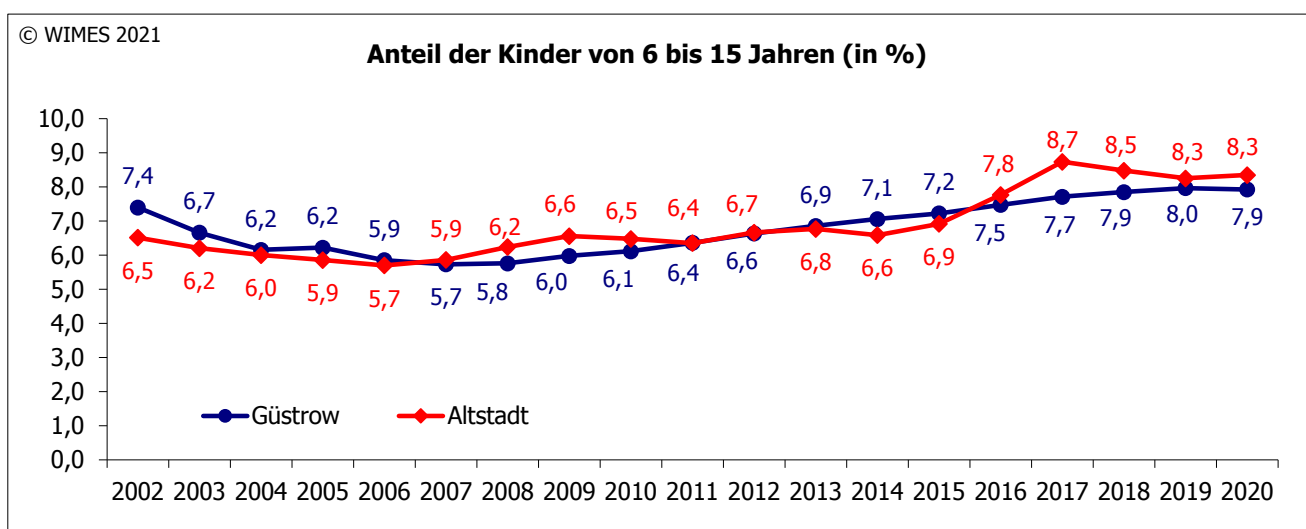
Abbildung 7: Anteil der Kinder bis sechs Jahre an der Gesamtbevölkerung im Vergleich (in %)



2.2.2 Kinder von 6 bis 15 Jahren

In der Gesamtstadt hat sich die Zahl der Schulkinder in den Jahren 2003 bis 2008 stetig verringert. In den Folgejahren waren zumeist Bevölkerungszuwächse der Einwohner im Alter 6 bis 15 Jahre zu verzeichnen. Der Bevölkerungsanteil lag im Jahr 2020 bei 7,9 %.

Abbildung 8: Anteil der Kinder im Alter von 6 bis 15 Jahren an der Gesamtbevölkerung in %



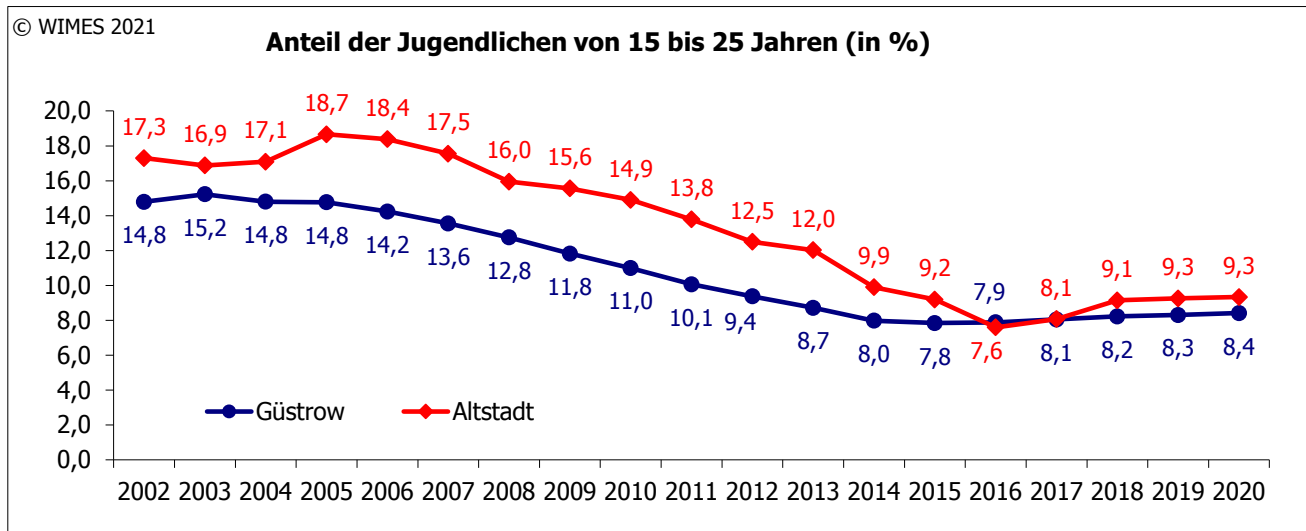
In der Altstadt waren nur in den Jahren 2003 bis 2005 geringfügige Verluste eingetreten, in den Folgejahren bis 2017 ergaben sich Zugewinne bei den Kindern von 6 bis 15 Jahren. In den Jahren 2018 und 2019 ergaben sich geringe Einwohnerverluste. Insgesamt erhöhte sich die Zahl von 2002 bis 2020 um 83,5 % (+116 Kinder).

Der Bevölkerungsanteil der Kinder von 6 bis 15 Jahren erhöhte sich insgesamt von 6,5 % im Jahr 2002 auf 8,3 % im Jahr 2020. Im Vergleich zur Gesamtstadt waren in den Jahren 2007 bis 2010, 2012 sowie 2016 bis 2020 überdurchschnittliche Anteile kennzeichnend.

2.2.3 Jugendliche von 15 bis 25 Jahren

Die Zahl der Jugendlichen von 15 bis 25 Jahren verringerte sich gegenüber dem Basisjahr 2002 in der Gesamtstadt um 45,7 % (-2.097 Personen), nur in den Jahren 2003, 2016 bis 2020 waren Einwohnergewinne zu verzeichnen. In der Altstadt war ein Rückgang um 22,8 % (-84 Personen) eingetreten. Zugewinne wurden in den Jahren 2004 bis 2006 sowie 2017 bis 2020 erzielt.

Abbildung 9: Anteil Jugendlicher im Alter von 15 bis 25 Jahren an der Gesamtbevölkerung in %

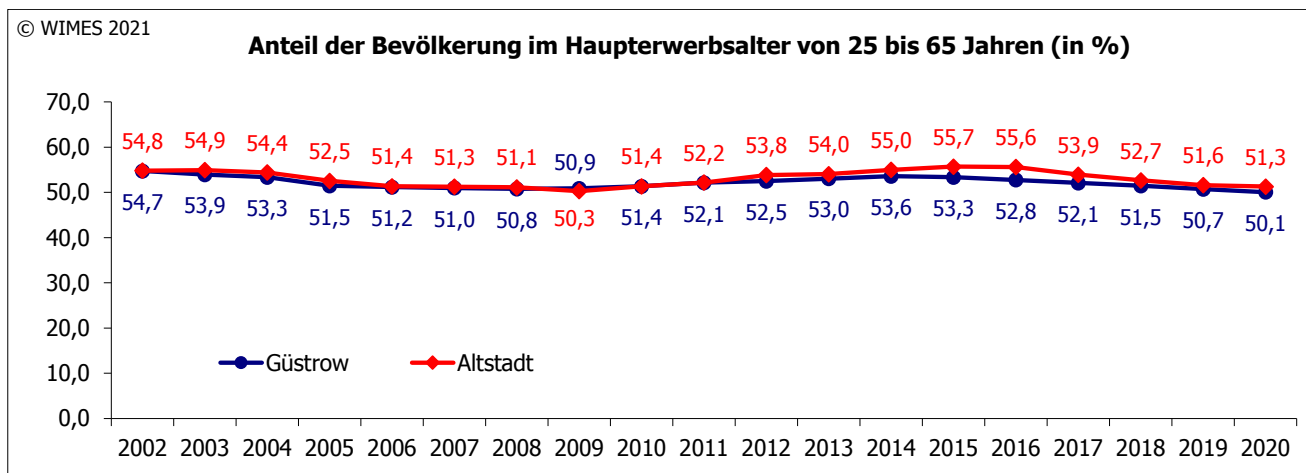


Die Bevölkerungsanteile der Jugendlichen lagen in der Altstadt bis zum Jahr 2015 stets über denen der Gesamtstadt. Im Jahr 2016 lag der Wert in der Altstadt leicht unter dem der Gesamtstadt und im Jahr 2017 waren die Anteile identisch. In den Jahren 2018 bis 2020 lagen die Bevölkerungsanteile der Jugendlichen in der Altstadt wieder über den gesamtstädtischen Werten. Im Jahr 2020 lag der Anteil in der Altstadt mit 9,3 % um 0,9 Prozentpunkte über dem Anteil der Gesamtstadt Güstrow.

2.2.4 Bevölkerung im Haupterwerbsalter von 25 bis 65 Jahren

Diese Altersgruppe bildet zusammen mit den Jugendlichen im Alter von 15 bis 25 Jahren die Gruppe der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren. Das erwerbsfähige Alter wird benötigt, um den Anteil der Arbeitslosen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter zu ermitteln. Ebenso wichtig ist diese Altersgruppe für die Ermittlung der Anteile SV-Beschäftigung.

Abbildung 10: Anteil der Einwohner von 25 bis 65 Jahren an der Gesamtbevölkerung in %



Während in der Gesamtstadt von 2002 zu 2020 in dieser Altersgruppe ein Einwohnerrückgang um 12,7 % (-2.151 Personen) zu verzeichnen war, ergab sich in der Altstadt ein Zuwachs um 34,0 % bzw. +397 Personen.

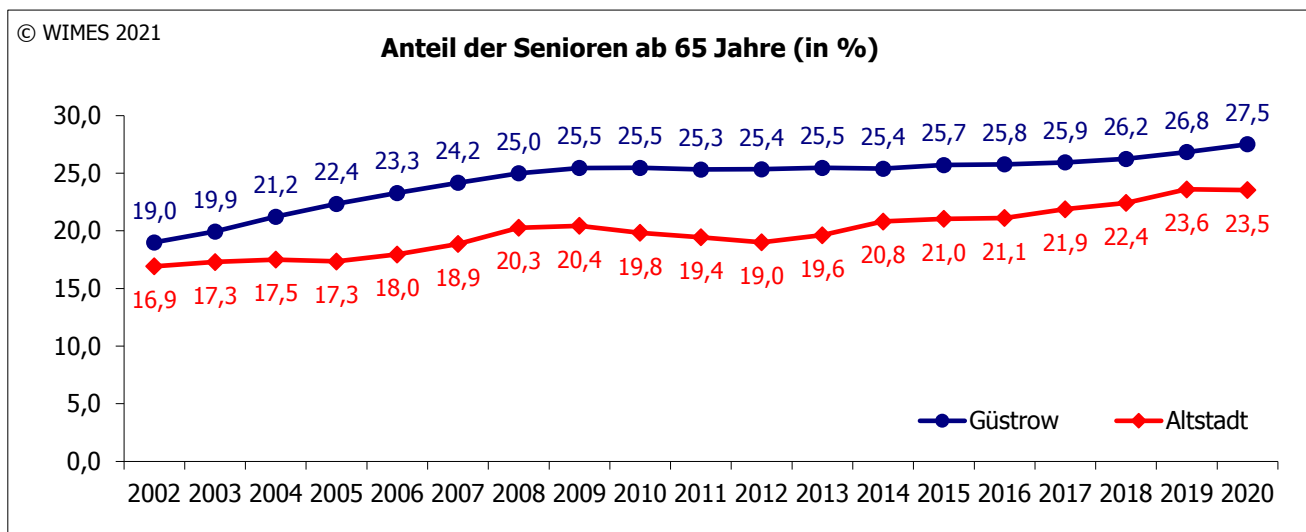
Der Anteil an der Bevölkerung lag in der Altstadt Ende 2020 bei 51,3 % und damit über dem städtischen Durchschnitt von 50,1 %.

2.2.5 Ältere ab 65 Jahren

In der Gesamtstadt erhöhte sich die Zahl der Personen ab 65 Jahre um 38,3 % (+2.257 Personen). Nur in den Jahren 2010 bis 2012 waren Einwohnerverluste zu verzeichnen. In der Altstadt stieg die Zahl der Senioren um 99,2 % (+358 Personen) an. Nur in den Jahren 2010 und 2012 ergaben sich geringe Verluste.

Im Betrachtungszeitraum von 2002 bis 2020 war in der Altstadt zwar ein deutlich höhere Einwohnerzugewinn in dieser Altersgruppe eingetreten, der Bevölkerungsanteil lag jedoch, aufgrund der jüngeren Altersstruktur in der Altstadt, stets unter den Werten der Gesamtstadt. Im Jahr 2020 waren in der Altstadt 23,5 % der Bevölkerung 65 Jahre und älter. In der Gesamtstadt lag der Anteil bei 27,5 %.

Abbildung 11: Anteil der Senioren an 65 Jahre an der Gesamtbevölkerung in %



Von den insgesamt 719 Senioren ab 65 Jahren in der Altstadt Ende 2020 waren 466 Einwohner 75 Jahre und älter. Dies sind 15,3 % aller Einwohner.

2.2.6 Zusammenfassung der Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen

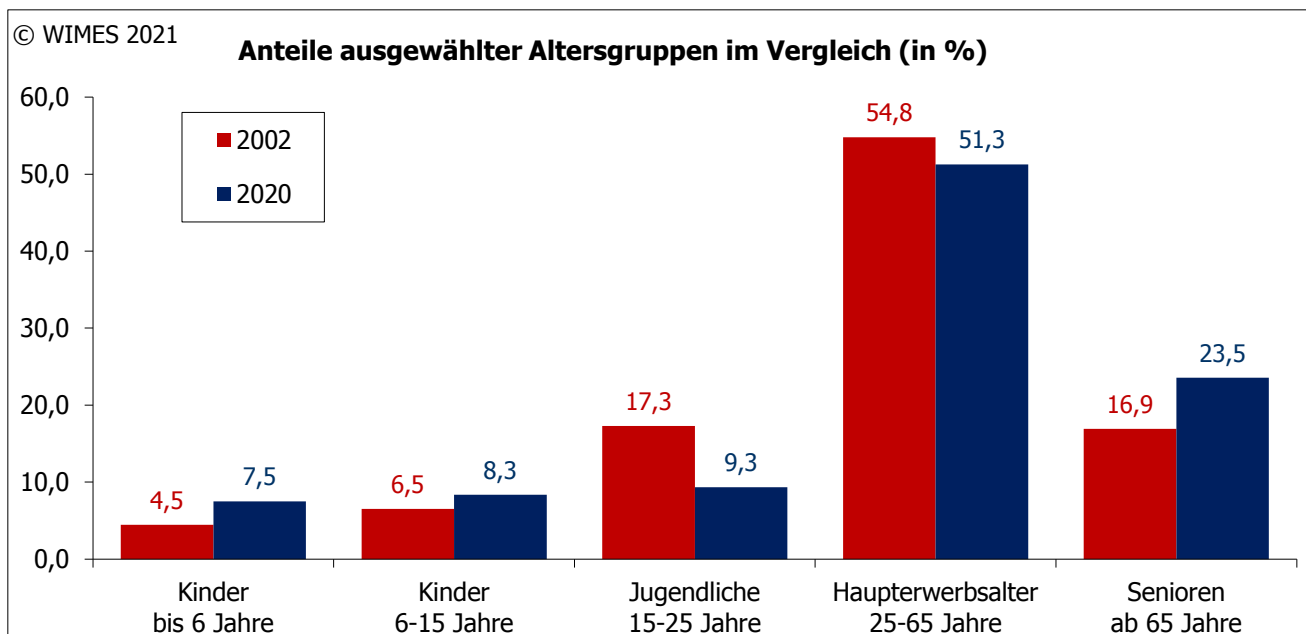
Ein Einwohnerverlust in der Altstadt ergab sich von 2002 bis 2020 einzig in der Altersgruppe der Jugendlichen. Der höchste Zugewinn war bei den Kindern bis sechs Jahre zu verzeichnen.

Tabelle 2: Zahl der Einwohner in ausgewählten Altersgruppen in der Altstadt

	Kinder bis 6 Jahre	Kinder 6-15 Jahre	Jugendliche 15-25 Jahre	Haupterwerbsalter 25-65 Jahre	Senioren ab 65 Jahre	gesamt
2002	95	139	369	1.169	361	2.133
2003	100	132	359	1.168	368	2.127
2004	109	131	373	1.187	382	2.182
2005	123	129	411	1.157	382	2.202
2006	154	133	429	1.198	419	2.333
2007	158	143	428	1.250	460	2.439
2008	157	153	391	1.253	497	2.451
2009	179	164	389	1.257	511	2.500
2010	187	163	375	1.292	499	2.516
2011	214	165	358	1.355	505	2.597
2012	211	176	330	1.421	502	2.640
2013	199	179	318	1.429	519	2.644
2014	212	181	272	1.510	572	2.747
2015	198	192	255	1.546	584	2.775
2016	228	224	219	1.603	609	2.883
2017	221	262	242	1.617	656	2.998
2018	220	256	276	1.589	677	3.018
2019	219	248	278	1.550	709	3.004
2020	229	255	285	1.566	719	3.054
absolut	134	116	-84	397	358	921
in %	141,1	83,5	-22,8	34,0	99,2	43,2

Die Zahl der 285 Jugendlichen im Alter von 15 bis 25 Jahren im Jahr 2020 setzte sich zusammen aus 47 Personen im Alter von 15 bis unter 18 Jahren und 238 Personen im Alter von 18 bis 25 Jahre. Bei den Senioren waren 253 Personen 65 bis 75 Jahre alt und 466 Personen waren 75 Jahre und älter.

Abbildung 12: Bevölkerungsanteile in der Altstadt in den Jahren 2002 und 2020



2.3 Faktoren der Bevölkerungsentwicklung

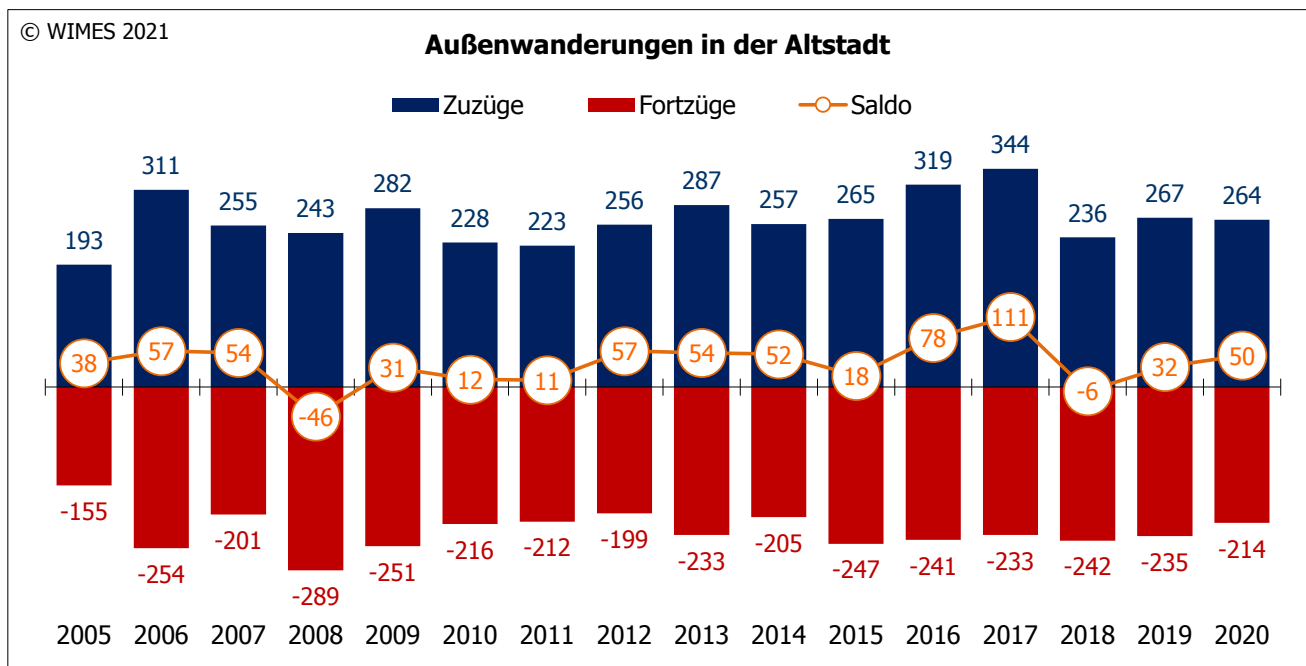
Faktoren, die die Bevölkerungsentwicklung beeinflussen, sind die Außenwanderungen, die innerstädtischen Umzügen und die natürliche Bevölkerungsentwicklung, die das Verhältnis der Geborenen zu den Gestorbenen wiedergibt.

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

2.3.1 Außenwanderungen

In der Außenwanderung waren nur in den Jahren 2008 und 2018 Negativsalden zu verzeichnen. In allen anderen Jahren ergaben sich Positivsalden. Im Jahr 2020 wurde ein Einwohnerzuwachs aufgrund der Außenwanderungen von 50 Personen erzielt.

Abbildung 13: Außenwanderungen in der Altstadt



2.3.2 Innerstädtische Umzüge

Wie bei den Außenwanderungen ist auch eine hohe innerstädtische Bewegung zu verzeichnen.

Das innerstädtische Umzugsgeschehen ist für gesamtstädtische Entwicklungsprozesse sehr wichtig. Die Umzüge zwischen den Stadtteilen geben nicht nur Auskunft über deren Attraktivität, sondern auch über die Zusammensetzung der Bewohnerschaft nach ihrer Sozialstruktur.

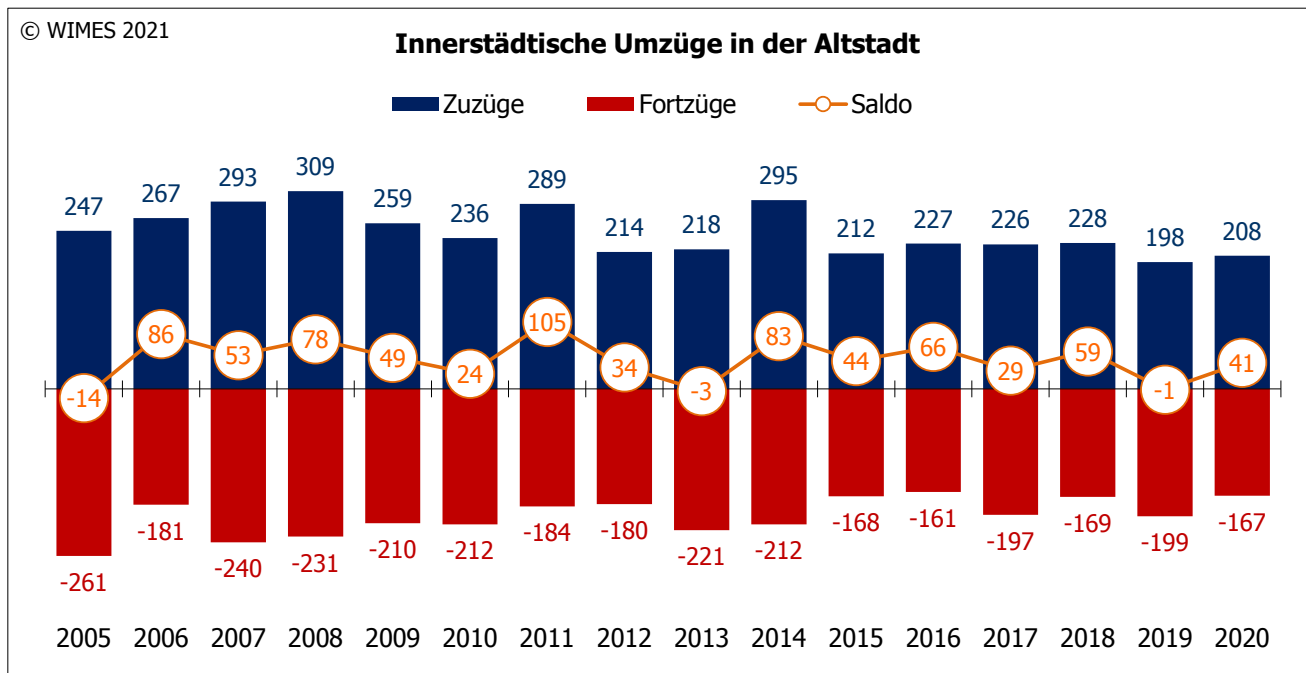
In die Altstadt sind im Jahr 2020 insgesamt 208 Personen aus anderen Stadtteilen Güstrows zugezogen und 267 Personen in andere Stadtteile weggezogen. Das ergab einen Positivsaldo von 41 Person durch innerstädtische Umzüge.

Beachtenswert ist der hohe Anteil derjenigen, die innerhalb ihres Wohngebietes umgezogen sind. Im Jahr 2020 zogen 58 Personen innerhalb der Altstadt um. Deutlich erkennbar ist dabei der sich fortsetzende Trend zum Wohnen in der Altstadt und aus schlecht sanierten Objekten in gut sanierte Objekte umzuziehen. Gleichzeitig wird auch eine steigende Zufriedenheit mit der derzeitigen Wohnung deutlich.

Tabelle 3: Umzüge innerhalb der Altstadt

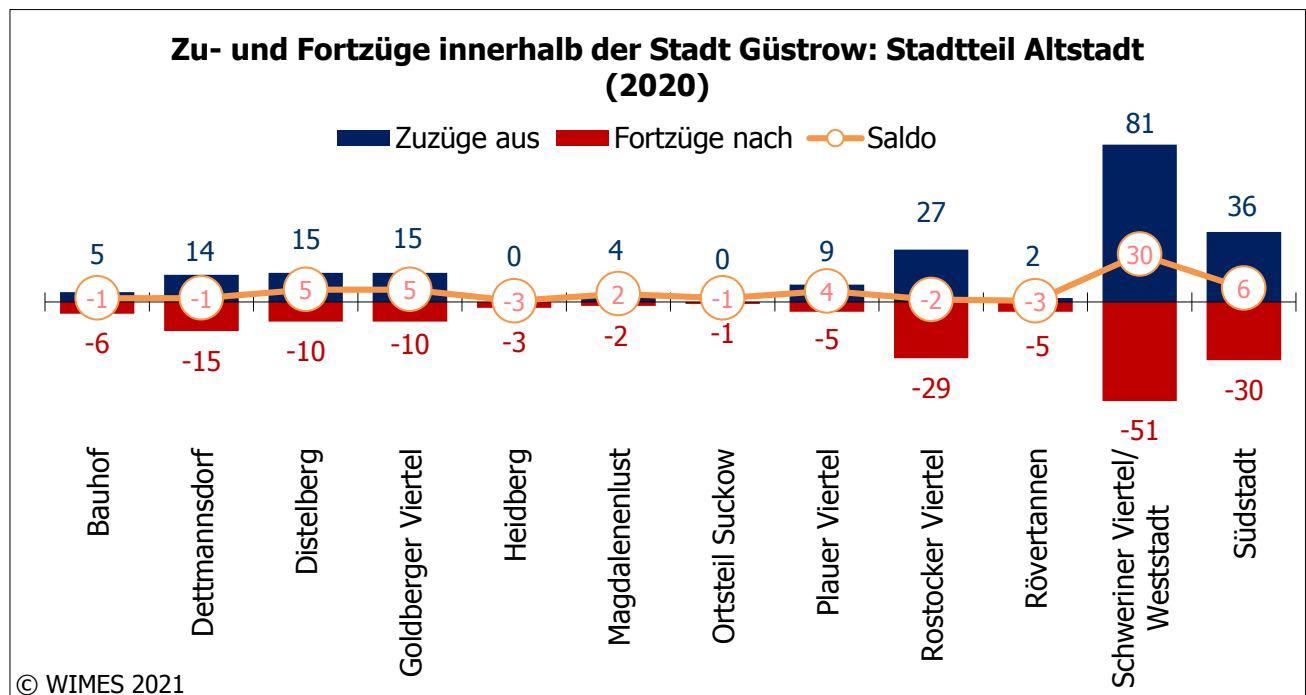
2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
98	116	102	76	93	67	77	97	105	99	88	71	102	86	68	58

Abbildung 14: Umzugszuzüge in die Altstadt und Umzugsfortzüge aus der Altstadt



Das größte Umzugsgeschehen vollzog sich im Jahr 2020 zwischen der Altstadt und dem Schweriner Viertel/Weststadt, der Altstadt und dem Rostocker Viertel/Nord-West und der Südstadt. Der größte Wanderungsgewinn ergab sich gegenüber dem Schweriner Viertel/Weststadt mit +30 Personen.

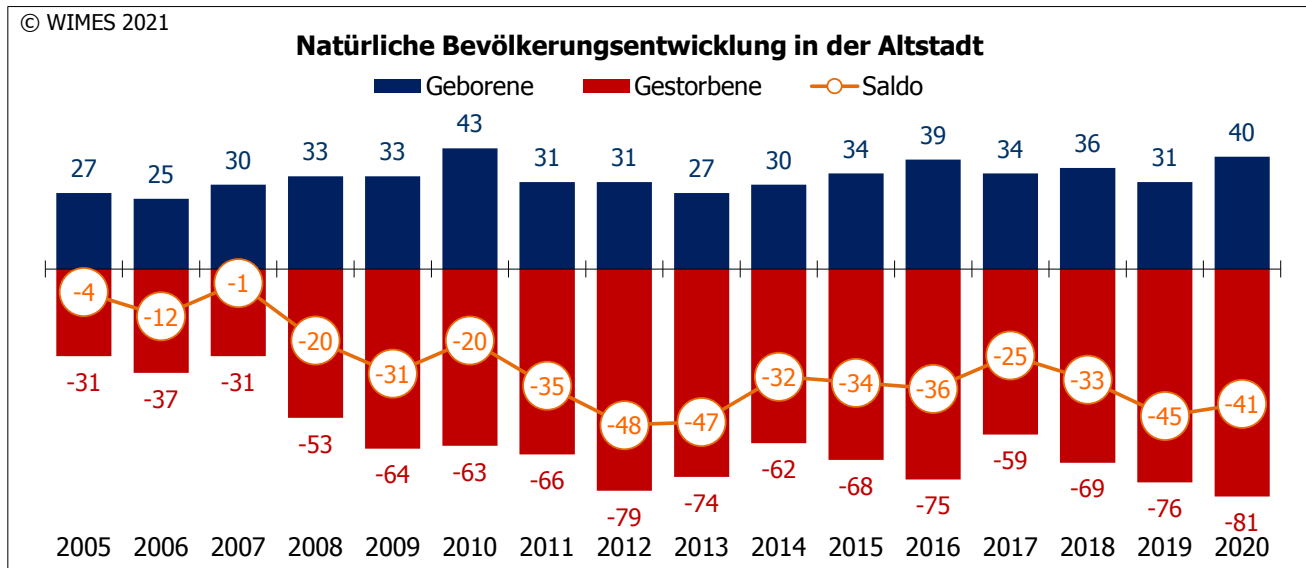
Abbildung 15: Umzugszuzüge und Umzugsfortzüge



2.3.3 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 führt dies zu einer Abnahme der Einwohneranzahl. Umgekehrt kann ein Geborenenüberschuss Bevölkerungsverluste durch Abwanderungen ausgleichen. Im Jahr 2020 lag der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in der Altstadt bei -41 Personen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich in der Altstadt drei Alten- und Pflegeheime sowie Anlagen des betreuten Wohnens befinden.

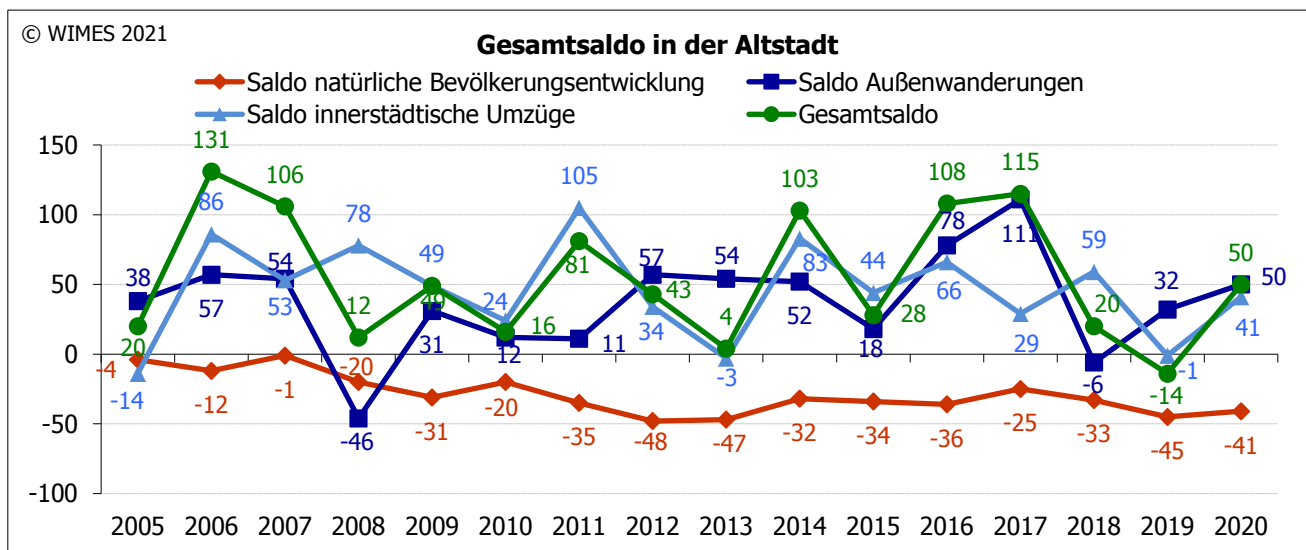
Abbildung 16: Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in der Altstadt



2.3.4 Zusammenfassung Gesamtsaldo

Der Gesamtsaldo zeigt den Einfluss der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, der Außenwanderungen und der innerstädtischen Umzüge auf die Entwicklung der Bevölkerung. Der Einwohnergewinn von 50 Personen im Jahr 2020 ergab sich aufgrund der Positivsaldo der innerstädtischen Umzüge von 41 Personen und der Außenwanderungen von 50 Personen. Der hohe Negativsaldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (-41 Personen) schwächte den Einwohnergewinn aufgrund der Wanderungen deutlich ab.

Abbildung 17: Zusammensetzung des Gesamtsaldos in der Altstadt



2.4 Sozialstruktur – Arbeitslosigkeit und Beschäftigung

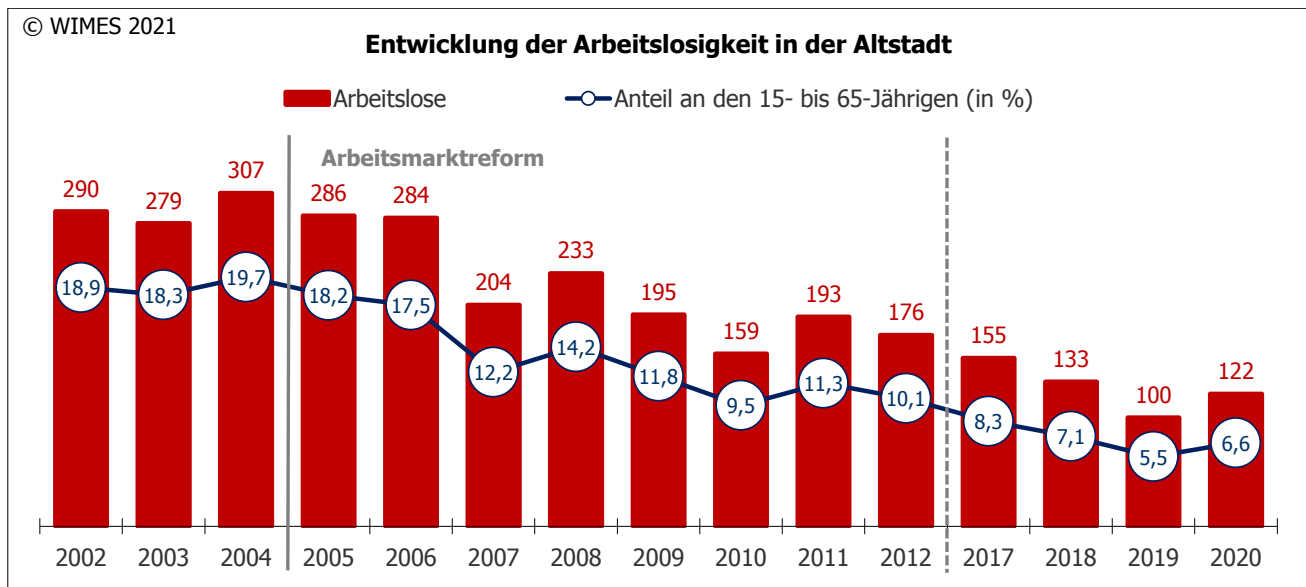
2.4.1 Arbeitslosigkeit

In der Altstadt gab es im Jahr 2020 insgesamt 122 Arbeitslose, die Arbeitslosenquote, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren, lag bei 6,6 %. In der Gesamtstadt Güstrow waren im Jahr 2020 insgesamt 1.490 Menschen arbeitslos. Der Arbeitslosenanteil lag bei 8,6 % und damit über dem Wert der Altstadt.

Tabelle 4: Arbeitslosigkeit in der Altstadt im Vergleich zur Gesamtstadt

Jahr	Güstrow	Veränderungen zum Vorjahr	Altstadt	Veränderungen zum Vorjahr
2002	3.473		290	
2003	3.465	-8	279	-11
2004	3.993	528	307	28
2005	3.436	-557	286	-21
2006	3.303	-133	284	-2
2007	2.592	-711	204	-80
2008	2.615	23	233	29
2009	2.371	-244	195	-38
2010	1.957	-414	159	-36
2011	2.158	201	193	34
2012	1.941	-217	176	-17
2017	1.620	-321	155	-21
2018	1.449	-171	133	-22
2019	1.384	-65	100	-33
2020	1.490	106	122	22
Entwicklung	-1.983		-168	

Abbildung 18: Arbeitslosigkeit in der Altstadt



Von den insgesamt 122 Arbeitslosen in der Altstadt bezogen 72,1 % (88 Personen) Leistungen nach den Regelungen des SGB II, das sog. Hartz IV. Dieser Wert lag unter dem städtischen Durchschnitt von 74,5 %. Damit erhielten in der Altstadt 27,9 % (34 Personen) der Arbeitslosen Leistungen nach SGB III und damit das eigentliche Arbeitslosengeld.

2.4.2 SV-Beschäftigung

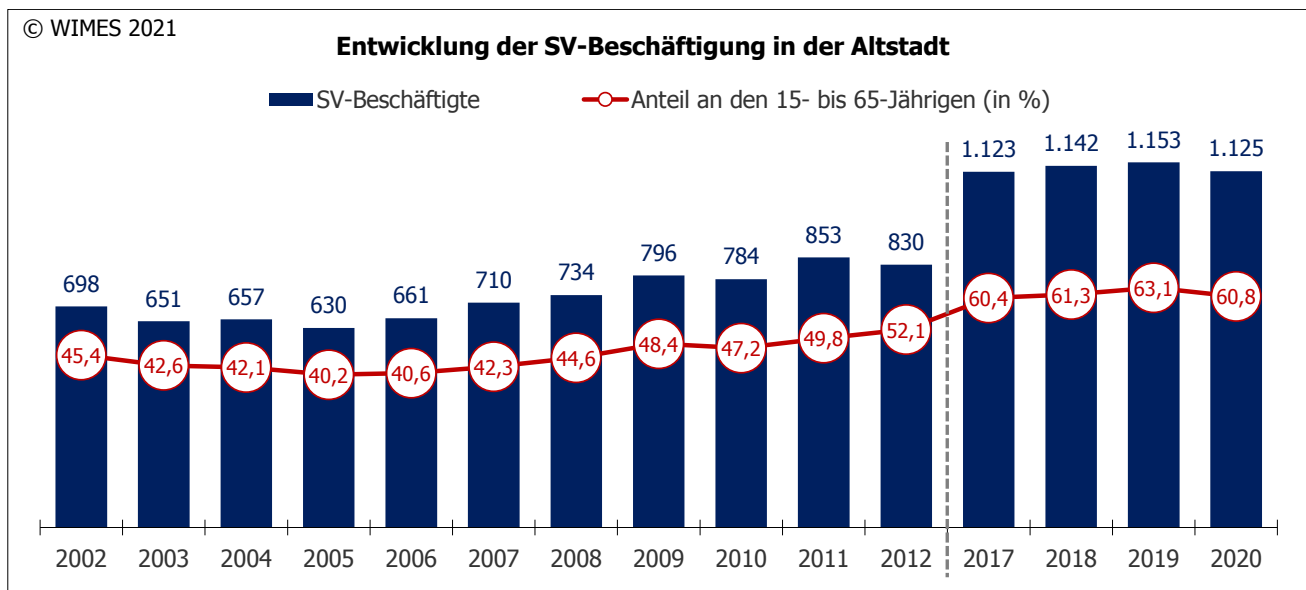
Im Juni 2020 gab es in der Altstadt 1.125 SV-Beschäftigte. Der Anteil an den 15- bis 65-Jährigen erreichte 60,8 %. In der Gesamtstadt waren 10.309 SV-Beschäftigte und der Beschäftigungsanteil lag mit 59,5 % unter der Beschäftigtenquote der Altstadt.

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

Tabelle 5: SV-Beschäftigung in der Altstadt im Vergleich zur Gesamtstadt

Jahr	Güstrow	Veränderungen zum Vorjahr	Altstadt	Veränderungen zum Vorjahr
2002	10.226		698	
2003	9.764	-462	651	-47
2004	9.434	-330	657	6
2005	9.009	-425	630	-27
2006	9.024	15	661	31
2007	9.206	182	710	49
2008	9.379	173	734	24
2009	9.380	1	796	62
2010	9.416	36	784	-12
2011	9.586	170	853	69
2012	9.677	91	830	-23
2017	10.287	610	1.123	293
2018	10.385	98	1.142	19
2019	10.513	128	1.153	11
2020	10.309	-204	1.125	-28
Entwicklung	83		427	

Abbildung 19: SV-Beschäftigung in der Altstadt



3 Städtebauliche- und wohnungswirtschaftliche Entwicklung der Altstadt

3.1 Gebäude- und Wohnungsbestand gesamt nach verschiedenen Kriterien

Die Grenze des Stadtteils Altstadt unterscheidet sich nur geringfügig von der Grenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Altstadt. Nahezu der gesamte Gebäudebestand liegt innerhalb der Sanierungsgebietsgrenze, lediglich der ehemalige Wasserturm und das im Jahr 2016 neu errichtete Dienstleistungszentrum der Krankenkasse Barmer GEK liegen außerhalb des Sanierungsgebietes (im Vorjahr auch noch ein ehemaliges Bahnhäuschen, das 2016 abgerissen wurde). Der Wohnungsbestand im Stadtteil Altstadt ist aber identisch mit dem Sanierungsgebiet.

Im Sanierungsgebiet Altstadt gab es im Jahr 2020 insgesamt 657 Hauptgebäude. Zudem gab es insgesamt 89 unbebaute Grundstücke / Freiflächen, die teilweise z.B. als Stellplatzflächen oder Garten-nutzung zwischengenutzt werden. Ein Teil dieser Zwischennutzungen werden auch langfristig unbebaut bleiben, da sie städtebaulich gewollt sind und der Verbesserung des Wohnumfeldes dienen. Von diesen Grundstücken sind 20 „echte“ Baulücken, diese bieten Potenzial für Wohnungsneubau.

Im Jahr 2019 wurden vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 23 WE neu gebaut. In den Gebäuden Armesünder Straße 1, 1a und 1b entstanden insgesamt 17 WE und Klosterhof 10 sechs WE. Abgerissen wurde 2019 das Gebäude Hageböcker Straße 114 mit drei WE. Durch Bestandsveränderungen (Sanierungen/Umbauten) entstanden vier neue WE.

Das Mehrfamilienhaus Mühlenstraße 54 mit fünf WE wurde im Jahr 2020 fertiggestellt. Um fünf WE verringerte sich die Wohnungszahl im Jahr 2020 durch Bestandsveränderungen. Somit entsprach die Wohnungszahl des Jahres 2020 der des Vorjahres.

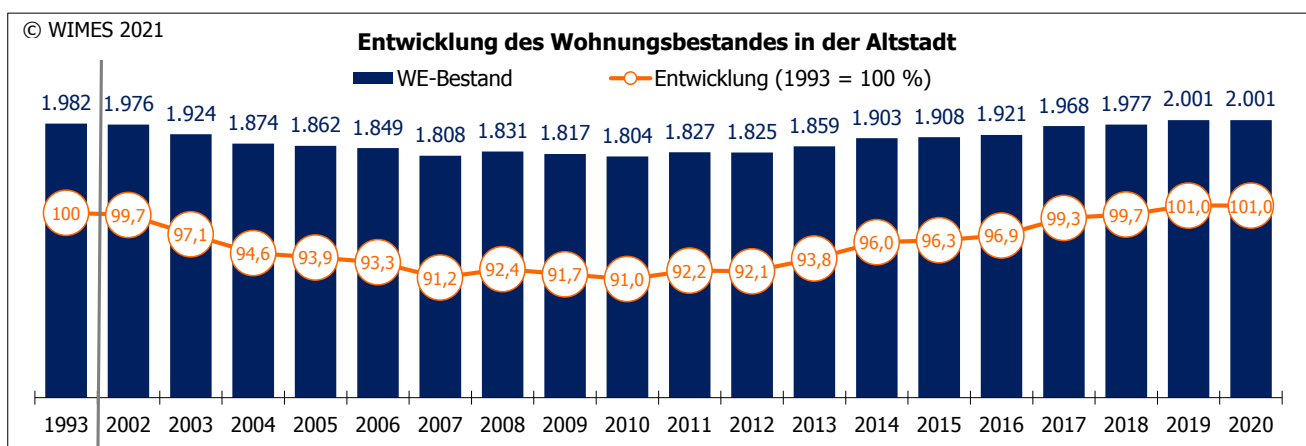
Von den 657 Hauptgebäuden im Jahr 2020 waren 15,5 % (102 Gebäude) Nichtwohngebäude und 84,5 % (555 Gebäude) Wohngebäude bzw. Gebäude mit gemischten Nutzungen. Der Wohnungsbestand lag bei insgesamt 2.001 Wohnungen (WE) und damit 1,0 % über dem Ausgangsniveau von 1993 bzw. 1,3 % unter dem Niveau des Basisjahres des Betrachtungszeitraum 2002.

Im Jahr 1993 gab es in der Altstadt 653 Hauptgebäude, davon 564 Wohngebäude bzw. Gebäude mit gemischten Nutzungen. Der Wohnungsbestand lag bei 1.982 WE.

Tabelle 6: Gebäude im Sanierungsgebiet Altstadt nach der Nutzung 2020

Altstadt	Gebäude	davon:		Wohnungen in:	
		Wohngebäude und Gebäude mit Mischnutzungen	Nichtwohngebäude	Wohngebäuden und Gebäuden mit Mischnutzungen	Nichtwohngebäuden
Anzahl	657	555	102	2.000	1
Anteil in %	100	84,5	15,5		

Abbildung 20: Wohnungsbestand in der Altstadt



Folgende Tabelle zeigt die Ursachen für die Veränderung der Wohnungszahl im Sanierungsgebiet Altstadt seit dem 31.12.2002. Insgesamt wurden bis zum Jahresende 2020 in der Altstadt 234 WE durch Rückbau vom Markt genommen. Der Rückbau erfolgte schwerpunktmäßig in den Jahren 2003 bis 2010 und konzentrierte sich auf Gebäude, die zu DDR-Zeiten entstanden waren oder auf Grund ihres Bauzustandes nicht mehr sanierungsfähig (z.T. Brandstiftung) waren. Im Jahr 2011 wurde nur noch eine Wohneinheit zurückgebaut. In den Jahren 2012 und 2013 erfolgte kein Rückbau, im Jahr 2014 wurden sieben WE, im Jahr 2015 vier WE, in 2016 weitere drei WE und im Jahr 2017 sieben WE durch Rückbau vom Markt genommen. Im Jahr 2019 musste ein unsaniertes Gebäude mit besonderer städtebaulicher Bedeutung mit drei WE abgerissen werden, da es nicht mehr sanierungsfähig war.

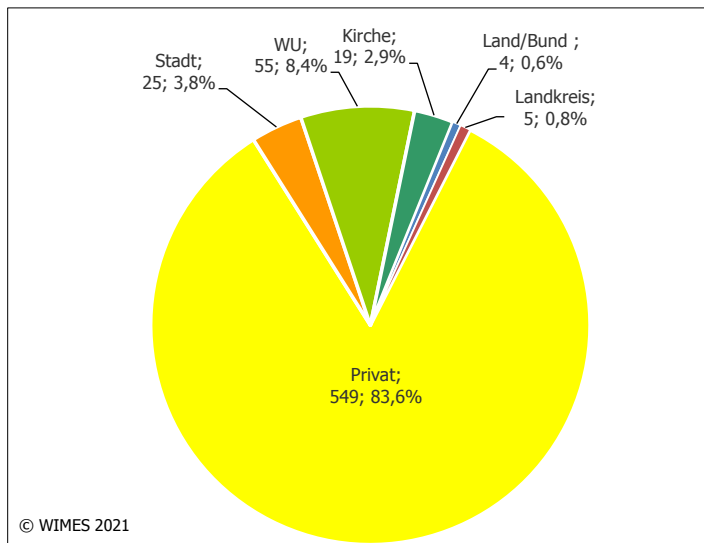
Durch Veränderungen im vorhandenen Wohnungsbestand verringerte sich die Wohnungszahl im Saldo vom 31.12.2002 bis 31.12.2020 um 13 WE. Im Zeitraum 2002 bis 2020 wurden in der Altstadt 272 WE neu geschaffen.

Tabelle 7: Faktoren der Veränderung des Wohnungsbestandes in der Altstadt

		Entwicklung des Wohnungsbestandes in WE																			
31.12.2002		2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020		31.12.2020
1.976		8	-41	37	-2	-66	14	-10	-3	11	-7	6	-2	9	0	33	1	4	-5		2.001
		-73	-10	-61	-17	-6	-9	-23	-10	-1	0	0	-7	-4	-3	-7	0	-3	0		
		13	1	12	6	31	18	19	0	13	5	28	53	0	16	21	8	23	5		

-13	Veränderungen im Bestand
-234	Rückbau
272	Neubau in Baulücken

Abbildung 21: Gebäudebestand nach Eigentümern 2020



Zum Jahresende 2020 waren 83,6 % aller Gebäude im Privateigentum (selbstgenutzt, privat vermietet).

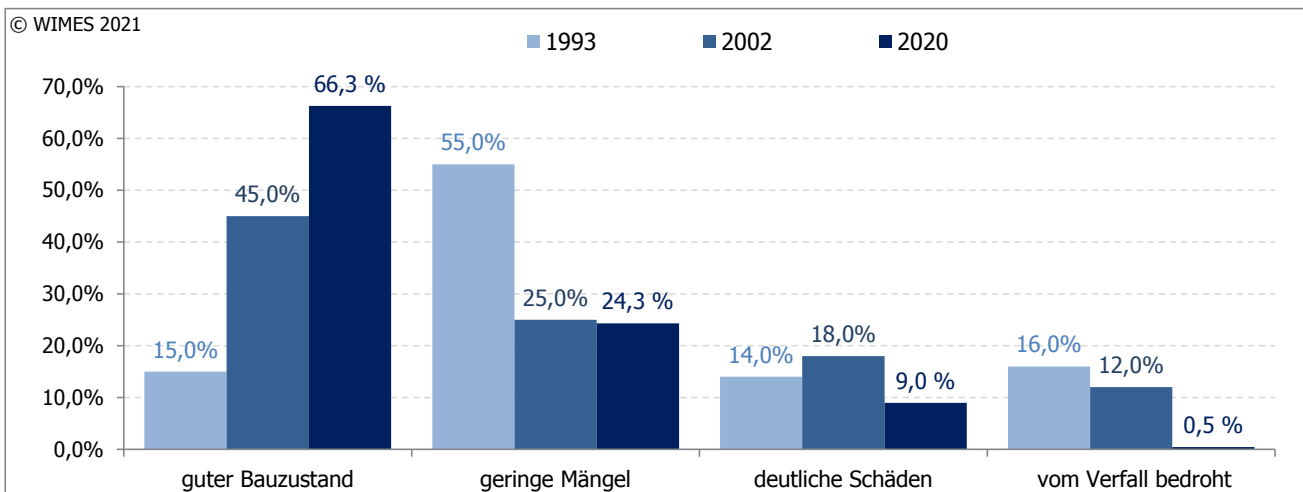
3,8 % (25 Gebäude) sind städtisches Eigentum.

8,4 % (55 Gebäude) gehörten Wohnungsunternehmen (davon 19 Gebäude AWG und 31 Gebäude WGG).

19 Objekte befinden sich im kirchlichen Eigentum.

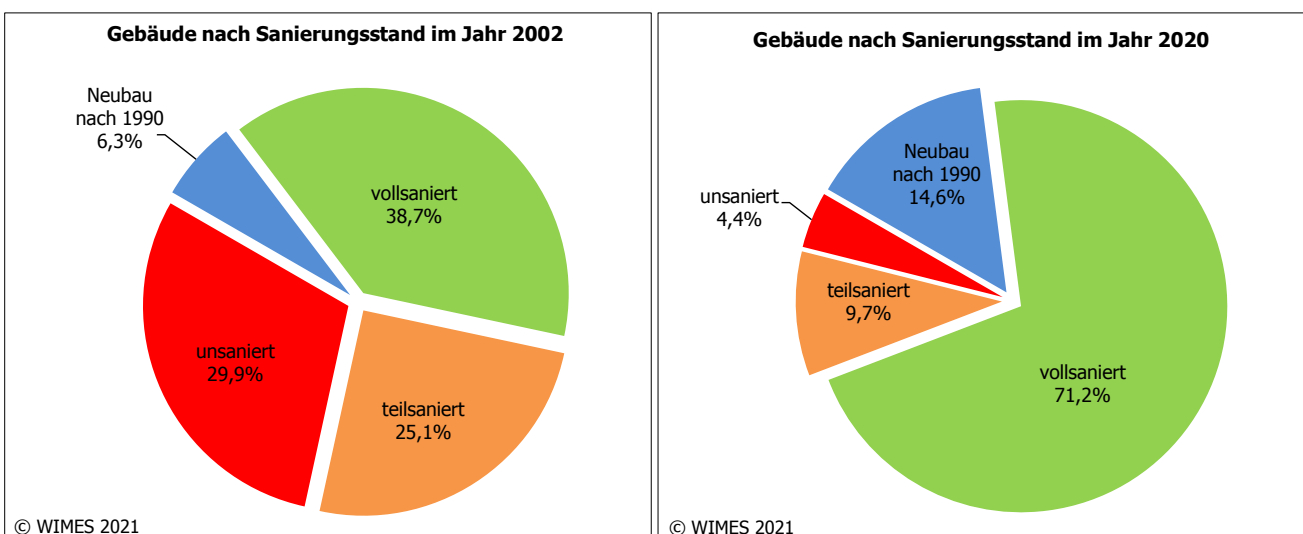
Nach dem Bauzustand betrachtet, gab es in der Altstadt im Jahr 2020 noch drei Gebäude (0,5 %), die vom Verfall bedroht waren. 1993 waren es noch 16 % (104 Gebäude). Deutliche Schäden und damit dringenden Sanierungsbedarf wiesen 59 Gebäude (9,0 %) auf. Weitere 160 Gebäude (24,3 %) hatten nur geringe Mängel. Der Großteil der Gebäude (436 Gebäude / 66,3 %) ist in einem guten bzw. sehr guten Bauzustand. Im Jahr 2002 lag der Anteil bei 45,0 % und im Jahr 1993 bei nur 15,0 %.

Abbildung 22: Gebäudebestand nach Bauzustand (in %)



Im Jahr 2002 waren erst 38,7 % der Gebäude im Sanierungsgebiet Altstadt vollsaniert, bis 2020 erhöhte sich der Anteil auf 72,1 % (468 Gebäude). Lag der Anteil unsanierter Gebäude 2002 noch bei 29,9 %, so sank der Wert zu 2020 auf 4,4 % (29 Gebäude), dennoch besteht weiterhin Handlungsbedarf. Zum Teil handelt es sich beim unsanierten Bestand um ruinöse Gebäude, die einen erheblichen Sanierungsaufwand erfordern. Bei 9,7 % des Bestandes (64 Gebäude) wurden bisher Teilsanierungen vorgenommen, die zum Teil auch weitere erhebliche Sanierungen erfordern. 14,6 % der Gebäude wurden nach 1990 neu errichtet (96 Gebäude).

Abbildung 23: Verteilung der Hauptgebäude nach Sanierungsstand in der Altstadt 2002 und 2020



Fast jedes zweite Gebäude (296 von 657 Gebäuden) ist ein Denkmal. Bisher wurden bereits 86,1 % dieses Bestandes vollsaniert (255 Gebäude) und 3,4 % (10 Gebäude) der denkmalgeschützten Gebäude waren Ende 2020 noch unsaniert. In den denkmalgeschützten Gebäuden gab es 838 WE.

Der Anteil der Gebäude mit besonderer städtebaulicher Bedeutung (G 3.3) betrug 25,7 % am gesamten Gebäudebestand im Jahr 2020. Es waren 87,6 % des Bestandes vollsaniert und 4,1 % noch unsaniert (7 Gebäude). Der Wohnungsbestand in diesen Gebäuden lag bei 474 WE, davon waren 430 WE im vollsanierten Bestand.

Nur 8,4 % (55 Gebäude mit 149 Wohnungen) sind gemäß Städtebauförderungsrichtlinie (StBauFR) M-V als Gebäude ohne besondere städtebauliche Bedeutung (G 3.2) eingestuft. Von diesen Gebäuden waren im Jahr 2020 60,0 % (33 Gebäude) vollsaniert und 20,0 % unsaniert (11 Gebäude).

Weitere 6,2 % des Gebäudebestandes (41 Gebäude mit 163 WE) sind gemäß StBauFR Neubauten nach 1949 bis 1990. Dabei handelt es sich überwiegend um Plattenbauten im Bereich Lange Straße, Grüner Winkel und Gleviner Mauer.

Insgesamt 96 Gebäude (14,6 % des Gesamtbestandes) in der Altstadt wurden nach 1990 (gemäß ISEK) neu errichtet. Der Wohnungsbestand in diesen Gebäuden betrug 390 WE. Die Neubauten nach 1990 ersetzen z. T. Gebäude, die trotz aller Bemühungen nicht gehalten werden konnten.

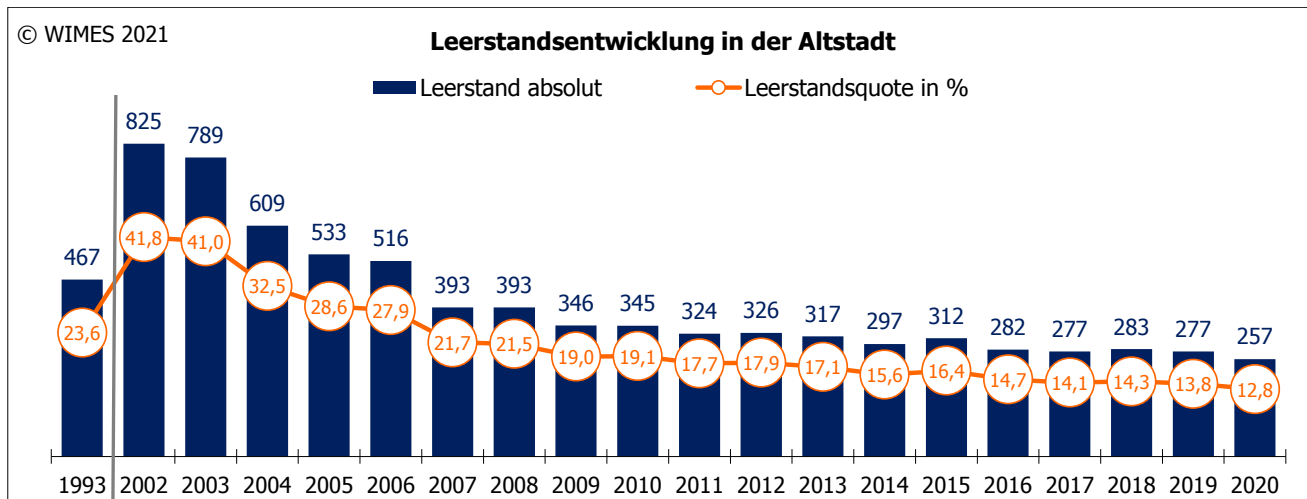
Tabelle 8: Sanierungsstand der Gebäude und Wohnungen

	Gesamt		denkmalgeschützte Gebäude		Gebäude von besonderer städtebaulicher Bedeutung		Gebäude ohne besondere städtebauliche Bedeutung		Neubau nach 1949 bis 1990 (nach BauGB)		Neubau nach 1990	
	Anzahl	WE	Anzahl	WE	Anzahl	WE	Anzahl	WE	Anzahl	WE	Anzahl	WE
Gebäude	657	2.001	296	838	169	474	55	136	41	163	96	390
Anteil in %			45,1	41,9	25,7	23,7	8,4	6,8	6,2	8,1	14,6	19,5
davon: Neubau	96	390									96	390
Anteil in %	14,6	19,5									100,0	100,0
vollsaniert	468	1.398	255	752	148	430	33	97	32	119		
Anteil in %	71,2	69,9	86,1	89,7	87,6	90,7	60,0	71,3	78,0	73,0		
teilsaniert	64	156	31	66	14	25	11	21	8	44		
Anteil in %	9,7	7,8	10,5	7,9	8,3	5,3	20,0	15,4	19,5	27,0		
unsaniert	29	57	10	20	7	19	11	18	1	0		
Anteil in %	4,4	2,8	3,4	2,4	4,1	4,0	20,0	13,2	2,4	0,0		

3.2 Entwicklung des Wohnungsleerstandes im Sanierungsgebiet Altstadt

Im Jahr 1993 betrug der Wohnungsleerstand in der Altstadt 23,6 % (467 leere WE). Im Zeitraum 1993 bis 2002 blieb der Wohnungsbestand relativ stabil (-6 WE), so dass Neubau und Rückbau in den 1990er Jahren keine Wirkung auf die Erhöhung der Leerstände zeigten. Die Zunahme der Wohnungsleerstände um 18,2 Prozentpunkte (von 23,6 % auf 41,8 %) resultierte aus den Einwohnerverlusten im damaligen Zeitraum durch Abwanderung aus der Altstadt aufgrund des schlechten Bauzustands der Gebäude.

Abbildung 24: Wohnungsleerstand in der Altstadt

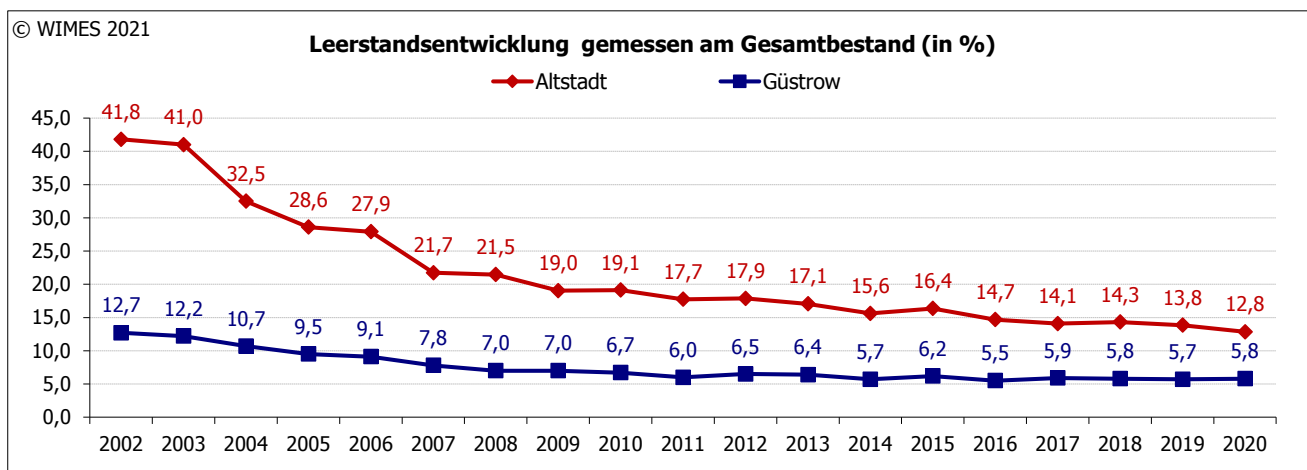


Der höchste Leerstand mit 43,3 % lag in der Altstadt im Jahr 2000. Danach sank die Leerstandsquote stetig. Im Jahr 2002 standen 825 Wohnungen leer, das entsprach einer Leerstandsquote von 41,8 %. Im Jahr 2020 standen 257 Wohnungen leer, die Leerstandsquote lag bei 12,8 %.

Die deutliche Abnahme des Wohnungsleerstandes seit 2002 ist auf verschiedene Ursachen zurückzuführen. Zum einen reduzierte sich die Zahl der leerstehenden Wohnungen aufgrund der durchgeführten Rückbau- und Neubaumaßnahmen und zum anderen hängt der Belegungsgrad des Wohnungsbestandes unmittelbar mit dem fortschreitenden Sanierungsstand der Gebäude und Wohnungen zusammen. Dies korreliert mit den stetigen Einwohnergewinnen in der Altstadt seit dem Jahr 2003.

In der Gesamtstadt hat sich der Wohnungsleerstand im Zeitraum 2002 bis 2020 von 12,7 % auf 5,8 % reduziert. In der Altstadt sank die Leerstandsquote zwar um 29 Prozentpunkte, von 41,8 % im Jahr 2002 auf 12,8 % im Jahr 2020, ist jedoch mit diesem Wert weiterhin der Stadtteil mit der höchsten Leerstandsquote.

Abbildung 25: Wohnungsleerstand in der Altstadt im Vergleich zur Gesamtstadt



Im vollsanierten Bestand standen zum Jahresende 2020 insgesamt 156 WE leer. Gemessen am gesamten vollsanierten Bestand entspricht dies einer Leerstandsquote von 11,9 %. Zu berücksichtigen ist bei den Leerständen im vollsanierten Bestand, dass bei einigen Gebäuden die Sanierung gerade beendet und die Wohnungen zum Zeitpunkt der Aufnahme noch nicht bewohnt waren.

In Gebäuden, die nach 1990 gebaut wurden, standen 14 der insgesamt 390 WE leer (3,6 %). Hierbei handelt es sich um Leerstände in Gebäuden, die gerade erst fertiggestellt wurden. Es ist von einer schnellen Belegung dieser Wohnungen auszugehen.

Im unsanierten Bestand standen 39 WE leer, damit lag die Leerstandsquote in diesem Bereich bei 68,4 %. Weitere 37 leere WE gab es in teilsanierten Gebäuden (23,7 %).

Tabelle 9: Wohnungsleerstand nach dem Sanierungsstand

	Gesamtbestand		denkmalgeschützte Gebäude		Gebäude von besonderer städtebaulicher Bedeutung		Gebäude ohne besondere städtebauliche Bedeutung		Neubau nach 1949 bis 1990 (nach BauGB)		Neubau nach 1990	
	leere WE	Leerstandsquote in %	leere WE	Leerstandsquote in %	leere WE	Leerstandsquote in %	leere WE	Leerstandsquote in %	leere WE	Leerstandsquote in %	leere WE	Leerstandsquote in %
Neubau	14	3,6									14	3,6
vollsaniert	167	11,9	91	12,1	54	12,6	17	17,5	5	4,2		
teilsaniert	37	23,7	19	28,8	11	44,0	6	28,6	1	2,3		
unsaniert	39	68,4	18	90,0	10	52,6	11	61,1				
gesamt	257	12,8	128	15,3	75	15,8	34	25,0	6	3,7	14	3,6

In denkmalgeschützten Gebäuden standen in der Altstadt 128 WE von 838 WE leer. Das entspricht einer Leerstandsquote von 15,3 % gemessen an allen WE in denkmalgeschützten Gebäuden. Im unsanierten denkmalgeschützten Bestand standen 18 WE leer, die Leerstandsquote lag bei 90,0 %.

Bei den Gebäuden von besonderer städtebaulicher Bedeutung lag die Leerstandsquote bei 15,8 % (75 leere WE). Im unsanierten Gebäudebestand standen 52,6 % der Wohnungen leer (10 leere WE).

Im Jahr 2020 standen insgesamt 44 Gebäude komplett leer bzw. waren nur im Erdgeschoss teilweise gewerblich genutzt, während die Wohnungen leer standen. Das entspricht einem Anteil an allen Gebäuden von 6,7 %. Von den 44 komplett leeren Gebäuden waren zehn Gebäude unsaniert.

23 komplett leerstehende Gebäude sind denkmalgeschützt, davon waren sechs Gebäude unsaniert. 12 Gebäude sind von besonderer städtebaulicher Bedeutung (G 3.3), hiervon war ein Gebäude in unsaniertem/ruinösen Zustand.

Tabelle 10: Wohnungsleerstand in komplett leeren Wohngebäuden und in Gebäuden, in denen nur das Erdgeschoss teilweise gewerblich genutzt wurde

	Anzahl der Gebäude	davon unsanierte Gebäude	Wohnungen in diesen Gebäuden	davon in unsanierten Gebäuden
denkmalgeschützte Gebäude	23	6	49	18
Gebäude von besonderer städtebaulicher Bedeutung	12	1	35	2
Gebäude ohne besondere städtebauliche Bedeutung	7	3	17	11
Neubau nach 1949 bis 1990 (nach BauGB)	1	0	1	0
Neubau nach 1990	1	0	1	0
gesamt	44	10	103	31

Von den 257 leeren WE befanden sich 103 leere WE in Gebäuden, die komplett leer standen bzw. Gebäude, die nur im Erdgeschoss teilweise gewerblich genutzt wurden und die Wohnungen leer standen. Das entspricht einem Anteil von 40,1 %.

Rund 31 % der Leerstände in komplett leeren Gebäuden befinden sich in unsanierten Gebäuden. Aufgrund ihres unsanierten/ruinösen Zustandes sind die Wohnungen nicht mehr vermietbar und stehen somit dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung.

Abbildung 26: Wohnungsleerstand

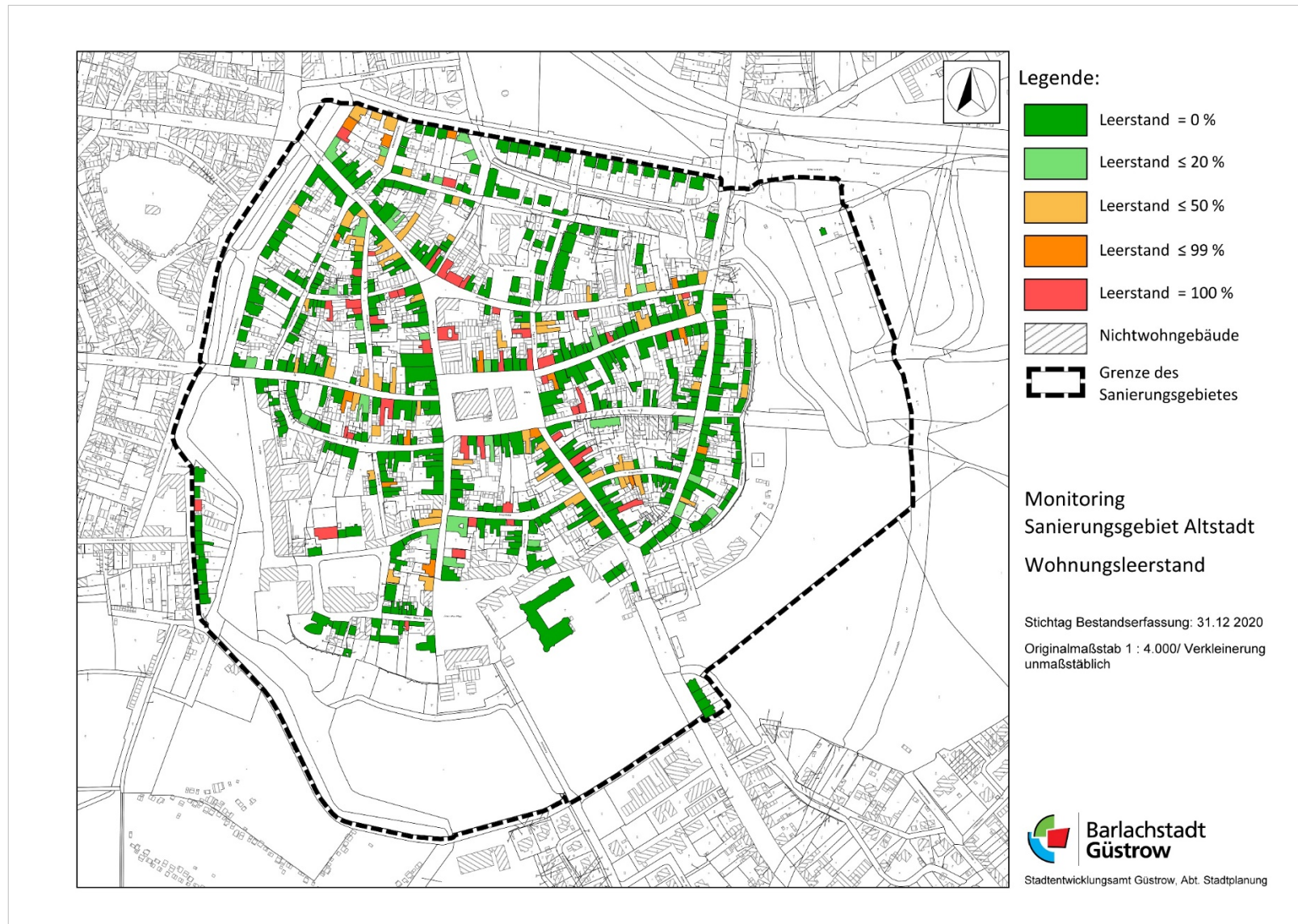


Abbildung 27: Wohnungsleerstand Neubau

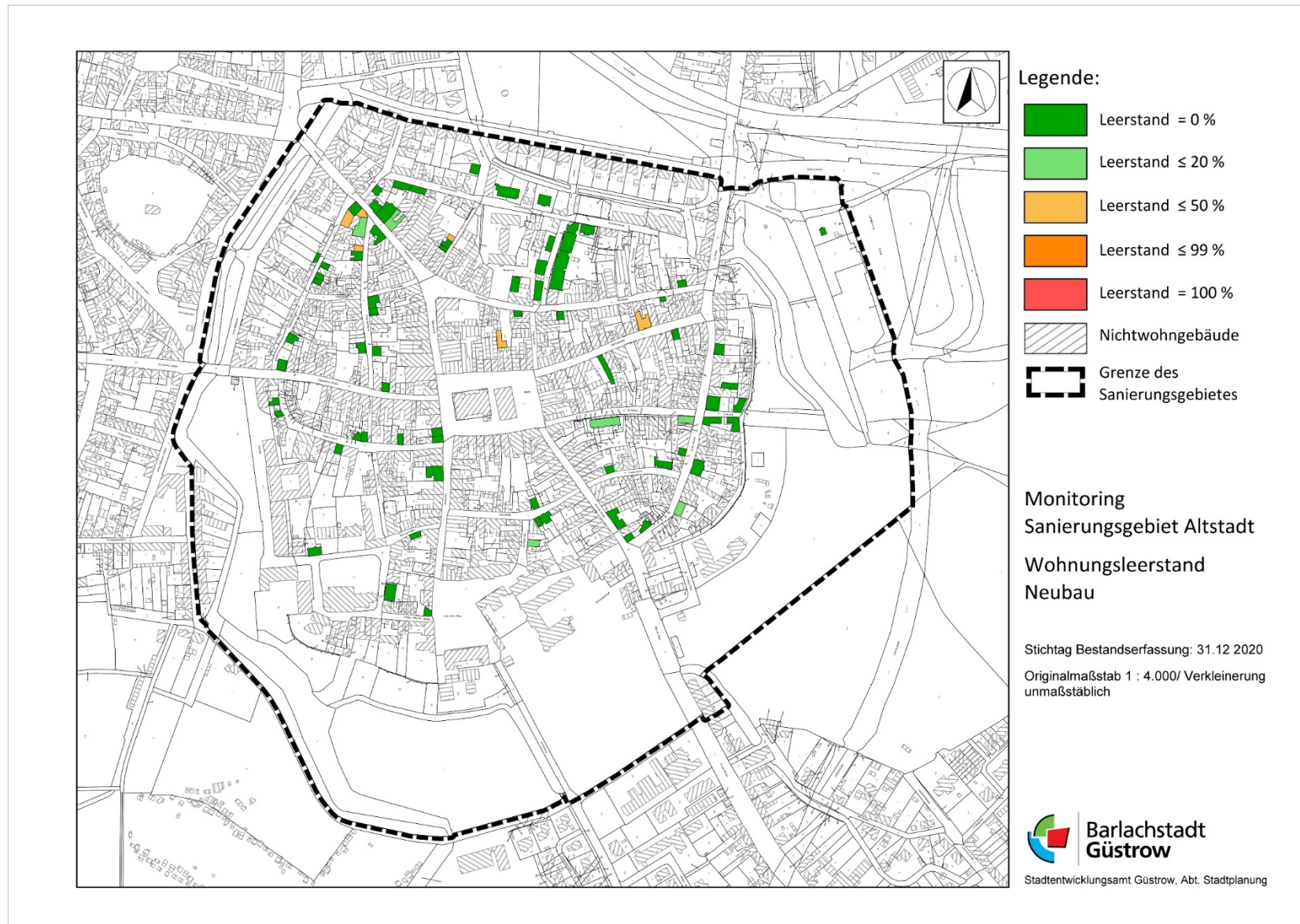


Abbildung 28: Wohnungsleerstand in vollsanierten Gebäuden

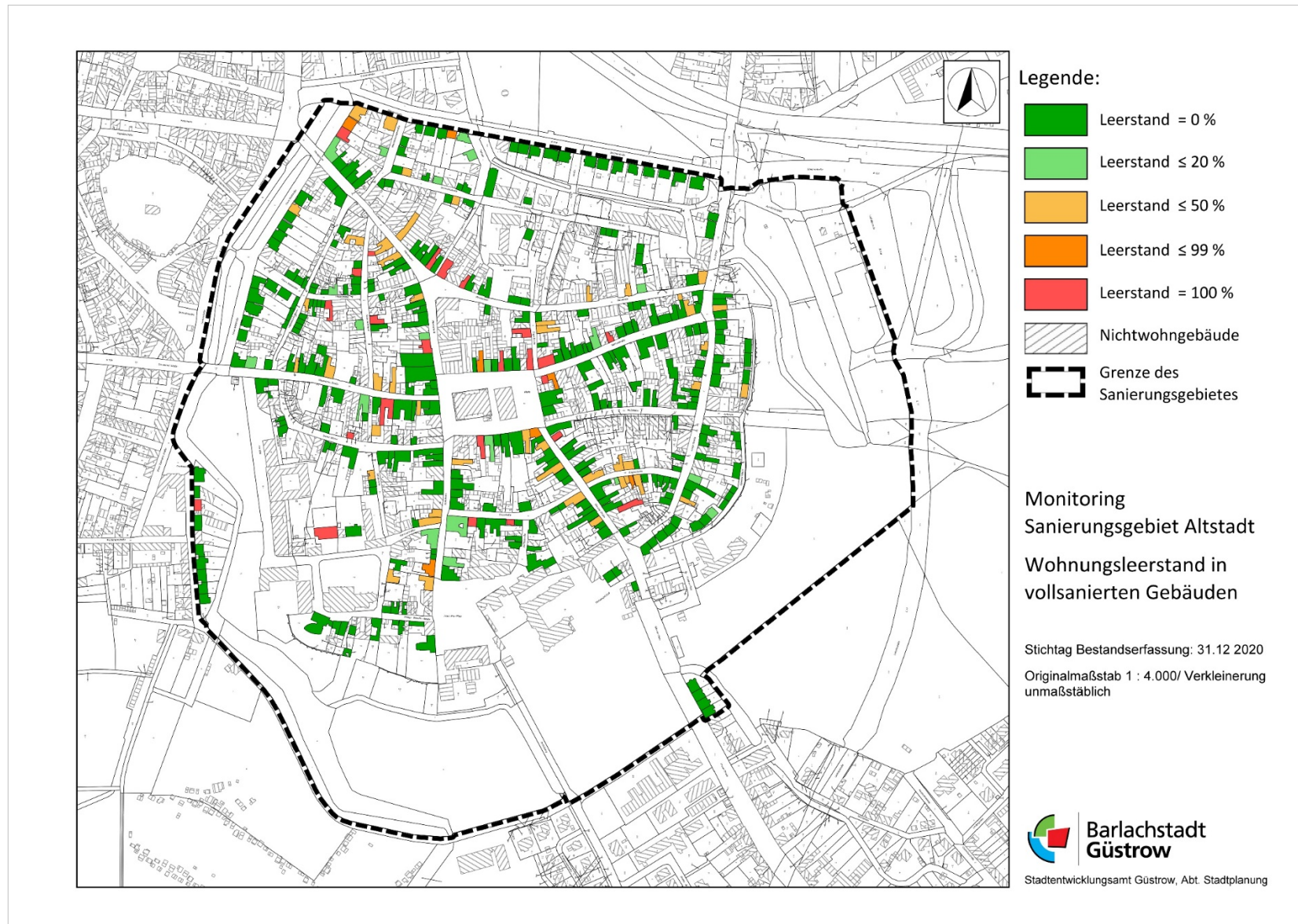


Abbildung 29: Wohnungsleerstand in teilsanierten Gebäuden

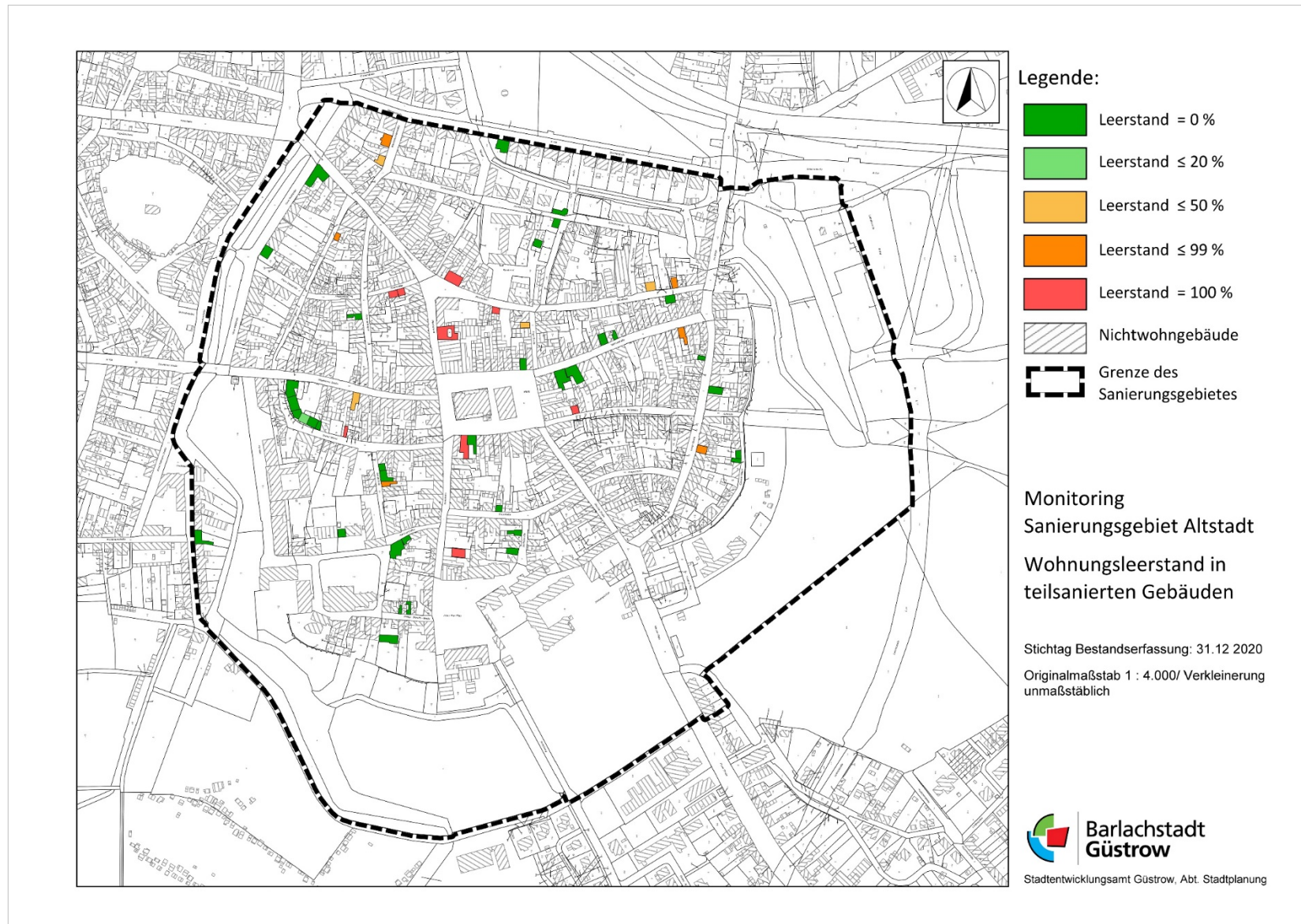
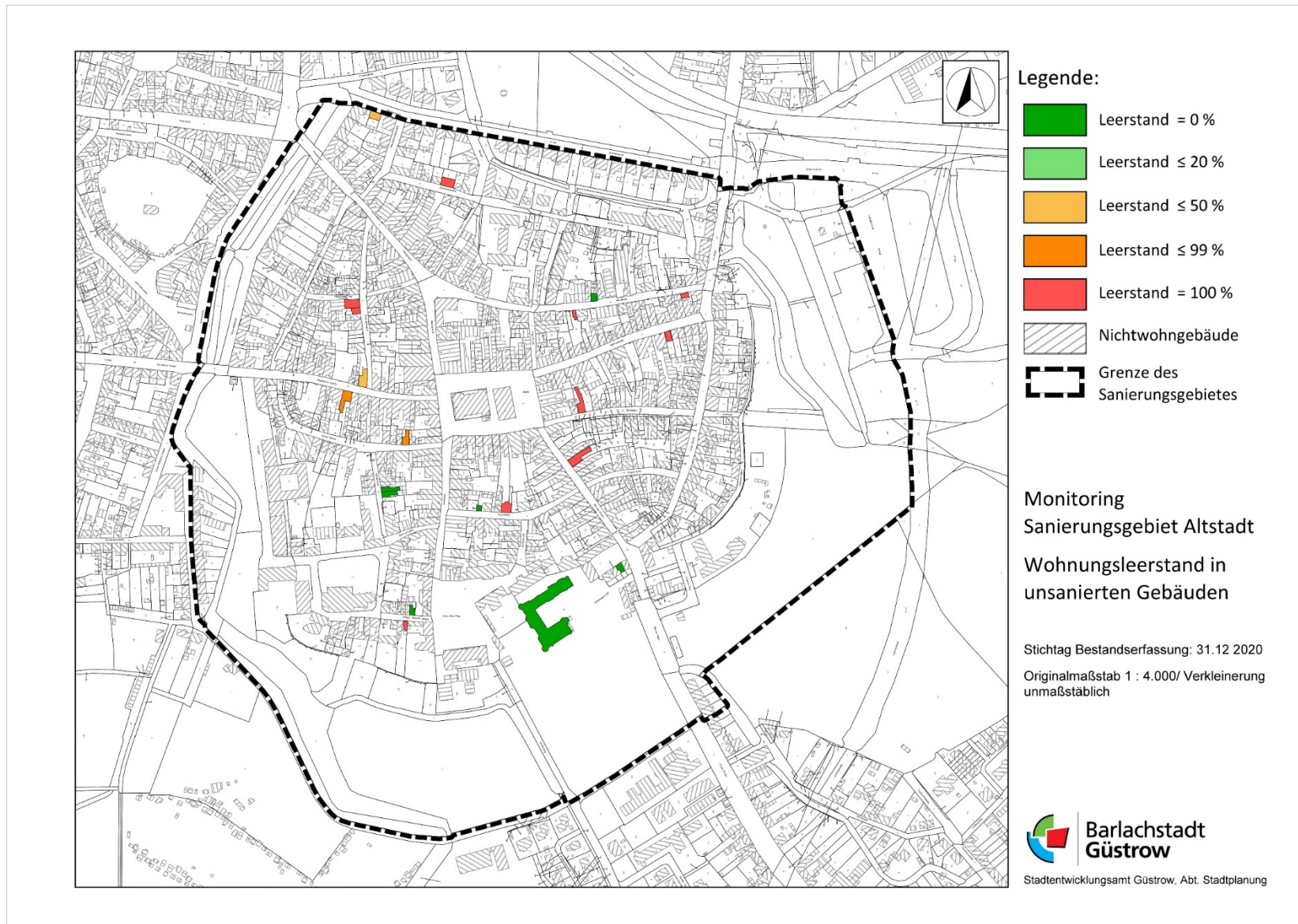


Abbildung 30: Wohnungsleerstand in unsanierten Gebäuden



3.3 Wohnungsnachfragende Haushalte

Der Wohnungsbestand im Sanierungsgebiet Altstadt lag Ende 2020 bei 2.001 WE, davon standen 257 WE leer (12,8 %). Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte (Wohnungsbestand gesamt abzüglich leerstehender Wohnungen) lag bei 1.744 Haushalten.

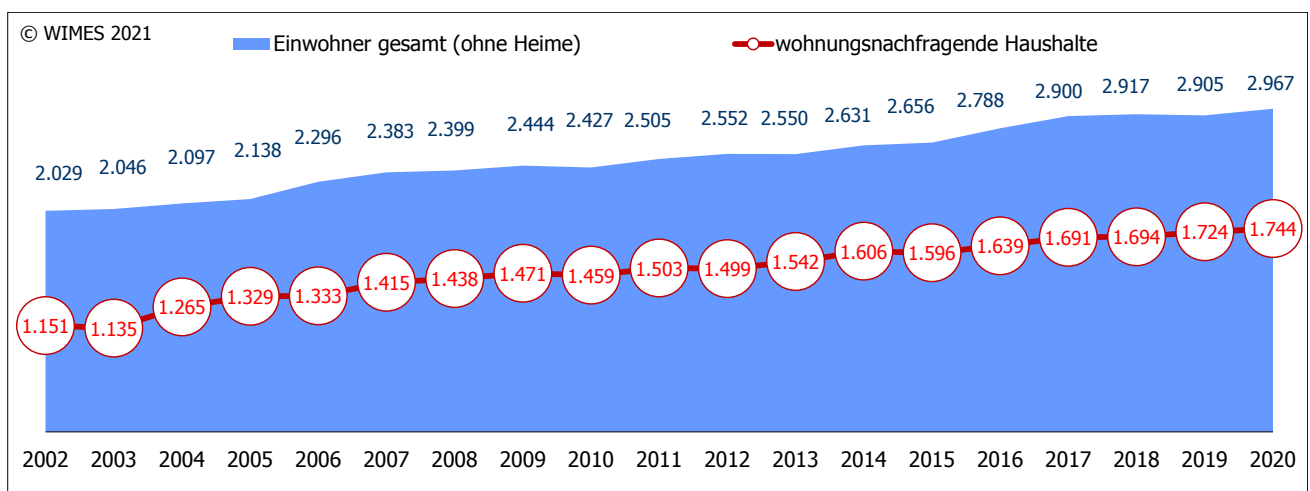
Am 31.12.2020 waren in der Altstadt 3.054 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet, davon lebten 188 Personen in Heimen und es gab 101 Einwohner mit Nebenwohnsitz (Zweitwohnsitz). Das bedeutet, dass insgesamt unter Vernachlässigung der Einwohner in Heimen 2.967 Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz) Wohnraum nachfragten. Die durchschnittliche Haushaltsgröße (mit Haupt- und Nebenwohnsitz und ohne Einwohner in Heimen) lag bei 1,70 Personen je Haushalt. Dies deutet auf einen hohen Anteil von Ein-Personen-Haushalten hin.

Wird die Entwicklung der Einwohner gesamt (ohne Heime) der wohnungsnachfragenden Haushalte gegenübergestellt, so zeigt sich im Betrachtungszeitraum 2002 bis 2020 insgesamt ein Einwohnerzuwachs um 46,2 % (+938 Personen), der Zuwachs der Zahl der Haushalte fiel mit 51,5 % (+593 Haushalte) höher aus. Dies ist auf eine Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße zurückzuführen, d.h., die Zahl der Einwohner je belegter Wohnung hat abgenommen. Lag die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Altstadt im Jahr 2002 noch bei etwa 1,80 Personen je Haushalt, so ergab sich 2020 ein Wert von 1,70 Personen je Haushalt. Damit wird die Wirkung der Einwohnerzugewinne auf die Haushaltsentwicklung verstärkt.

Tabelle 11: Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße

2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1,76	1,80	1,66	1,61	1,72	1,68	1,67	1,66	1,66	1,67	1,70	1,65	1,64	1,66	1,70	1,71	1,72	1,69	1,70

Abbildung 31: Entwicklung der Einwohner und wohnungsnachfragenden Haushalte im Vergleich



4 Infrastruktur

4.1 Verkehrliche Infrastruktur

Die Erschließungsanlagen der Altstadt wurden und werden kontinuierlich grundhaft saniert. Bereits 1993 wurde mit der Sanierung des öffentlichen Raumes am westlichen Altstadtrand begonnen (1. BA Neue Wallstraße, Straße Am Wall, Wallanlagen). Bis zum Stichtag 31.12.2017 wurden bereits 38 der 43 Erschließungsanlagen erneuert und umgestaltet. In den kommenden Jahren sollen die bisher noch unsanierten Straßen Armesünderstraße und Am Berge 2. BA ebenso erneuert werden wie die stadtbildprägenden Straßen- und Platzräume wie der Klosterhof, der Markt, der Franz-Parr-Platz sowie der Heiliggeisthof. Neben noch zu sanierenden und umzugestaltenden Gewässern und Grünflächen im Osten und Süden der Altstadt, sind auch die Parkplätze an der Peripherie der Altstadt nicht saniert.

4.2 Soziale Infrastruktur

4.2.1 Kindertagesstätten (Kita)

In der Altstadt gibt es die Kita „Die kleinen Schlossgeister“. Die Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes der Kita wurde im Jahr 2020 abgeschlossen.

Zu berücksichtigen ist, dass die am Altstadtrand gelegenen Kindertagesstätten auch eine Versorgungsfunktion für die Altstadt erfüllen, wie z. B. die Kita „Zwergenhaus“ in der Hafenstraße oder Kita Sonnenschein in der Gustav-Adolf-Straße.

4.2.2 Schulversorgung

In den letzten Jahren lag der Schwerpunkt der öffentlichen Hochbaumaßnahmen auf der Sanierung der Bildungseinrichtungen der Altstadt, um die Attraktivität für Familien mit Kindern zu erhöhen.

Tabelle 12: Ausstattung mit Allgemeinbildenden Schulen in der Altstadt

Schule	Sanierungsstand
1. Grundschule "G. F. Kersting"	voll saniert
Gymnasium "John Brinckman" Haus 1, 2 und 3	voll saniert

Die Altstadt ist im Bereich der allgemeinbildenden Schulen Standort der Grundschule "Georg Friedrich Kersting" (Heiligengeisthof 3-4). Die Sanierung des Schulgebäudes, der Sporthalle und des Schulhofs erfolgte 2013/14. Der zugehörige, 1996 errichtete Hort, das SchulKinderHaus Mitte, wurde 2010 erweitert. Diese Erweiterung beinhaltet auch den Umkleide- und Sanitärbereich für den 2009 neu errichteten Schulsportplatz der G.-F.-Kerstingschule.

Tabelle 13: Horteinrichtungen in der Altstadt

Einrichtung	Kapazität (vorhandene Plätze)	belegte Plätze	Auslastung in %	Sanierungsstand
"SchulKinderHaus-Mitte"	198	177	89,4	Neubau

Des Weiteren befindet sich das Haus 1 des John-Brinckman-Gymnasiums (Am Wall 6) in Trägerschaft des Landkreises Rostock in der Altstadt. Dieses wurde grundlegend bis 2008 saniert. Die Sporthalle (Domplatz 7) wurde 2011 saniert. Das Haus 2 mit Sporthalle befindet sich am Goetheplatz in der Erweiterung Sanierungsgebiet Altstadt. Auch dieses Gebäude ist bereits grundlegend saniert worden.

Der historische Standort des Gymnasiums ist die Domschule (Domplatz 14). Dieses Gebäude sowie der angebaute jüngere Gebäudeteil in der Schulstraße wurden 2013/14 umfassend saniert. Im Herbst 2014, zum Beginn des neuen Schuljahrs, erfolgte die Einweihung des Gebäudekomplexes der ehemaligen Domschule als Haus 3 des John-Brinckman-Gymnasiums.

4.2.3 Versorgung mit altersgerechten Wohnformen

In der Altstadt besteht eine sehr gute Versorgung mit altersgerechten Wohnformen. Drei Pflegeheime mit 163 Plätzen haben hier ihren Standort, die auch eine Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt über-

nehmen. Betreutes Wohnen bietet die Diakonie mit 29 Wohneinheiten und das DRK mit 36 Wohneinheiten an. Zudem gibt es 15 Tagespflegeplätze. Mit dem Neubau der altersgerechten Wohnanlage „Sonnenhof“ der AWG im Jahr 2013 wurden 51 WE geschaffen, die alle belegt sind.

4.2.4 Verwaltungseinrichtung

Die Barlachstadt Güstrow ist Mittelzentrum und Kreisstadt des Landkreises Rostock. Die Altstadt ist zentraler Sitz der Stadtverwaltung. Das historische Rathaus wurde umfassend saniert und an die Anforderungen an eine moderne Verwaltung angepasst. In diesem Zusammenhang wurde ergänzend die ehemalige Berufsschule in der Baustraße 33 als technisches Rathaus umgebaut.

Darüber hinaus gibt in der Altstadt eine Vielzahl weiterer Verwaltungseinrichtungen, wie z. B. den Landkreis Rostock, das Amtsgericht und das Finanzamt.

4.2.5 Kulturelle Einrichtungen

In der Altstadt befinden sich touristische Anziehungspunkte, wie das Schloss, der Dom und die Pfarrkirche, aber auch weitere kulturelle Einrichtungen. Zur Unterbringung wurden vorrangig unter Denkmalschutz stehende Gebäude genutzt, die meist über längere Zeit leer standen.

So wurde die Bibliothek im ehem. Marstall am Wall untergebracht und das Museum mit Archiv im ehem. Schlosskrankenhaus am Franz-Parr-Platz und eine Ausstellungshalle in der ehem. Wollhalle.

Aktuell laufen die Planungen für die Unterbringung des Archivs im ehemaligen Schlauchturm, um eine bessere Archivierung zu ermöglichen und das Museum erweitern zu können. Das ebenfalls in der Altstadt liegende Theater, das sich im Besitz des Landkreises Rostock befindet, ist als weitere kulturelle Einrichtung dringend sanierungs- und modernisierungsbedürftig. Die Finanzierung soll voraussichtlich mit EFRE-Mitteln in der nächsten Förderperiode erfolgen.

5 Fazit zum Entwicklungsverlauf im Sanierungsgebiet Altstadt

Die Sanierung der Altstadt begann unter schwierigen Voraussetzungen. Städtebauliche Missstände und mangelhafter Zustand der Erschließungsanlagen bis hin zu unbewohnbaren Gebäuden machten die Altstadt zu einem unattraktiven Wohnstandort. Trotz der Aufnahme der Altstadt in das Modellvorhaben für Stadterneuerung 1991 sank die Bevölkerungszahl und der Leerstand nahm zu. Mit einer Einwohnerzahl von 2.171 (Haupt- und Nebenwohnsitz) und einem Leerstand von 43,3 % wurde im Jahr 2000 der Tiefpunkt der Entwicklung erreicht.

Am 05.07.2001 hat die Stadtvertretung Güstrow die Erarbeitung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) und am 15.08.2002 dessen Rahmenbedingungen beschlossen. Dieser Beschluss beinhaltete unter Berücksichtigung der Prognosedaten (Bevölkerungsprognose, Haushaltsprognose und Wohnungsüberschussprognose) die Rückbauziele und die Gebietsgliederung des gesamtstädtischen Konzeptes als Fördervoraussetzung für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln. Die Fortschreibung des ISEKs wurde am 10.11.2005 beschlossen. Im ISEK 2005 war die Altstadt als „Erhaltungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf“ eingestuft worden. Seitdem lag der stadtentwicklungspolitische Focus auf der Sanierung und Revitalisierung der Altstadt. Im Zusammenhang mit der Rahmenplanfortschreibung und des integrierten Handlungskonzeptes für die Altstadt 2011 konnten zwar einerseits Sanierungserfolge aufgezeigt werden, andererseits zeichnete sich ab, dass es weiterhin eine Vielzahl städtebaulicher Missstände gab, die sich auf bestimmte Bereiche konzentrierte. Zur Bündelung und zum effizienten Einsatz von Förder- und privaten Mitteln wurden deshalb zehn Förderschwerpunkte identifiziert, die 2013 politisch beschlossen (Beschluss Nr. V/0855/13) wurden.

In den Folgejahren bis 2019 zeichnete sich in der Altstadt sowohl in Bezug auf die Anzahl der Einwohner als auch in Hinblick auf den Bauzustand eine positive Entwicklung ab und die Beseitigung der städtebaulichen Missstände in den Förderschwerpunkten war in weiten Teilen bereits erfolgreich gelungen.

Das jährliche Monitoring zeigte jedoch, dass die Altstadt weiterhin der Stadtteil mit dem höchsten Wohnungsleerstand blieb und auch die Anzahl der Gebäude mit Sanierungsbedarf deutlich höher war als 2011 angenommen. So wurde die Altstadt auch im Rahmen der 2. ISEK-Fortschreibung 2015 unverändert als „Erhaltungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf“ eingestuft. Darüber hinaus entwickelten sich in einigen Bereichen städtebauliche Missstände, die 2011 noch nicht erkennbar waren und der Festlegung weiterer Förderschwerpunkte bedurften. Dringender Sanierungsbedarf wurde insbesondere für die öffentlichen Straßen, Wege, Plätze, Stellplatz- und Grünanlagen nachgewiesen.

Daher fasste die Stadtvertretung 2018 den Beschluss (VI/0750/18) zur 2. Fortschreibung des Rahmenplans und des Integrierten Handlungskonzeptes, die sich im Wesentlichen auf den Punkt 7 „Maßnahmen und Kosten“ konzentrieren sollte.

Abbildung 32: Förderschwerpunkte Altstadt



„Alte“ Förderschwerpunkte

- 0 Viertes Viertel
- 1 Domschule
- 2 Heiligengeisthof
- 3 Am Berge
- 4 Derzscher Hof
- 5 Klosterhof/Armesünderstraße
- 6 Domstraße
- 7 Östlicher Bereich Grüner Winkel
- 8 Gleviner Straße/Lange Straße
- 9 Pferdemarkt/Tiefetal/Klosterhof
- 10 Stadteingang Parkplatz Mühlentor

„Neue“ Förderschwerpunkte

- 11 Pferdemarkt/Tiefetal/Schnoienstraße
- 12 Quartier Markt/Enge Straße/Pferdemarkt
- 13 Schlauchturn
- 14 Markt
- 15 Quartier Mühlenstraße/Hollstraße
- 16 Franz-Parr-Platz
- 17 Quartier Hageböcker Straße/Krönchenhagen
- 18 Südlicher Altstadttrand
- 19 östlicher Altstadttrand
- 20 Schloss
- 21 Wallanlage

Im Ergebnis wurde 2019 festgestellt, dass bis zum Ende der Sanierung noch Handlungsbedarf für 171 Maßnahmen mit einem Gesamtvolumen von ca. 40,5 Mio. Euro Städtebauförderungsmitteln besteht. Darüber hinaus werden weitere private Mittel und Eigenanteile der Stadt benötigt werden. Der für die folgenden Jahre ermittelte Handlungsbedarf konzentriert sich wiederum auf bestimmte Bereiche, so dass mit der 2. Rahmenplanfortschreibung weitere elf Handlungsschwerpunkte festgelegt wurden (Beschluss Nr. VII/0091/19).

Da aufgrund der noch benötigten Mittel ersichtlich wurde, dass weitere Programmanträge bis zum Abschluss der Sanierung der Altstadt erforderlich werden, hat die Stadtvertretung am 10.09.2020 die Verlängerung des Durchführungszeitraums für die Sanierungssatzung bis 2030 beschlossen.

Seit 2002 entwickelt sich die Bevölkerung in der Altstadt deutlich positiver als in der Gesamtstadt. Während in der Altstadt ein deutlicher Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen ist, war die Einwohnerzahl in der Gesamtstadt bis 2013 leicht rückläufig, von 2014 bis 2017 stieg auch die gesamtstädtische Einwohnerzahl an. In den Jahren 2018 bis 2020 traten allerdings Verluste ein.

Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung mit Haupt- und Nebenwohnsitz in der Altstadt so war lediglich im Jahr 2010 ein leichter Bevölkerungsverlust zu verzeichnen. Seit 2011 setzt sich jedoch der seit 2001 zu beobachtende positive Trend fort. Die Einwohnerzahl lag 2020 mit Haupt- und Nebenwohnsitz bei 3.155 Personen.

Im Vergleich zur Gesamtstadt hat die Altstadt eine jüngere Bevölkerung. In der Altstadt waren 25,2 % Kinder und Jugendliche, in der Gesamtstadt lag dieser Wert bei 22,4 %. Auch der Anteil der Bevölkerung im Haupterwerbsalter lag in der Altstadt (51,3 %) über dem städtischen Durchschnitt (50,1 %). Demgegenüber lag der Anteil der Senioren in der Altstadt (23,5 %) deutlich unter dem Wert der Gesamtstadt (27,5 %). Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag in der Altstadt bei 1,70 Personen je Haushalt, der städtische Durchschnitt lag bei 1,78.

Die Fluktuation in der Altstadt ist im Vergleich zu anderen Stadtteilen Güstrows sehr hoch, das zeigen die jährlichen Wanderungsbewegungen. So verließen im Jahr 2020 insgesamt 214 Personen die Altstadt bzw. Güstrow, demgegenüber zogen aber auch 264 Personen von außerhalb in die Altstadt zu. Aus anderen Stadtteilen zogen 208 Personen in die Altstadt, demgegenüber verließen 167 Personen die Altstadt und zogen in andere Stadtteile. Des Weiteren zogen aber 58 Personen innerhalb der Altstadt um. Insgesamt ergab sich ein Wanderungsgewinn von 91 Personen.

Die Wohnungsanzahl lag 2020 bei 2.001 WE. Von diesen standen 257 WE leer. Das entspricht einer Leerstandsquote in der Altstadt von 12,8 %. In der Gesamtstadt lag die Leerstandsquote bei 5,8 %.

Von den 257 leeren WE befanden sich 39 leere WE in unsanierten Gebäuden. Gemessen an den insgesamt 57 WE in unsanierten Gebäuden lag die Leerstandsquote in diesem Gebäudesegment bei 68,4 %. Von den 156 WE in teilsanierten Gebäuden standen 37 WE leer (Leerstandsquote 23,7 %), von den 1.398 WE in vollsanierten Gebäuden standen 167 WE leer (Leerstandsquote 11,9 %) und in Neubauten standen 14 der insgesamt 390 WE leer (Leerstandsquote 3,6 %).

Der Wohnungsbestand war zu 89,4 % dem vollsanierten Bestand/Neubau zuzurechnen (1.788 von 2.001 WE), 7,8 % (156 WE) waren dem teilsanierten und 2,8 % (57 WE) dem unsanierten Bestand zuzurechnen.

Seit dem Jahr 2002 wurden in der Altstadt 234 Wohnungen durch Rückbau vom Markt genommen, davon 125 mit Förderung aus dem Rückbauprogramm Stadtumbau Ost. 2004 wurden zum letzten Mal Rückbaumittel in der Altstadt eingesetzt. Der Rückbau hat heute in der Altstadt nahezu keine Bedeutung mehr, da die Erhaltung der Bebauung vorrangiges Ziel ist

Ein großer Teil der privaten Maßnahmen wurde mit Fördermitteln unterstützt. Auch die Möglichkeit Städtebaufördermittel für Neubau einsetzen zu können, zeigt gute Erfolge. Im Zeitraum 2002 bis 2020 wurden in der Altstadt 272 WE neu errichtet.

Zusammenfassung Entwicklungsverlauf:

- Wohnungsbestand 2020 = 2.001 WE, 2002 = 1.976 WE
- Wohnungsrückbau im Zeitraum 2002 bis 2020 = 234 WE, die nicht mehr sanierungsfähig waren
- Wohnungsneubau im Zeitraum 2002 bis 2020 = 272 WE
- Sanierungsstand Gebäude 2020 = 71,2 % sind vollsaniert, 2002 waren es 38,2 %
- Unsanierete Gebäude 2020 = 4,4 %, 2002 waren es 29,9 %
- Leerstand 2020 = 257 WE (12,8 %), 2002 = 825 WE (41,8 %)
- Einwohnergewinn im Zeitraum 2002 bis 2020 = 921 Personen (43,2 %)
- Die Struktur der Haushalte zeichnet sich durch einen hohen Anteil von Single-Haushalten aus, die durchschnittliche Haushaltsgröße lag in der Altstadt im Jahr 2020 bei 1,70 Personen je Haushalt, im Jahr 2002 waren es noch 1,76 Personen je Haushalt.
- Im Vergleich zur Gesamtstadt verweist die Altstadt auf eine etwas jüngere Altersstruktur. Die Bevölkerungsanteile der Kinder und Jugendlichen liegen über dem städtischen Durchschnitt und der Bevölkerungsanteil der Senioren ab 65 Jahre unter dem städtischen Durchschnitt.

6 Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

6.1 Abbildungen

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung (Hauptwohnsitz) in der Altstadt im Vergleich seit 1993.....	6
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung seit dem Basisjahr	6
Abbildung 3: Entwicklung der Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz in der Altstadt (absolut) ...	7
Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung der ausländischen Bevölkerung	8
Abbildung 5: Altersstruktur der ausländischen Bevölkerung.....	8
Abbildung 6: Abgleich der Realentwicklung mit den Werten der Bevölkerungshochrechnung	9
Abbildung 7: Anteil der Kinder bis sechs Jahre an der Gesamtbevölkerung im Vergleich (in %).....	10
Abbildung 8: Anteil der Kinder im Alter von 6 bis 15 Jahren an der Gesamtbevölkerung in %	10
Abbildung 9: Anteil Jugendlicher im Alter von 15 bis 25 Jahren an der Gesamtbevölkerung in % ...	11
Abbildung 10: Anteil der Einwohner von 25 bis 65 Jahren an der Gesamtbevölkerung in %.....	11
Abbildung 11: Anteil der Senioren an 65 Jahre an der Gesamtbevölkerung in %.....	12
Abbildung 12: Bevölkerungsanteile in der Altstadt in den Jahren 2002 und 2020	13
Abbildung 13: Außenwanderungen in der Altstadt	14
Abbildung 14: Umzugszüge in die Altstadt und Umzugsfortzüge aus der Altstadt.....	15
Abbildung 15: Umzugszüge und Umzugsfortzüge	15
Abbildung 16: Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in der Altstadt.....	16
Abbildung 17: Zusammensetzung des Gesamtsaldos in der Altstadt.....	16
Abbildung 18: Arbeitslosigkeit in der Altstadt	17
Abbildung 19: SV-Beschäftigung in der Altstadt.....	18
Abbildung 20: Wohnungsbestand in der Altstadt	19
Abbildung 21: Gebäudebestand nach Eigentümern 2020.....	20
Abbildung 22: Gebäudebestand nach Bauzustand (in %)	21
Abbildung 23: Verteilung der Hauptgebäude nach Sanierungsstand in der Altstadt 2002 und 2020	21
Abbildung 24: Wohnungsleerstand in der Altstadt	23
Abbildung 25: Wohnungsleerstand in der Altstadt im Vergleich zur Gesamtstadt.....	23
Abbildung 26: Wohnungsleerstand	25
Abbildung 27: Wohnungsleerstand Neubau.....	26
Abbildung 28: Wohnungsleerstand in vollsanierten Gebäuden	27
Abbildung 29: Wohnungsleerstand in teilsanierten Gebäuden.....	28
Abbildung 30: Wohnungsleerstand in unsanierten Gebäuden	29
Abbildung 31: Entwicklung der Einwohner und wohnungsnachfragenden Haushalte im Vergleich...30	
Abbildung 32: Förderschwerpunkte Altstadt	34

6.2 Tabellen

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung seit dem Basisjahr (Veränderung immer zum Vorjahr).....	7
Tabelle 2: Zahl der Einwohner in ausgewählten Altersgruppen in der Altstadt.....	13
Tabelle 3: Umzüge innerhalb der Altstadt	14
Tabelle 4: Arbeitslosigkeit in der Altstadt im Vergleich zur Gesamtstadt	17
Tabelle 5: SV-Beschäftigung in der Altstadt im Vergleich zur Gesamtstadt.....	18
Tabelle 6: Gebäude im Sanierungsgebiet Altstadt nach der Nutzung 2020.....	19
Tabelle 7: Faktoren der Veränderung des Wohnungsbestandes in der Altstadt	20

Tabelle 8: Sanierungsstand der Gebäude und Wohnungen.....	22
Tabelle 9: Wohnungsleerstand nach dem Sanierungsstand	24
Tabelle 10: Wohnungsleerstand in komplett leeren Wohngebäuden und in Gebäuden, in denen nur das Erdgeschoss teilweise gewerblich genutzt wurde.....	24
Tabelle 11: Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße.....	30
Tabelle 12: Ausstattung mit Allgemeinbildenden Schulen in der Altstadt.....	31
Tabelle 13: Horteinrichtungen in der Altstadt	31