



**Barlachstadt  
Güstrow**

**Monitoring Stadtentwicklung**

**Schweriner Viertel/Weststadt**



**Berichtsjahr 2020**

## Impressum

### **Barlachstadt Güstrow**

Monitoring Stadtentwicklung

für das Schweriner Viertel/Weststadt

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: anja.schmidt@güstrow.de

Rostock im Oktober 2021

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Sozioökonomische Entwicklung .....</b>	<b>8</b>
2.1	Bevölkerungsentwicklung gesamt .....	8
2.2	Faktoren der Bevölkerungsentwicklung .....	14
2.3	Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen.....	17
2.4	Sozialstruktur – Arbeitslosigkeit und Beschäftigung .....	29
<b>3</b>	<b>Wohnungswirtschaftliche Entwicklung Schweriner Viertel/Weststadt.....</b>	<b>31</b>
3.1	Wohnungsbestand und Leerstand .....	31
3.2	Wohnungsnachfragende Haushalte.....	40
<b>4</b>	<b>Infrastrukturelle Ausstattung .....</b>	<b>41</b>
4.1	Kindertagesstätten .....	41
4.2	Schulversorgung .....	42
4.3	Versorgung mit altersgerechten Wohnformen .....	42
<b>5</b>	<b>Bewertung der sozioökonomischen, wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung des Stadtteils Schweriner Viertel/Weststadt .....</b>	<b>44</b>
<b>6</b>	<b>Abbildungs- und Tabellenverzeichnis.....</b>	<b>46</b>
6.1	Abbildungen .....	46
6.2	Tabellen .....	47

## 1 Einleitung

Bereits Anfang der 1990er Jahre waren die städtebaulichen Missstände Anlass für die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen in der Schweriner Vorstadt. 1997 wurden die begonnenen Untersuchungen konkretisiert. Seit 1999 wurden für das Untersuchungsgebiet Schweriner Vorstadt Städtebaufördermittel gewährt. Die Förderung konzentriert sich auf Erschließungs- und wohnumfeldverbessernde Maßnahmen.

Das ISEK 2002 hatte große Teile des Stadtteils Schweriner Viertel/Weststadt aufgrund des Leerstandes und seiner historischen Bedeutung als Erhaltungsgebiet eingestuft. Ein Teil dieser Fläche wurde durch die förmliche Festlegung der **Sanierungsgebiete Schweriner Vorstadt** und **Erweiterung Sanierungsgebiet Altstadt** (01.11.2004) in das besondere Städtebaurecht einbezogen. Der Bereich „Erweiterung Sanierungsgebiet Altstadt“ wurde der Maßnahme „Altstadt“ zugeordnet. Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt wird als Einzelmaßnahme durchgeführt.

Seit 2003 erfolgt die Umsetzung mit dem Ziel, die Schweriner Vorstadt entsprechend dem gesamtstädtischen Planungsziel als Wohnstandort weiterzuentwickeln und die Wohnungsnachfrage in die historischen Wohnquartiere der Schweriner Vorstadt zu lenken.

Die Fortschreibung des ISEK 2005, basierend auf den Daten zum Stichtag 31.12.2004, kam zu dem Ergebnis, dass im Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt weiterhin ein Wohnungsleerstand bestand. Bei einer Betrachtung des Umzugsverhaltens innerhalb Güstrows war in der Mehrfamilienhausbebauung der Schweriner Vorstadt eine Fluktuation in andere Stadteile Güstrows festzustellen.

Daraus wurde erkennbar, dass sich dieses Gebiet noch nicht konsolidiert hatte und damit weiterhin ein Bereich blieb, der einer Förderung und detaillierter Beobachtung in den Folgejahren bedurfte. Die in diesem Zusammenhang erstellten Prognosen wurden durch das Monitoring zum Stichtag 31.12.2006 weitestgehend bestätigt. Dieses kam für das Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt zu dem Fazit, dass es trotz Weiterführung der Sanierung im Bestand und der Durchführung von wohnumfeldverbessernden Maßnahmen einen Wohnungsleerstand gab, der über dem städtischen Durchschnitt lag und selbst höher war als in der Südstadt. Zum 31.12.2015 lag der Wohnungsleerstand im Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt mit 11,3 % deutlich über dem städtischen Durchschnitt von 6,2 %.

Somit bestand weiterhin die Notwendigkeit für die Weiterführung der Sanierung unter Einsatz von Fördermitteln aus dem Städtebauförderprogramm. Darüber hinaus war die 2. Fortschreibung des ISEK 2015 zu dem Ergebnis gekommen, dass für den gesamten Bereich des 2004 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes besonderer Handlungsbedarf bestand.

In ihrer Sitzung vom 09.07.2015 beschloss die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow die Erweiterung des Sanierungsgebietes „Schweriner Vorstadt“ um das Teilgebiet **„Östlich Ulmenstraße“**, die auch die Zustimmung des Ministeriums für Wirtschaft, Bau und Tourismus M-V erhielt.

Mit dieser Arrondierung bzw. geringfügigen Erweiterung wurde der 2. ISEK-Fortschreibung zumindest ansatzweise Rechnung getragen. Eine Erhöhung der Fördermittel wurde jedoch nicht in Aussicht gestellt.

Folgende Planungen und Beschlüsse sind für die Schweriner Vorstadt relevant:

- Flächennutzungsplan (FNP): Der FNP ist seit 01.09.1999 bekanntgemacht. Die letzte Änderung erfolgte im September 2012 und die letzte Berichtigung im November 2020
- Vorbereitende Untersuchungen/Rahmenplan: Beschluss zum Beginn vorbereitender Untersuchungen Altstadt vom 31.08.1992 und Schweriner Vorstadt vom 31.08.1995; Aufhebungsbeschluss der vorbereitenden Untersuchungen Schweriner Vorstadt ist mit Satzungsbeschluss zur Sanierungssatzung 2004 erfolgt
- Beschluss zum Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für das Teilgebiet „Östliche Ulmenstraße“ 11.9.2014; Aufhebungsbeschluss 18.02.2016; Satzungsbeschluss 07.07.2015, Bekanntmachung 01.09.2015
- Erhaltungssatzung: Beschluss über die Erhaltungssatzung vom 23.05.1997; Rechtskraft seit 01.06.1997

- Sanierungssatzung Schweriner Vorstadt: frühzeitige Bürgerbeteiligung 17.06.1999; erneute Bürgerbeteiligung für geänderte Gebietsabgrenzung und des Sanierungsverfahrens 12/2003, parallel zur öffentlichen Auslegung und der TÖB – Beteiligung; Satzungsbeschluss 15.10.2004; Rechtskraft Sanierungssatzung 01.11.2004
- Bebauungsplanverfahren B-Plan Nr. 64 – Brunnenplatz, Rechtskraft 26.09.2006
- Blockplanungen: 6 Blockplanungen für den Bereich Schweriner Vorstadt liegen vor. Davon liegen 2 im Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt
- 2. Fortschreibung des ISEK im Jahr 2015

Die Plattenbausiedlung „**Bärstämmweg**“ liegt ebenfalls im Stadtteil Schweriner Viertel/Weststadt. Das Wohngebiet ist die kleinste Plattenbausiedlung in Güstrow und wird umgeben von Eigenheimbebauung. Die in den Jahren 1984 bis 1989 auf einer Fläche von 4,8 ha gebaute Plattenbausiedlung Bärstämmweg (Typ CW 83 – Großblockbauweise) bestand neben dem Neubau der 90er Jahre (32 WE) aus zehn viergeschossigen Einzelgebäuden (Blöcken).

Bereits im Rahmen des ISEK 2002 wurde der Bärstämmweg als Umstrukturierungsgebiet mit Handlungsbedarf eingestuft. Ergebnis der 1. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes war es, dass das Wohngebiet „Bärstämmweg“ aufgrund seiner sozioökonomischen und wohnungswirtschaftlichen Defizite weiterhin als Umstrukturierungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft und dies durch die Stadtvertretung 2005 bestätigt wurde. 2008 wurde ein Wohnblock mit 40 WE im Rahmen des Stadtumbauprogramms abgebrochen, 2010 erfolgte der Totalrückbau weiterer 68 WE mit Fördermitteln. Bedingt durch den Wohnungsrückbau als auch aufgrund eines leichten Einwohnerzuwachses 2009 zu 2010 verringerte sich die Leerstandsquote damit einhergehend erheblich von 25,2 % auf 6,8 %. Ende 2019 lag die Wohnungsleerstandsquote in der Plattenbausiedlung „Bärstämmweg“ mit 20 unbewohnten WE bei 6,0 %. Durch die erfolgten Rückbaumaßnahmen stehen nun Flächen für die Neuordnung und Aufwertung des Wohnumfeldes zur Verfügung.

Ausgehend von der Entscheidung, den Bärstämmweg als wichtiges Segment der Wohnungsversorgung Güstrows im Bereich preiswerten Wohnraums zu erhalten, unterzeichneten die beteiligten Wohnungsunternehmen und die Stadtwerke zum Jahresbeginn 2010 eine Kooperationsvereinbarung. Mit der Erarbeitung eines Nutzungs- und Freiraumkonzeptes wurden zum einen städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Missstände erfasst und zum anderen darauf aufbauend Aussagen über die erforderlichen Rückbauvorhaben und gleichzeitigen Sanierungen verbleibender Wohnblöcke einschließlich wohnumfeldverbessernder Maßnahmen getroffen. Das Konzept war und ist Entscheidungshilfe für die Wohnungsunternehmen zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ehemals teilsanierter Wohngebäude, die im Bestand erhalten bleiben sollen.

Die festzustellenden positiven Entwicklungstendenzen des Gebietes Bärstämmweg verweisen darauf, dass sich der eingeschlagene Weg kooperativer Zusammenarbeit auf der Grundlage eines abgestimmten Konzeptes bewährt. Abgesehen von den anteiligen Finanzierungsmitteln der Abbruchmaßnahmen flossen jedoch bis 2015 keine weiteren Städtebauförderungsmittel zur Aufwertung des Gebietes, so dass auch die dringend sanierungsbedürftige Kita Bärenhaus, die die einzige soziale Einrichtung in der gesamten Weststadt ist, nicht saniert werden konnte. Bereits seit 2010 bemühte sich der DRK-Kreisverband als Träger der Einrichtung dringend um finanzielle Unterstützung für eine Sanierung.

Im Ergebnis der 2. ISEK-Fortschreibung 2015 wurde die „Weststadt“ Güstrow als Umstrukturierungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft. Das Gebiet umfasst außer der Plattenbausiedlung „Bärstämmweg“ die Einfamilienhausbebauung rund um den Bärstämmweg, die Mehrfamilienhausbebauung am Walter-Griesberg-Platz, den aufgegebenen Schulstandort Hamburger Straße und das Blockheizkraftwerk am Sandberg.

Für eine Entwicklung hin zu einem konsolidierten Gebiet, ist es erforderlich, die städtebaulichen Missstände im Bereich der sozialen und technischen Infrastruktur zu beseitigen. In ihrer Sitzung vom 10.12.2015 beschloss die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow auf der Grundlage der ISEK-Fortschreibung 2015 die Gebietserweiterung des Stadtumbauebietes „Bärstämmweg“ und die Umbenennung in **Stadtumbauegebiet „Weststadt“**.

Ausgehend von diesem Beschluss konnte noch im Jahr 2015 ein Fördermittelantrag für das Programmjahr 2016 gestellt werden, der schwerpunktmäßig die Sanierung der Kita „Bärenhaus“ beinhaltete. Noch im November 2015 erhielt diese Maßnahme eine Fördermittelzusage aus dem Programm „Kleine Städte und Gemeinden“, so dass noch im Jahr 2015 mit dem Bau begonnen werden konnte. Die Sanierungsarbeiten wurden im April 2017 abgeschlossen. Auch für die folgenden Programmjahre wurden Fördermittelanträge bewilligt. Sie konzentrieren sich auf wohnumfeldverbessernde Maßnahmen im Zusammenhang mit der Aufwertung öffentlicher Räume und der Reaktivierung der Brache des ehemaligen Schulstandortes.

Der Stadtteil Schweriner Viertel/Weststadt ist zudem Standort des ehemaligen **Stahlhofs**, einer unmittelbar an die Altstadt angrenzenden Industriebrache.



Für den Bereich des ehemaligen Stahlhofs wurde am 05.12.1996 eine Entwicklungssatzung beschlossen. Im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens wurde die Satzung am 23.06.2004 für nichtig erklärt.

Am 11.05.2006 hat die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow aufgrund der Bedeutung der Flächen des Stahlhofes und der angrenzenden Flächen des Rosengartens für die Altstadtentwicklung den Beschluss zur Durchführung vorbereitender Untersuchungen für das Erweiterungsgebiet Altstadt Nord gefasst. Damit sollten diese Flächen in die Gesamtbetrachtung einbezogen werden. Der in diesem Zusammenhang gestellte Fördermittelantrag wurde abgelehnt. Das gleiche gilt für den Bebauungsplan Nr. 77 Altstadt Nord für dessen Bearbeitung ebenfalls Fördermittel beantragt wurden.

Die vorbereitenden Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Da die Fläche nach wie vor einen städtebaulichen Missstand darstellte und das Gebiet von erheblicher Bedeutung für die Gesamtstadt ist, wurde am 16.09.2010 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 77 Altstadt Nord gefasst.

Ziel der Planung ist es, eine städtebauliche Neuordnung des gesamten Plangebietes unter besonderer Berücksichtigung der Verkehrsimmissionen zu erreichen. Großflächige Brachen im Planbereich bieten für die Altstadt funktionale Ergänzungsmöglichkeiten, die momentan jedoch durch fehlende Anbindungen und aufgrund der trennenden Wirkung der stark befahrenen Bundesstraße B 104 nicht genutzt werden können.

Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat in ihrer Sitzung am 15.05.2014 beschlossen, dass die Entwicklung von städtebaulichen Konzeptionen für den Bereich Stahlhof über eine Mehrfachbeauftragung erfolgen soll. Im Zuge dessen wurde eine Aufgabenstellung entwickelt und auf der Grundlage des Beschlusses der Stadtvertretung vom 04.12.2014 eine Beauftragung von fünf Architektur- und Planungsbüros durchgeführt. Im Ergebnis beschloss die Stadtvertretung am 17.9.2015 die Arbeit des 1. Preisträgers der Bebauungsplanung Nr. 77 Altstadt Nord Teilbereich A-Stahlhof zugrunde zu legen.

Zwischenzeitlich ist nach langem Rechtsstreitverfahren die Barlachstadt Güstrow Eigentümer der Flächen des Areals Stahlhof. Bis auf die zu erhaltenen Denkmale ist die Fläche nunmehr beräumt. Als Grundlage für die Bebauungsplanung wurden Gutachten zum Baugrund, zu Altlasten und zum Schallschutz erarbeitet. Auf dem Gelände sind Altlasten gefunden worden. Die Sanierung eines MKW-Schadens war durch die Barlachstadt Güstrow allein nicht leistbar, so dass ein Fördermittelantrag gestellt und im August 2018 bewilligt wurde. Die Sanierungsplanung erfolgte 2018/2019 und die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen bis Dezember 2019.

Der Bebauungsplan ist seit Dezember 2020 rechtswirksam, mit der Erschließungsplanung wurde begonnen.

*Hinweis:* Da die Festlegung des Stadtumbaugebietes „Weststadt“ und des Teilgebiets „Östlich Ulmenstraße“ erst im Jahr 2015 erfolgte, wird im weiteren Verlauf für beide Gebiete die Entwicklung ab 31.12.2015 dargestellt.

Im Folgenden ist das Monitoring entsprechend den festgelegten Fördergebieten des Stadtteils Schweriner Viertel/Weststadt aufgebaut worden.



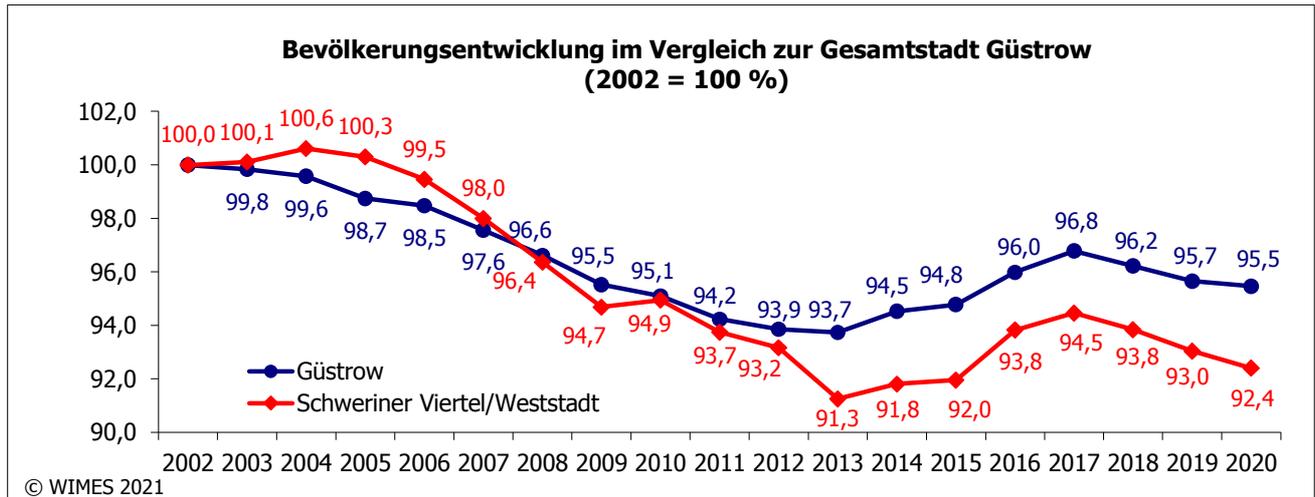
## 2 Sozioökonomische Entwicklung

### 2.1 Bevölkerungsentwicklung gesamt<sup>1</sup>

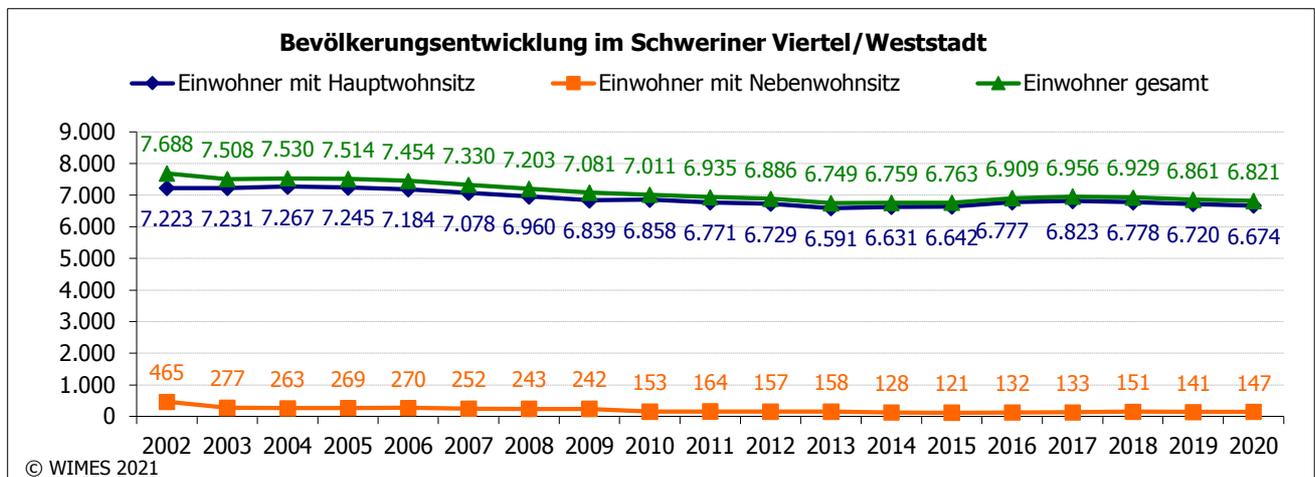
In der Gesamtstadt verringerte sich die Einwohnerzahl mit Hauptwohnsitz von 2002 bis 2020 um 4,5 % (-1.409 Personen).

Im Schweriner Viertel/Weststadt nahm die Einwohnerzahl mit Hauptwohnsitz von 2002 bis 2020 um 7,6 % (-549 Personen) ab. Nachdem sich die Einwohnerzahl im Zeitraum von 2014 bis 2017 um 232 Personen erhöhte, sind in den Jahren 2018 bis 2020 Verluste eingetreten. Der Zugewinn in den Jahren 2013 bis 2017 war auf den Zuzug ausländischer Einwohner (+242 Personen) zurückzuführen.

**Abbildung 1:** Bevölkerungsentwicklung mit Hauptwohnsitz



**Abbildung 2:** Bevölkerungsentwicklung mit Haupt- und Nebenwohnsitz



Die Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz im Schweriner Viertel/Weststadt ist gegenüber 2002 deutlich zurückgegangen. Im Jahr 2020 lebten 147 Einwohner mit Nebenwohnsitz im Schweriner Viertel/Weststadt, im Jahr 2002 waren es noch 465 Personen.

<sup>1</sup> 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 wohnungswirtschaftlicher Indikatoren werden die Einwohner mit Nebenwohnsitz berücksichtigt. Um eine kleinräumige Vergleichbarkeit des Stadtteiles Schweriner Viertel/Weststadt mit den anderen Stadtteilen Güstrows zu gewährleisten, werden insgesamt nur stadteigene Angaben verwendet.

**Tabelle 1:** Bevölkerungsentwicklung nach Teilgebieten im Stadtteil Schweriner Viertel/Weststadt<sup>2</sup>

Jahr	Bärstammweg	Veränderung	Erweiterung Sanierungsgebiet Altstadt	Veränderung	Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt	Veränderung	übriges Schweriner Viertel/Weststadt	Veränderung
<b>31.12.2003</b>	<b>707</b>	<b>zum Vorjahr</b>	<b>134</b>	<b>zum Vorjahr</b>	<b>1.421</b>	<b>zum Vorjahr</b>	<b>4.969</b>	<b>zum Vorjahr</b>
31.12.2004	731	24	145	11	1.479	58	4.912	-57
31.12.2005	696	-35	142	-3	1.397	-82	5.010	98
31.12.2006	679	-17	102	-40	1.367	-30	5.036	26
31.12.2007	654	-25	101	-1	1.364	-3	4.959	-77
31.12.2008	590	-64	123	22	1.337	-27	4.910	-49
31.12.2009	517	-73	119	-4	1.309	-28	4.894	-16
31.12.2010	534	17	130	11	1.306	-3	4.888	-6
31.12.2011	538	4	125	-5	1.293	-13	4.815	-73
31.12.2012	552	14	120	-5	1.277	-16	4.780	-35
31.12.2013	542	-10	129	9	1.254	-23	4.666	-114
31.12.2014	556	14	130	1	1.273	19	4.672	6
31.12.2015	546	-10	124	-6	1.245	-28	4.727	55
31.12.2016	544	-2	117	-7	1.315	70	4.801	74
31.12.2017	557	13	121	4	1.327	12	4.818	17
31.12.2018	555	-2	113	-8	1.313	-14	4.797	-21
31.12.2019	559	4	108	-5	1.294	-19	4.759	-38
31.12.2020	497	-62	107	-1	1.310	16	4.760	1
Entw. absolut	-210		-27		-111		-209	
Entw. in %	-29,7		-20,1		-7,8		-4,2	

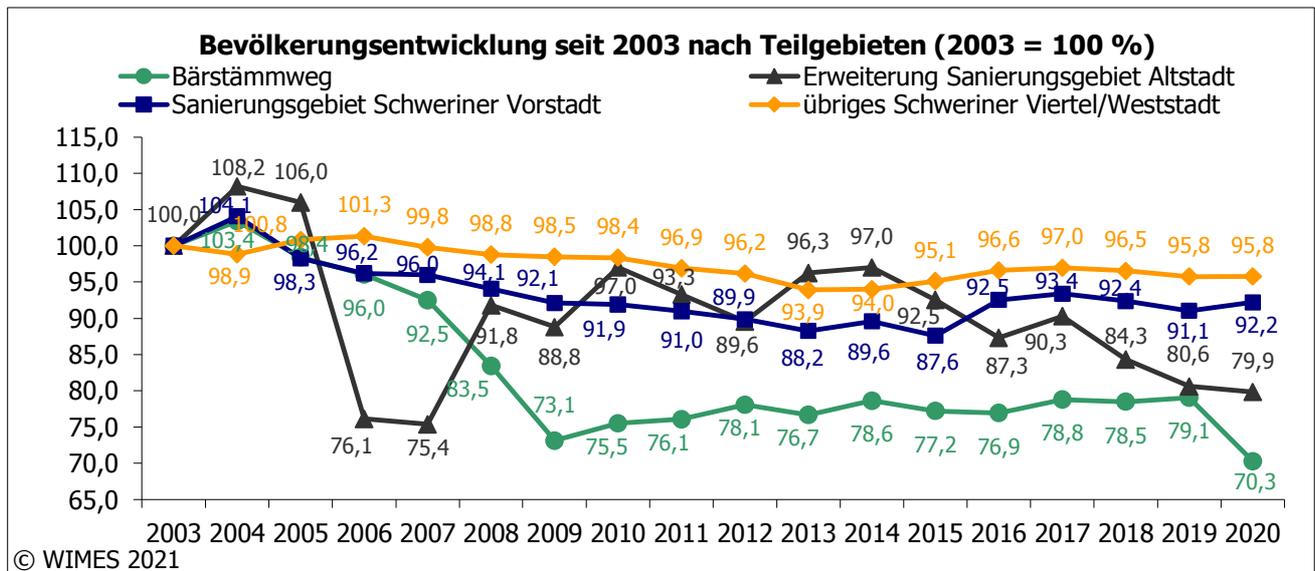
Im Teilgebiet Bärstammweg war von 2003 bis 2020 ein Einwohnerverlust von 29,7 % (-210 Personen) zu verzeichnen. Von 2019 zu 2020 nahm die Zahl deutlich um 62 Personen ab. Hierbei handelt es sich vornehmlich um den Leerzug von 40 WE im Bärstammweg 5-8, der abgebrochen werden soll.

Im Teilgebiet Erweiterung Sanierungsgebiet Altstadt verringerte sich die Einwohnerzahl 2020 im Vergleich zu 2003 um 27 Personen (-20,1 %).

Im Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt nahm die Einwohnerzahl insgesamt um 7,8 % (-111 Personen) ab. Zugewinne ergaben sich in den Jahren 2004, 2014, 2016, 2017 und 2020.

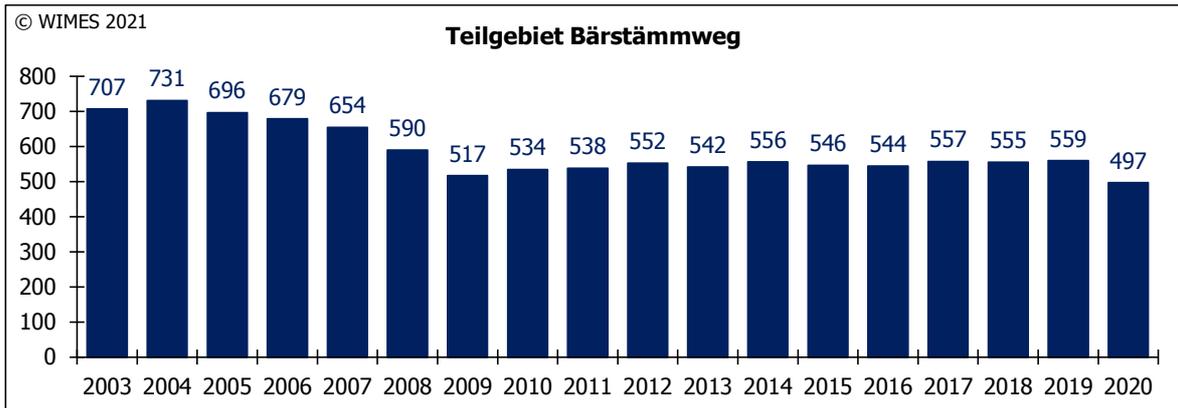
Im übrigen Teilgebiet des Schweriner Viertels/Weststadt ging die Bevölkerungszahl um 4,2 % (-209 Personen) zurück.

**Abbildung 3:** Bevölkerungsentwicklung nach Teilgebieten im Stadtteil Schweriner Viertel/Weststadt

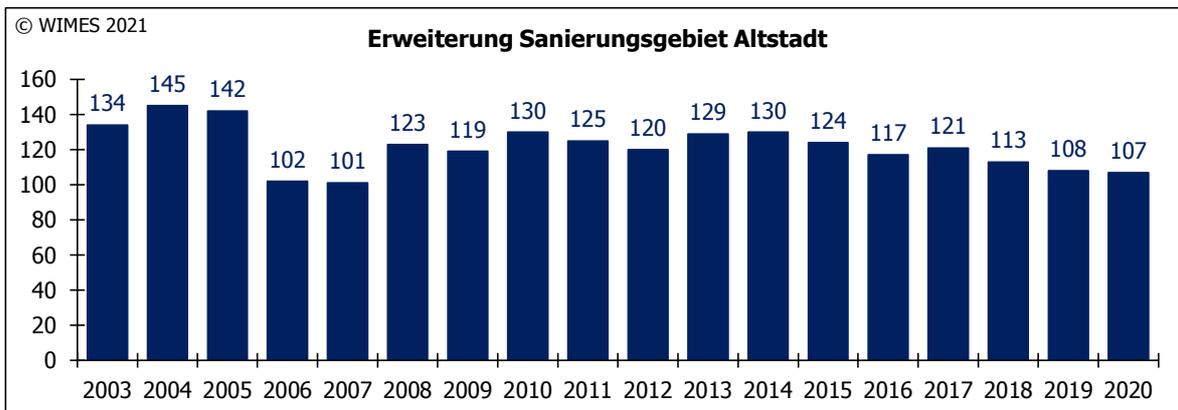


<sup>2</sup> Kleinräumige Einwohnerdaten liegen erst ab dem Jahr 2003 vor!

**Abbildung 4:** Bevölkerungsentwicklung Teilgebiet Bärstammweg



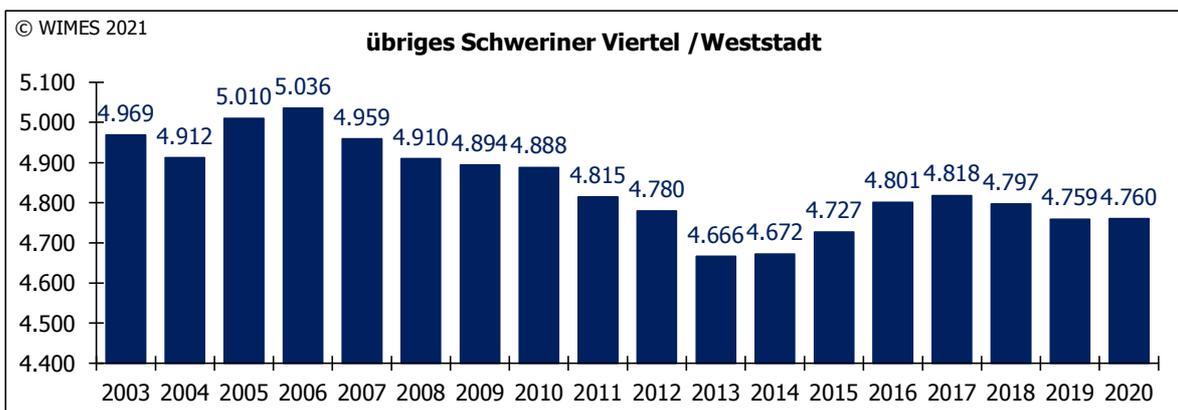
**Abbildung 5:** Bevölkerungsentwicklung Erweiterung Sanierungsgebiet Altstadt



**Abbildung 6:** Bevölkerungsentwicklung Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt



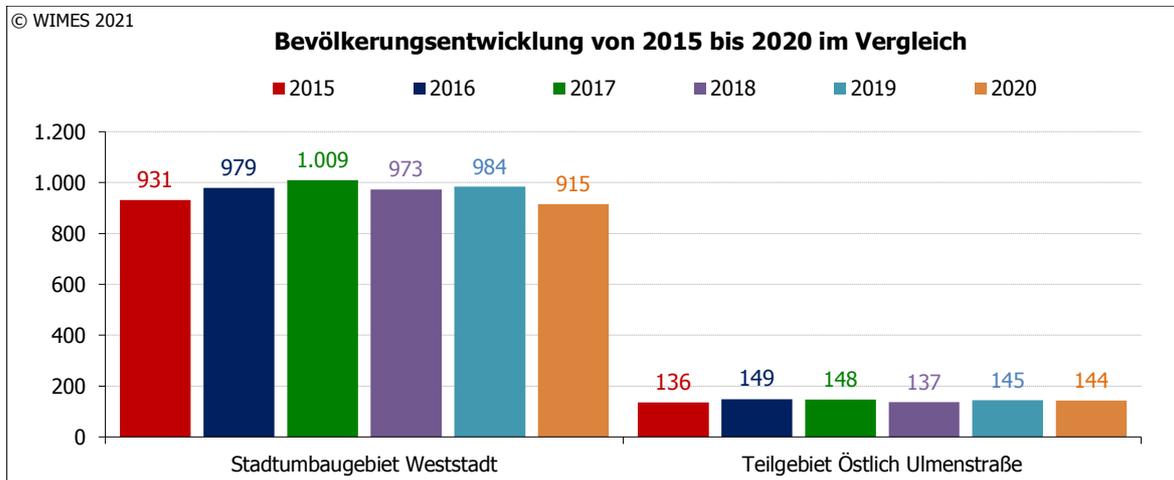
**Abbildung 7:** Bevölkerungsentwicklung übriges Schweriner Viertel/Weststadt



Bevölkerungsentwicklung Stadtumbaugebietes „Weststadt“ und Teilgebiet „Östlich Ulmenstraße“

Im Stadtumbaugebiet „Weststadt“ lebten zum 31.12.2015 insgesamt 931 Einwohner mit Hauptwohnsitz (einschließlich der 546 Personen im Bereich der Plattenbausiedlung „Bärstammweg“). Im Jahr 2020 lag die Einwohnerzahl im Stadtumbaugebiet „Weststadt“ bei 915 Personen, davon 497 Personen im Bereich der Plattenbausiedlung „Bärstammweg“. Die Einwohnerzahl im Teilgebiet „Östlich Ulmenstraße“ lag im Jahr 2015 bei 136 Personen und im Jahr 2020 waren es 144 Personen.

**Abbildung 8:** Bevölkerung Stadtumbaugebiet „Weststadt“ und Teilgebiet „Östlich Ulmenstraße“



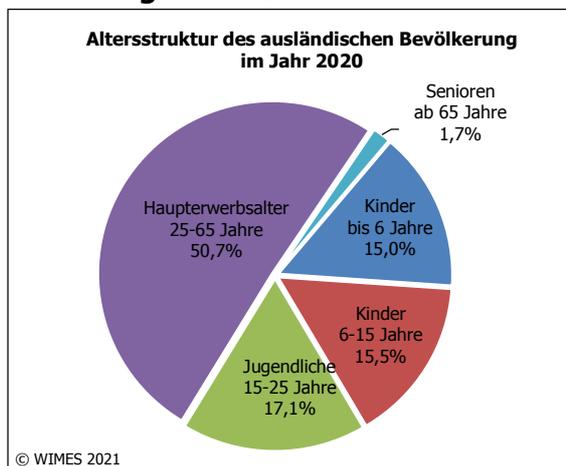
**Ausländische Bevölkerung**

Die Zahl der Ausländer hat sich von 2007 bis 2020 um 275 Personen (+198 %) erhöht. Von 2014 bis 2017 stieg die Zahl der Ausländer im Schweriner Viertel/Weststadt infolge der Flüchtlingswanderungen um 242 Personen an. Von 2019 zu 2020 erhöhte sich die Zahl um fünf Personen.

**Abbildung 9:** Bevölkerungsentwicklung der ausländischen Bevölkerung



**Abbildung 10:** Altersstruktur der ausländischen Bevölkerung



Etwa 51 % der Ausländer waren im Schweriner Viertel/Weststadt im Jahr 2020 zwischen 25 und 65 Jahre alt. Dieser Anteil lag um zwei Prozentpunkte unter dem Wert des Stadtteils gesamt. Der Anteil der ausländischen Jugendlichen lag um 8,7 Prozentpunkte über dem Bevölkerungsanteil aller Jugendlichen des Schweriner Viertels/Weststadt. Auch der Anteil der ausländischen Kinder bis sechs Jahre (+8,7 Prozentpunkte). Bei den Schulkindern lag der Anteil der ausländischen Kinder um 7,1 Prozentpunkte über dem gesamtstädtischen Anteil. Nur sieben Ausländer waren im Jahr 2020 65 Jahre und älter. Der Bevölkerungsanteil lag bei nur 1,7 %.

## Abgleich Realentwicklung und Prognose

Im Rahmen der ISEK-Fortschreibung wurde im Jahr 2014 für den Stadtteil Schweriner Viertel/Weststadt eine Bevölkerungsprognose nach zwei Szenarien bis zum Jahr 2025 mit Projektion bis 2030 erarbeitet.

Das erste Szenario ist als "prozesskonstant" mit leicht rückläufigem Migrationsaldo 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 Eingang in die Prognoseberechnung.

Entsprechend der Annahme für das regional-realistischen Szenario der Bevölkerungsprognose für das Schweriner Viertel/Weststadt wurden bis 2025 weiterhin negative Wanderungssalden unterstellt, danach aber ein nahezu ausgeglichener Wanderungssaldo.

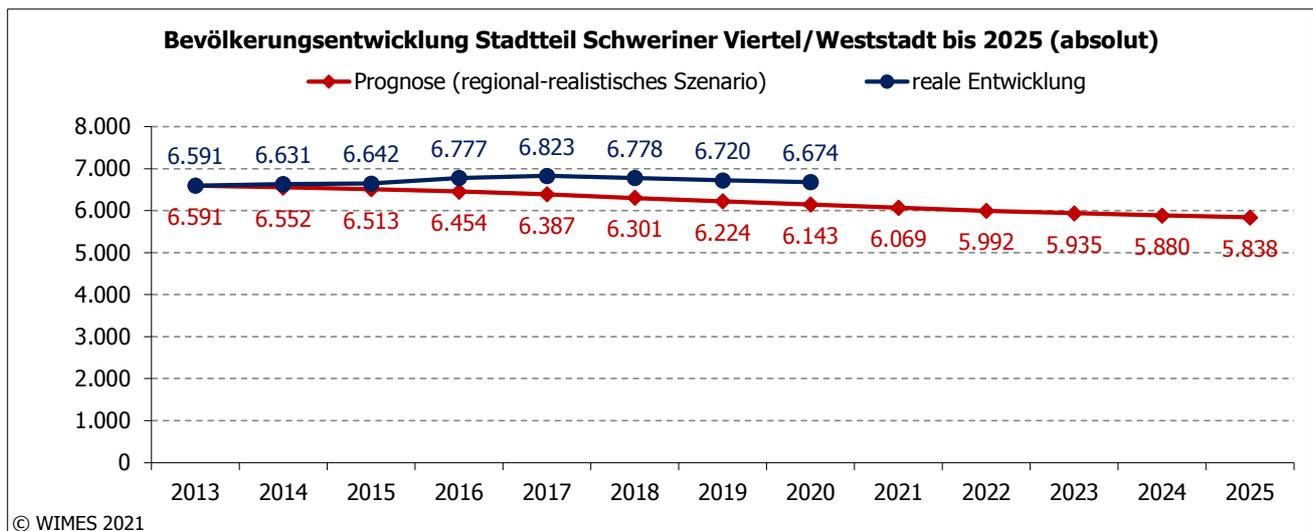
Im Rahmen der Fortschreibung des Monitorings Stadtentwicklung erfolgt ein jährlicher Abgleich der Realentwicklung der Bevölkerung mit den Werten der Bevölkerungsprognose für das jeweilige Jahr nach dem regional-realistischen Szenario.

Der Abgleich der Realentwicklung der Bevölkerung im Stadtteil Schweriner Viertel/Weststadt mit der Bevölkerungsprognose zeigt, dass die Realentwicklung um 129 Personen positiv vom Prognosewert für das Jahr 2015 abwich. Im Jahr 2020 lag die reale Einwohnerzahl um 531 Personen über der Prognosezahl.

*Hinweis:* Diese Entwicklung ist auch vor dem Hintergrund der Flüchtlingswanderungen zu sehen. Dies wurde bei der Erarbeitung der Prognosen im Jahr 2014, mit Startjahr 2013, noch nicht berücksichtigt.

Im Jahr 2020 wohnten 414 ausländische Bürger im Stadtteil Schweriner Viertel/Weststadt, 290 Personen mehr als im Jahr 2013. Dies zeigt aber auch, dass weitere 117 Personen in dem Stadtteil leben, die nicht prognostiziert waren. Wo sich diese befinden und welchen Altersgruppen sie zuzuordnen sind, wird nachfolgend dargestellt.

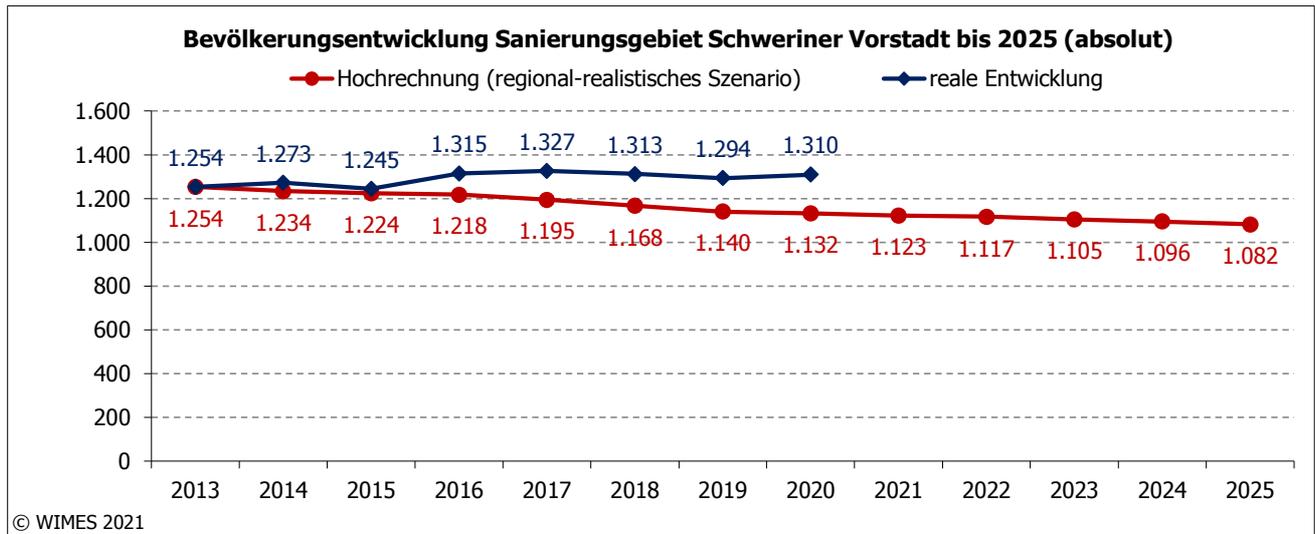
**Abbildung 11:** Abgleich Realentwicklung und Bevölkerungsprognose Schweriner Viertel/Weststadt



Da die Einwohnerzahlen in den Fördergebieten für Prognoserechnungen zu klein sind, wurden für das Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt und für das Stadtumbaugebiet Bärstammweg fundierte Hochrechnungen der Bevölkerung aufgrund der Entwicklung in den vergangenen Jahren und des Lebensbaumes per 31.12.2013 sowie unter Berücksichtigung von äußeren Einflussfaktoren vorgenommen.

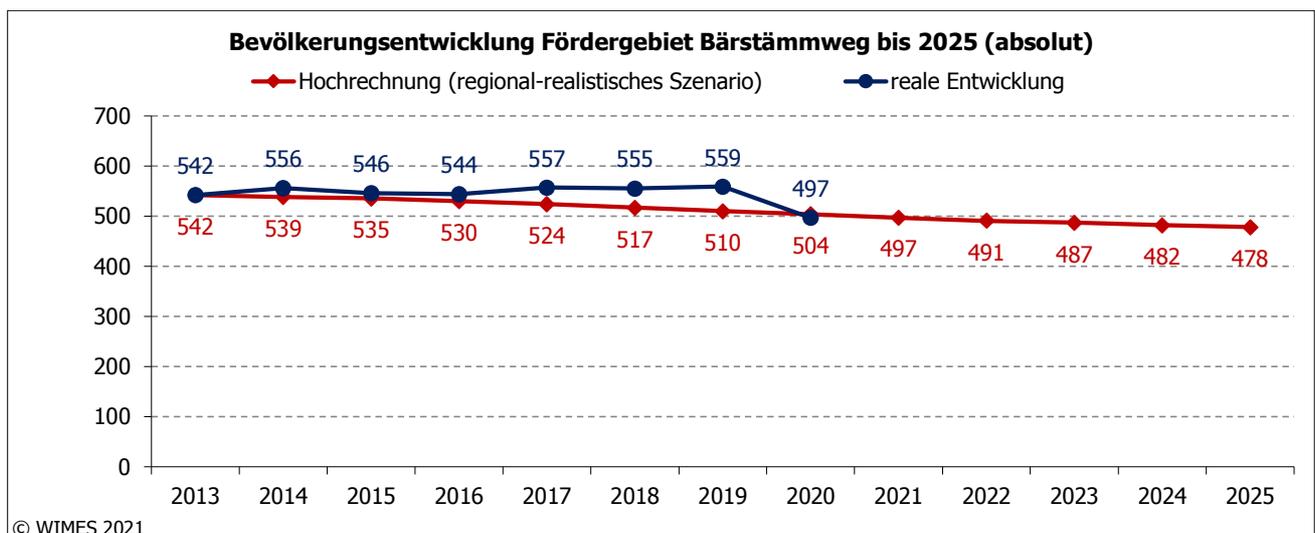
Der Abgleich der Realentwicklung der Bevölkerung im Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt mit der Hochrechnung der Bevölkerung zeigt, dass die Realentwicklung um 21 Personen vom Hochrechnungswert für das Jahr 2015 abwich. Die Linien Realentwicklung und Hochrechnung glichen sich im Jahr 2015 gegenüber dem Vorjahr weiter an. Im Jahr 2016 lag die reale Einwohnerzahl um 97 Personen über dem Wert der Hochrechnung. Die positive Abweichung im Jahr 2020 betrug 178 Personen.

**Abbildung 12:** Abgleich Realentwicklung und Prognose – Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt



Der Abgleich der Realentwicklung der Bevölkerung im Stadtumbaugebiet Bärstammweg mit der Hochrechnung der Bevölkerung zeigt, dass die Realentwicklung positiv vom Hochrechnungswert für das Jahr 2016 abwich (+14 Personen). Im Jahr 2017 lag die reale Einwohnerzahl um 33 Personen, im Jahr 2018 um 38 Personen und im Jahr 2019 um 49 Personen über dem Prognosewert. Im Jahr 2020 lag der Realwert um sieben Personen unter dem Prognosewert.

**Abbildung 13:** Abgleich Realentwicklung und Prognose – Stadtumbaugebiet Bärstammweg



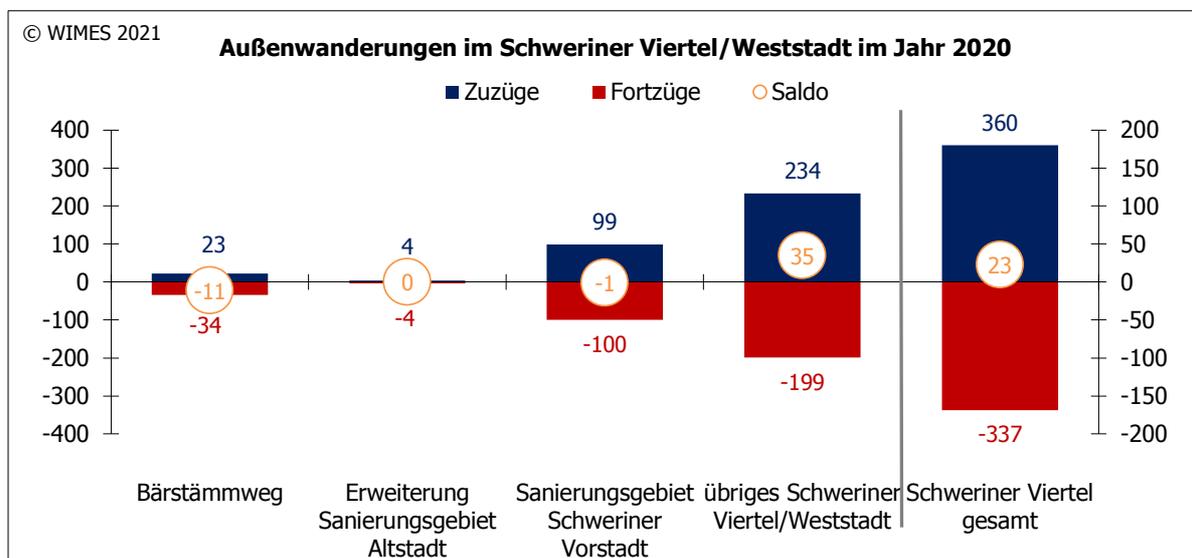
## 2.2 Faktoren der Bevölkerungsentwicklung

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

### 2.2.1 Außenwanderungen

Im Jahr 2020 zogen insgesamt 360 Personen von Außerhalb in das Schweriner Viertel/Weststadt und 337 Personen sind aus dem Schweriner Viertel/Weststadt über die Stadtgrenzen Güstrows fortgezogen, somit ergab sich ein Positivsaldo von 23 Personen. Betrachtet man die Teilgebiete, so war im Teilgebieten Erweiterung Sanierungsgebiet Bärstammweg ein Negativsaldo von 11 Personen zu verzeichnen. Hingegen ergab sich im übrigen Schweriner Viertel/Weststadt ein Positivsaldo von 35 Personen. In den Teilgebieten Erweiterung Sanierungsgebiet Altstadt und im Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt waren die Salden nahezu ausgeglichen.

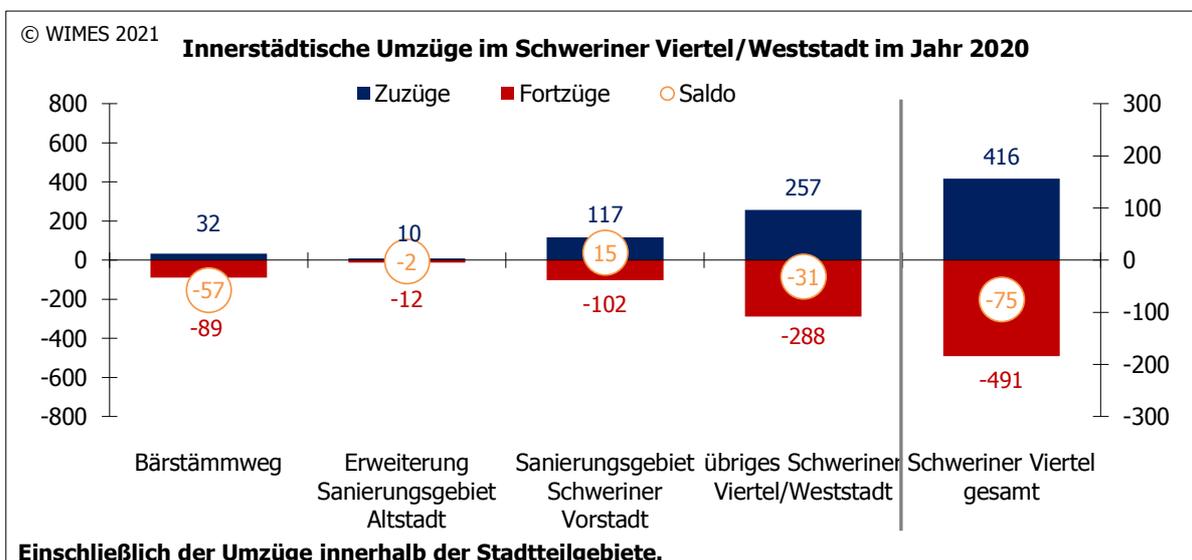
**Abbildung 14:** Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenzen im Schweriner Viertel/Weststadt



### 2.2.2 Innerstädtische Umzüge

Im Jahr 2020 standen im Schweriner Viertel/Weststadt 491 Umzugsfortzügen 416 Umzugszuzüge gegenüber. Der Saldo lag bei -75 Personen. Einzig im Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt ergab sich ein Positivsaldo von 15 Personen. Im Bärstammweg lag der Saldo hingegen bei -57 Personen.

**Abbildung 15:** Innerstädtische Umzüge in Güstrow



Zu berücksichtigen ist die hohe Zahl der Umzüge innerhalb des Stadtteils Schweriner Viertel/Weststadt, allein 216 Personen zogen im Jahr 2020 innerhalb des Stadtteils um.

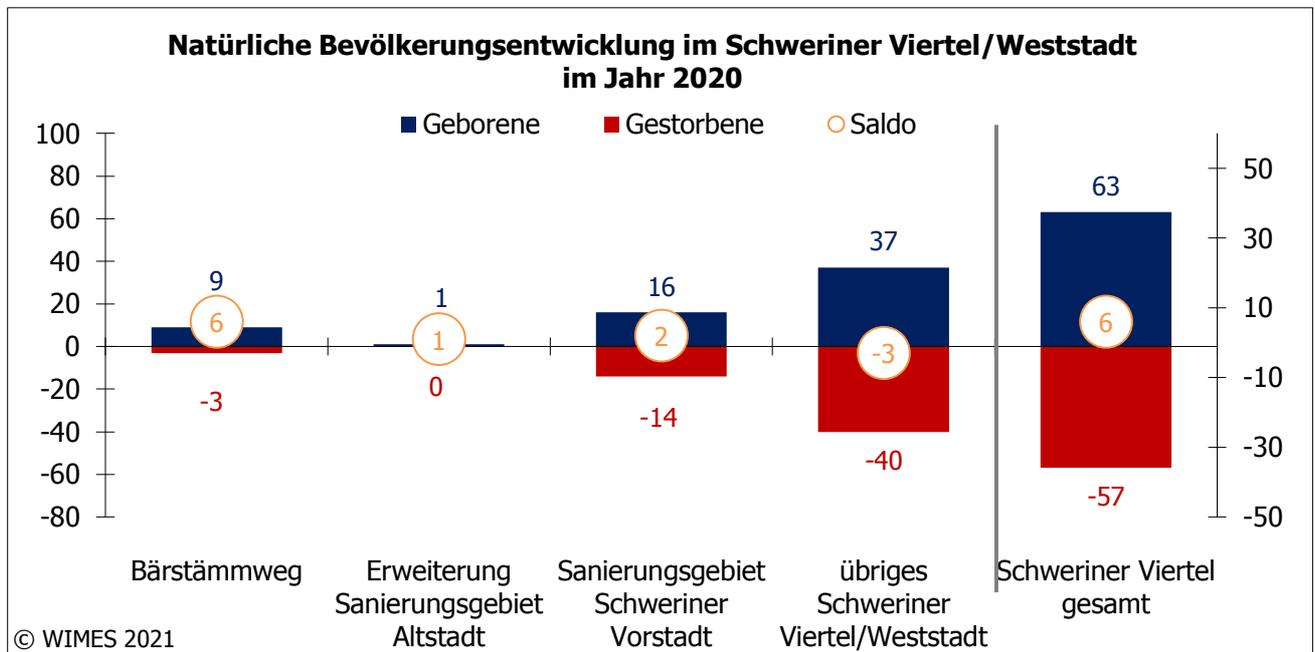
**Tabelle 2:** Umzüge innerhalb der Teilgebiete des Stadtteils Schweriner Viertel/Weststadt

Umzüge innerhalb der Stadtteilgebiete/ des Stadtteils in 2020	Bärstammweg	Erweiterung Sanierungsgebiet Altstadt	Sanierungsgebiet	übriges Schweriner Viertel/Weststadt	Schweriner Viertel/Weststadt
			Schweriner Vorstadt		
	24	1	7	85	<b>216</b>

### 2.2.3 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Insgesamt ergab sich im Schweriner Viertel/Weststadt im Jahr 2020 im Hinblick auf das Verhältnis der Geborenen zu den Gestorbenen ein Positivsaldo von sechs Personen. Im Teilgebiet Erweiterung Sanierungsgebiet Altstadt lag der Saldo bei +1 Person, im Bärstammweg bei +6 Personen und im Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt bei +2 Personen. Im übrigen Schweriner Viertel/Weststadt war ein Negativsaldo von drei Personen zu verzeichnen.

**Abbildung 16:** Natürliche Bevölkerungsentwicklung Schweriner Viertel/Weststadt nach Teilgebieten



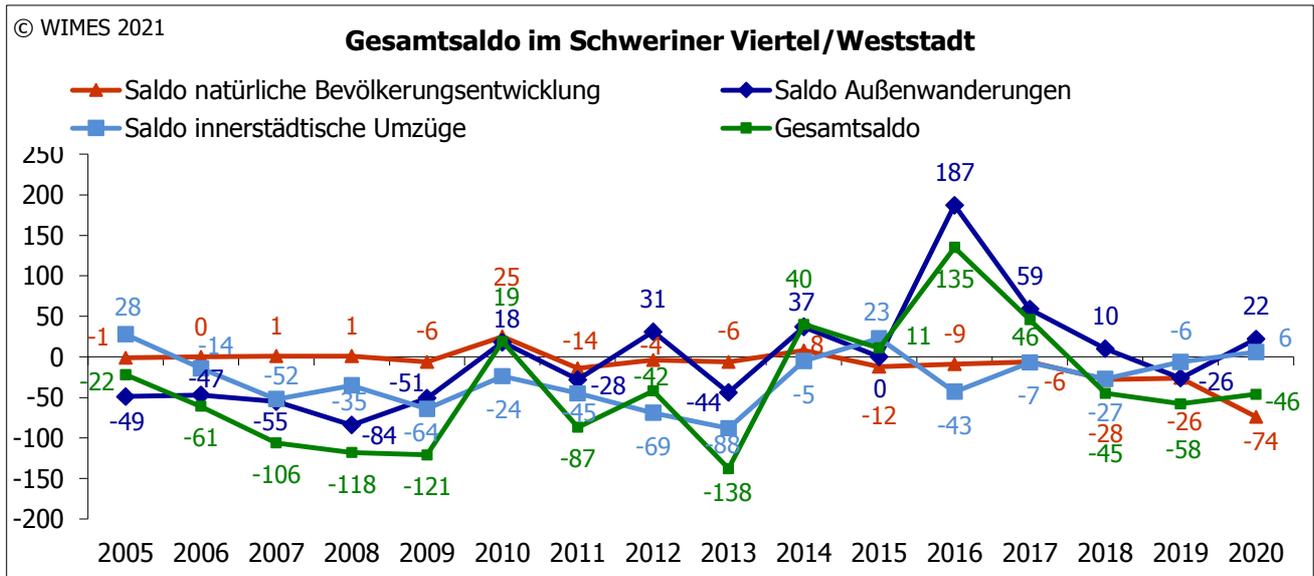
### 2.2.4 Zusammenfassung Faktoren der Bevölkerungsentwicklung

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

Die Bevölkerungsentwicklung im Schweriner Viertel/Weststadt war vor allem durch die Wanderungen bestimmt (sowohl innerstädtische Umzüge als auch Außenwanderungen). Der Einwohnerverlust im Schweriner Viertel/Weststadt von 46 Personen im Jahr 2020 ergab sich einzig aufgrund des Negativsaldos der innerstädtischen Umzüge (-75 Personen). Die Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (+6 Personen) und der Außenwanderungen (+22 Personen) waren positiv.

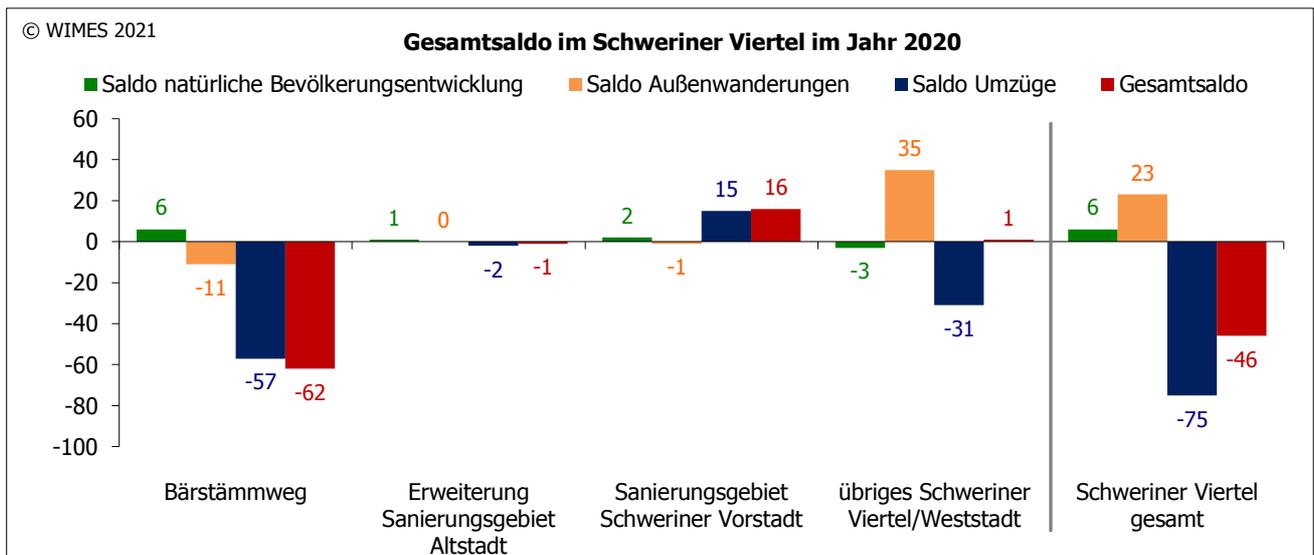
*Hinweis:* Kleinräumige Angaben zu den Faktoren der Bevölkerungsentwicklung auf Stadtteilebene liegen erst ab dem Jahr 2005 vor.

**Abbildung 17:** Gesamtsaldo im Schweriner Viertel/Weststadt



Auf Ebene der Stadtteilgebiete zeigt sich, dass von 2019 zu 2020 nur in der übrigen Schweriner Viertel/Weststadt ein minimaler Einwohnerzugewinn von einer Person erzielt worden ist. In allen anderen Teilgebieten waren Verluste kennzeichnend. Am höchsten war der Verlust im Teilgebiet Bärstämmweg mit -62 Personen.

**Abbildung 18:** Gesamtsaldo im Schweriner Viertel/Weststadt nach Teilgebieten



### 2.3 Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen

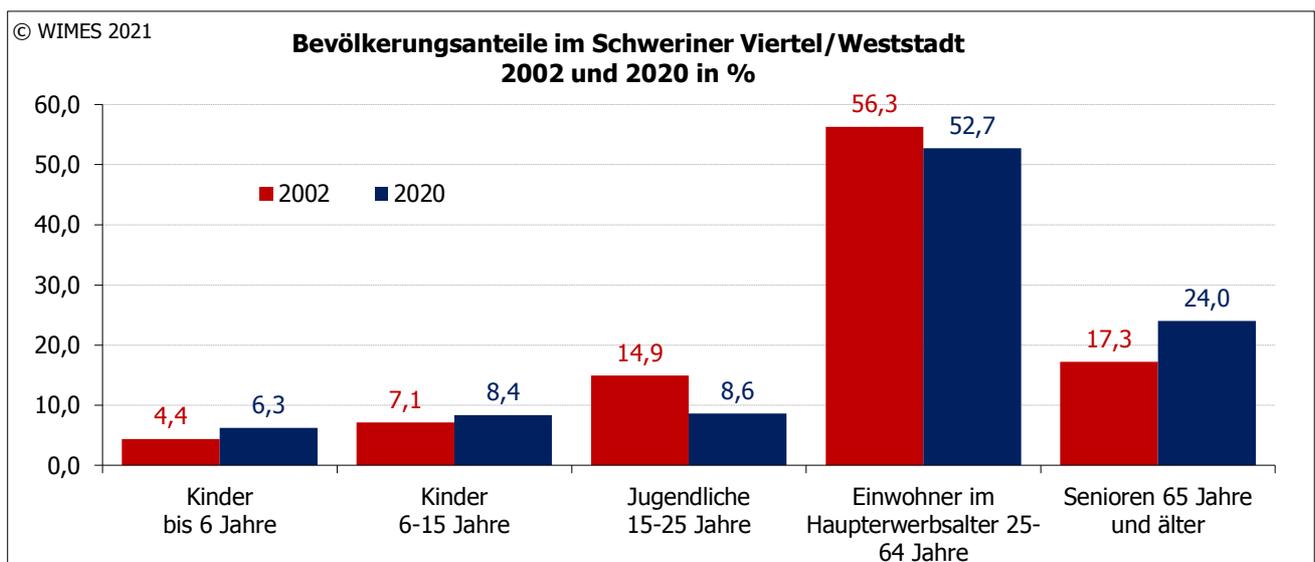
#### Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen im Schweriner Viertel/Weststadt gesamt

Im Zeitraum von 2002 bis 2020 waren bei den Kindern bis sechs Jahre, den Kindern von bis 15 Jahren und den Senioren ab 65 Jahren Einwohnergewinne erzielt worden. Die Bevölkerungszahlen der Jugendlichen von 15 bis 25 Jahren und der Personen im Haupterwerbsalter von 25 bis 64 Jahren verringerten sich insgesamt 2020 gegenüber 2002.

**Tabelle 3:** Einwohner in ausgewählten Altersgruppen im Schweriner Viertel/Weststadt

	Kinder bis 6 Jahre	Kinder 6-15 Jahre	Jugendliche 15-25 Jahre	Haupterwerbsalter 25-64 Jahre	Senioren ab 65 Jahre	gesamt
<b>2002</b>	316	515	1.078	4.067	1.247	7.223
<b>2003</b>	336	449	1.085	4.043	1.318	7.231
<b>2004</b>	347	440	1.067	4.018	1.395	7.267
<b>2005</b>	405	449	1.083	3.877	1.431	7.245
<b>2006</b>	411	449	1.050	3.814	1.460	7.184
<b>2007</b>	440	432	961	3.769	1.476	7.078
<b>2008</b>	455	404	914	3.681	1.506	6.960
<b>2009</b>	464	414	795	3.643	1.523	6.839
<b>2010</b>	482	435	728	3.666	1.528	6.839
<b>2011</b>	469	426	660	3.719	1.497	6.771
<b>2012</b>	453	458	621	3.714	1.483	6.729
<b>2013</b>	411	471	564	3.678	1.467	6.591
<b>2014</b>	417	500	533	3.718	1.463	6.631
<b>2015</b>	391	519	529	3.717	1.486	6.642
<b>2016</b>	423	533	537	3.758	1.526	6.777
<b>2017</b>	444	545	558	3.708	1.568	6.823
<b>2018</b>	443	575	574	3.640	1.546	6.778
<b>2019</b>	440	568	581	3.575	1.556	6.720
<b>2020</b>	418	559	574	3.519	1.604	6.674
<b>Entw. absolut</b>	102	44	-504	-548	357	-549
<b>Entw. in %</b>	32,3	8,5	-46,8	-13,5	28,6	-7,6

**Abbildung 19:** Bevölkerungsanteile 2002 und 2020 sowie Gewinn/Verlust



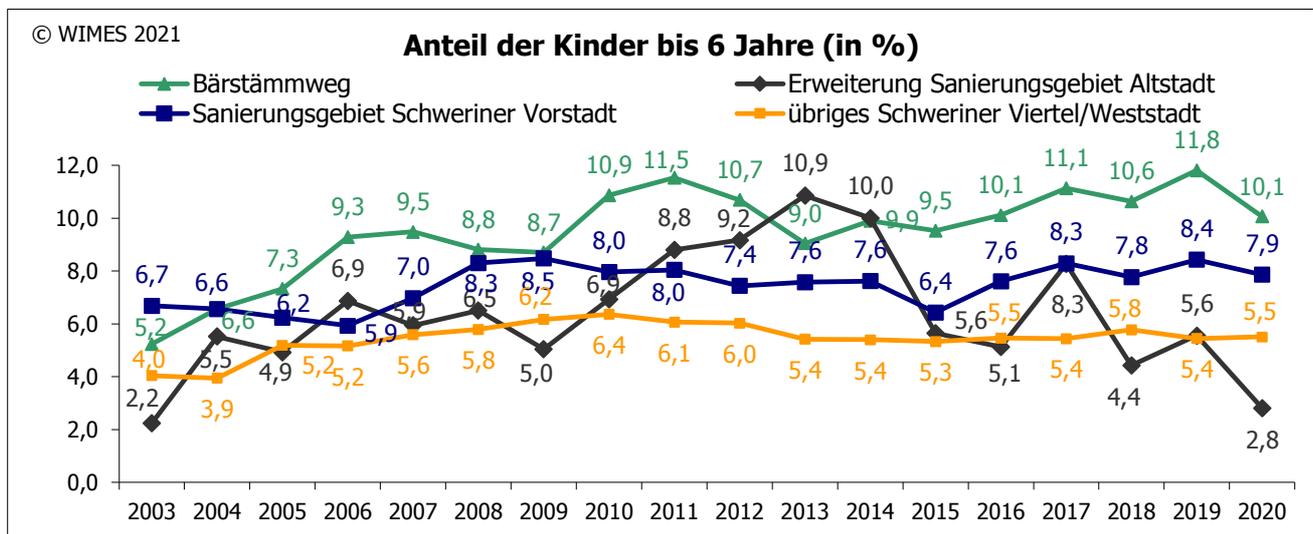
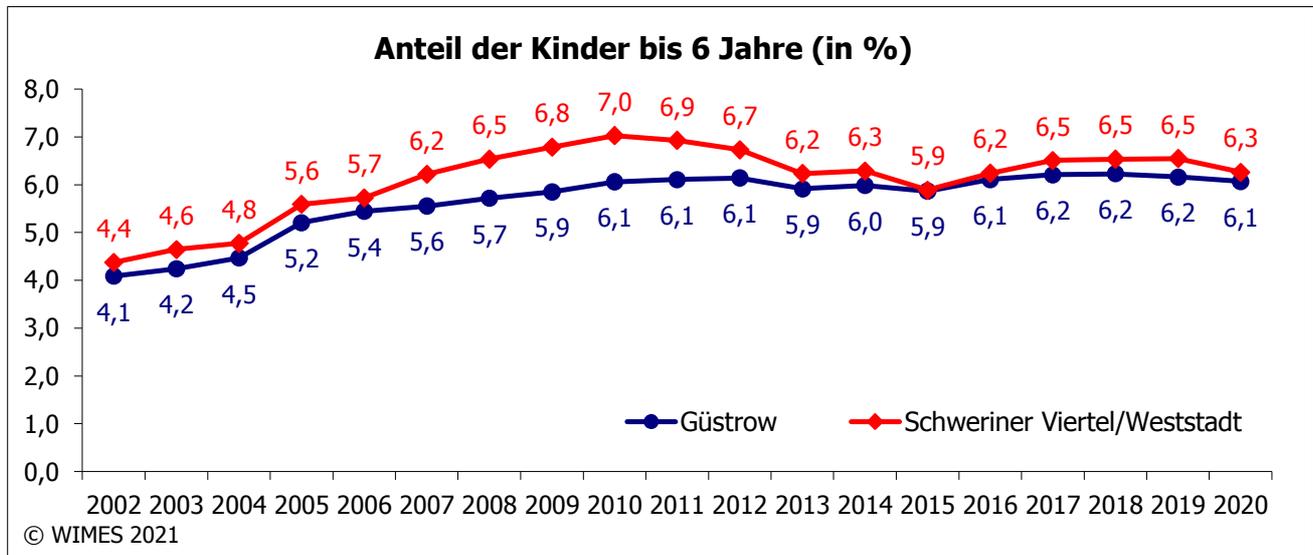
### Kinder bis 6 Jahre

In der Gesamtstadt stieg die Zahl der Kinder bis sechs Jahre 2020 gegenüber 2002 um 41,8 % (+530 Kinder) an. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung erhöhte sich um 2,1 Prozentpunkte auf 6,1 % im Jahr 2020.

Von 2002 bis 2020 erhöhte sich die Zahl der Kinder bis sechs Jahre im Schweriner Viertel/Weststadt um 102 Kinder (+32,3 %), der Anteil an der Gesamtbevölkerung stieg um 1,9 Prozentpunkte auf 6,5 % im Jahr 2020 an. Die Bevölkerungsanteile lagen im Schweriner Viertel/Weststadt mit Ausnahme des Jahres 2015 über denen der Gesamtstadt. Im Jahr 2015 entsprach der gesamtstädtische Wert dem des Stadtteils Schweriner Viertel/Weststadt.

Den höchsten Anteil im Vergleich der Stadtteilgebiete erreichte im Jahr 2020 das Teilgebiet Bärstämmweg mit 10,1 %, gefolgt vom Teilgebiet Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt mit 7,9 %.

**Abbildung 20:** Anteil der Kinder bis 6 Jahren an der Gesamtbevölkerung (in %)



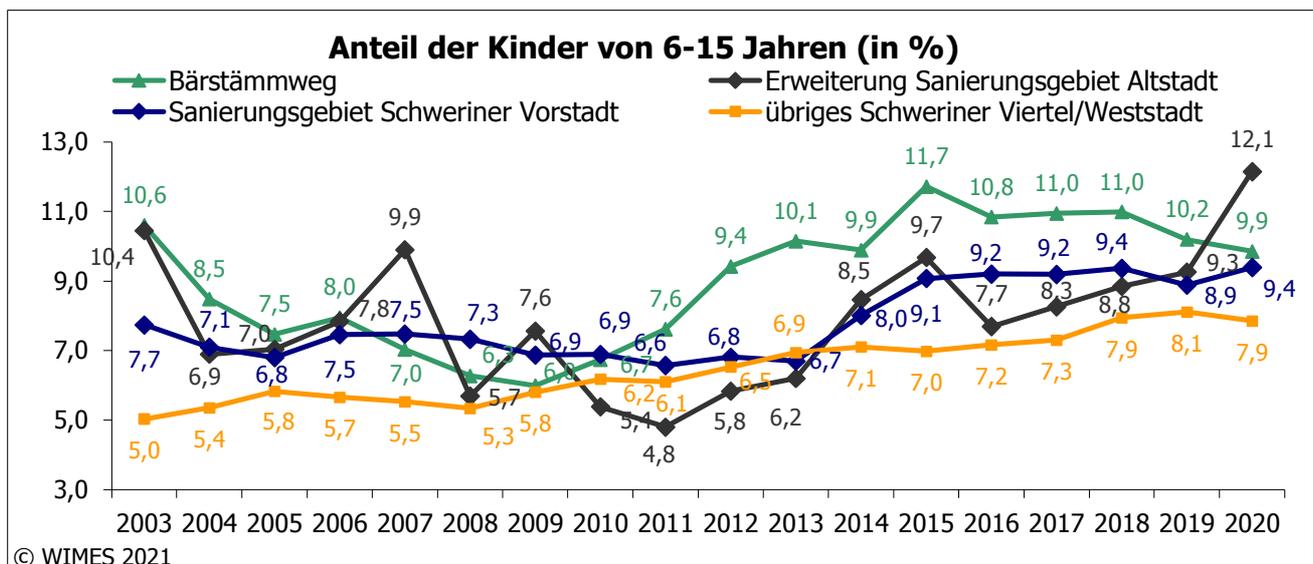
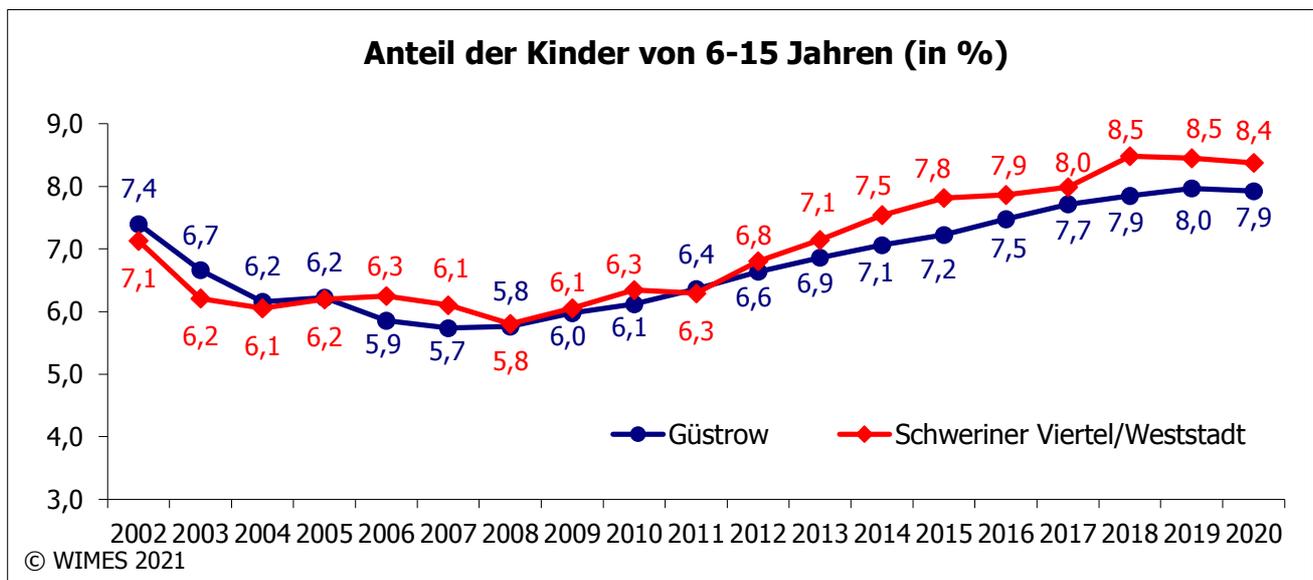
### Kinder von über 6 bis 15 Jahren

In der Gesamtstadt stieg die Zahl der Kinder von 6 bis 15 Jahren von 2002 bis 2020 um 2,3 % (+52 Kinder) an. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung erhöhte sich um 0,6 Prozentpunkte auf 7,9 % im Jahr 2020.

Im gesamten Betrachtungszeitraum erhöhte sich die Zahl der Schulkinder im Schweriner Viertel/Weststadt um 44 Kinder (+8,5 %). Der Anteil an der Gesamtbevölkerung lag im Jahr 2020 bei 8,4 % und damit über dem Durchschnitt der Gesamtstadt von 7,9 %.

Den höchsten Bevölkerungsanteil im Vergleich der Teilgebiete erreichte im Jahr 2020 das Teilgebiet Erweiterung Sanierungsgebiet Altstadt mit 12,1 %, gefolgt vom Teilgebiet Bärstammweg mit 9,9 %. Im Teilgebiet Erweiterung Sanierungsgebiet Altstadt lebten allerdings nur 13 Kinder dieser Altersgruppe im Jahr 2020.

**Abbildung 21:** Anteil der Kinder im Alter von 6 bis 15 Jahren an der Gesamtbevölkerung in %



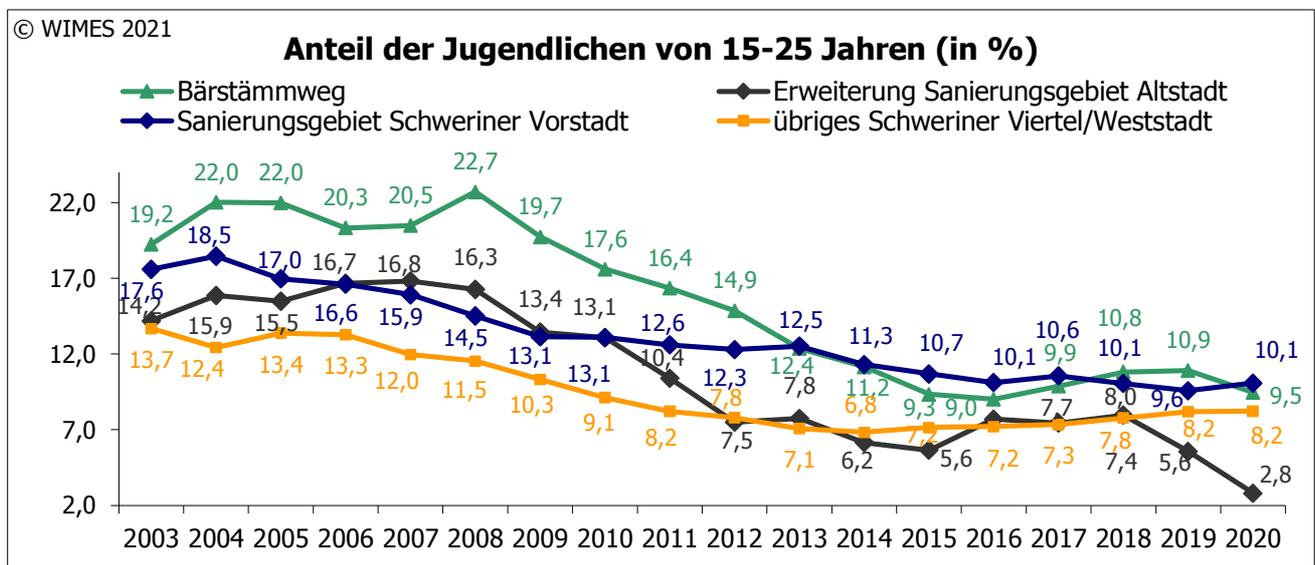
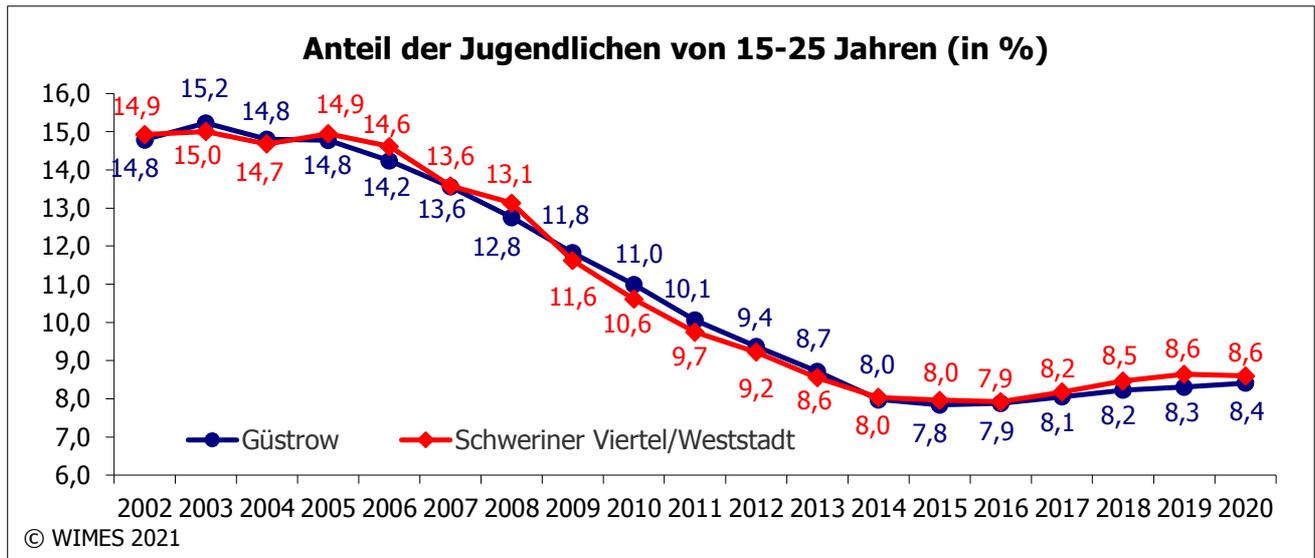
### Jugendliche von über 15 bis 25 Jahren

Von 2002 bis 2020 nahm die Zahl der Jugendlichen in der Gesamtstadt um 45,7 % (-2.097 Personen) ab. Der Bevölkerungsanteil verringerte sich um 6,7 Prozentpunkte auf 8,6 % im Jahr 2019.

Die Einwohnerzahl der Jugendlichen im Schweriner Viertel/Weststadt hat sich 2020 gegenüber 2002 um 46,8 % (-504 Personen) reduziert.

Nach Stadtteilgebieten betrachtet, zeigt sich, dass die Anteile im übrigen Teilgebiet des Stadtteils Schweriner Viertel/Weststadt sowie im Teilgebiet Erweiterung Sanierungsgebiet Altstadt unter dem städtischen Durchschnitt lagen. Das Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt und der Bärstammweg verzeichneten dagegen mit 10,1 % bzw. 9,5 % überdurchschnittliche Werte.

**Abbildung 22:** Anteil der Jugendlichen im Alter von 15 bis 25 Jahren an der Gesamtbevölkerung in %



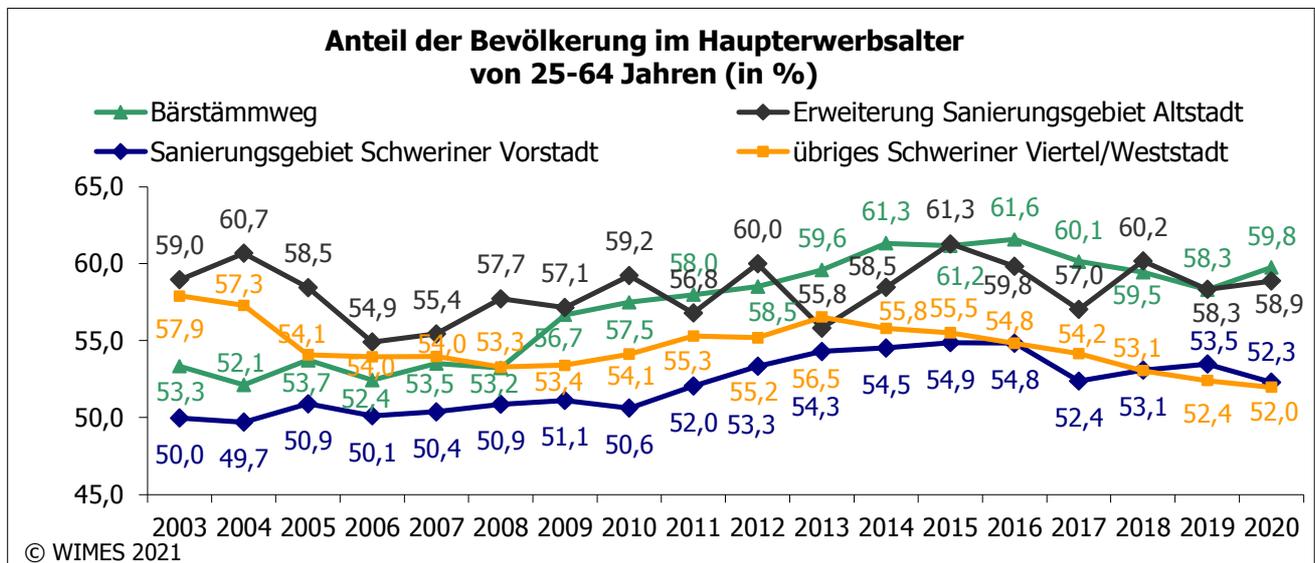
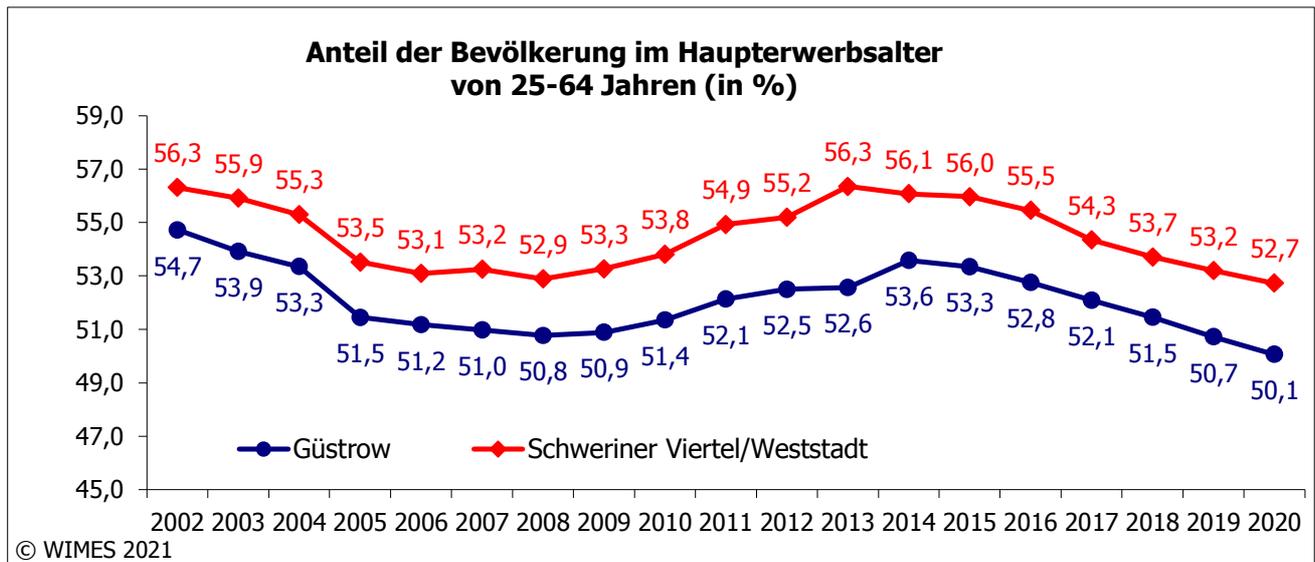
### Bevölkerung im Haupterwerbsalter von über 25 bis 64 Jahren

Von 2002 bis 2019 nahm die Zahl der Personen im Haupterwerbsalter in der Gesamtstadt um 12,7 % (-2.151 Personen) ab. Der Bevölkerungsanteil verringerte sich um vier Prozentpunkte auf 50,1 % im Jahr 2020.

Im Zeitraum von 2002 bis 2020 verringerte sich die Zahl der Personen im Haupterwerbsalter im Schweriner Viertel/Weststadt um 548 Personen. Im Jahr 2002 waren noch 4.067 Personen im Alter von über 25 bis unter 65 Jahre alt und im Jahr 2020 waren es nur noch 3.519 Personen. Der Bevölkerungsanteil lag im Jahr 2020 um 3,6 Prozentpunkte unter dem Wert des Basisjahres.

Die Teilgebiete Bärstämmweg und Erweiterung Sanierungsgebiet Altstadt erreichten im Jahr 2020 mit jeweils 59,8 % die höchsten Anteile an der Gesamtbevölkerung im Vergleich der Stadtteilgebiete.

**Abbildung 23:** Anteil der Einwohner von 25 bis 64 Jahren an der Gesamtbevölkerung in %

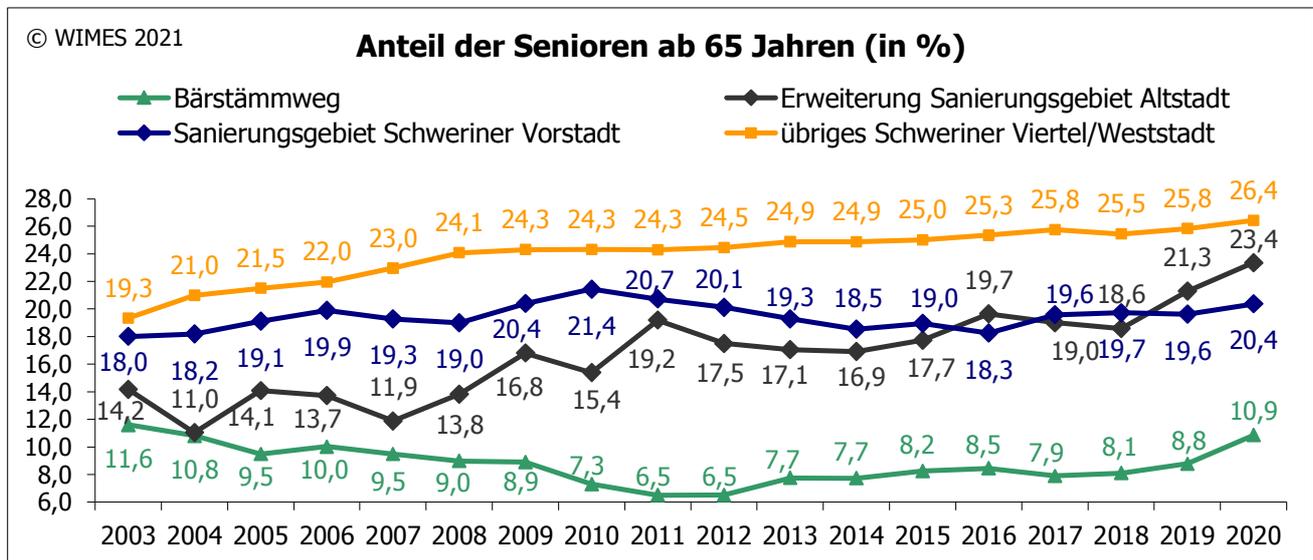
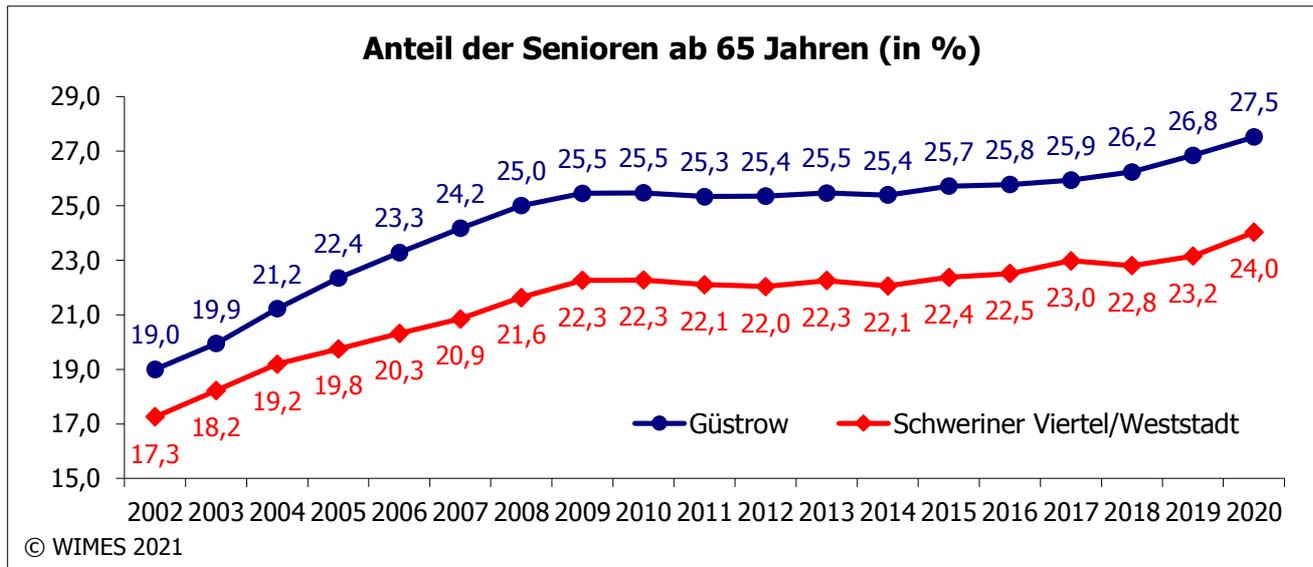


## Ältere ab 65 Jahren

In der Gesamtstadt erhöhte sich die Einwohnerzahl der Senioren von 2002 bis 2020 um 2.257 Personen (+38,3 %) und im Schweriner Viertel/Weststadt um 357 Personen (+28,6 %).

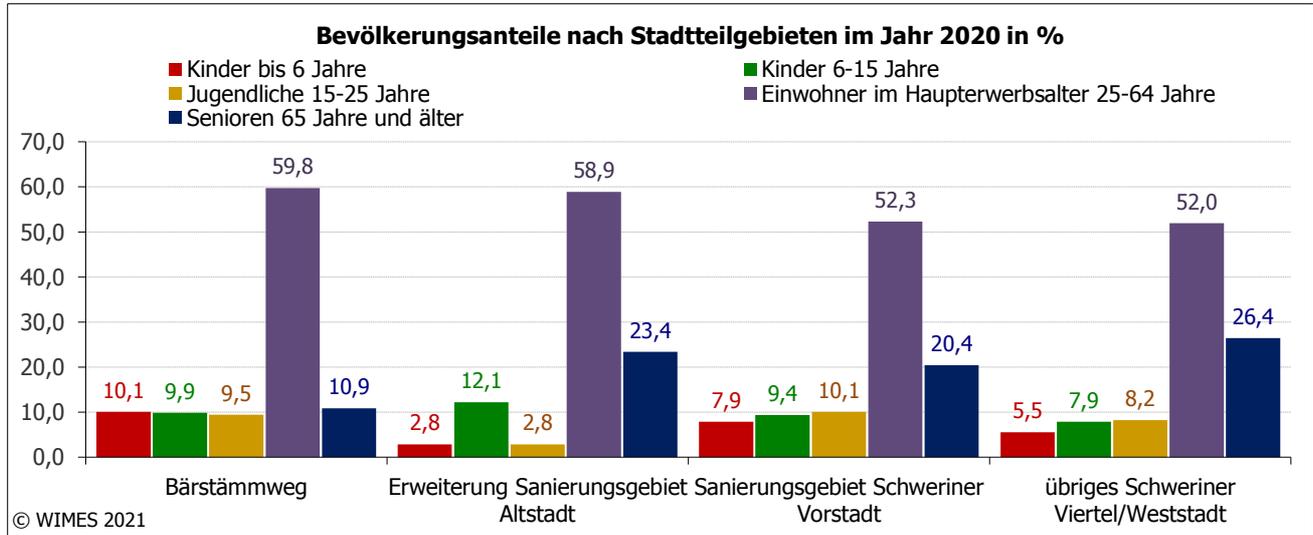
Der Anteil an der Gesamtbevölkerung lag im Jahr 2020 in der Gesamtstadt Güstrow bei 27,5 %. Im Schweriner Viertel/Weststadt gesamt lag der Anteil bei 24,0 % und damit um 3,5 Prozentpunkte unter dem städtischen Wert. Dieser unterdurchschnittliche Anteil wird durch den niedrigen Anteil der Älteren im Bärstämmweg erreicht. Aufgrund der hohen Werte bei den Kindern und Jugendlichen und der daraus resultierenden jungen Altersstruktur waren hier Ende 2020 nur 10,9 % der Einwohner im Alter ab 65 Jahre.

**Abbildung 24:** Anteil der Senioren ab 65 Jahre an der Gesamtbevölkerung in %



## Zusammenfassung der Einwohnerzahlen und der Bevölkerungsanteile nach ausgewählten Altersgruppen im Jahr 2020 nach den bisherigen Teilgebieten

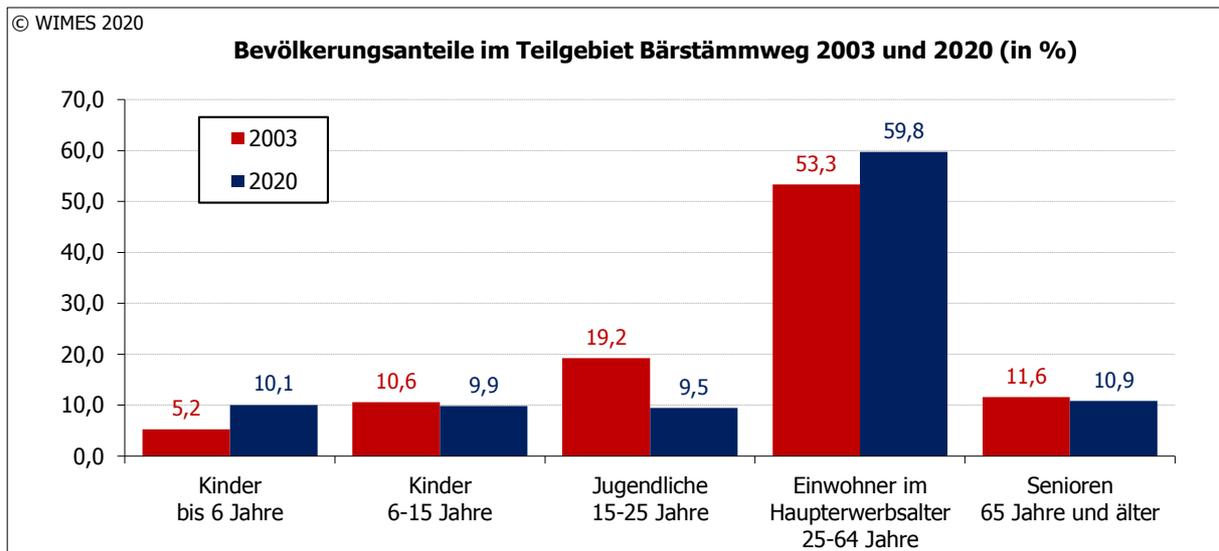
**Abbildung 25:** Altersstruktur nach Teilgebieten im Schweriner Viertel/Weststadt



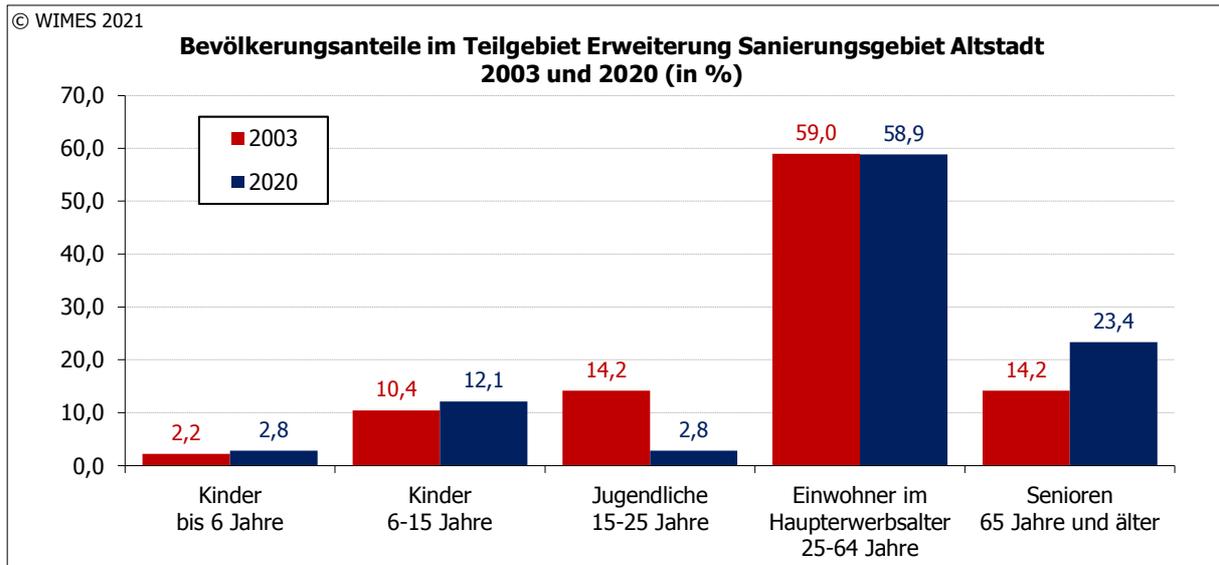
	Kinder bis 6 Jahre	Kinder 6-15 Jahre	Jugendliche 15-25 Jahre	Haupterwerbsalter 25-64 Jahre	Senioren 65 Jahre und älter
Bärstämmweg	50	49	47	297	54
Erweiterung Sanierungsgebiet Altstadt	3	13	3	63	25
Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt	103	123	132	685	267
übriges Schweriner Viertel/Weststadt	262	374	392	2.474	1.258
<b>gesamt</b>	<b>418</b>	<b>559</b>	<b>574</b>	<b>3.519</b>	<b>1.604</b>

Die folgenden Abbildungen zeigen die Veränderung der Altersstruktur im Jahr 2020 gegenüber dem Basisjahr der Betrachtung 2003 nach den Teilgebieten (Anzahl der Einwohner).

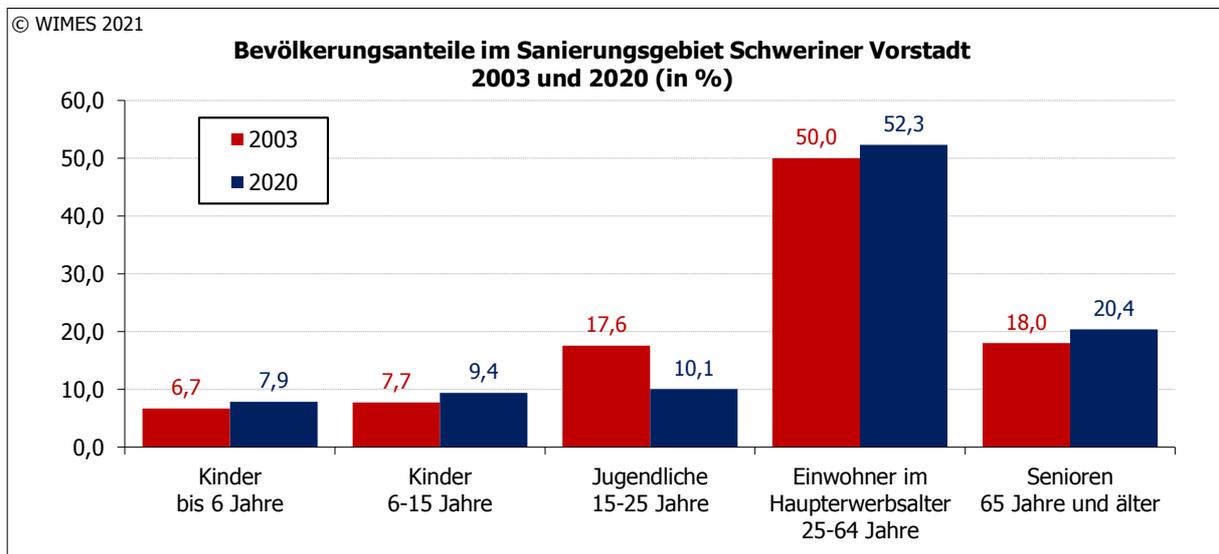
**Abbildung 26:** Veränderung der Altersstruktur im Teilgebiet Bärstämmweg



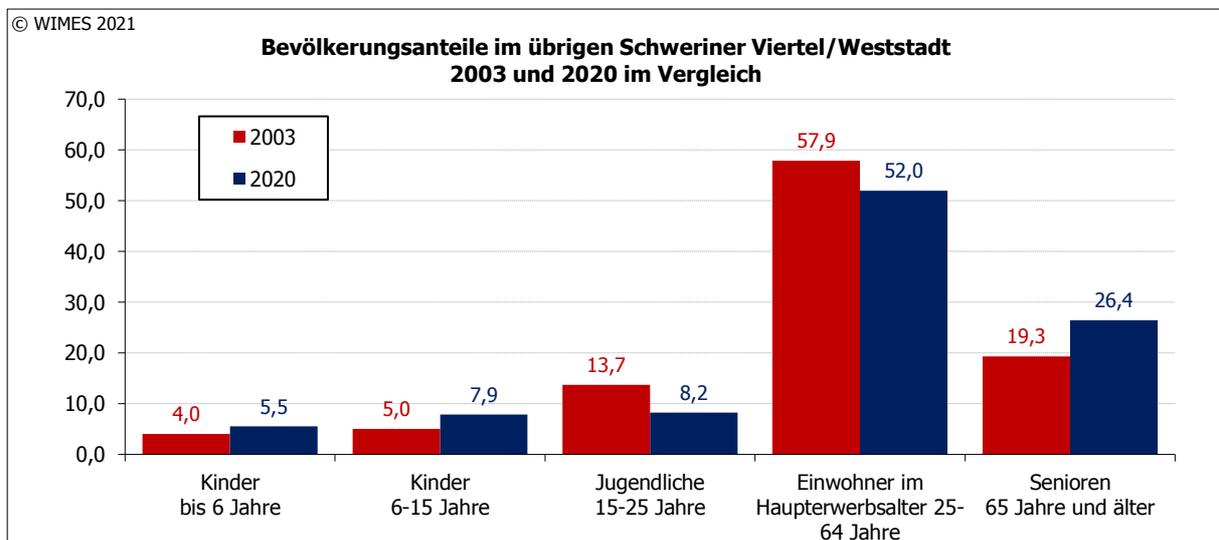
**Abbildung 27:** Veränderung der Altersstruktur im Teilgebiet Erweiterung Sanierungsgebiet Altstadt



**Abbildung 28:** Veränderung der Altersstruktur im Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt



**Abbildung 29:** Veränderung der Altersstruktur im übrigen Gebiet Schweriner Viertel/Weststadt



### Altersstruktur im Stadtumbaugebiet „Weststadt“

Im Vergleich zum Stadtteil Schweriner Viertel/Weststadt gesamt zeigt sich für das Stadtumbaugebiet Weststadt eine jüngere Altersstruktur.

Der Anteil der Kinder bis sechs Jahre lag im Jahr 2020 bei 7,5 %, im Schweriner Viertel/Weststadt gesamt lag dieser Anteil bei 6,3 %.

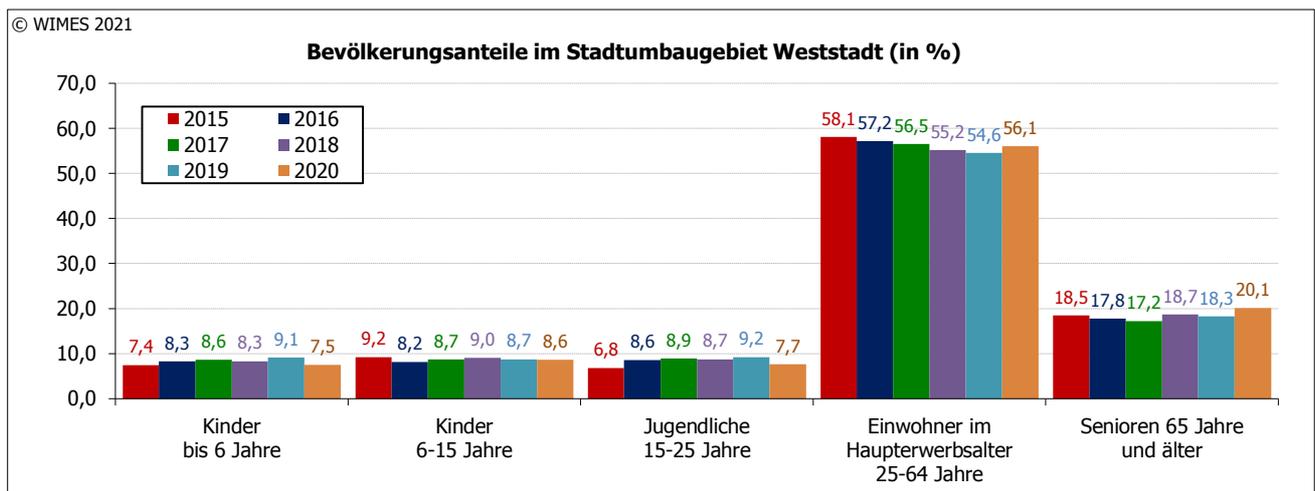
Auch der Anteil der Schulkinder im Alter von 6 bis 15 Jahren war im Stadtumbaugebiet Weststadt geringfügig höher als im Stadtteil Schweriner Viertel/Weststadt gesamt. Im Stadtumbaugebiet Weststadt lag der Anteil der Kinder im Alter von 6 bis 15 Jahren im Jahr 2020 bei 8,6 %, gemessen an der Gesamtbevölkerung im Stadtumbaugebiet, im Stadtteil Schweriner Viertel/Weststadt gesamt lag dieser Wert bei 8,4 %.

Der Anteil der Jugendlichen lag mit 0,9 Prozentpunkten unter dem Wert des Stadtteils Schweriner Viertel/Weststadt und der Anteil der Einwohner im Haupterwerbsalter mit 3,4 Prozentpunkten darüber.

Der Bevölkerungsanteil der Senioren lag im Jahr 2020 im Stadtumbaugebiet Weststadt bei 20,1 % und damit um 3,9 Prozentpunkte unter dem Wert des Stadtteils gesamt.

Gegenüber dem Vorjahr 2019 hat sich die Bevölkerungszahl im Stadtumbaugebiet Weststadt um 69 Personen verringert.

**Abbildung 30:** Altersstruktur im Stadtumbaugebiet Weststadt

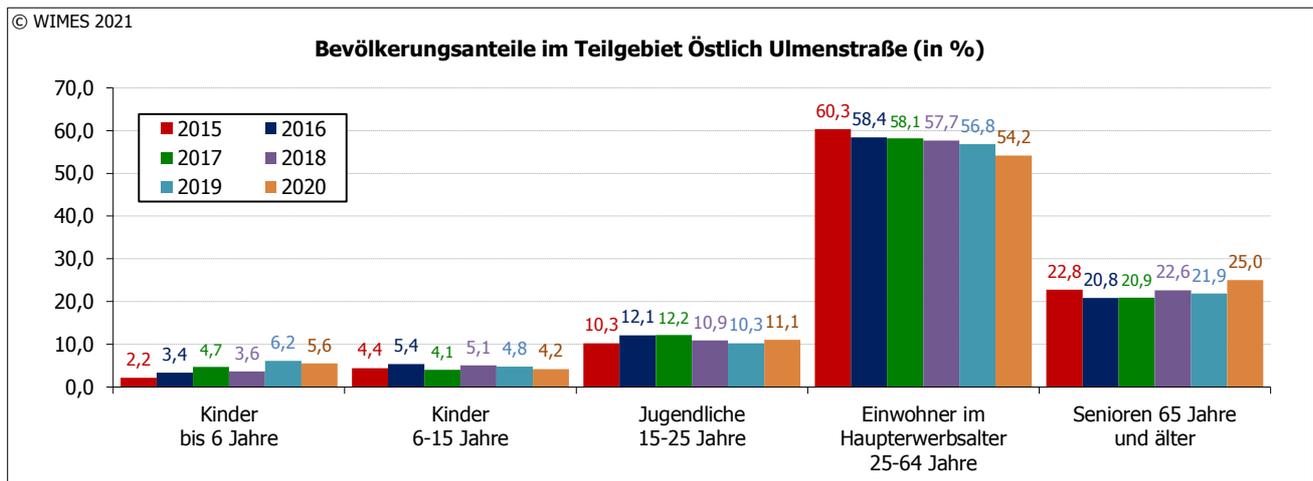


	Kinder bis 6 Jahre	Kinder 6-15 Jahre	Jugendliche 15-25 Jahre	Haupterwerbsalter 25-64 Jahre	Senioren 65 Jahre und älter	Einwohner gesamt
<b>2015</b>	69	86	63	541	172	931
<b>2016</b>	81	80	84	560	174	979
<b>2017</b>	87	88	90	570	174	1.009
<b>2018</b>	81	88	85	537	182	973
<b>2019</b>	90	86	91	537	180	984
<b>2020</b>	69	79	70	513	184	915

### Altersstruktur in der Erweiterung des Sanierungsgebietes „Schweriner Vorstadt“ – Teilgebiet „Östlich Ulmenstraße“

Das Teilgebiet „Östlich Ulmenstraße“ ist Erweiterungsgebiet des Sanierungsgebietes „Schweriner Vorstadt“. Dieses Erweiterungsgebiet ist ein relativ kleines Gebiet. Im Jahr 2020 wohnten hier nur 144 Einwohner und davon lediglich 14 Kinder bis 15 Jahre. Demzufolge waren die Anteile der Kinder unterdurchschnittlich. Der Anteil der Jugendlichen lag um 2,5 Prozentpunkte über dem Anteil des Stadtteils. Der Anteil der Einwohner im Haupterwerbsalter lag um 1,5 Prozentpunkte über dem des Stadtteils gesamt. Der Anteil der Senioren lag um einen Prozentpunkt über dem Wert des Stadtteils.

**Abbildung 31:** Altersstruktur im Teilgebiet „Östlich Ulmenstraße“



Einwohner nach ausgewählten Altersgruppen im Teilgebiet "Östlich Ulmenstraße"						Einwohner gesamt
	Kinder bis 6 Jahre	Kinder 6-15 Jahre	Jugendliche 15-25 Jahre	Haupterwerbsalter 25-64 Jahre	Senioren 65 Jahre und älter	
<b>2015</b>	3	6	14	82	31	136
<b>2016</b>	5	8	18	87	31	149
<b>2017</b>	7	6	18	86	31	148
<b>2018</b>	5	7	15	79	31	137
<b>2019</b>	9	7	15	83	32	146
<b>2020</b>	8	6	16	78	36	144

### Abgleich der Realentwicklung ausgewählter Altersgruppen im Stadtteil Schweriner Viertel/Weststadt mit der Bevölkerungsprognose nach dem regional-realistischen Szenario

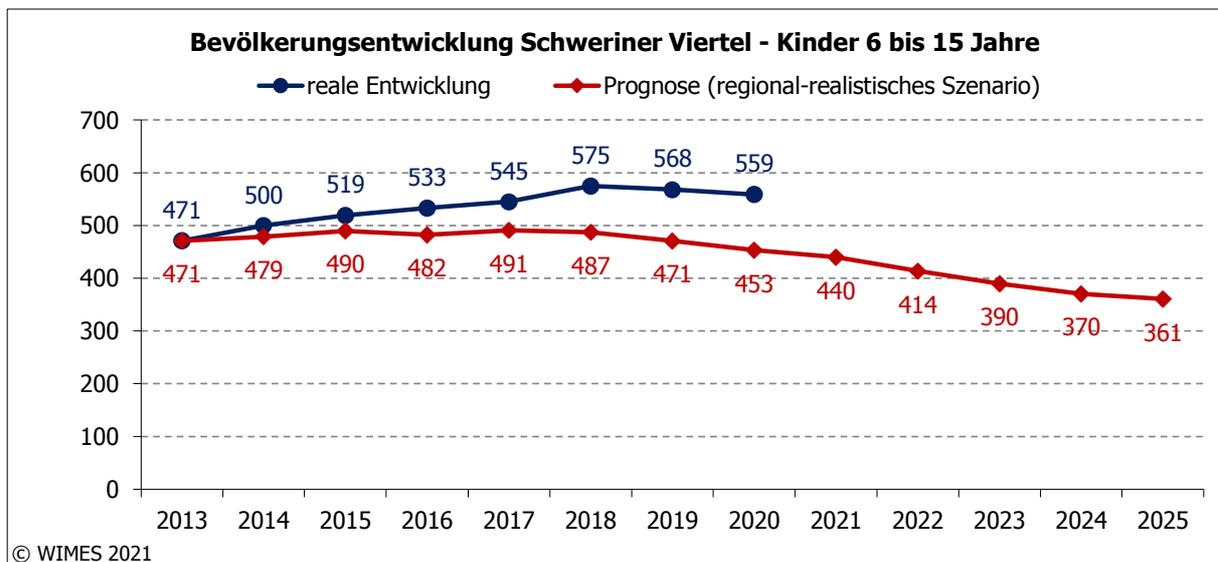
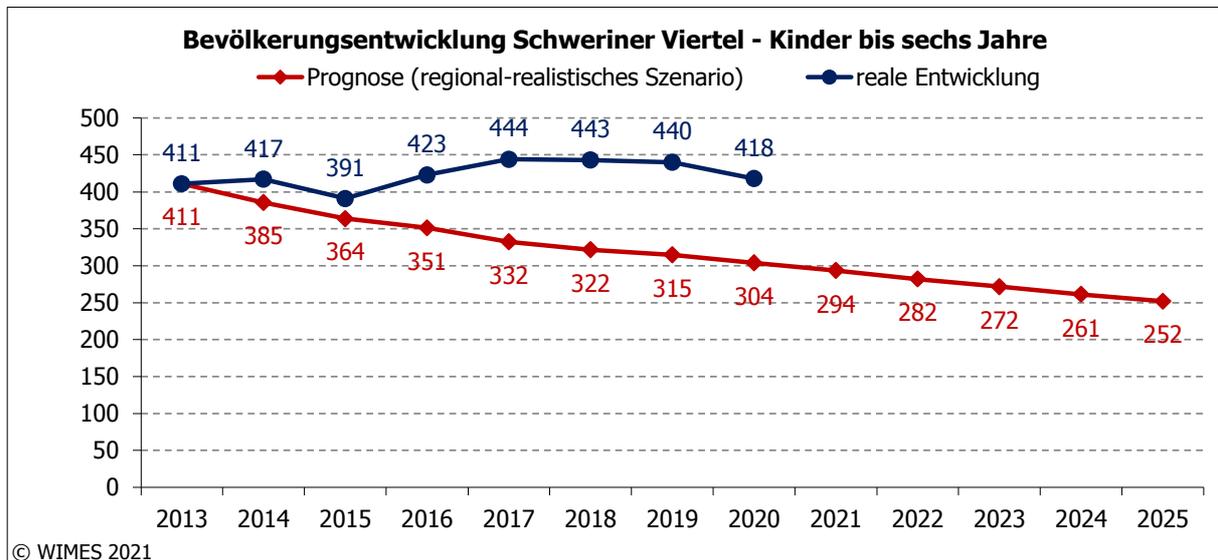
Es zeigt sich, dass die Realentwicklung in den Altersgruppen der Senioren ab 65 Jahren fast identisch mit den Prognosewerten verlief. Bei den Personen im Haupterwerbsalter verlief die Realentwicklung bis zum Jahr 2015 fast identisch mit den Prognosewerten. In den Jahren 2016 bis 2020 wich die reale Zahl positiv von den Prognosewerten ab. Die Zahl der Ausländer in dieser Altersgruppe stieg 2020 gegenüber 2015 um 96 Personen an.

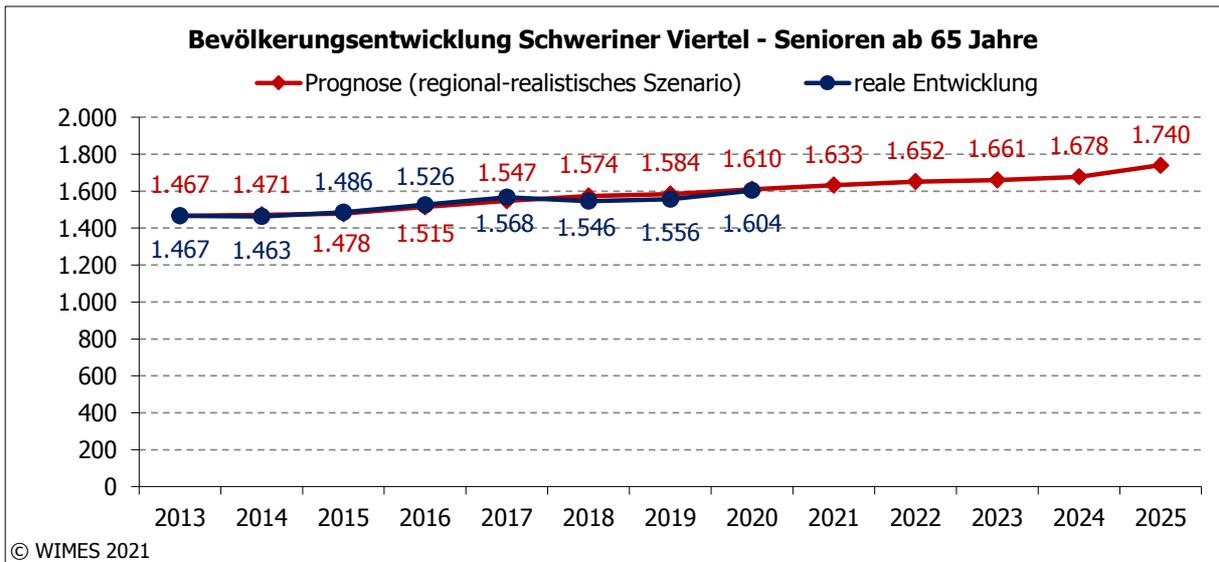
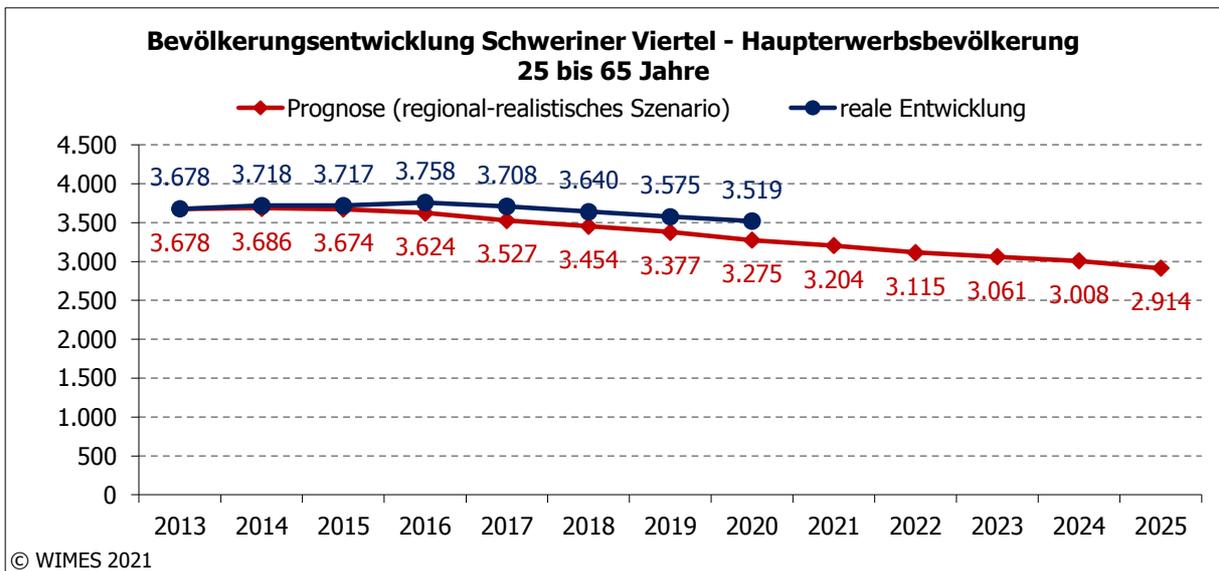
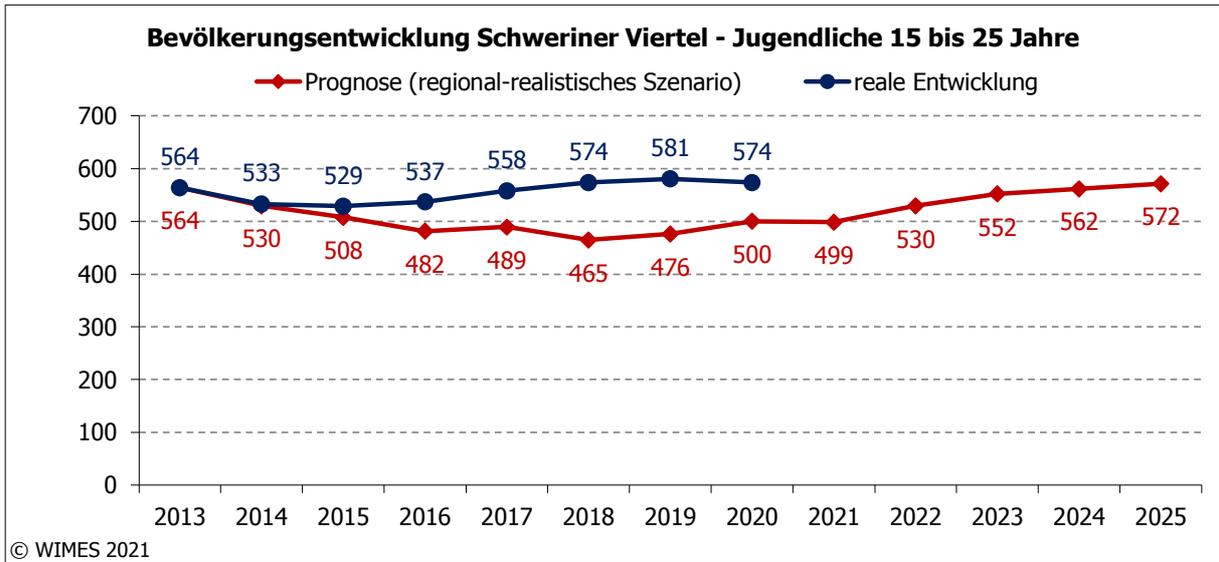
Positive Abweichungen zeigen sich insbesondere in der Altersgruppe der Kinder bis sechs Jahre. Im Jahr 2020 wich die reale Einwohnerzahl um 114 Kinder positiv vom Prognosewert ab. Von 2015 bis 2020 nahm die Zahl der Ausländer in dieser Altersgruppe um 40 Kinder zu.

In der Altersgruppe der Schulkinder im Alter von 6 bis 15 Jahren lag die reale Einwohnerzahl im Jahr 2020 um 106 Kinder über dem Prognosewert. Von 2015 bis 2020 nahm die Zahl der Ausländer in dieser Altersgruppe um 48 Kinder zu.

Die reale Zahl der Jugendlichen von 15 und 25 Jahren entsprach im Jahr 2014 fast dem Prognosewert, in den Jahren 2015 bis 2020 lagen die Einwohnerzahlen über den Prognosewerten. Auch bei den Jugendlichen ist die Abweichung auf den Zuzug von Flüchtlingen zurückzuführen.

**Abbildung 32:** Abgleich der Realentwicklung mit der Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen





## 2.4 Sozialstruktur – Arbeitslosigkeit und Beschäftigung

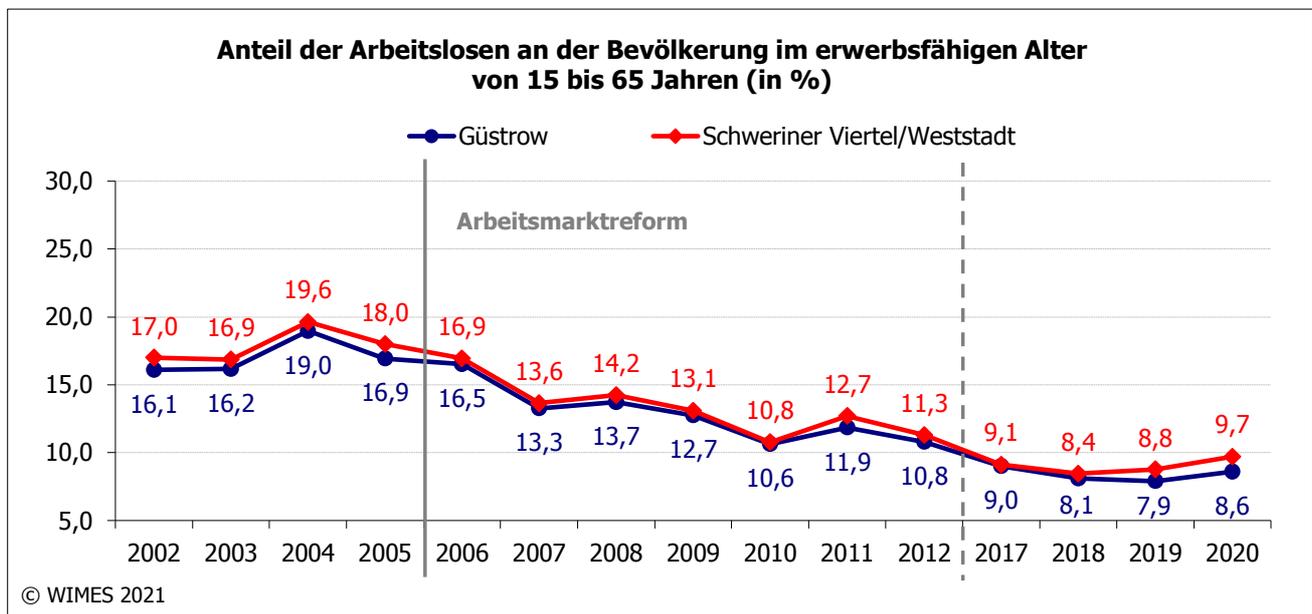
### 2.4.1 Arbeitslosigkeit

Im Schweriner Viertel/Weststadt gab es im Jahr 2020 insgesamt 397 Arbeitslose, die Arbeitslosenquote, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren, lag bei 9,7 %. In der Gesamtstadt Güstrow waren im Jahr 2020 insgesamt 1.490 Menschen arbeitslos. Der Arbeitslosenanteil lag bei 8,6 % und damit unter dem Wert des Schweriner Viertels/Weststadt.

**Tabelle 4:** Arbeitslosigkeit im Schweriner Viertel/Weststadt im Vergleich zur Gesamtstadt

Jahr	Güstrow	Veränderungen zum Vorjahr	Schweriner Viertel	Veränderungen zum Vorjahr
<b>2002</b>	<b>3.473</b>		<b>874</b>	
2003	3.465	-8	865	-9
2004	3.993	528	998	133
2005	3.436	-557	893	-105
2006	3.303	-133	824	-69
2007	2.592	-711	645	-179
2008	2.615	23	654	9
2009	2.371	-244	581	-73
2010	1.957	-414	476	-105
2011	2.158	201	556	80
2012	1.941	-217	491	-65
2017	1.620		389	
2018	1.449	-171	356	-33
2019	1.384	-65	364	8
2020	1.490	106	397	33
<b>Entwicklung</b>	<b>-1.983</b>		<b>-477</b>	

**Abbildung 33:** Arbeitslosenanteile im Schweriner Viertel im Vergleich zur Gesamtstadt



Von den insgesamt 397 Arbeitslosen im Schweriner Viertel/Weststadt bezogen 74,3 % (295 Personen) Leistungen nach den Regelungen des SGB II, das sog. Hartz IV. Dieser Wert lag unter dem städtischen Durchschnitt von 78,5 %. Damit erhielten im Schweriner Viertel/Weststadt 25,7 % (102 Personen) der Arbeitslosen Leistungen nach SGB III und damit das eigentliche Arbeitslosengeld.

### 2.4.2 SV-Beschäftigung

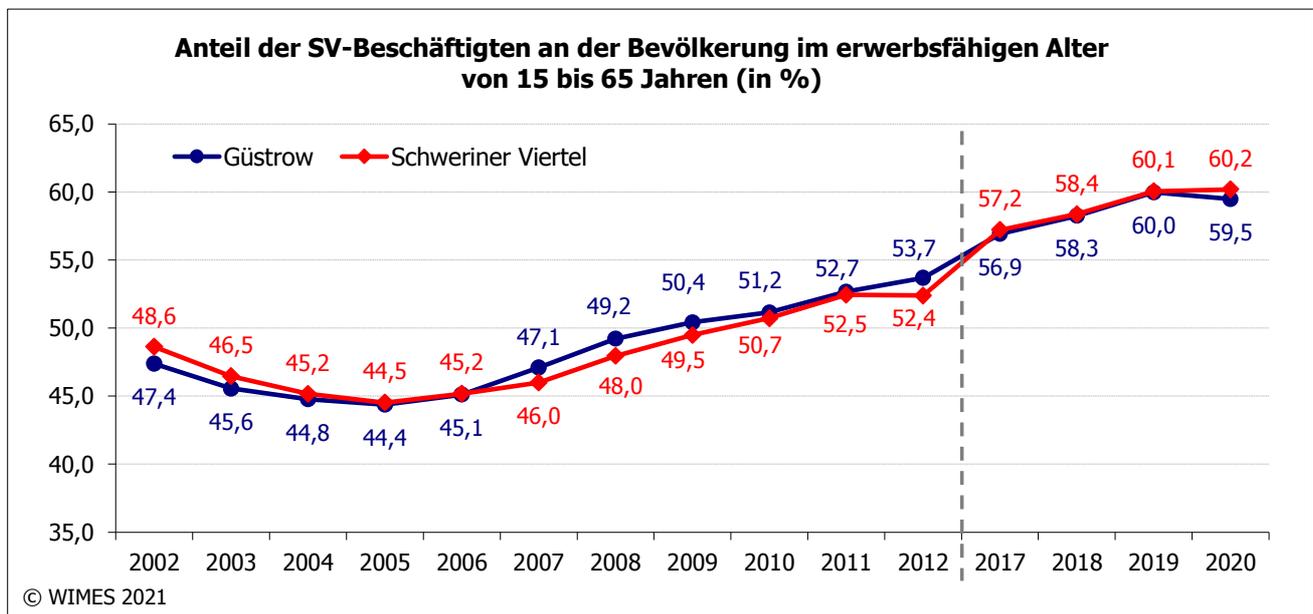
Im Juni 2020 gab es im Schweriner Viertel/Weststadt 2.466 SV-Beschäftigte. Der Anteil an den 15- bis 65-Jährigen erreichte 60,2 %. In der Gesamtstadt waren 10.309 sozialversicherungspflichtig beschäftigt und der Beschäftigungsanteil lag mit 59,5 % auf dem Niveau des Schweriner Viertels.

**Tabelle 5:** SV-Beschäftigung im Schweriner Viertel/Weststadt im Vergleich zur Gesamtstadt

Jahr	Güstrow	Veränderungen zum Vorjahr	Schweriner Viertel	Veränderungen zum Vorjahr
<b>2002</b>	<b>10.226</b>		<b>2.502</b>	
2003	9.764	-462	2.383	-119
2004	9.434	-330	2.297	-86
2005	9.009	-425	2.209	-88
2006	9.024	15	2.198	-11
2007	9.206	182	2.176	-22
2008	9.379	173	2.204	28
2009	9.380	1	2.197	-7
2010	9.416	36	2.241	44
2011	9.586	170	2.297	56
2012	9.677	91	2.272	-25
2017	10.287		2.441	
2018	10.385	98	2.460	19
2019	10.513	128	2.496	36
2020	10.309	-204	2.466	-30
<b>Entwicklung</b>	<b>83</b>		<b>-36</b>	

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 34:** Anteile der SV-Beschäftigten im Schweriner Viertel im Vergleich zur Gesamtstadt

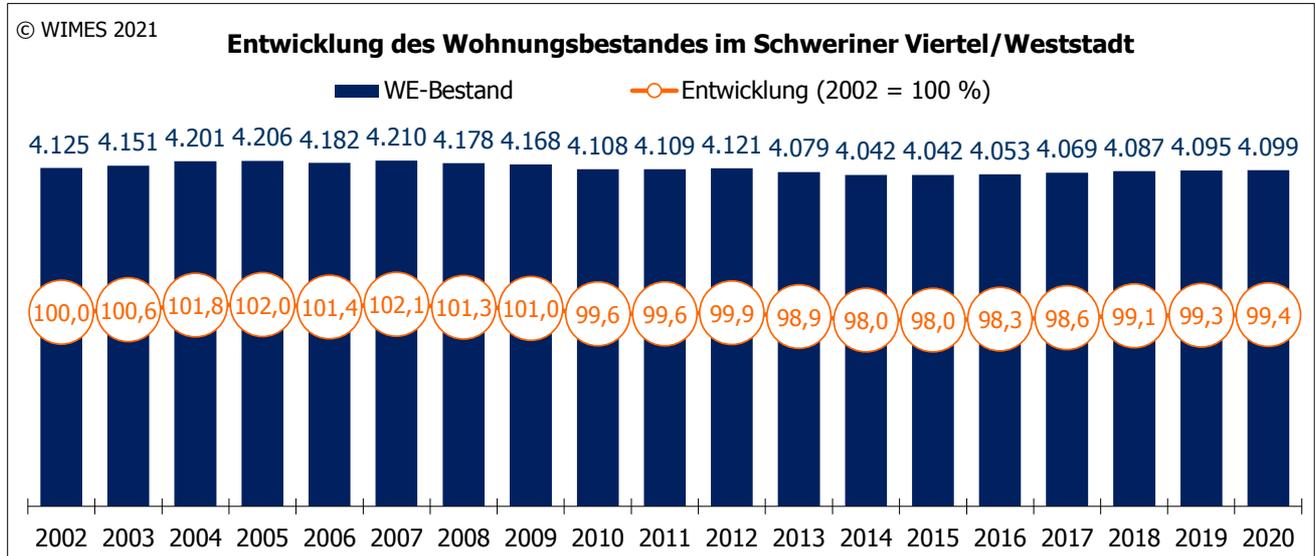


### 3 Wohnungswirtschaftliche Entwicklung Schweriner Viertel/Weststadt

#### 3.1 Wohnungsbestand und Leerstand

Ende 2019 lag die Wohnungszahl im Schweriner Viertel/Weststadt bei 4.099 Wohnungen (WE). Gegenüber dem Basisjahr verringerte sich der Bestand im Saldo um -26 WE.

**Abbildung 35:** Entwicklung Wohnungsbestand im Schweriner Viertel/Weststadt



Die verschiedenen Gründe für die Veränderung des Wohnungsbestandes zeigt die folgende Tabelle auf. Insgesamt wurden seit 2002 161 WE durch Rückbau vom Wohnungsmarkt genommen. Um 11 WE verringerte sich die Wohnungszahl im Saldo aufgrund von Veränderungen im Bestand im Zuge von Sanierungsmaßnahmen und insgesamt 146 WE wurden im Zeitraum von 2003 bis 2020 neu gebaut.

Im Jahr 2017 wurde ein Gebäude mit drei WE (Zu den Wiesen 12b) abgerissen und ein Einfamilienhaus (Hamburger Straße 24) gebaut. Um 18 WE erhöhte sich die WE-Anzahl durch bauliche Veränderungen am Wohnungsbestand.

Im Jahr 2018 wurden insgesamt 21 WE neu gebaut, zwei Einfamilienhäuser, davon eines im Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt. Weitere 19 WE entstanden in zwei Mehrfamilienhäusern in der Bützower Straße. Zurückgebaut wurden im Jahr 2018 vier WE in der Feldstraße 44 im Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt.

Im Jahr 2019 wurden 11 WE in drei Mehrfamilienhäusern neu gebaut. Drei WE entstanden auf der Rückbaufläche in der Feldstraße 44 (Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt), drei WE in der Bützower Straße 29 und fünf WE in der Ulmenstraße 18. Abgerissen wurde ein Einfamilienhaus in der Krückmannstraße 9 im Teilgebiet Erweiterung Sanierungsgebiet Altstadt.

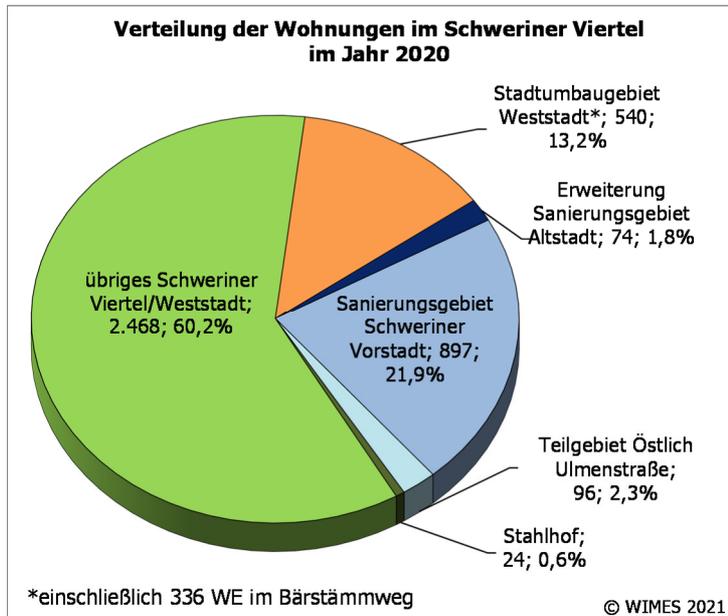
Im Jahr 2020 wurden zwei Einfamilienhäuser gebaut. Zum einen der Neubau Krückmannstraße 9 im Teilgebiet Erweiterung Sanierungsgebiet Altstadt nach Abriss 2019 und zum anderen ein Einfamilienhaus in der Ulrichstraße 10 im übrigen Gebiet. Darüber hinaus erhöhte sich die Wohnungszahl um zwei WE aufgrund von Bestandsveränderungen.

**Tabelle 6:** Faktoren der Veränderung des Wohnungsbestandes im Schweriner Viertel/Weststadt

WE-Bestand	Entwicklung des Wohnungsbestandes in WE																			WE-Bestand
	31.12.2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
<b>4.125</b>	12	14	23	4	2	13	9	2	5	3	4	2	11	7	1	21	11	2		<b>4.099</b>
	-6	-6	-9	0	0	-40	0	-68	-3	0	-2	-8	-4	-6	-3	-5	-1	0		
	20	42	-9	-28	26	-5	-19	6	-1	9	-44	-31	-7	10	18	2	-2	2		

<b>146</b>	Neubau
<b>-161</b>	Rückbau von Wohnungen
<b>-11</b>	Veränderungen im Bestand

**Abbildung 36:** kleinräumige Verteilung Wohnungsbestand im Schweriner Viertel/Weststadt



Der Großteil der insgesamt 4.099 WE im Schweriner Viertel/Weststadt befand sich mit 60,2 % (2.468 WE) im Teilgebiet übriges Schweriner Viertel/Weststadt. Rund 22 % (897 WE) der Wohnungen befanden sich im Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt. Das Teilgebiet Östlich Ulmenstraße hatte Ende 2020 einen Wohnungsbestand von 96 WE (2,3 %). Im Stadumbaugebiet Weststadt befanden sich 540 WE (13,2 %), davon waren 336 WE im Bärstämmweg. Den geringsten Bestand im Vergleich hatte der Stahlhof mit nur 24 WE (0,6 %).

Im Schweriner Viertel/Weststadt waren Ende 2020 bereits 72,1 % der Wohnungen vollsaniert und weitere 18,2 % wurden nach 1990 neu gebaut. Der Anteil von Wohnungen im unsanierten Bestand lag nur noch bei 0,7 % (30 WE). Im Jahr 2002 waren noch 6,9 % der Wohnungen im Schweriner Viertel/Weststadt in unsanierten Gebäuden.

Im Teilgebiet Erweiterung Sanierungsgebiet Altstadt waren zum Jahresende 2020 rund 96 % (71 WE) des Wohnungsbestandes vollsaniert. Zwei Wohnungen sind Neubau und eine teilsaniert.

Im Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt waren 74,2 % der Wohnungen (666 WE) vollsaniert und 175 WE (19,5 %) waren Neubauten nach 1990.

Im Stadumbaugebiet Weststadt waren 60 % aller Wohnungen (324 WE) vollsaniert und 8,0 % Neubau nach 1990 (43 WE). Der Anteil der teilsanierten Wohnungen lag bei 32,0 %.

Im Teilgebiet Bärstämmweg lag der Anteil vollsanierter Wohnungen bei 42,9 % (144 WE) und 47,6 % (160 WE) waren teilsaniert. Weitere 9,5 % der Wohnungen (32 WE) im Bärstämmweg sind Neubauten nach 1990.

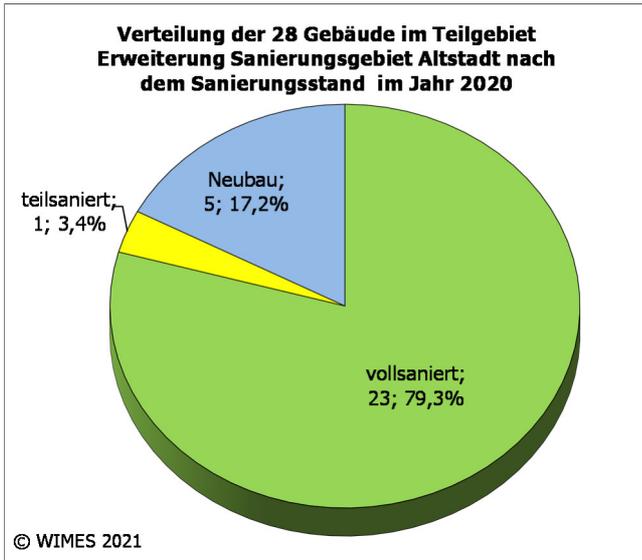
Im Teilgebiet Östlich Ulmenstraße waren 71,9 % der Wohnungen (69 WE) saniert und 15,6 % (15 WE) teilsaniert. Weitere zehn WE (10,4 %) sind Neubau nach 1990. In diesem Gebiet gibt es noch zwei unsanierte Wohneinheiten (2,1 %).

Im Teilgebiet Stahlhof gibt es 24 WE, von denen sich die Hälfte in vollsanierten Gebäuden befindet. Im teilsanierten Bestand gab es sieben WE (29,2 %) und im unsanierten Bestand fünf WE (20,8 %).

**Tabelle 7:** Sanierungsstand des Wohnungsbestandes 2020

	Wohnungsbestand nach Sanierungsstand (absolut und Anteil an gesamt in %)								gesamt
	vollsaniert		teilsaniert		unsaniert		Neubau nach 1990		
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %	
Schweriner Viertel/Weststadt	2.956	72,1	369	9,0	30	0,7	744	18,2	4.099
Stadumbaugebiet Weststadt	324	60,0	173	32,0	0		43	8,0	540
davon: Bärstämmweg	144	42,9	160	47,6			32	9,5	336
Erweiterung Sanierungsgebiet Altstadt	71	95,9	1	1,4	0		2	2,7	74
Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt	666	74,2	44	4,9	12	1,3	175	19,5	897
Teilgebiet Östlich Ulmenstraße	69	71,9	15	15,6	2	2,1	10	10,4	96
Stahlhof	12	50,0	7	29,2	5	20,8			24
übriges Schweriner Viertel/Weststadt	1.814	73,5	129	5,2	11	0,4	514	20,8	2.468

**Abbildung 37:** Gebäude Erweiterung Sanierungsgebiet Altstadt nach Sanierungsstand



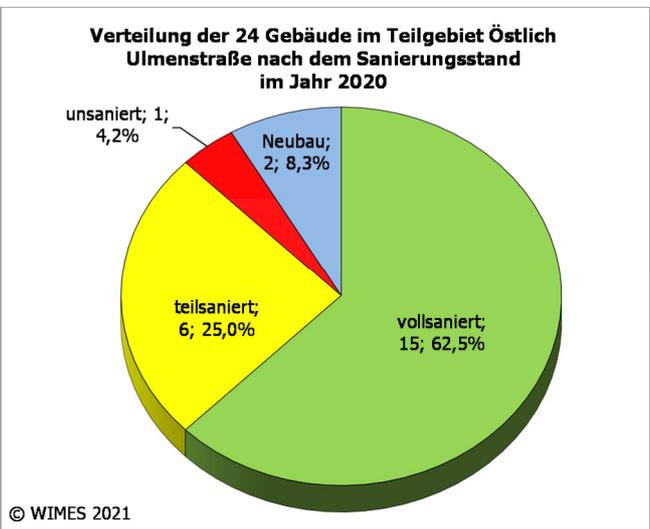
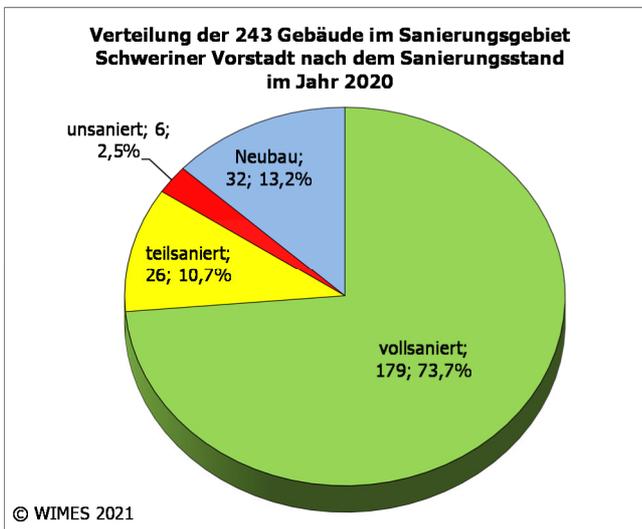
Eine Betrachtung im Teilgebiet Erweiterung Sanierungsgebiet Altstadt auf Gebäudeebene zeigt, dass von den insgesamt 28 Gebäuden 23 Gebäude im Jahr 2020 vollsaniert waren. Unsanierete Gebäude gab es nicht mehr.

Im Teilgebiet Erweiterung Sanierungsgebiet Altstadt sind acht Gebäude denkmalgeschützt, diese sind bereits alle saniert.

Im Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt waren 73,7 % aller Gebäude vollsaniert, 32 Gebäude (13,2 %) wurden nach 1990 neu gebaut. Dennoch besteht weiterhin Handlungsbedarf. Sechs Gebäude waren noch unsaniert (2,5 %). Zum Teil handelt es sich um ruinöse Gebäude, die einen erheblichen Sanierungsaufwand erfordern. An 26 Gebäuden (10,7 %) wurden bisher Teilsanierungen vorgenommen, die zum Teil auch weitere erhebliche Sanierungen erfordern.

Im Teilgebiet Östlich Ulmenstraße waren von den insgesamt 24 Gebäuden 15 vollsaniert (62,5 %). Lediglich ein Gebäude ist noch unsaniert, an sechs Gebäuden erfolgten bisher nur Teilsanierungen und zwei Gebäude wurden nach 1990 gebaut.

**Abbildung 38:** Gebäude Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt sowie Teilgebiet Östlich Ulmenstraße nach dem Sanierungsstand



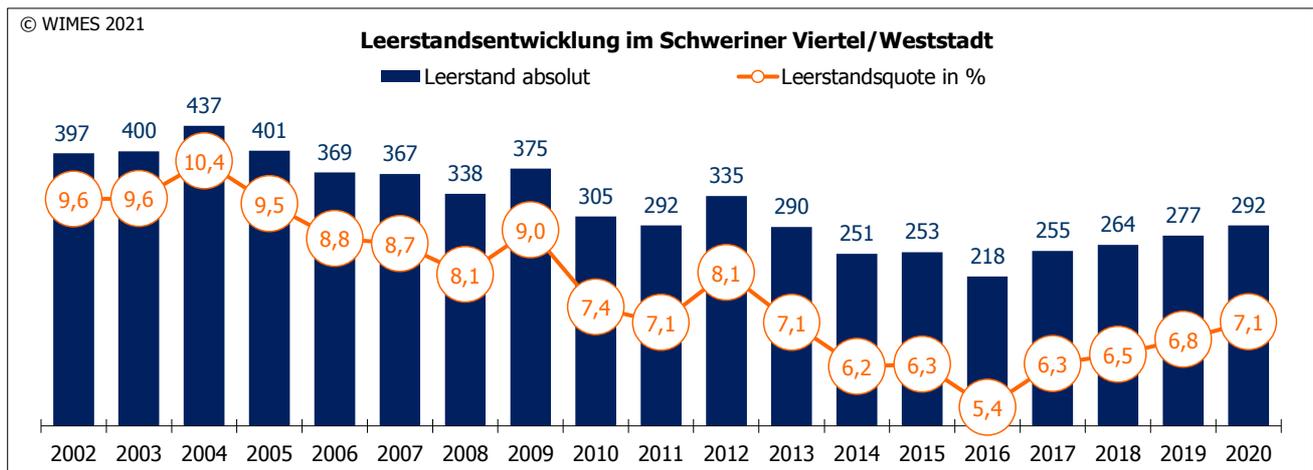
Im Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt gibt es 27 denkmalgeschützte Gebäude. Davon waren 23 Gebäude vollsaniert (85,2 %), ein denkmalgeschütztes Gebäude war noch unsaniert und drei waren teilsaniert. Im Teilgebiet Östlich Ulmenstraße gibt es keine denkmalgeschützten Gebäude.

## Wohnungsleerstand

Im Jahr 2002 standen 397 Wohnungen im Schweriner Viertel/Weststadt leer, das entspricht einer Leerstandsquote von 9,6 %. Ende 2020 lag die Leerstandsquote im Schweriner Viertel/Weststadt mit 292 unbewohnten WE bei 7,1 %. Gegenüber dem Basisjahr ergibt sich ein Rückgang der Wohnungsleerstände um 105 WE bzw. 2,5 Prozentpunkte. Von 2019 zu 2020 erhöhte sich der Leerstand um 15 WE, die Leerstandsquote stieg um 0,3 Prozentpunkte an.

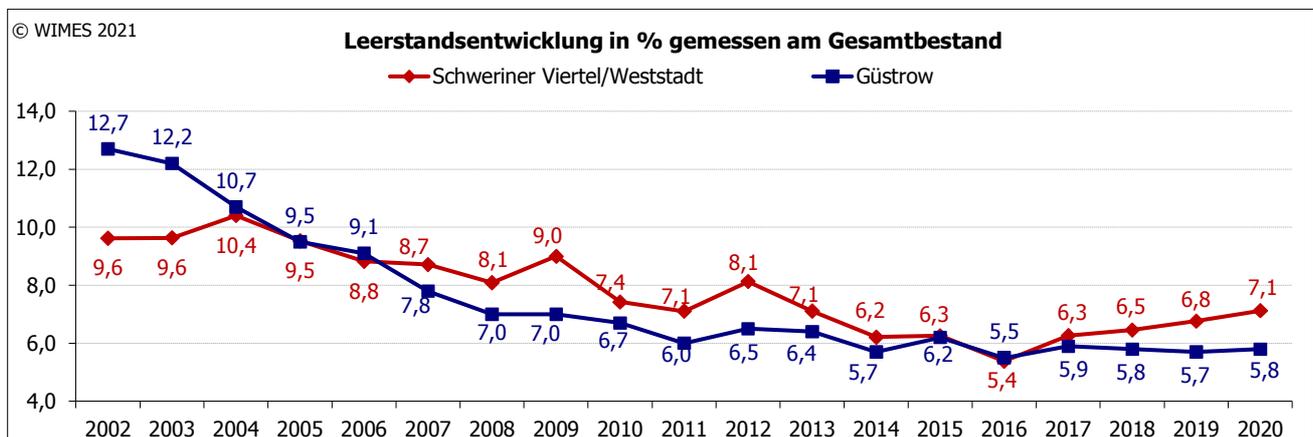
Ein Grund für den Rückgang der Leerstände im Betrachtungszeitraum ist die Umsetzung der Rückbaumaßnahmen. Deutlich wird dies 2009 zu 2010 beim Rückgang der Leerstandsquote um 1,6 Prozentpunkte (-70 leere WE) durch den Rückbau von 68 WE im Bärstammweg, außerdem war gleichzeitig auch ein Einwohnerzuwachs zu verzeichnen.

**Abbildung 39:** Entwicklung des Wohnungsleerstandes



Die Leerstandsquote im Schweriner Viertel/Weststadt lag im Jahr 2020 über der gesamtstädtischen Leerstandsquote von 5,8 %.

**Abbildung 40:** Entwicklung des Wohnungsleerstandes im Vergleich zur Gesamtstadt



Die kleinräumige Betrachtung zeigt, dass die höchste Leerstandsquote im Jahr 2020 im Stahlhof zu verzeichnen war. Elf der insgesamt nur 24 WE waren hier nicht bewohnt, das entspricht einer Leerstandsquote von 45,8 %.

Überdurchschnittlich fiel der Wert auch für das Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt mit 12,3 % aus, es standen 110 WE leer. Im Teilgebiet Erweiterung Sanierungsgebiet Altstadt und auch im Teilgebiet Östlich Ulmenstraße gab es nur vier bzw. drei leere WE.

Im Stadtumbaugebiet Weststadt standen insgesamt 47 WE (8,7 %) leer. Davon befanden sich 42 leeren WE im Teilgebiet Bärstammweg, die Leerstandsquote lag dort bei 12,5 %. Diese Quote ergibt sich aus dem bewusstem Leerzug des zum Abriss vorgesehenen Wohnblocks Bärstammweg 5-8. Im Jahr 2020 standen bereits 35 der 40 Wohnungen leer.

**Tabelle 8:** Wohnungsleerstand nach Stadtteilgebieten 2015 und 2020

	2015			2020		
	WE gesamt	leere WE	Leerstandsquote in %	WE gesamt	leere WE	Leerstandsquote in %
Schweriner Viertel/Weststadt	4.042	253	6,3	4.099	292	7,1
Stadtumbaugebiet Weststadt	536	29	5,4	540	47	8,7
davon: Bärstammweg	336	25	7,4	336	42	12,5
Erweiterung Sanierungsgebiet Altstadt	73	2	2,7	74	4	5,4
Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt	882	100	11,3	897	110	12,3
Teilgebiet Östlich Ulmenstraße	96	3	3,1	96	3	3,1
Stahlhof	23	9	39,1	24	11	45,8
übriges Schweriner Viertel/Weststadt	2.432	110	4,5	2.468	117	4,7

Von den insgesamt 292 leeren WE im Schweriner Viertel/Weststadt befanden sich 180 WE im vollsanierten Bestand. Gemessen an allen WE im vollsanierten Bestand entspricht dies einer Leerstandsquote von 6,1 %. Von diesen leeren WE entfielen 79 WE auf das Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt, damit lag die Leerstandsquote in diesem Segment des Wohnungsmarktes bei 11,9 %. Im unsanierten Bestand lag die Leerstandsquote bei 70,0 % (21 WE), davon 11 WE im Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt, das entspricht einer Leerstandsquote von 91,7 %.

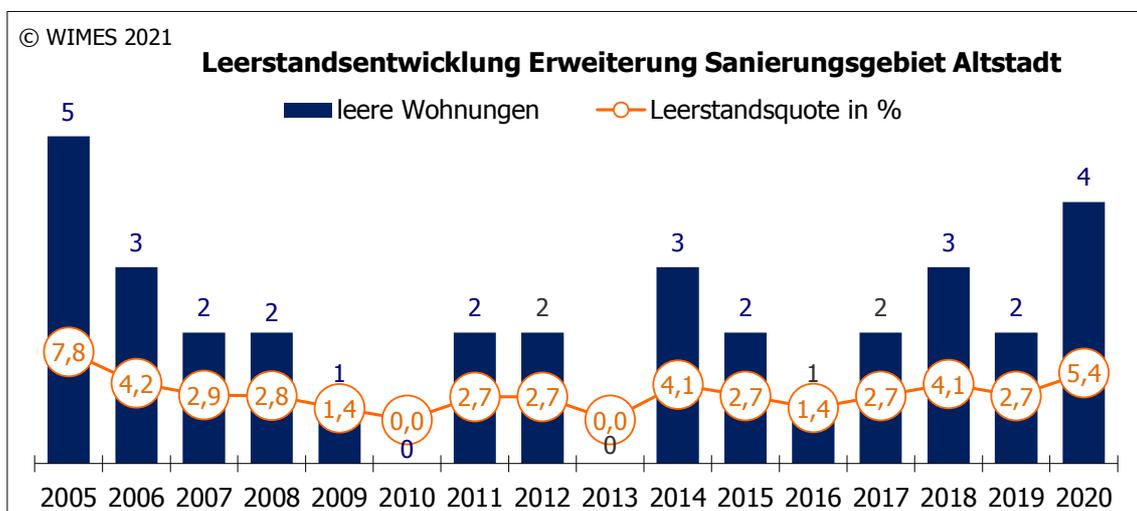
**Tabelle 9:** Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand nach Stadtteilgebieten im Jahr 2020

	Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand (absolut und Leerstandsquote in %)								gesamt
	vollsaniert		teilsaniert		unsaniert		Neubau		
	absolut	Leerstandsquote in %	absolut	Leerstandsquote in %	absolut	Leerstandsquote in %	absolut	Leerstandsquote in %	
Schweriner Viertel/Weststadt	180	6,1	71	19,2	21	70,0	20	2,7	292
Stadtumbaugebiet Weststadt	7	2,2	40	23,1					47
davon: Bärstammweg	2	1,4	40	25,0					42
Erweiterung Sanierungsgebiet Altstadt	3	4,2	1	100,0	0				4
Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt	79	11,9	5	11,4	11	91,7	15	8,6	110
Teilgebiet Östlich Ulmenstraße	3	4,3							3
Stahlhof	3	25,0	3	42,9	5	100,0			11
übriges Schweriner Viertel/Weststadt	85	4,7	22	17,1	5	45,5	5	1,0	117

Im Folgenden wird auf die Leerstandsentwicklung im Teilgebiet Erweiterung Sanierungsgebiet Altstadt, Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt und Bärstammweg eingegangen. Für diese Gebiete sind Zeitreihen seit dem Jahr 2005 vorhanden.

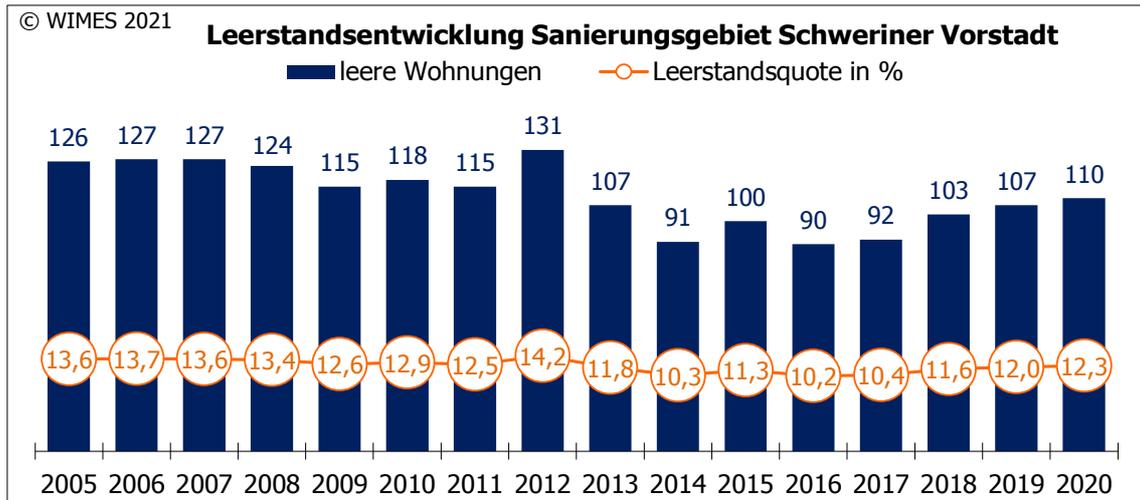
Im Jahr 2005 standen in der Erweiterung Sanierungsgebiet Altstadt fünf WE leer. Aufgrund des vergleichsweise geringen Wohnungsbestandes ergab sich daraus eine Leerstandsquote von 7,8 %. Ende 2020 lag die Leerstandsquote mit vier leeren WE bei 5,4 %.

**Abbildung 41:** Wohnungsleerstand Erweiterung Sanierungsgebiet Altstadt



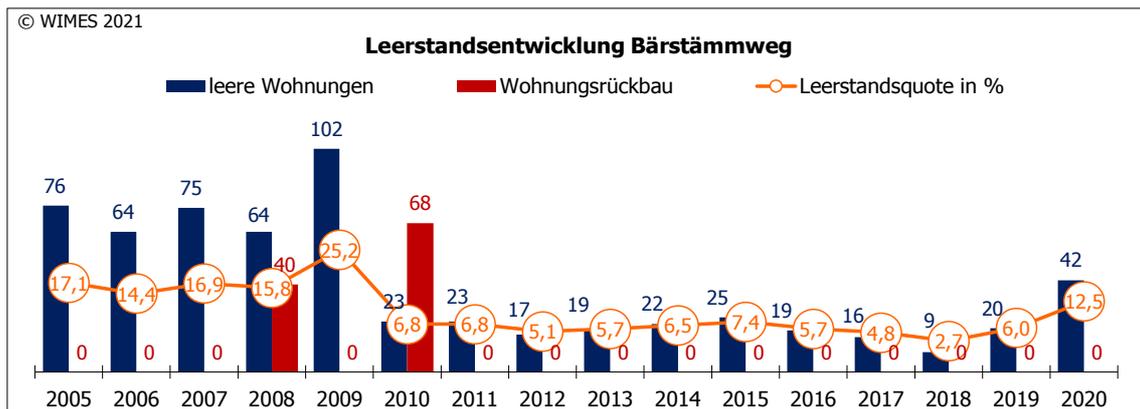
Im Jahr 2005 betrug der Wohnungsleerstand im Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt 13,6 % (126 leere WE). Im Jahr 2020 standen 110 Wohnungen leer, die Wohnungsleerstandsquote lag bei 12,3 %.

**Abbildung 42:** Wohnungsleerstand Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt



2005 standen im Teilgebiet Bärstammweg 76 WE leer, das entsprach einer Leerstandsquote von 17,1 %. Die realisierten Rückbaumaßnahmen führten zu einer deutlichen Reduzierung des Leerstandes. Ende 2020 standen 42 Wohnungen leer und diese befinden sich hauptsächlich im Gebäude Bärstammweg 5-8 (35 leere WE), das zum Abbruch vorgesehen ist.

**Abbildung 43:** Wohnungsleerstand Bärstammweg

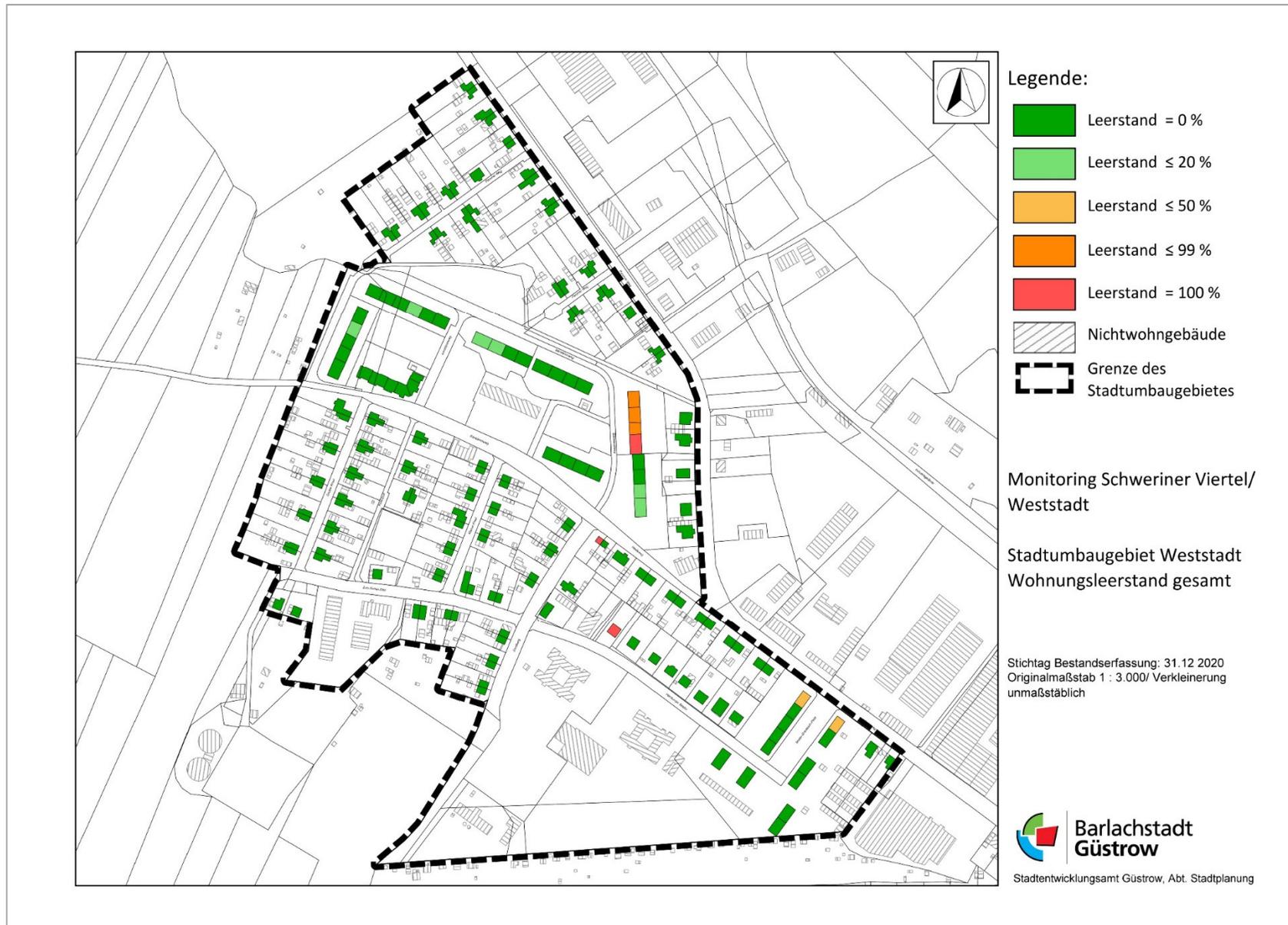


Mit 194 unbewohnten WE lag die Wohnungsleerstandsquote im übrigen Teilgebiet des Schweriner Viertels/Weststadt im Jahr 2005 bei 7,0 %. Im Jahr 2020 standen 136 Wohnungen leer, die Wohnungsleerstandsquote betrug 4,9 %.

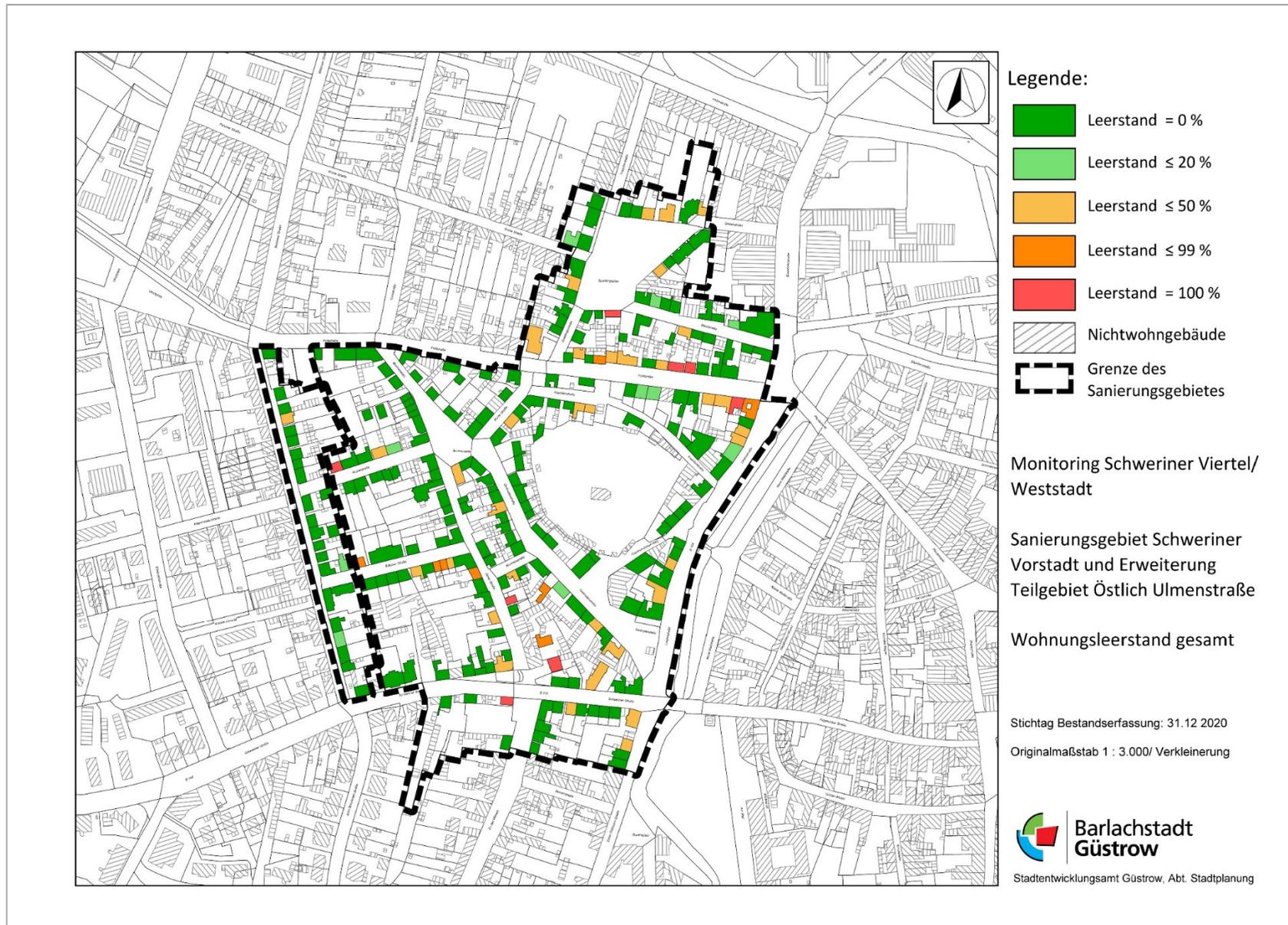
**Abbildung 44:** Wohnungsleerstand im übrigen Teilgebiet des Schweriner Viertels/Weststadt



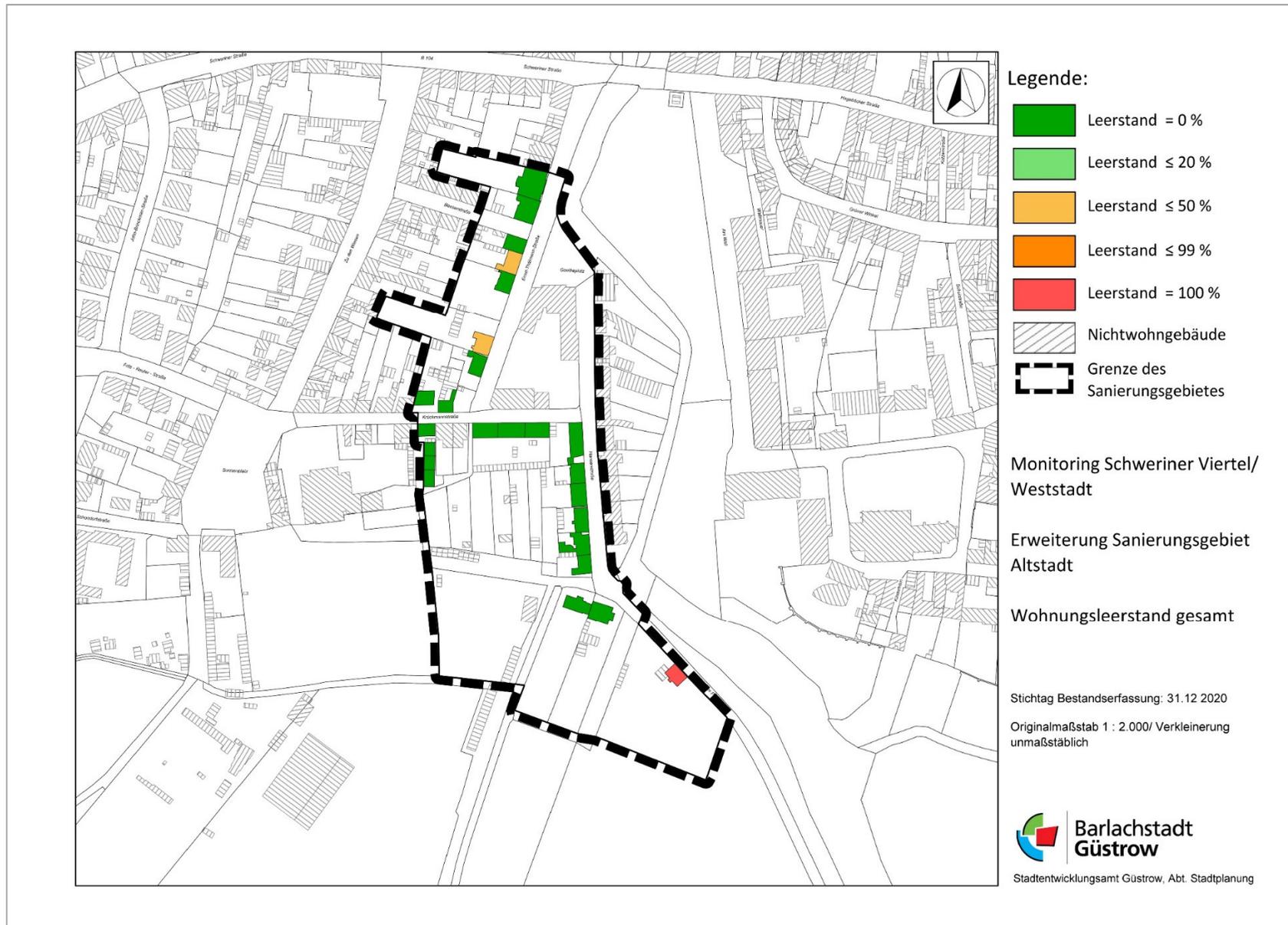
\*einschließlich Teilgebiet Östlich Ulmenstraße, Stahlhof sowie Stadtumbaugebiet Weststadt ohne Bärstammweg



**Abbildung 45:** Stadtumbaugebiet Weststadt: Wohnungsleerstand



**Abbildung 46:** Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt mit Erweiterung Östlich Ulmenstraße: Wohnungsl Leerstand



**Abbildung 47:** Erweiterung Sanierungsgebiet Altstadt: Wohnungsl Leerstand

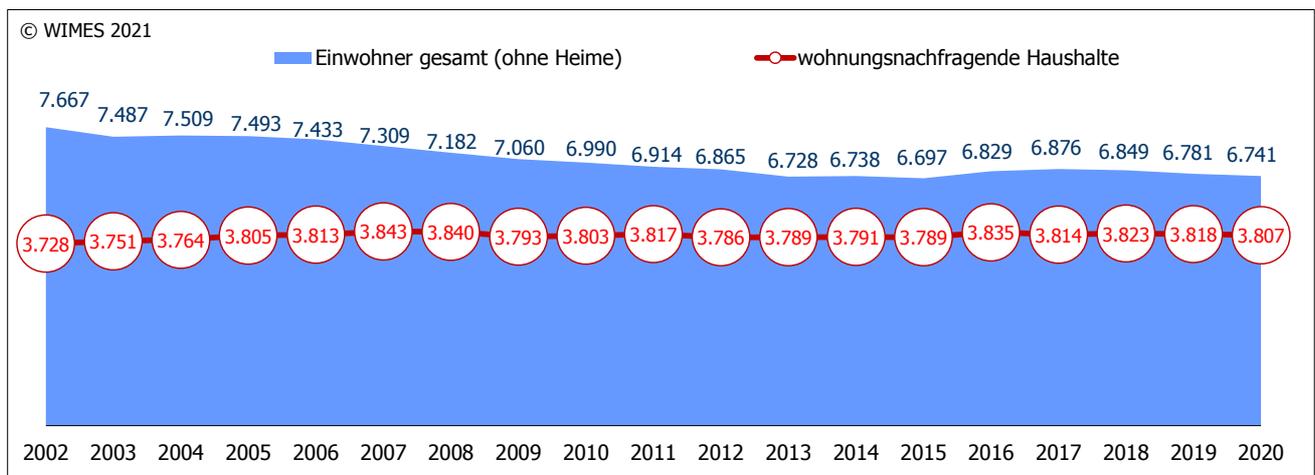
### 3.2 Wohnungsnachfragende Haushalte

Der Wohnungsbestand im Stadtteil Schweriner Viertel/Weststadt lag Ende 2020 bei 4.099 WE, davon standen 292 WE leer (7,1 %). Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte<sup>3</sup> (Wohnungsbestand gesamt abzüglich leerstehender Wohnungen) lag bei 3.807 Haushalten.

Am 31.12.2020 waren im Schweriner Viertel/Weststadt 6.674 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet, davon lebten 80 Personen in Heimen und es gab 147 Einwohner mit Nebenwohnsitz (Zweitwohnsitz). Das bedeutet, dass insgesamt unter Vernachlässigung der Einwohner in Heimen 6.741 Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz) Wohnraum nachfragten.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße (mit Haupt- und Nebenwohnsitz und ohne Einwohner in Heimen) lag bei 1,77 Personen je Haushalt. Dies deutet auf einen hohen Anteil von Ein-Personen-Haushalten hin.

**Abbildung 48:** Entwicklung der Einwohner und wohnungsnachfragenden Haushalte im Vergleich



Insgesamt nahm die Zahl der Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz (ohne Einwohner in Heimen) im Zeitraum 2002 bis 2020 um 12,1 % (-926 Personen) ab. Demgegenüber war die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte bis 2007 durch jährliche Zugewinne gekennzeichnet, in den Folgejahren stellte sich das Niveau leicht schwankend dar. Insgesamt ist aber von 2002 zu 2020 ein leichter Zuwachs um 2,1 % (+79 Haushalte) zu verzeichnen.

Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf eine Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße bis zum Jahr 2015. Lag diese im Jahr 2002 noch bei 2,06 Personen je Haushalt, so sank der Wert zu 2015 auf 1,77 Personen je Haushalt. Der Hauptgrund dafür liegt in der Zunahme von Single-Haushalten, welche ein Sinken der durchschnittlichen Haushaltsgröße bewirkt.

Damit schlugen sich die Einwohnerverluste nicht direkt in der Haushaltsentwicklung nieder, sondern wurden zum Teil durch die Verringerung der Haushaltsgröße kompensiert. 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).

Auf Ebene der Stadtteilgebiete ergab sich im Jahr 2020 die geringste Haushaltsgröße im Teilgebiet Stahlhof mit nur 1,46 Personen je Haushalt, gefolgt von den Teilgebieten Erweiterung Sanierungsgebiet Altstadt und Östlich Ulmenstraße mit 1,56 Personen je Haushalt.

<sup>3</sup> *Hinweis:* Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte ist allerdings 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 gemindert um die Zahl leerstehender Wohnungen.

Dies deutete auf einen hohen Anteil von Ein-Personen-Haushalten. Im Stadtumbaugebiet Weststadt lag der Wert hingegen bei 1,80 Personen je Haushalt.

**Tabelle 10:** Haushalte und durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2020

	Wohnungsbestand	leere Wohnungen	Haushalte	Einwohner gesamt (ohne Heime)	Ø Haushaltsgröße
Schweriner Viertel/Weststadt	4.099	292	3.807	6.741	1,77
Stadtumbaugebiet Weststadt	540	47	493	886	1,80
davon: Bärstammweg	336	42	294	500	1,70
Erweiterung Sanierungsgebiet Altstadt	74	4	70	109	1,56
Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt	897	110	787	1.331	1,69
Teilgebiet Östlich Ulmenstraße	96	3	93	145	1,56
Stahlhof	24	11	13	19	1,46
übriges Schweriner Viertel/Weststadt	2.468	117	2.351	4.251	1,81

## 4 Infrastrukturelle Ausstattung

### 4.1 Kindertagesstätten<sup>4</sup>

Im Schweriner Viertel/Weststadt gibt es vier Kindertageseinrichtungen.

Die Kita „Biene Maja“ wurde nach 1990 neu gebaut. Die Kita „Spatzennest“ ist teilsaniert und die Kitas „Zwergenhaus“ und „Bärenhaus“ saniert. Die Kita „Bärenhaus“ ist ein integrativer Kindergarten und dient auch der Versorgung des Umlandes. Zum Schuljahresbeginn 2014/15 zogen die Grundschulkin- der in das teilsanierte Gebäude der Richard-Wossidlo-Schule in der Hafestraße um und diese heißt nun Grundschule „An der Nebel“.

Die Kitas haben eine Kapazität von 317 Plätzen. Die angebotenen Plätze waren insgesamt zu 91,8 % ausgelastet (von den 317 Plätzen waren 291 Plätze belegt). Im Krippenbereich lag die Auslastung bei 64,0 % (57 der 89 Plätze waren belegt). Die Kindergartenplätze waren zu 102,6 % ausgelastet, es gab also eine Überbelegung (234 Kinder auf 228 Plätze).

**Tabelle 11:** Ausstattung mit Kindertagesstätten sowie Belegung der Plätze

Einrichtung	Kapazität			belegte Plätze			Auslastung in %		
	Krippe	Kinder- garten	gesamt	Krippe	Kinder- garten	gesamt	Krippe	Kinder- garten	gesamt
Kita "Spatzennest"	10	43	<b>53</b>	9	39	<b>48</b>	90,0	90,7	<b>90,6</b>
Integrative Kita "Bärenhaus"	30	99	<b>129</b>	19	100	<b>119</b>	63,3	101,0	<b>92,2</b>
Kita "Biene Maja"	24	36	<b>60</b>	12	44	<b>56</b>	50,0	122,2	<b>93,3</b>
Kita "Zwergenhaus"	25	50	<b>75</b>	17	51	<b>68</b>	68,0	102,0	<b>90,7</b>
<b>gesamt</b>	<b>89</b>	<b>228</b>	<b>317</b>	<b>57</b>	<b>234</b>	<b>291</b>	<b>64,0</b>	<b>102,6</b>	<b>91,8</b>

<sup>4</sup> Angaben zur Kita-Versorgung wurden von der Barlachstadt Güstrow zur Verfügung gestellt.

## 4.2 Schulversorgung

Im Schweriner Viertel/Weststadt gibt es die Grundschule "An der Nebel", die Regionale Schule "Richard Wossidlo" sowie das John-Brinckman-Gymnasium Haus II. Das John-Brinckman-Gymnasium Haus II ist saniert und die 2. Regionale Schule "Richard-Wossidlo-Schule" bisher nur teilsaniert.

Die 2. Regionale Schule "Richard-Wossidlo-Schule" ist eine von drei Schulen in der Stadt Güstrow. Sie ist durchgängig zweizügig. Besonderheiten dieser Schule sind die langfristige Unterstützung und Vorbereitung auf eine individuelle Berufsfindung. Höhepunkt im Schuljahr sind die Wossidlo-Festtage zur Wahrung des kulturellen Erbes (Niederdeutsch). Es besteht eine enge Zusammenarbeit und Einbeziehung der Schülergremien bei der Ausgestaltung des Schullebens. Die Schülerinnen und Schüler nehmen aktiv an sportlichen Wettkämpfen auf Kreisebene teil.

Im Jahr 2014 erfolgte eine Teilsanierung des Schulgebäudes der 2. Regionalen Schule.



Neue Knabenschule 1935  
Foto: Güstrow, historische Ansichten auf alten  
Fotos und Postkarten, [www.guestrow-history.de](http://www.guestrow-history.de)



Foto: Barlachstadt Güstrow, Ansicht 2014

Die Grundschule „An der Nebel“ hat seit 2014 ihren Standort im teilsanierten Gebäude der Richard-Wossidlo-Schule. Es handelt sich um die ehemalige Grundschule „Am Hasenwald“, deren Standort an der Hamburger Straße 2015 aufgegeben wurde und nach dem Umzug in die Hafenstraße umbenannt wurde.

**Tabelle 12:** Ausstattung mit Allgemeinbildenden Schulen im Schweriner Viertel/Weststadt

Schule	Sanierungsstand
Grundschule "An der Nebel" (ehemals Grundschule "Schule am Hasenwald")	teilsaniert
Regionale Schule "Richard Wossidlo"	teilsaniert
Gymnasium "John Brinckman" Haus 2	voll saniert

Der zugehörige Hort „Stelzenvilla“ wurde neben der Wossidloschule in der Walkmühlenstraße 20 neu errichtet und am 15. Oktober 2014 eingeweiht. Für die Betreuung der Kinder im Grundschulalter gibt es hier 176 Hort-Plätze.

## 4.3 Versorgung mit altersgerechten Wohnformen

Im Schweriner Viertel/Weststadt befindet sich die Seniorenresidenz „Gertrudenhof“ mit 74 seniorengerechten Ein- und Zweiraumwohnungen. Die Seniorenresidenz wurde im Jahr 1997 erbaut. Ärzte, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Betreutes Wohnen bedeutet hier, sich seine Selbständigkeit und Unabhängigkeit zu bewahren und trotzdem ein Höchstmaß an Komfort und Sicherheit in der eigenen Wohnung mit den eigenen Möbeln zu genießen. Im Falle einer Pflegebedürftigkeit ist kein Wohnungswechsel zwingend erforderlich. Ein ambulanter Pflegedienst unterstützt den Verbleib in der Seniorenresidenz.



Fotos Seniorenresidenz „Gertrudhof“: [www.volkssolidarität.de](http://www.volkssolidarität.de)

Die frühere Berufsschule am Ulrichplatz wurde 2014 zu einem betreuten Wohnhaus umgebaut. In der Villa Regenbogen am Ulrichsplatz werden Menschen mit demenziellen Erkrankungen betreut. Die Villa bietet Platz für insgesamt 19 Bewohner. Mit Hilfe dieser Einrichtung wird den pflegebedürftigen Menschen die Möglichkeit geboten, weitestgehend selbstbestimmt leben zu können. Zeitgleich steht jedoch den Bewohner bei Bedarf eine 24-stündige Betreuung zur Verfügung.



Foto Villa Regenbogen: [SVZ.de](http://SVZ.de) 21.10.2014

In der Gertudenstraße 26/27 ist die Paritätische Sozialstation ansässig, die ambulante Pflege und Betreuung anbietet.

## **5 Bewertung der sozioökonomischen, wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung des Stadtteils Schweriner Viertel/Weststadt**

### **Fazit zum Entwicklungsverlauf im Schweriner Viertel/Weststadt insgesamt:**

- Wohnungsbestand 2020 = 4.099 WE, 2002 = 4.125 WE
- Leerstand 2020 = 292 WE (7,1 %), 2002 = 397 WE (9,6 %).
- Sanierungsstand Wohnungsbestand 2020 = 90,3 % (3.700 von 4.099 WE sind vollsaniert bzw. Neubau nach 1990), 2002 = 67,3 %.
- Einwohnerverlust im Zeitraum 2002 bis 2020 = -7,6 % (von 7.223 EW auf 6.674 EW mit Hauptwohnsitz).
- Die Struktur der Haushalte zeichnet sich durch einen überdurchschnittlichen Anteil von Single-Haushalten aus, die durchschnittliche Haushaltsgröße lag im Schweriner Viertel/Weststadt bei 1,78 Personen je Haushalt.

Für das **Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt** lässt sich feststellen, dass bei der Verbesserung der Wohnsituation Erfolge zu verzeichnen sind, obwohl der Schwerpunkt dieses Förderprogramms auf der Verbesserung des Wohnumfeldes und der Erschließung gelegen hat.

Der Zustand der Wohngebäude hat sich fast ausschließlich durch den Einsatz privater Mittel verbessert. Bereits 93,8 % des Wohnungsbestandes waren Ende 2020 in vollsanierten bzw. neugebauten Gebäuden. Dennoch lag der Leerstand im Jahr 2020 mit 12,3 % noch deutlich über dem städtischen Durchschnitt von 5,8 %. Dieser basiert auf verschiedenen Ursachen. Einerseits fanden bei einiger Häuser Eigentümerwechsel statt, so dass in Zukunft die Gebäude saniert und damit auch bewohnt werden, andererseits werden bereits viele Gebäude durch die Eigentümer bewohnt, die im Bestand sanieren. Es ist davon auszugehen, dass sich durch die Sanierung die Anzahl der Wohneinheiten und damit der Leerstand reduzieren wird. Lediglich für ein unsaniertes Gebäude liegt eine Abriss- und Neubauplanung vor. Somit sind die verbleibenden Leerstände auf eine normale Fluktuation zurückzuführen

### **Entwicklungsverlauf im Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt:**

- Wohnungsbestand 2020 = 897 WE, 2005 = 927 WE (Angaben erst mit Aufnahme als Sanierungsgebiet ab 2005 vorhanden)
- Leerstand 2020 = 110 WE (12,3 %), 2005=126 WE (13,6 %).
- Sanierungsstand Wohnungsbestand = 93,8 % (841 von 897 WE sind vollsaniert bzw. Neubau nach 1990).
- Einwohnerverlust im Zeitraum 2003 bis 2020 = -7,8 % (von 1.421 EW auf 1.310 EW mit Hauptwohnsitz).
- Mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von nur 1,69 Personen war die Haushaltsstruktur im Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt im Jahr 2020 durch einen hohen Anteil von Single-Haushalten gekennzeichnet. Im Stadtteil Schweriner Viertel/Weststadt lag die Haushaltsgröße insgesamt bei 1,77 Personen je Haushalt.

Den letzten Bewilligungsbescheid für Städtebauförderungsmittel erhielt die Schweriner Vorstadt mit dem Programmjahr 2012, so dass die Förderung 2016 auslief.

Die im Programmjahr 2012 bewilligten Mittel reichten nicht aus, um die gesetzten Sanierungsziele der Erschließungsmaßnahmen insgesamt zu erreichen. Insbesondere zeichnete sich für die Sanierung des städtebaulich bedeutsamen Spaldingsplatzes und die Straße zu den Wiesen ein Fehlbetrag ab.

Insofern beantragte die Barlachstadt Güstrow die Förderung dieser Maßnahmen mit EFRE-Mitteln und eine Verschiebung des Stichtages der Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme „Schweriner Vorstadt“ auf den 30.06.2019, um die letzte mit Städtebaufördermitteln finanzierbare Erschließungsmaßnahme Ulmenstraße östliche Gehwege noch realisieren und abrechnen zu können. Dem Antrag wurde insgesamt stattgegeben.

Die Sanierung und Umgestaltung des Spaldingsplatzes (Straße, Stellplätze und der Gehwege) hat im

Herbst 2019 begonnen. Zudem werden die Ver- und Entsorgungsanlagen, Strom-, Gas-, Trink- und Abwasserleitungen erneuert. Die Arbeiten werden voraussichtlich zwei Jahre in Anspruch nehmen.

Für das bisherige **Stadtumbaugebiet Bärstämmweg** besteht zur Verstetigung der positiven Entwicklungstendenzen sowie aufgrund noch bestehender sozioökonomischer als auch wohnungswirtschaftlicher Defizite sowie bestehender städtebaulichen Missstände im Bereich der sozialen und technischen Infrastruktur Handlungsbedarf.

Entwicklungsverlauf im Bärstämmweg:

- Wohnungsbestand 2020 = 336 WE, 2002 = 444 WE
- Leerstand 2020 = 42 WE (12,5 %), 2005=76 WE (17,1 %).
- Sanierungsstand Wohnungsbestand = 52,4 % (176 von 336 WE sind vollsaniert bzw. Neubau nach 1990).
- Wohnungsrückbau im Zeitraum 2002 bis 2020 = 108 WE.
- Einwohnerverlust im Zeitraum 2003 bis 2020 = -29,7 % (von 707 EW auf 497 EW mit Hauptwohnsitz).
- Die durchschnittliche Haushaltsgröße im Bärstämmweg lag bei 1,70 Personen und damit unter dem Durchschnitt des Stadtteils Schweriner Viertel/Weststadt von 1,77 Personen.

Für eine Entwicklung hin zu einem konsolidierten Gebiet erfolgte im Jahr 2015 durch Beschluss der Stadtvertretung die Gebietserweiterung des Stadtumbaugebietes „Bärstämmweg“ und die Umbenennung in **Stadtumbaugebiet „Weststadt“**. Mit Schreiben vom 15.11.2016 erfolgte eine Bewilligung von Städtebaufördermitteln aus dem Programm Kleinere Städte und Gemeinden für die Sanierung und den Umbau der Kita „Bärenhaus“ und Maßnahmen der Vorbereitung.

Im Bereich der Verkehrsanlagen wurde im Jahr 2020 der Walter-Griesbach-Platz grundhaft ausgebaut, für den Bärstämmweg wurde mit der Planung begonnen.

## 6 Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

### 6.1 Abbildungen

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung mit Hauptwohnsitz .....	8
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung mit Haupt- und Nebenwohnsitz .....	8
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung nach Teilgebieten im Stadtteil Schweriner Viertel/Weststadt	9
Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung Teilgebiet Bärstammweg .....	10
Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung Erweiterung Sanierungsgebiet Altstadt.....	10
Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt .....	10
Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung übriges Schweriner Viertel/Weststadt .....	10
Abbildung 8: Bevölkerung Stadtumbaugebiet „Weststadt“ und Teilgebiet „Östlich Ulmenstraße“ ....	11
Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung der ausländischen Bevölkerung .....	11
Abbildung 10: Altersstruktur der ausländischen Bevölkerung .....	11
Abbildung 11: Abgleich Realentwicklung und Bevölkerungsprognose Schweriner Viertel/Weststadt	12
Abbildung 12: Abgleich Realentwicklung und Prognose – Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt ...	13
Abbildung 13: Abgleich Realentwicklung und Prognose – Stadtumbaugebiet Bärstammweg .....	13
Abbildung 14: Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenzen im Schweriner Viertel/Weststadt .....	14
Abbildung 15: Innerstädtische Umzüge in Güstrow .....	14
Abbildung 16: Natürliche Bevölkerungsentwicklung Schweriner Viertel/Weststadt nach Teilgebieten.	15
Abbildung 17: Gesamtsaldo im Schweriner Viertel/Weststadt.....	16
Abbildung 18: Gesamtsaldo im Schweriner Viertel/Weststadt nach Teilgebieten .....	16
Abbildung 19: Bevölkerungsanteile 2002 und 2020 sowie Gewinn/Verlust.....	17
Abbildung 20: Anteil der Kinder bis 6 Jahren an der Gesamtbevölkerung (in %).....	18
Abbildung 21: Anteil der Kinder im Alter von 6 bis 15 Jahren an der Gesamtbevölkerung in % .....	19
Abbildung 22: Anteil der Jugendlichen im Alter von 15 bis 25 Jahren an der Gesamtbevölkerung in % ..	20
Abbildung 23: Anteil der Einwohner von 25 bis 64 Jahren an der Gesamtbevölkerung in %.....	21
Abbildung 24: Anteil der Senioren ab 65 Jahre an der Gesamtbevölkerung in % .....	22
Abbildung 25: Altersstruktur nach Teilgebieten im Schweriner Viertel/Weststadt .....	23
Abbildung 26: Veränderung der Altersstruktur im Teilgebiet Bärstammweg.....	23
Abbildung 27: Veränderung der Altersstruktur im Teilgebiet Erweiterung Sanierungsgebiet Altstadt .....	24
Abbildung 28: Veränderung der Altersstruktur im Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt .....	24
Abbildung 29: Veränderung der Altersstruktur im übrigen Gebiet Schweriner Viertel/Weststadt ....	24
Abbildung 30: Altersstruktur im Stadtumbaugebiet Weststadt.....	25
Abbildung 31: Altersstruktur im Teilgebiet „Östlich Ulmenstraße“ .....	26
Abbildung 32: Abgleich der Realentwicklung mit der Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen ...	27
Abbildung 33: Arbeitslosenanteile im Schweriner Viertel im Vergleich zur Gesamtstadt .....	29
Abbildung 34: Anteile der SV-Beschäftigung im Schweriner Viertel im Vergleich zur Gesamtstadt...	30
Abbildung 35: Entwicklung Wohnungsbestand im Schweriner Viertel/Weststadt .....	31
Abbildung 36: kleinräumige Verteilung Wohnungsbestand im Schweriner Viertel/Weststadt .....	32
Abbildung 37: Gebäude Erweiterung Sanierungsgebiet Altstadt nach Sanierungsstand.....	33
Abbildung 38: Gebäude Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt sowie Teilgebiet Östlich Ulmenstraße nach dem Sanierungsstand .....	33
Abbildung 39: Entwicklung des Wohnungsleerstandes .....	34

Abbildung 40: Entwicklung des Wohnungsleerstandes im Vergleich zur Gesamtstadt .....	34
Abbildung 41: Wohnungsleerstand Erweiterung Sanierungsgebiet Altstadt.....	35
Abbildung 42: Wohnungsleerstand Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt.....	36
Abbildung 43: Wohnungsleerstand Bärstämmweg .....	36
Abbildung 44: Wohnungsleerstand im übrigen Teilgebiet des Schweriner Viertels/Weststadt .....	36
Abbildung 45: Stadtumbaugebiet Weststadt: Wohnungsleerstand .....	37
Abbildung 46: Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt mit Erweiterung Östlich Ulmenstraße: Wohnungsleerstand .....	38
Abbildung 47: Erweiterung Sanierungsgebiet Altstadt: Wohnungsleerstand.....	39
Abbildung 48: Entwicklung der Einwohner und wohnungsnachfragenden Haushalte im Vergleich ..	40

## **6.2 Tabellen**

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung nach Teilgebieten im Stadtteil Schweriner Viertel/Weststadt ....	9
Tabelle 2: Umzüge innerhalb der Teilgebiete des Stadtteils Schweriner Viertel/Weststadt .....	15
Tabelle 3: Einwohner in ausgewählten Altersgruppen im Schweriner Viertel/Weststadt .....	17
Tabelle 4: Arbeitslosigkeit im Schweriner Viertel/Weststadt im Vergleich zur Gesamtstadt .....	29
Tabelle 5: SV-Beschäftigung im Schweriner Viertel/Weststadt im Vergleich zur Gesamtstadt .....	30
Tabelle 6: Faktoren der Veränderung des Wohnungsbestandes im Schweriner Viertel/Weststadt ...	31
Tabelle 7: Sanierungsstand des Wohnungsbestandes 2020 .....	32
Tabelle 8: Wohnungsleerstand nach Stadtteilgebieten 2015 und 2020.....	35
Tabelle 9: Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand nach Stadtteilgebieten im Jahr 2020 .....	35
Tabelle 10: Haushalte und durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2020 .....	41
Tabelle 11: Ausstattung mit Kindertagesstätten sowie Belegung der Plätze.....	41
Tabelle 12: Ausstattung mit Allgemeinbildenden Schulen im Schweriner Viertel/Weststadt .....	42