Barlachstadt Güstrow

Monitoring Stadtentwicklung

Gesamtstadt

Sanierungsgebiet Altstadt - Stadtumbaugebiet Weststadt

Berichtsjahr 2023

Quellenangabe für alle Abbildungen, Grafiken und Tabellen, soweit nicht anders angegeben: Barlachstadt Güstrow, Stadtentwicklungsamt.

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 1
1.1 Grundsätzliches zur Datenlage und zu den Indikatoren 1
1.2 Einteilung der Stadt in Stadtgebiete 1
2 Teil A - Auswertung Monitoring Stadtentwicklung Gesamtstadt 1
2.1 Demographie und Sozioökonomie 1
2.1.1 Entwicklung Einwohner, Wanderungen, Umzüge 1
2.1.2 Entwicklung der Haushalte 4
2.1.3 Entwicklung Arbeitslosigkeit und Beschäftigung 5
2.1.4 Versorgungsquote 15
2.1.5 Entwicklung Kaufkraft 15
2.2 Wohnungswirtschaft 1
2.2.1 Entwicklung Wohnungsbestand 1
2.2.2 Entwicklung Wohnungsleerstand 3
2.2.3 Entwicklung Wohnungsnachfrage 4
2.2.4 geplante / durchgeführte Rückbaumaßnahmen 5
2.3 Bau, Städtebau und Infrastruktur 6
2.3.1 Entwicklung soziale und kulturelle Infrastruktur 6
2.3.2 Entwicklung Bestand denkmalgeschützter Gebäude 12
2.3.3 Entwicklung Baulücken und Brachen 13
2.4 Auswertung Zielindikatoren auf Gesamtstadtebene 13
3 Teil B - Auswertung Fördermonitoring für die städtebauliche Gesamtmaßnahme - Sanierungsgebiet Altstadt 14
3.1 Demografie und Sozioökonomie 14
3.1.1 Entwicklung Einwohner 14
3.1.2 Entwicklung Haushalte 15
3.1.3 Entwicklung Arbeitslosigkeit 16
3.2 Wohnungswirtschaft 16
3.2.1 Entwicklung Wohnungsbestand 16
3.2.2 Entwicklung Wohnungsleerstand 16
3.3 Bau, Städtebau und Infrastruktur-Fördermaßnahmen 17
3.3.1 Fördervolumina nach Kostenarten 17
3.3.2 Rückbaumaßnahmen (Wohnungen, städtische Infrastruktur) 18
3.3.3 Sanierter Gebäudebestand 18
3.3.4 Denkmalgeschützter Gebäudebestand 18
3.3.5 Städtische Infrastruktur 18
3.3.6 Baulücken, Brachen und Freiflächen 19
3.3.7 Gewerbe 19
3.4 Auswertung Zielindikatoren für das jeweilige Fördergebiet 19
4 Teil B - Auswertung Fördermonitoring für die städtebauliche Gesamtmaßnahme - Stadtumbaugebiet Weststadt 22
4.1 Demografie und Sozioökonomie 22

4.1.1 Entwicklung Einwohner 22
4.1.2 Entwicklung Haushalte 23
4.1.3 Entwicklung Arbeitslosigkeit 23
4.2 Wohnungswirtschaft 23
4.2.1 Entwicklung Wohnungsbestand 23
4.2.2 Entwicklung Wohnungsleerstand 24
4.2.3 geplante/durchgeführte Rückbaumaßnahmen 24
4.3 Bau, Städtebau und Infrastruktur - Fördermaßnahmen 25
4.3.1 Fördervolumina nach Kostenarten 25
4.3.2 Rückbaumaßnahmen (Wohnungen, städtische Infrastruktur) 25
4.3.3 Sanierter Gebäudebestand 25
4.3.4 Denkmalgeschützter Gebäudebestand 25
4.3.5 Städtische Infrastruktur 25
4.3.6 Baulücken, Brachen und Freiflächen 25
4.3.7 Gewerbe 26
4.4 Auswertung Zielindikatoren für das jeweilige Fördergebiet 26
5 Teil C - Ergebnisbericht / Wirkungsanalyse 26
6 Anlagen 27

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung mit Haupt- und Nebenwohnsitz 2012 bis 2023 1
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung mit Hauptwohnsitz 2012 bis 2023 2
Abbildung 3: Einwohner 2023 und deren Verteilung auf die Stadtteile 2
Abbildung 4: Faktoren der Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2023 3
Abbildung 5: Ausländischer Bevölkerungsanteil mit Hauptwohnsitz an der Gesamtbevölkerung 4
Abbildung 6: Abgleich reale Bevölkerungsentwicklung mit den Prognosen 4
Abbildung 7: Wohnungsnachfragende Einwohner und Haushalte 2012 bis 2023 5
Abbildung 8: Entwicklung der Arbeitslosigkeit 2012 bis 2023 6
Abbildung 9: Zahl der Arbeitslosen nach SGB II und SGB III von 2012 bis 2023 - absolut 6
Abbildung 10: Zahl der Arbeitslosen nach SGB II 2012 bis 2023 – in % 6
Abbildung 11: Entwicklung der Frauenarbeitslosigkeit 2012 bis 2023 7
Abbildung 12: Entwicklung der Jugendarbeitslosigkeit 2012 bis 2023 7
Abbildung 13: Entwicklung der SV-Beschäftigten am Wohnort 9
Abbildung 14: Entwicklung der geringfügig entlohnten Beschäftigten (am Wohnort) 2012 bis 2023 10
Abbildung 15: Vergleich Arbeitsloser, SV-Beschäftigte und Einwohner im erwerbsfähigen Alter 2012 bis 2023 11
Abbildung 16: SV- Beschäftigte am Wohnort und Arbeitsort Güstrow 11
Abbildung 17: Entwicklung der geringfügig entlohnten beschäftigten (am Arbeitsort) 2012 bis 2023 12
Abbildung 18: Entwicklung der Ein- und Auspendler 12
Abbildung 19: Pendelströme 2023 - Einpendelnde 13
Abbildung 20: Pendelströme 2023 - Auspendelnde 13

Abbildung 21: Arbeitsplatzdichte 2012 bis 2023 14
Abbildung 22: Aufteilung der Gewerbebetriebe 2023 nach Branchen in % 14
Abbildung 23: Versorgungsquote 15
Abbildung 24: Entwicklung des Wohnungsbestands von 2012 bis 2023 1
Abbildung 25: Entwicklung des Wohnungsleerstands von 2012 bis 2023 3
Abbildung 26: Sanierungsgebiet Altstadt: Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2023 14
Abbildung 27: Sanierungsgebiet Altstadt: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zur Gesamtstadt 2012 bis 2023 14
Abbildung 28: Sanierungsgebiet Altstadt: Bevölkerungsentwicklung mit Haupt- und Nebenwohnsitz 2012 bis 2023 (absolut) 14
Abbildung 29: Sanierungsgebiet Altstadt: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung (HW) 15
Abbildung 30: Abgleich der Realentwicklung mit den Werten der Bevölkerungshochrechnung von 2013 in der Altstadt 15
Abbildung 31: Sanierungsgebiet Altstadt: Entwicklung des Wohnungsbestands 2012 bis 2023 16
Abbildung 33: Sanierungsgebiet Altstadt: Wohnungsneubau 2002 bis 2023 16
Abbildung 33: Sanierungsgebiet Altstadt: Entwicklung des Wohnungsleerstands 2012 bis 2023 17
Abbildung 34: Sanierungsgebiet Altstadt: Entwicklung des Wohnungsleerstands im Vergleich zur Gesamtstadt 2012 bis 2023 17
Abbildung 35: Sanierungsgebiet Altstadt: Rückbaumaßnahmen 17
Abbildung 36: Sanierungsgebiet Altstadt: Grafische Darstellung der bisher eingesetzten Mittel 18
Abbildung 37: Sanierungsgebiet Altstadt: Anzahl und Sanierungszustand denkmalgeschützter Gebäude 18
Abbildung 38: Sanierungsgebiet Altstadt: Zentraler Versorgungsbereich 19
Abbildung 39: Stadtumbaugebiet Weststadt: Einwohnerentwicklung 2014 bis 2023 22
Abbildung 40: Stadtumbaugebiet Weststadt - Ausländeranzahl absolut und Ausländeranteil in % 23
Abbildung 41: Stadtumbaugebiet Weststadt - Entwicklung des Wohnungsbestands 2014 bis 2023 24
Abbildung 42: Stadtumbaugebiet Weststadt - Entwicklung des Wohnungsleerstands 2014 bis 2023 24
Abbildung 43: Gesamtstadt: Karte mit Abgrenzung der Stadteile und Fördergebieten 28
Abbildung 44: Sanierungsgebiet Altstadt - Karte Wohnungsleerstand mit Kategorien gesamt 29
Abbildung 45: Sanierungsgebiet Altstadt - Karte Wohnungsleerstand mit Kategorien in vollsanierten Gebäuden 30
Abbildung 46: Sanierungsgebiet Altstadt - Karte Wohnungsleerstand mit Kategorien in teilsanierten Gebäuden 31
Abbildung 47: Sanierungsgebiet Altstadt - Karte Wohnungsleerstand mit Kategorien in unsanierten Gebäuden 32
Abbildung 48: Sanierungsgebiet Altstadt - Karte Wohnungsleerstand mit Kategorien in neugebauten Gebäuden 33
Abbildung 49: Sanierungsgebiet Altstadt: Förderschwerpunkte 34
Abbildung 50: Stadtumbaugebiet Weststadt - Karte Wohnungsleerstand mit Kategorien gesamt 35
Abbildung 51: Stadtumbaugebiet Weststadt - Karte Wohnungsleerstand mit Kategorien in vollsanierten Gebäuden 36
Abbildung 52. Stadtumbaugebiet Weststadt - Karte Wohnungsleerstand mit Kategorien in teilsanierten Gebäuden 37

Abbildung 53. Stadtumbaugebiet Weststadt - Karte Wohnungsleerstand mit Kategorien in neugebauten Gebäuden 38

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung mit Haupt- und Nebenwohnsitz in den Stadtteilen 2021 bis 2023 ...2
Tabelle 2: Wanderungsbewegungen 2023 nach Geschlecht 3
Tabelle 3: Durchschnittliche, gesamtstädtische Haushaltsgröße 2012 bis 2023 5
Tabelle 4: Durchschnittliche HH-Größe in den Stadtteilen 2021 bis 2023 5
Tabelle 5: Arbeitslosigkeit nach Stadtteilen 8
Tabelle 6: Arbeitslose nach SGB II und SGB III nach Stadteilen 2023 8
Tabelle 7: SV-Beschäftigte nach Stadtteilen am Wohnort 9
Tabelle 8: Zusammensetzung der Erwerbstätigen 2020 bis 2023 10
Tabelle 9: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen am Arbeitsort 2019 bis 2023 14
Tabelle 10: Gewerbebetriebe nach Branchen 2012 bis 2023 14
Tabelle 11: Entwicklung der Kaufkraft 16
Tabelle 12: Kaufkraft in MV 16
Tabelle 13: Wohnungsbestand in den Stadtteilen 2021 bis2023 im Vergleich und deren Verteilung im Stadtgebiet in % 2
Tabelle 14: Veränderung des Wohnungsbestands von 2012 bis 2023 2
Tabelle 15: Wohnungsleerstand in den Stadtteilen 2021 bis 2023 4
Tabelle 16: Entwicklung der wohnungsnachfragende Einwohner und wohnungsnachfragende Haushalte entsprechend dem optimistischen Bevölkerungsszenario 5
Tabelle 17: Kapazität (Plätze) und Auslastung der Kitas (inkl. Tagesmütter/-väter) nach Stadtteilen und der Gesamtstadt 6
Tabelle 18: Kapazität (Plätze) und Auslastung der Hortstätten nach Stadtteilen und in der Gesamtstadt 7
Tabelle 19: Kapazität (Plätze) und Auslastung der allgemeinbildenden Schulen nach Stadtteilen und in der Gesamtstadt 7
Tabelle 20: Schulabgänger Schuljahr 2022/2023 10
Tabelle 21: Anzahl der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen 10
Tabelle 22: Anzahl und m²-Fläche der Spiel- und Bewegungsplätze in der Gesamtstadt und den Gesamtmaßnahmengebieten 11
Tabelle 23: Tourismuszahlen/ Übernachtungen 11
Tabelle 24: Übernachtungskapazitäten 2017 bis 2023, Quelle: Güstrow-Information 12
Tabelle 25: Besucherzahlen ausgewählter touristischer Einrichtungen 2017 bis 2023 12
Tabelle 26: Sanierungsgebiet Altstadt: Anzahl der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen 2023 18
Tabelle 27: Stadtumbaugebiet Weststadt - durchschnittliche Haushaltsentwicklung 2014 bis 2023 23
Tabelle 28: Stadtumbaugebiet Weststadt: Anzahl der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen 25

1 Einleitung

1.1 Grundsätzliches zur Datenlage und zu den Indikatoren

Bereits seit der Wende werden Daten durch die Barlachstadt Güstrow zur Einwohner- und Wohnungsbauentwicklung erfasst. Im Jahr 2002 begann der Aufbau des Monitorings Stadtentwicklung (Basisjahr). Seitdem erfolgt eine jährliche Fortschreibung des umfangreichen Datenmaterials. Die Zeitreihen und Auswertungen von 2002 bis 2022 sind dem Monitoringbericht 2022 zu entnehmen, dieser ist unter folgendem Link einsehbar:

https://www.guestrow.de/bauen-wohnen/planen/monitoring

Ab diesem Monitoringbericht ist das Basisjahr das Jahr 2012. Nachfolgend wird das Jahr 2023 analysiert und ausgewertet.

Bei der Auswertung des Wohnens und der demographischen Entwicklung erfolgt eine gesamtstädtische Betrachtung und Betrachtung der Fördergebiete Sanierungsgebiet Altstadt und Stadtumbaugebiet Weststadt.

Da im Merkblatt zum Monitoring Stadtentwicklung die Gliederung der Altersgruppen verändert wurde, müssen Zeitreihen neu erstellt und ausgewertet werden. In diesem Monitoringbericht wird aufwandsbedingt noch darauf verzichtet.

Im Jahr 2021 wurden die Stadtteilgrenzen neu geordnet, deshalb ist ein Rückblick/Vergleich zum Vorjahr für die Stadtteile erst für zwei Jahre möglich.

Die verwendete männliche Sprachform steht stellvertretend für alle Geschlechter.

Die Arbeitsmarktdaten basieren auf der Statistik der Bundesagentur für Arbeit.

1.2 Einteilung der Stadt in Stadtgebiete

s. Punkt 6 Anlagen

2 Teil A - Auswertung Monitoring Stadtentwicklung Gesamtstadt

2.1 Demographie und Sozioökonomie

2.1.1 Entwicklung Einwohner, Wanderungen, Umzüge

Am 31.12.2023 hatte Güstrow 30.137 Einwohner (EW) mit Hauptwohnsitz, d. h. genauso viele wie im Jahr 2022. Die Anzahl der Nebenwohnsitze ist im gleichen Zeitraum um 174 EW auf 664 gefallen. Zum Stichtag gab es insgesamt 30.801 Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz, dies entspricht einem Einwohnerrückgang zum Vorjahr von 0,6 % (Abbildung 1).

Von den 30.801 Einwohnern waren 15.823 Personen weiblichen und 14.978 männlichen Geschlechts. Keine Person wurde der Geschlechtskategorie divers zugeordnet.

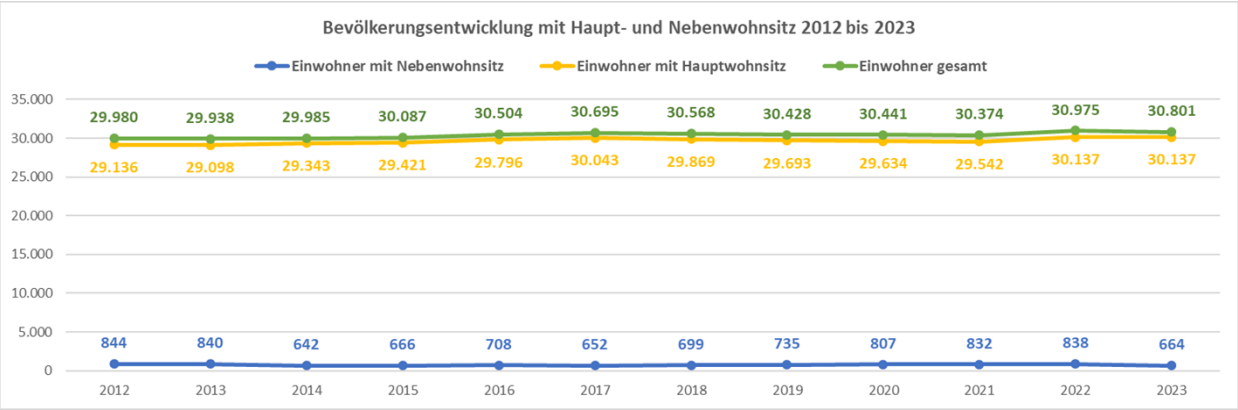

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung mit Haupt- und Nebenwohnsitz 2012 bis 2023

Im Vergleich zum Basisjahr 2012 hat sich die Einwohnerzahl mit Hauptwohnsitz mit leichten Schwankungen bis 2023 um 1.001 Personen bzw. 3,4 % von 29.136 auf 30.137 erhöht (Abbildung 2).

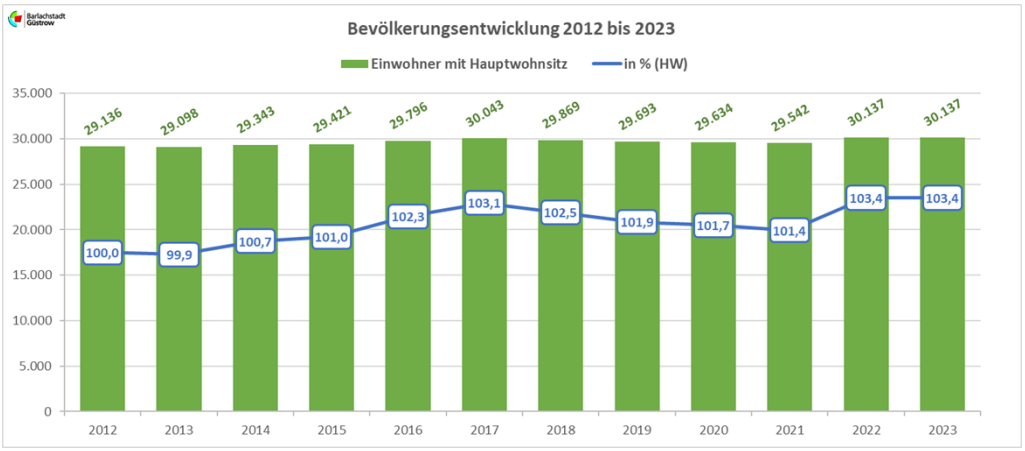

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung mit Hauptwohnsitz 2012 bis 2023

		2021	2022	2023	Veränderung zum Vorjahr absolut
1	**Altstadt**	3.166	3.253	3.229	-24
2	**Bauhof**	1.179	1.163	1.140	-23
3	**Dettmannsdorf**	1.867	1.887	1.824	-63
4	**Distelberg**	2.463	2.551	2.548	-3
5	**Glasewitzer Burg**	51	51	52	1
6	**Goldberger Viertel**	1.030	1.030	998	-32
7	**Heidberg**	113	114	129	15
8	**Magdalenenlust**	893	902	909	7
9	**Nord-West**	491	494	479	-15
10	**Plauer Viertel**	1.521	1.507	1.478	-29
11	**Rostocker Viertel**	2.909	2.954	3.028	74
12	**Rövertannen**	609	694	682	-12
13	**Schöninsel**	5	5	5	0
14	**Schweriner Viertel**	4.068	4.232	4.163	-69
15	**Südstadt**	6.258	6.391	6.395	4
16	**Weststadt**	2.691	2.691	2.669	-22
17	**Ortsteil Klueß**	406	403	391	-12
18	**Ortsteil Neu Strenz**	145	141	134	-7
19	**Ortsteil Primerburg**	23	22	21	-1
20	**Ortsteil Suckow**	486	490	527	37
	Einwohner mit HW und NW gesamt	**30.374**	**30.975**	**30.801**	-174
	davon Nebenwohnsitz	832	838	664	-174
	Güstrow HW	**29.542**	**30.137**	**30.137**	0
	Veränderung gegenüber Vorjahr GÜ gesamt		601	-174	
	in % gesamt	100,0	102,0	99,4	

Die Bevölkerungsveränderungen haben nahezu im gesamten Stadtgebiet stattgefunden. Während der Stadtteil Rostocker Viertel und der Ortsteil Suckow deutliche Einwohnergewinne verzeichnen sowie die Stadtteile Heidberg, Magdalenenlust, Südstadt und Glasewitzer Burg leichte Gewinne, erfolgte in allen anderen Stadtteilen ein Einwohnerrückgang bzw. keine Veränderung (Tabelle 1).

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung mit Haupt- und Nebenwohnsitz in den Stadtteilen 2021 bis 2023

Die Verteilung der Einwohner auf die Stadtteile ist aus Abbildung 3 zu entnehmen. Den größten Einwohneranteil verzeichnet mit 20,76 % die Südstadt, gefolgt vom Schweriner Viertel mit 13,52 % und der Altstadt mit 10,48 %.

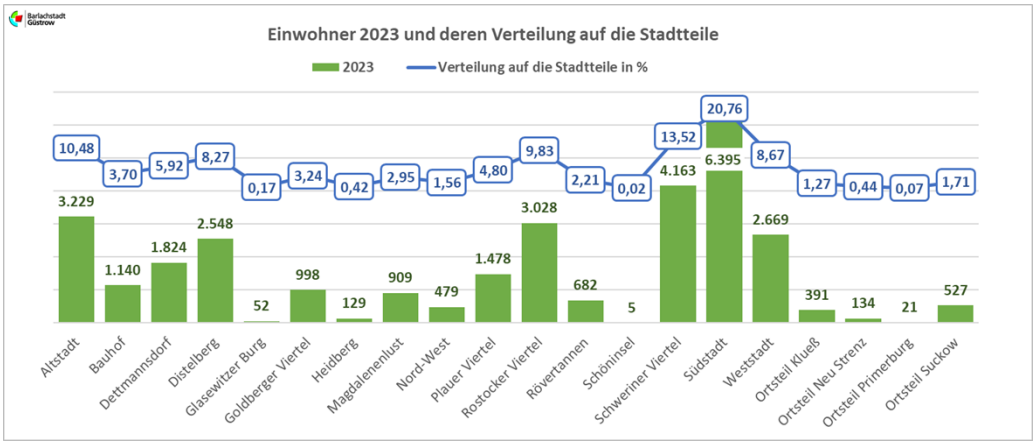

Abbildung 3: Einwohner 2023 und deren Verteilung auf die Stadtteile

Im Jahr 2023 haben 4.702 Wanderungsbewegungen stattgefunden: zugezogen sind insgesamt 1.758 Personen, weggezogen 1.355 Personen, innerhalb von Güstrow umgezogen sind 1.589 Personen. Tabelle 2 zeigt die Verteilung der Wanderungsbewegungen für die Stadtteile unterteilt nach Geschlecht

Tabelle 2: Wanderungsbewegungen 2023 nach Geschlecht

		Umzüge 2023			Wegzüge 2023			Zuzüge 2023			
	Stadtteile	männlich	weiblich	gesamt	männlich	weiblich	gesamt	männlich	weiblich	gesamt	2023
1	Altstadt	135	136	271	112	115	227	124	141	265	763
2	Bauhof	7	10	17	8	7	15	12	9	21	53
3	Dettmannsdorf	13	12	25	17	24	41	14	15	29	95
4	Distelberg	80	72	152	52	52	104	57	71	128	384
5	Glasewitzer Burg	0	0	0	0	0	0	1	0	1	1
6	Goldberger Viertel	26	21	47	8	7	15	12	22	34	96
7	Heidberg	1	0	1	4	2	6	19	2	21	28
8	Magdalenenlust	21	29	50	2	4	6	11	11	22	78
9	Nord-West	12	9	21	11	7	18	8	13	21	60
10	Plauer Viertel	32	29	61	33	28	61	32	36	68	190
11	Rostocker Viertel	110	111	221	73	65	138	94	111	205	564
12	Rövertannen	10	8	18	98	29	127	165	59	224	369
13	Schöninsel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	Schweriner Viertel	115	126	241	124	107	231	127	124	251	723
15	Südstadt	146	156	302	126	116	242	180	164	344	888
16	Weststadt	46	58	104	43	55	98	53	37	90	292
17	Ortsteil Klueß	2	5	7	7	4	11	7	3	10	28
18	Ortsteil Neu Strenz	1	1	2	1	0	1	0	0	0	3
19	Ortsteil Primerburg	0	0	0	1	0	1	0	0	0	1
20	Ortsteil Suckow	25	24	49	4	9	13	14	10	24	86
	Gesamtstadt	**782**	**807**	**1.589**	**724**	**631**	**1.355**	**930**	**828**	**1.758**	**4.702**

Der Wanderungssaldo d. h. Zuzüge zu Wegzügen liegt auch 2023 mit 403 Personen im positiven Bereich.

Der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung d. h. das Verhältnis Geburten (205) zu Sterbefällen (519) liegt 2023 bei -314 Personen und damit weiterhin deutlich über dem der Jahre 2012 bis 2021. Der Grund liegt in dem hohen Sterbeüberschuss.

Der Gesamtsaldo der Bevölkerungsentwicklung (natürliche Bevölkerungsentwicklung zu Wanderungssaldo) liegt zum zweiten Mal in Folge im positiven Bereich, er liegt bei 89 Personen (Abbildung 4).

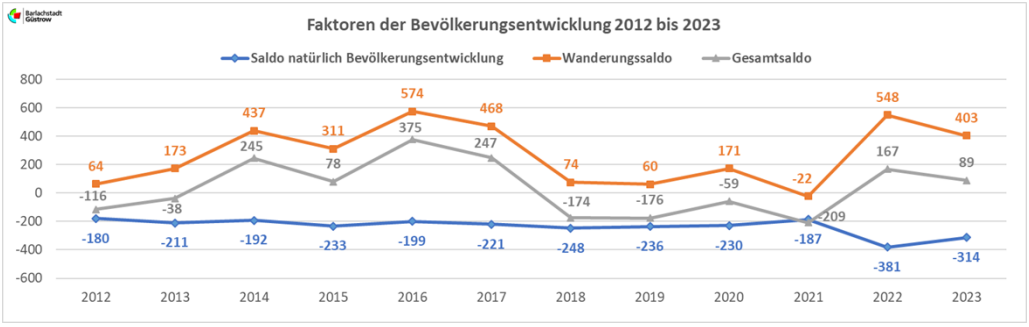

Abbildung 4: Faktoren der Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2023

Durch die Veränderungen in der weltpolitischen Lage hat sich der Anteil der ausländischen Mitbürger auf nunmehr 3.128 EW mit Haupt- und Nebenwohnsitz bzw. 10,16 % erhöht. Von diesen waren 1.399 Personen weiblichen Geschlechts, 1.1729 männlichen Geschlechts und keine Person der Geschlechterkategorie Divers zuzuordnen. Von 2022(2.814) zu 2023 zogen 314 Personen nicht deutscher Staatsbürgerschaft zu.

Abbildung 5 zeigt die Veränderungen seit dem Basisjahr bezogen auf den Hauptwohnsitz.

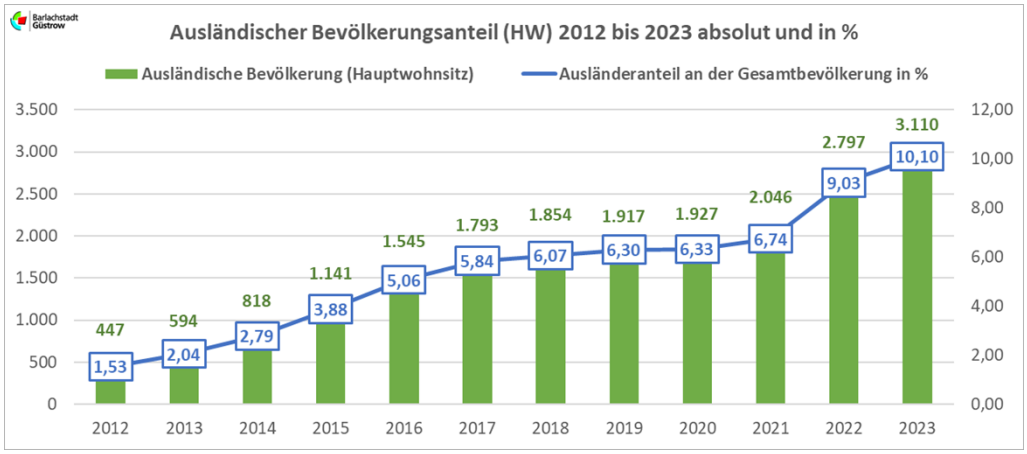

Abbildung 5: Ausländischer Bevölkerungsanteil mit Hauptwohnsitz an der Gesamtbevölkerung

Bevölkerungsprognose

Im Rahmen der 2. Fortschreibung des ISEK wurde 2014 eine neue Bevölkerungsprognose erstellt (Abbildung 6, gelbe Linie). Dies ging von einem Rückgang auf 26.342 EW mit Hauptwohnsitz in 2030 aus. Aufgrund der EW-Gewinne seit 2013 und als Grundlage für die Neufassung des FNP wurde 2019 eine Prognose mit dem Horizont 2035 erstellt (Abbildung 6, grüne Linie). Diese geht von einem Bevölkerungswachstum bis 2025 und anschließend von einem Rückgang auf 30.320 im Jahr 2035 aus.

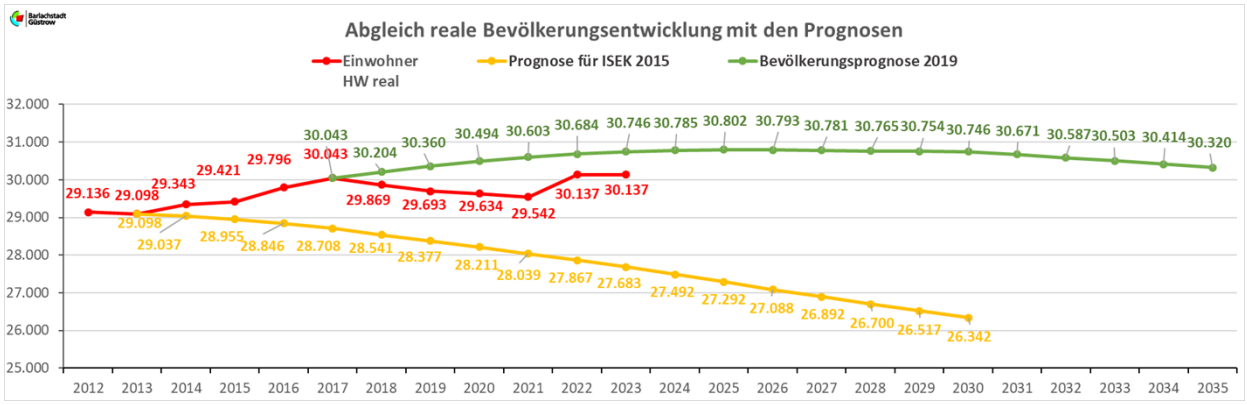

Abbildung 6: Abgleich reale Bevölkerungsentwicklung mit den Prognosen

Der Abgleich der realen EW mit Hauptwohnsitz (Abbildung 6, rote Linie) mit der Bevölkerungsprognose 2019 zeigt, dass die Entwicklung negativer verläuft als die Vorausberechnungen prognostiziert haben, auch wenn durch die Einwohnerzuwächse im letzten Jahr eine Annäherung an die Prognose erfolgt.

2.1.2 Entwicklung der Haushalte

Im Betrachtungszeitraum unterlag die Anzahl der wohnungsnachfragenden Einwohner (Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz minus Einwohner in Heimen und Einrichtungen) einigen Schwankungen. Im Jahr 2023 fragten 29.560 Einwohner Wohnungen nach, d. h. 330 Einwohner mehr als 2012, als die Zahl noch bei 29.230 EW lag. Der Tiefstwert mit 29.188 EW wurde 2013 erreicht.

Im Basisjahr 2012 gab es 15.940 wohnungsnachfragende Haushalte (HH; Wohnungsbestand minus Wohnungsleerstand). Die Anzahl der HH ist im Zeitablauf absolut um 544 gestiegen und lag 2023 bei 16.484 (Zunahme von 3,4 % / Abbildung 7).

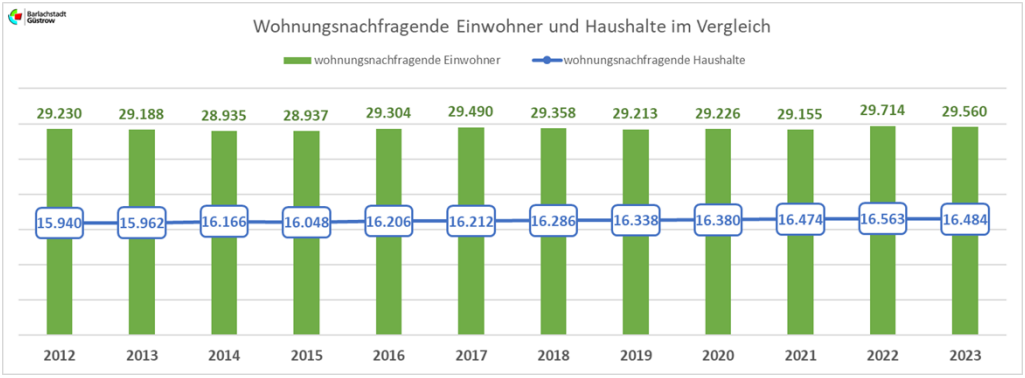

Abbildung 7: Wohnungsnachfragende Einwohner und Haushalte 2012 bis 2023

Setzt man die wohnungsnachfragenden EW und Haushalte ins Verhältnis, so ergibt sich die durchschnittliche Haushaltsgröße. Für die Gesamtstadt lag diese 2012 bei 1,83 Personen/HH, im Jahr 2021 wurde der niedrigste Stand mit 1,77 Personen/HH erreicht. 2023 hat sich die Quote leicht auf 1,79 Personen/Haushalt erhöht. Gründe sind neben dem Trend zum Single-Haushalt, auch der Verbleib der älteren Bevölkerung im gewohnten Umfeld/Wohnung z. B: durch ambulante Pflegedienstleistungen (Tabelle 3).

Tabelle 3: Durchschnittliche, gesamtstädtische Haushaltsgröße 2012 bis 2023

2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1,83	1,83	1,79	1,80	1,81	1,81	1,82	1,79	1,78	1,77	1,79	1,79

Tabelle 4: Durchschnittliche HH-Größe in den Stadtteilen 2021 bis 2023

	Stadtteil	durchschnittliche HH-Größe 2021	durchschnittliche HH-Größe 2022	durchschnittliche HH-Größe 2023
1	Altstadt	1,72	1,74	1,74
2	Bauhof	2,06	2,03	2,08
3	Dettmannsdorf	2,14	2,16	2,12
4	Distelberg	1,64	1,69	1,69
5	Glasewitzer Burg	2,32	2,32	2,36
6	Goldberger Viertel	1,78	1,78	1,75
7	Heidberg	2,35	2,38	2,38
8	Magdalenenlust	1,80	1,79	1,78
9	Nord-West	1,98	2,01	1,99
10	Plauer Viertel	1,90	1,91	1,87
11	Rostocker Viertel	1,63	1,67	1,72
12	Rövertannen	2,16	2,17	2,20
13	Schöninsel	2,50	2,50	2,50
14	Schweriner Viertel	1,74	1,78	1,75
15	Südstadt	1,64	1,67	1,69
16	Weststadt	1,80	1,80	1,80
17	OT Klueß	2,23	2,19	2,14
18	OT Neu Strenz	2,54	2,47	2,35
19	OT Primerburg	2,30	2,44	2,33
20	OT Suckow	2,52	2,47	2,46
	Gesamtstadt	**1,77**	**1,79**	**1,79**

Die Haushaltsgröße stellt sich in den einzelnen Stadtteilen sehr unterschiedlich dar und verändert sich auch im Zeitablauf (Tabelle 4). Die durchschnittliche Haushaltsgröße 2023 schwankt zwischen 2,5 (Schöninsel) und 1,69 (Südstadt).

In allen Ortsteilen ist die Haushaltsgröße überdurchschnittlich hoch.

Betrachtet man die durchschnittliche HH-Größe im Zusammenhang mit dem Gebäudetyp, so ist erkennbar, dass Stadtteile, die mehr durch Einfamilienhäuser und damit Wohneigentum, geprägt sind, insgesamt eine höhere durchschnittliche Haushaltsgröße besitzen, als die Stadtteile in den das Mehrfamilienhaussegment überwiegt.

2.1.3 Entwicklung Arbeitslosigkeit und Beschäftigung

Hinweis: Alle Auswertungen dieses Kapitel basieren, soweit nicht anders angegeben, auf den Daten der Statistik der Bundesagentur für Arbeit.

2021 lag die Arbeitslosigkeit bei 1.367 Personen (8,0 %), dem niedrigsten Wert im Betrachtungszeitraum. Seitdem steigt diese wieder, aktuell liegt die Zahl der Arbeitslosen bei 1.588 Personen (Abbildung 8).[1]

[1] *Hinweis: Der Anteil der Arbeitslosen wird an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15-64 Jahre) gemessen. Dies ist nicht zu verwechseln mit der Arbeitslosenquote, die die Bundesagentur für Arbeit monatlich für die kreisfreien Städte und Landkreise veröffentlicht. Eine Arbeitslosenquote für Gemeinden kann nicht berechnet werden, da der Bundesagentur keine Angaben über die*

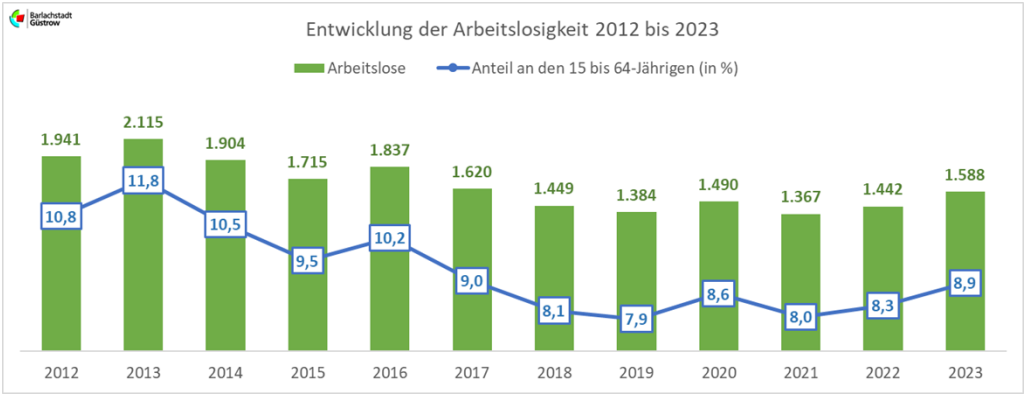

Abbildung 8: Entwicklung der Arbeitslosigkeit 2012 bis 2023

Von den 1.588 Arbeitslosen in Güstrow erhielt der Großteil (1.283 Personen/Abbildung 9) Leistungen nach den Regelungen des SGB II (80,8 %/Abbildung 10). Entsprechend liegt der Anteil von SGB III -Empfängern bei 19,2 %.

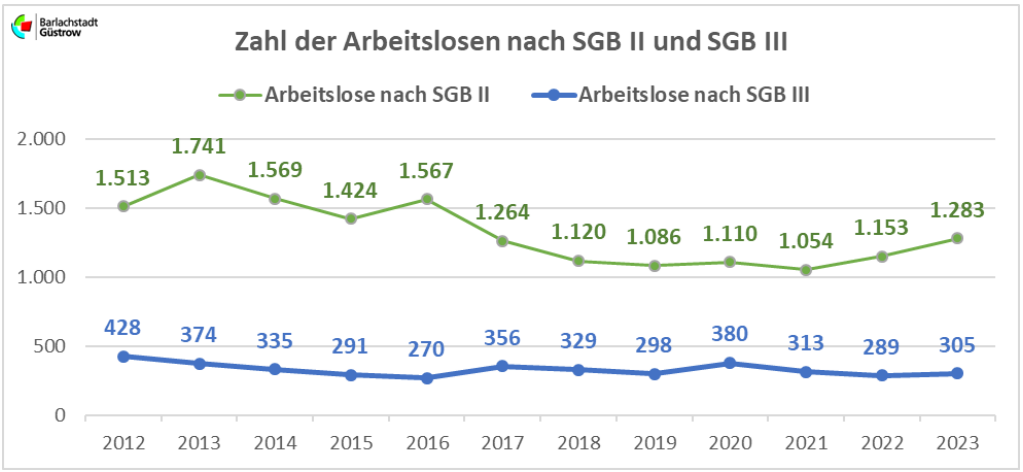

Abbildung 9: Zahl der Arbeitslosen nach SGB II und SGB III von 2012 bis 2023 - absolut

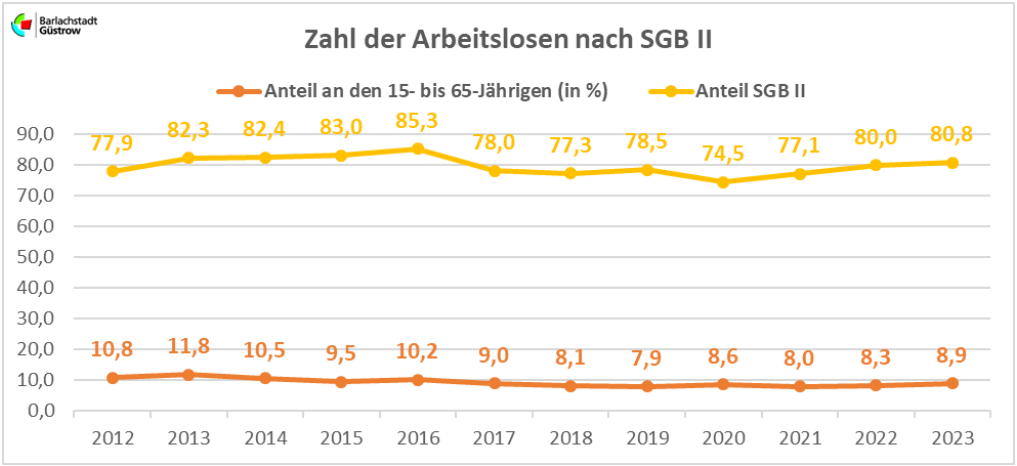

Abbildung 10: Zahl der Arbeitslosen nach SGB II 2012 bis 2023 – in %

2.1.3.1 Anzahl arbeitslosen Frauen und Anteil an allen Arbeitslosen

Der Anteil der arbeitslosen Frauen lag mit Schwankungen im Betrachtungszeitraum stets unter 50 %. Absolut ging die Anzahl der arbeitslosen Frauen in dieser Zeit um 127 Personen zurück, jedoch stieg diese im Vergleich zum Vorjahr wieder an (+ 46 Personen / Abbildung 11).

Zahl der zivilen Erwerbspersonen auf kommunaler Ebene vorliegen. Aus dem Grund werden auf kommunaler Ebene und kleinräumig auf Stadtteilebene die Arbeitslosendaten ins Verhältnis zu der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15-64 Jahre) gesetzt.

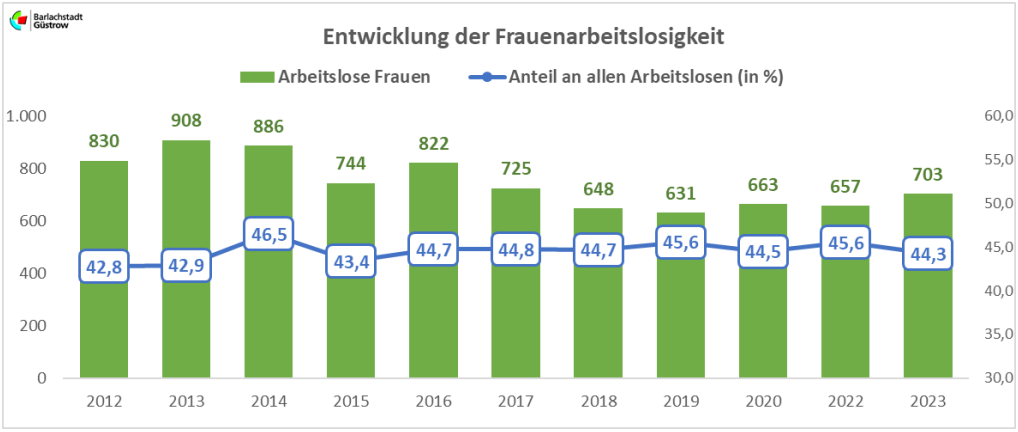

Abbildung 11: Entwicklung der Frauenarbeitslosigkeit 2012 bis 2023

2.1.3.2 Jugendarbeitslosigkeit

Die Jugendarbeitslosigkeit schwankt im Betrachtungszeitraum deutlich. Lag diese 2012 bei 207 Personen bzw. 9,4 % gemessen an den EW von 18 bis 25 Jahren, so waren es 2023 172 Personen bzw. 8,6 %. Allerdings erfolgte gerade in den letzten drei Jahren, beginnend vom Tiefststand 2021, ein erneuter Anstieg (Abbildung 12).

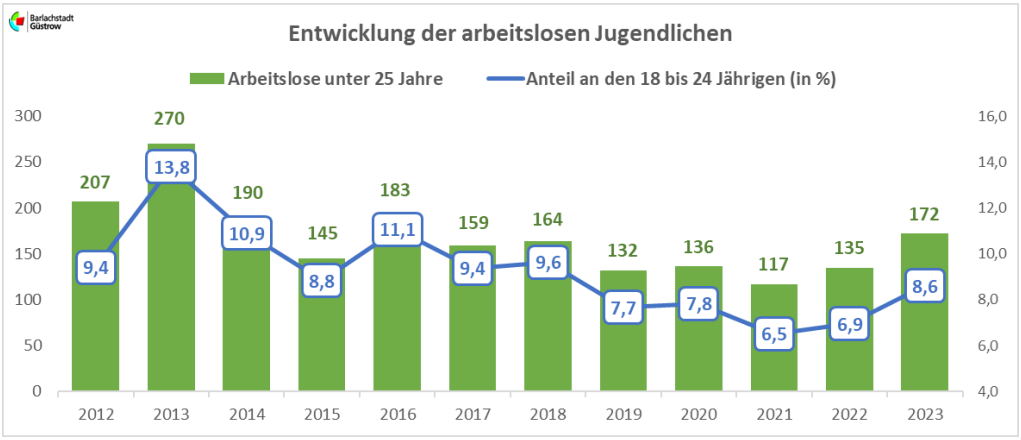

Abbildung 12: Entwicklung der Jugendarbeitslosigkeit 2012 bis 2023

2.1.3.3 Kleinräumige Arbeitslosendaten

2023 gab es insgesamt 1.588 Arbeitslose. Gemessen an den erwerbsfähigen Bevölkerung der 15 bis unter 65-Jährigen, lag die Arbeitslosenquote bei 8,9 % (Tabelle 5 / Hinweis: Für das Jahr 2021 liegen keine kleinräumigen Daten vor, die geänderten Stadtteilzuordnungen wurden bei der Auswertung berücksichtigt).

Im innerstädtischen Vergleich wird deutlich, dass sowohl die Anzahl der Arbeitslosen als auch deren Anteil an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter in der Südstadt am höchsten waren. Die Arbeitslosigkeit lag mit 13,5 % um 4,6 % über dem Wert der Gesamtstadt. Auch im Stadtteil Distelberg und dem Rostocker Viertel waren die Quoten im Jahr 2023 überdurchschnittlich hoch. Am niedrigsten lag die Quote mit 2,5 % im Stadtteil Dettmannsdorf. In der Altstadt ging die Quote von 2017 zu 2023 absolut nur um 4 Personen zurück, in dem Arbeitslosenanteils war dies ein Rückgang von 0,5 %.

Tabelle 5: Arbeitslosigkeit nach Stadtteilen

Stadtteil	Anzahl der Arbeitslose und der Arbeitslosenanteil in %											
	2017		2018		2019		2020		2022		2023	
Altstadt	155	8,3	133	7,1	100	5,5	122	6,6	140	7,4	151	7,8
Bauhof	13	2,1	13	2,2	13	2,2	15	2,7	15	2,7	17	3,0
Dettmannsdorf	37	3,7	27	2,7	23	2,3	34	3,4	30	3,0	24	2,5
Distelberg	172	10,7	159	10,0	146	9,2	153	9,7	165	10,7	189	12,3
Glasewitzer Burg, Heidberg, Rövertannen, OT Neu Strenz, OT Suckow, OT Klueß, OT Primerburg	59	5	48	3,7	53	4,3	52	4,4	67	5,4	77	6,1
Goldberger Viertel	13	2,2	18	3,1	20	3,5	17	3,2	21	4,1	18	3,4
Magdalenenlust	12	2,4	14	2,9	11	2,3	14	3,0	13	3,2	15	3,7
Plauer Viertel	46	5,1	34	3,7	47	5,2	41	4,6	37	4,4	40	4,7
Rostocker Viertel	204	9,7	172	8,5	160	8,0	192	9,8	164	8,1	204	9,7
Schweriner Viertel	389	9,1	356	8,4	364	8,8	397	9,7	375	9,1	364	8,7
Südstadt	512	15,4	464	14,1	437	13,7	446	13,9	400	12,0	466	13,5
ohne Zuordnung	8		11		10		7		15		23	
Gesamtstadt	**1.620**	**9,0**	**1.449**	**8,1**	**1.384**	**7,9**	**1.490**	**8,6**	**1.442**	**8,3**	**1.588**	**8,9**

Die meisten Leistungsempfänger nach SGB II und SGB III befanden sich 2023 in den Stadtteilen Schweriner Viertel und Südstadt. Im Stadtteil Bauhof gab es die wenigsten Bezieher von SGB II-Leistungen. In den mit * gekennzeichneten Tabelleneinträgen war die Anzahl der Personen so niedrig das Rückschlüsse auf die Person gezogen werden können, so dass die Angaben durch die Agentur für Arbeit unkenntlich gemacht wurden. Es ist entsprechend davon auszugehem, dass sich in diesen Stadtteile die wenigsten Bezieher von SGB III-Leistungen befinden (Tabelle 6).

Tabelle 6: Arbeitslose nach SGB II und SGB III nach Stadteilen 2023

Stadtteil	2023			SGB II		SGB III	
	Arbeitslose	dav. Deutsche	dav. Ausländer	absolut	Anteil an den Arbeitslosen in %	absolut	Anteil an den Arbeitslosen in %
Altstadt	151	107	44	115	76,2	36	23,8
Bauhof	17	17	*	4	23,5	13	76,5
Dettmannsdorf	24	22	*	15	62,5	*	*
Distelberg	189	138	51	163	86,2	26	13,8
Glasewitzer Burg, Heidberg, Rövertannen, OT Neu Strenz, OTSuckow, OT Klueß, OT Primerburg	77	33	44	58	75,3	19	24,7
Goldberger Viertel	18	16	*	10	55,6	*	*
Magdalenenlust	15	13	*	14	93,3	*	*
Plauer Viertel	40	30	10	23	57,5	17	42,5
Rostocker Viertel	204	153	51	158	77,5	46	22,5
Schweriner Viertel	364	270	94	297	81,6	67	18,4
Südstadt	466	335	131	405	86,9	61	13,1
ohne Zuordnung	23	18	*	21	91,3	*	*
Güstrow, Barlachstadt	**1.588**	**1.152**	**436**	**1.283**	**80,8**	**305**	**19,2**

2.1.3.4 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (mit Wohnort in Güstrow)

Im Jahr 2023 waren 10.604 Personen SV-Beschäftigte mit Wohnort Güstrow (59,7 % der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15-64 Jahre). Dies sind 927 Personen bzw. 6 % mehr als im Basisjahr 2012. Aus der Abbildung 13 ist ersichtlich, dass die Entwicklung der SV-Beschäftigung trotz leichter Schwankungen kontinuierlich zugenommen hat, auch wenn von 2022 zu 2023 ein leichter Rückgang um 13 Personen zu verzeichnen war. Der Tiefpunkt lag im Basisjahr bei 9.677 Beschäftigten. Von 2021 zu 2022 stieg die Zahl der SV-Beschäftigten um 248 Personen an, nachdem diese 2020 Corona-bedingt eingebrochen war.

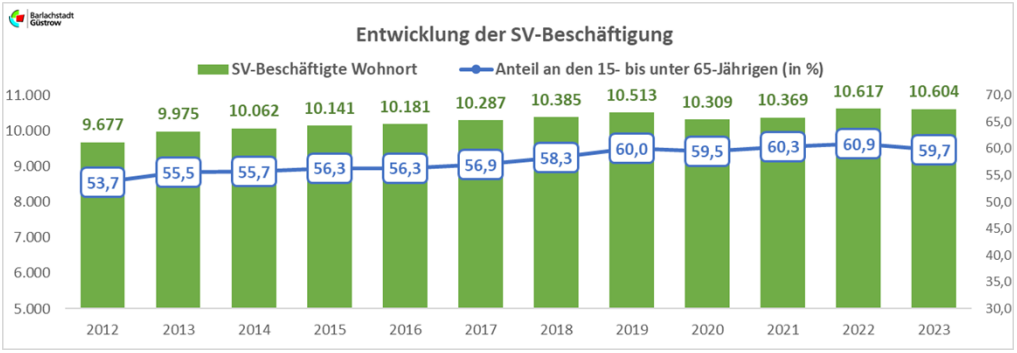

Abbildung 13: Entwicklung der SV-Beschäftigten am Wohnort

Im Vergleich der Geschlechter war der Anteil der Männer mit 5.406 bzw. 51 % nur geringfügig höher als der der Frauen (5.198 bzw. 49 %) bei den SV-Beschäftigten am Wohnort[2].

2.1.3.5 Kleinräumige Daten zu den SV-Beschäftigten (am Wohnort)

Im Jahr 2023 erreichte der Stadtteil Goldberger Viertel mit 72,2 % den höchsten Anteil von SV-Beschäftigten im Stadtgebiet, er korreliert mit der geringen Arbeitslosenquote dieses Stadtteils. Den niedrigsten Wert der 15- bis unter 65-Jährigen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten verzeichnet die Südstadt mit 51,5 %, auch dies korreliert mit der höchsten Arbeitslosenquote der Stadtteile (Tabelle 7sowie Tabelle 5).

Tabelle 7: SV-Beschäftigte nach Stadtteilen am Wohnort

Stadtteil	SV-Beschäftigte am Wohnort und Anteil in %													
	2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Altstadt	1.123	60,4	1.143	61,3	1.153	63,1	1.125	60,8		0,0	1.192	63,0	1.175	60,7
Bauhof	421	68,3	411	69,9	425	72,3	411	73,0		0,0	382	67,5	379	67,7
Dettmannsdorf	674	68,0	680	68,5	700	70,4	682	67,7		0,0	688	69,5	683	70,4
Distelberg	869	54,3	871	54,6	914	57,5	906	57,3		0,0	982	63,9	989	64,4
Glasewitzer Burg, Heidberg, Rövertannen, OT Neu Strenz, OT Suckow, OT Klueß, OT Primerburg	670	51,5	691	53,7	696	56,5	672	57,2		0,0	643	52,2	673	53,0
Goldberger Viertel	380	64,2	370	64,6	347	61,5	338	62,9		0,0	346	66,9	379	72,2
Magdalenenlust	307	60,9	290	59,3	292	61,1	286	62,0		0,0	264	64,7	254	62,4
Nord-West							563							
Plauer Viertel	577	63,5	576	63,3	575	63,5	563	62,8		0,0	567	67,6	560	65,6
Rostocker Viertel	1.226	58,2	1.232	60,7	1.223	61,4	1.205	61,5		0,0	1.224	60,4	1.215	57,8
Schöninsel														
Schweriner Viertel	2.441	57,2	2.460	58,4	2.496	60,1	2.512	61,4		0,0	2.512	61,1	2.477	59,4
Südstadt	1.599	48,1	1.658	50,5	1.684	52,6	1.785	55,6		0,0	1.785	53,6	1.773	51,5
ohne Zuordnung	0		3		8		5				32		47	
Gesamtstadt	**10.287**	**56,9**	**10.385**	**58,3**	**10.513**	**60,0**	**10.309**	**59,5**	**10.369**	**60,7**	**10.617**	**60,9**	**10.604**	**59,7**

Hinweis: Für 2021 liegen keine kleinräumigen Daten vor.

2.1.3.6 Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort)

Im Jahr 2023 gab es in Güstrow 1.489 geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort)[3] , dies sind 49 Personen mehr als 2022, aber 301 weniger als im Basisjahr (Abbildung 14). Gemessen an allen SV-Beschäftigten lag der Anteil der geringfügig entlohnten Beschäftigten 2022 bei 13,6 % bzw. bei 14,1 % 2023. Die

[2] Zu beachten ist, dass die Statistik der Bundesagentur für Arbeit am 28. August 2014 eine Revision der Beschäftigungsstatistik durchgeführt hat. Dabei wurde auch die Abgrenzung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung überprüft und um neue Personengruppen erweitert. Zu diesen zusätzlich aufgenommenen Personengruppen zählen beispielsweise Hausgewerbetreibende, behinderte Menschen in anerkannten Werkstätten oder gleichartigen Einrichtungen, Personen in Einrichtungen der Jugendhilfe, Berufsbildungswerken oder ähnlichen Einrichtungen für behinderte Menschen, Personen, die ein freiwilliges soziales, ein freiwilliges ökologisches Jahr oder einen Bundesfreiwilligendienst leisten etc. Diese Personengruppen müssen zur Sicherung des Lebensunterhalts aber zum Teil noch soziale Leistungen beziehen. So unterliegt beispielsweise die Beschäftigung von behinderten Menschen in geschützten Einrichtungen der Versicherungspflicht in der Renten-, Kranken- und Pflegeversicherung unabhängig davon, in welcher Höhe Arbeitsentgelt gezahlt wird. Auch für Personen, die einen Bundesfreiwilligendienst leisten, besteht eine Pflichtversicherung in der Krankenversicherung, der Pflegeversicherung, der Rentenversicherung und der Arbeitslosenversicherung. Es wird ein Taschengeld gezahlt, das der Träger bzw. die Einsatzstelle festlegt. Das Gesetz sieht eine Obergrenze für das Taschengeld vor, nämlich maximal sechs Prozent der in der Rentenversicherung der Arbeiter und Angestellten jeweils geltenden Beitragsbemessungsgrenze.

[3] Eine geringfügig entlohnte Beschäftigung (GeB) liegt dann vor, wenn das regelmäßige monatliche Arbeitsentgelt 520 € (ab 01.10.2022, davor 450 € nicht übersteigt, von April 2003 bis Dezember 2012 lag die Obergrenze bei 400 €).

geringfügig Beschäftigten müssen zum Großteil ihr Einkommen mit sozialen Bezügen aufstocken, um den Lebensunterhalt bestreiten zu können.

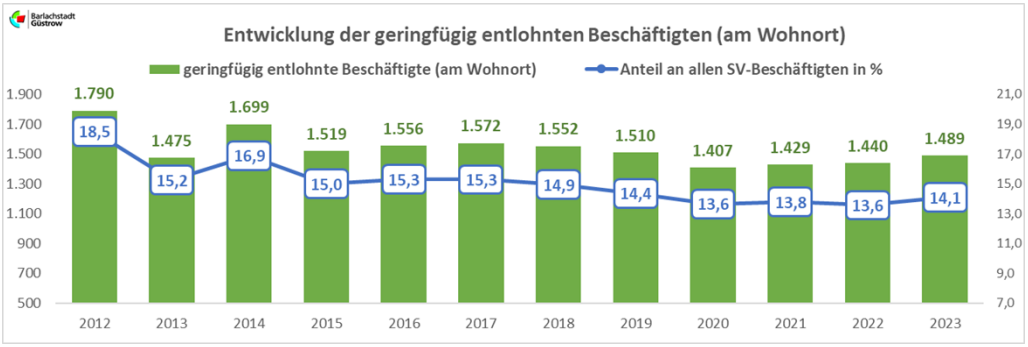

Abbildung 14: Entwicklung der geringfügig entlohnten Beschäftigten (am Wohnort) 2012 bis 2023

Die Zahl der insgesamt 1.489 geringfügig entlohnten Beschäftigten setzte sich zusammen aus 1.041 ausschließlich geringfügig Beschäftigten (69,9 %), d. h. als Hauptbeschäftigung. Hinzu kamen 448 geringfügig Beschäftigte im Nebenjob (30,1 %). Dies bedeutet, dass ein Job für ihren Lebensunterhalt nicht ausreicht und ggf. zusätzlich soziale Leistungen bezogen werden müssen.

2.1.3.7 Erwerbstätige insgesamt

Es gibt keine belastbaren Zahlen zu den Erwerbstätigen insgesamt. Erwerbstätige sind alle Personen, die unabhängig von der Dauer ihrer Arbeitszeit einer oder mehreren Erwerbstätigkeiten nachgehen. Die Zahl der Erwerbstätigen setzt sich zusammen aus den SV-Beschäftigten am Wohnort und den Selbstständigen, mithelfenden Familienangehörigen, freiberuflich Tätigen, Soldaten sowie Beamten etc. Die Erwerbstätigenrechnung beruht nur auf Daten des Mikrozensus! Für die Jahre 2022 und 2023 werden die Daten des Zensus 2022 mit Stichtag 15.05.2022 für die Selbstständigen etc. verwandt, da keine weiteren gesicherten Daten vorliegen.

Im Jahr 2020 lag die Zahl der Erwerbstätigen bei 13.522 Personen. Von allen Erwerbstätigen waren 10.309 Personen SV-beschäftigt (76,2 %) und 3.213 Personen Selbstständige, Beamte etc. (23,8 %). 2023 haben sich die Zahlen deutlich verändert. Die Zahl der Erwerbstätigen lag nur noch bei 11.744 Personen, allerdings hat sich die Zahl der SV-Beschäftigten auf 10.604 (90,3 %) erhöht, während die der Selbstständigen, Beamten, Freiberufler etc. auf 1.140 (9,7 %) zurückging

Wird die Zahl der Erwerbstätigen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis unter 65 Jahren gemessen, ergibt sich die Erwerbstätigenquote. Diese lag im Jahr 2020 bei 78,0 %, 2023 bei nur noch 66,1 %. Die Erwerbstätigenquote setzt sich zusammen aus der SV-Beschäftigtenquote (2023: 59,7 %) und der Quote der Selbstständigen, Freiberufler etc. von 6,4 %.

Weitere 8,9 % der 15- bis unter 65-jährigen Einwohner waren 2023 arbeitslos. Der Anteil der verbleibenden Einwohner im Alter von 15 bis unter 65 Jahren von Studenten, Auszubildende, Schüler, Hausfrauen/-männer, Vorruheständler etc. ist deutlich angestiegen und liegt 2023 bei 24,9 % d. h. nahezu ein Viertel der erwerbsfähigen Bevölkerung.

Tabelle 8: Zusammensetzung der Erwerbstätigen 2020 bis 2023

	2020		2022		2023	
	absolut	Anteil an den Einwohnern 15-unter 65 Jahre in %	absolut	Anteil an den Einwohnern 15-unter 65 Jahre in %	absolut	Anteil an den Einwohnern 15-unter 65 Jahre in %
Einwohner im erwerbsfähigen Alter 15-u 65 Jahre (HW)	17.331	100,0	17.444	100,0	17.757	100,0
davon: SV-Beschäftige (Wohnort)	10.309	59,5	10.617	60,9	10.604	59,7
Selbstständige, Beamte etc.	3.213	18,5	1.140	6,5	1.140	6,4
Arbeitslose	1.490	8,6	1.442	8,3	1.588	8,9
Studenten, Auszubildende, Schüler etc.*	2.319	13,4	4.245	24,3	4.425	24,9

*Schul-/Ausbildungsabbrecher, Hausfrauen, Vorruheständler, Arbeitslose über 58 Jahre, die länger als ein Jahr arbeitslos sind und ohne Aussicht auf Aufnahme einer Beschäftigung

2.1.3.8 Gegenüberstellung Arbeitslosigkeit und SV-Beschäftigung

Vergleicht man die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter von 15 bis unter 65 Jahren in den Jahren 2012 bis 2023 mit denen der Arbeitslosen bzw. der SV-Beschäftigten, so fällt auf, dass diese in Beziehung stehen. Die Zahl der EW im erwerbsfähigen Alter reduziert sich von 2012 bis 2023 um 269 Personen, ein Minus von 1,5 %. Gleichzeitig steht eine gestiegene Zahl der SV-Beschäftigten (+927) einer gesunkenen Arbeitslosigkeit (-353 Personen) gegenüber.

Von 2022 zu 2023 stieg die Zahl der Erwerbsfähigen um 313 Personen an, gleichzeitig reduzierte sich die Anzahl der SV-Beschäftigten leicht um 13 Personen, die der Arbeitslosen erhöhte sich um 146 Personen (Abbildung 15).

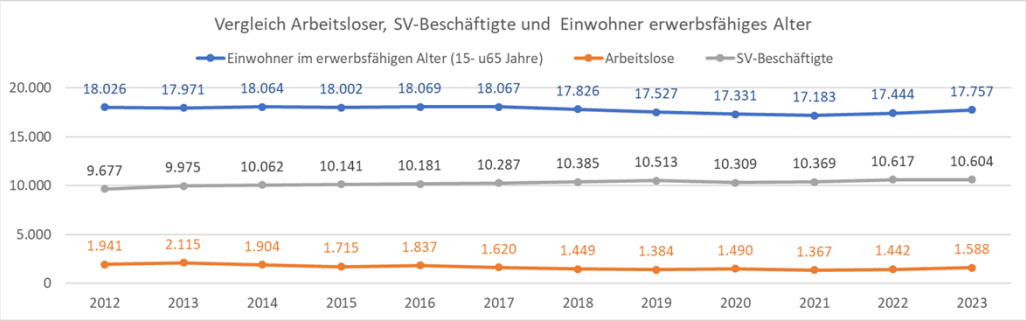

Abbildung 15: Vergleich Arbeitsloser, SV-Beschäftigte und Einwohner im erwerbsfähigen Alter 2012 bis 2023

2.1.3.9 Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze

Die Zahl der SV-Beschäftigten am Arbeitsort entspricht der Zahl der SV-Arbeitsplätze. Diese Arbeitsplätze können mit SV-Beschäftigten, die in Güstrow wohnen, besetzt sein oder mit SV-Beschäftigten, die von außerhalb einpendeln. Dies gilt auch für die nichtsozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze (Selbstständige, Beamte, etc.).

Im Jahr 2012 gab es 12.000 SV-Beschäftigte mit Arbeitsort Güstrow (entspricht der Anzahl der SV-Arbeitsplätze). In den Folgejahren stieg die Zahl (mit Schwankungen) wieder an, so dass 2022 der Höchststand im Betrachtungszeitraum erreicht wurde. Von 2022 zu 2023 ist ein leichter Rückgang von 8 Arbeitsplätze zu verzeichnen (Abbildung 16).

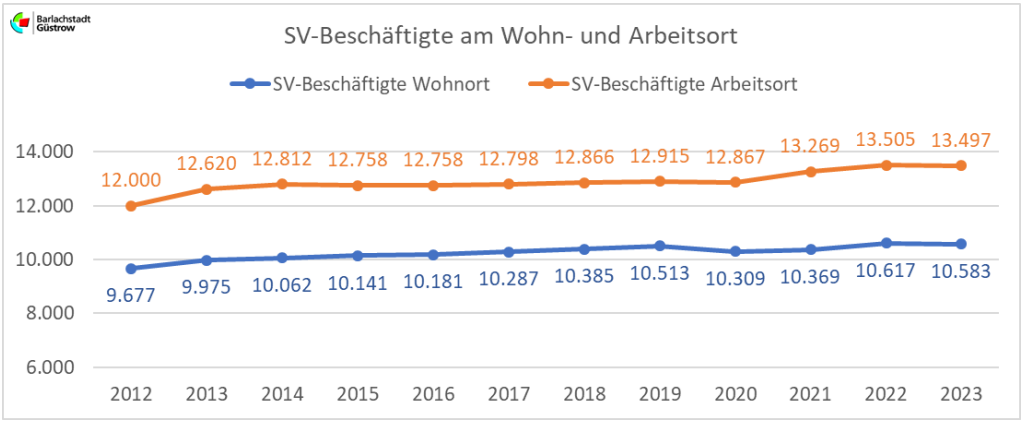

Abbildung 16: SV- Beschäftigte am Wohnort und Arbeitsort Güstrow

2.1.3.10 Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Arbeitsort)

Von den 13.457 SV-Arbeitsplätzen waren 1.735 geringfügig bezahlte (12,9 %; Abbildung 17).

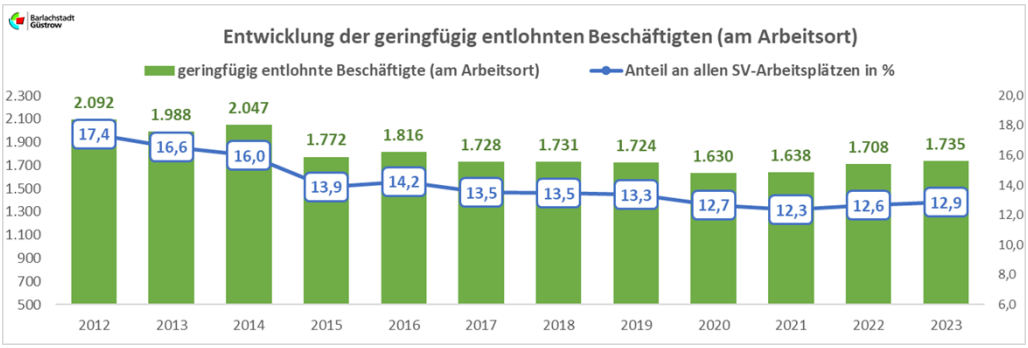

Abbildung 17: Entwicklung der geringfügig entlohnten beschäftigten (am Arbeitsort) 2012 bis 2023

Die geringfügig entlohnten Arbeitsplätze waren zu 68,4 % (1.186 Personen) mit Arbeitnehmern, die ausschließlich im geringfügig entlohnen Sektor beschäftigt sind, belegt und zu 31,6 % (549 Personen) mit Arbeitnehmern mit einem Nebenjob. Letzteres sind meist Personen, die von ihrem Hauptjob den Lebensunterhalt nicht bestreiten können.

2.1.3.11 Ein- und Auspendler

Güstrow bietet als Mittelzentrum Menschen aus Umlandgemeinden eine Arbeitsstelle. SV-Beschäftigte mit Arbeitsort in Güstrow, die außerhalb wohnen, sind Einpendler. SV-Beschäftigte mit Wohnort Güstrow, die außerhalb ihres Wohnortes arbeiten, sind Auspendler.

Insgesamt lag die Zahl der SV-Arbeitsplätze stets deutlich über der der SV-Beschäftigten mit Wohnort, d. h. es waren Einpendlerüberschüsse zu verzeichnen. Die Zahl der Einpendler lag im Jahr 2023 bei 7.705 Personen, die Zahl der Auspendler bei 4.792 Personen. Der Pendlersaldo lag im Jahr 2023 bei +2.913 Personen. Dies unterstreicht die mittelzentrale Funktion Güstrows als Arbeitsort für die Einwohner der Umlandgemeinden.

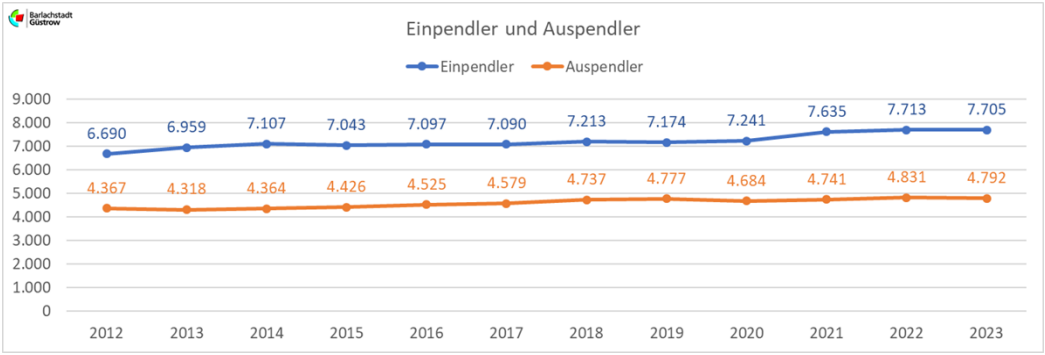

Abbildung 18: Entwicklung der Ein- und Auspendler

Der Pendleratlas Deutschland der Statistischen Ämter der Länder weist für Güstrow die zehn größten Einpendelgebiete aus (Abbildung 19). Der größte Anteil der Einpendler kommt aus dem Bereich Güstrow Land sowie Rostock. Aus Abbildung 20 ist ersichtlich, dass auch diese Bereiche diejenigen sind in die die meisten Personen von Güstrow auspendeln. Allerdings sind unter den ersten 10 Gebieten auch Hamburg oder Berlin vertreten.

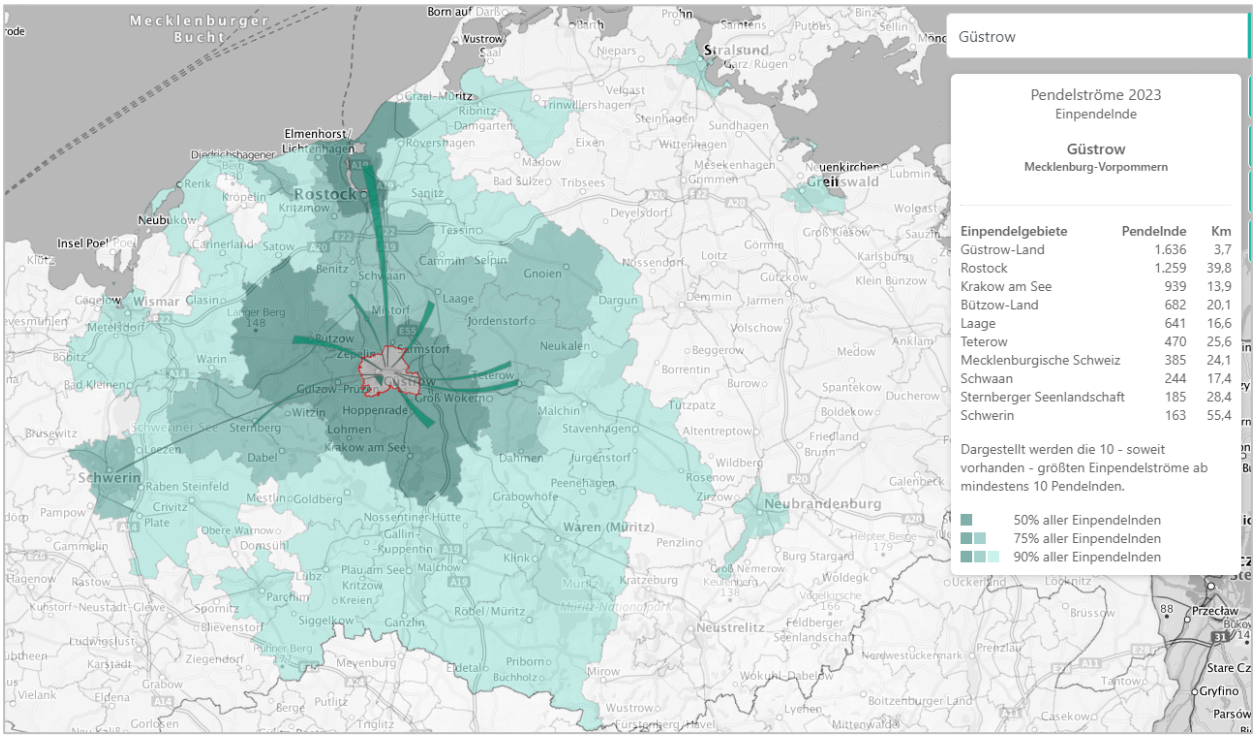

Abbildung 19: Pendelströme 2023 - Einpendelnde

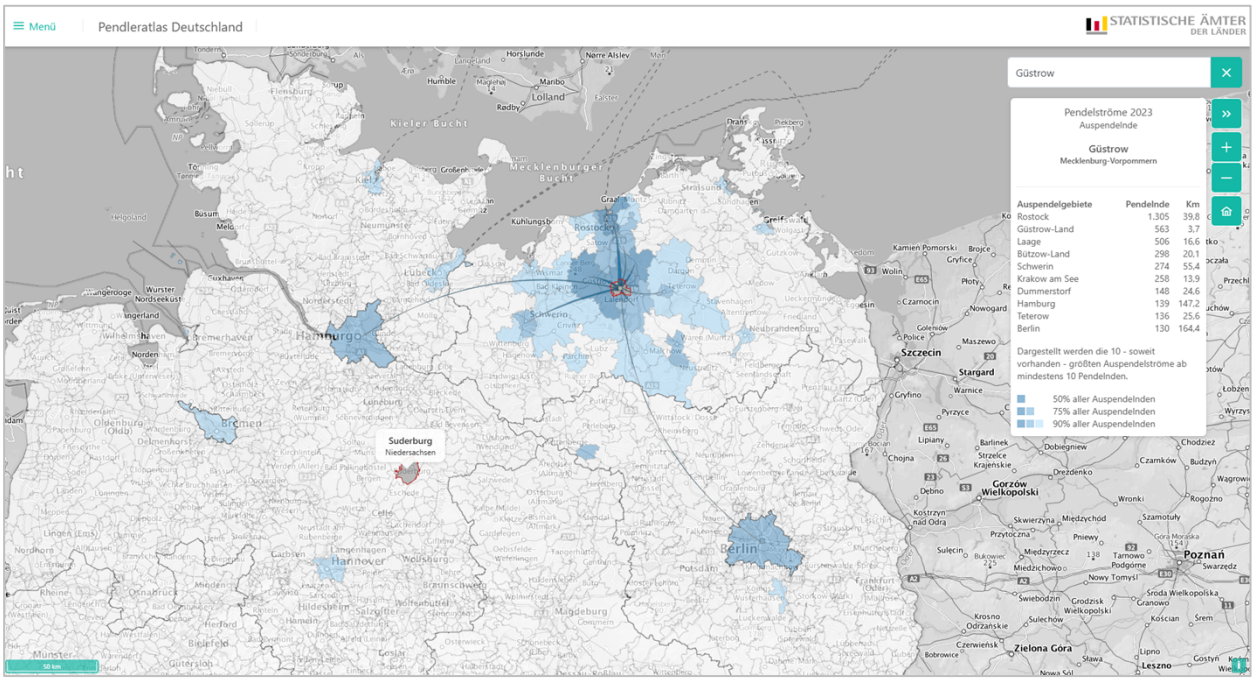

Abbildung 20: Pendelströme 2023 - Auspendelnde

Einpendler sind für die Stadt wichtig. Allein mit den in Güstrow wohnenden Erwerbspersonen kann ein Großteil der Arbeitsplätze nicht besetzt werden. Einpendler nach Güstrow tragen entscheidend zur Erhöhung der Wirtschaftskraft bei. Andererseits gibt es Auspendler, die keinen Arbeitsplatz in Mecklenburg-Vorpommern haben und Entfernungen von 150 km und mehr zurücklegen müssen.

2.1.3.12 Arbeitsplatzdichte

Die Arbeitsplatzdichte gibt Auskunft über den Versorgungsgrad der Bevölkerung mit Arbeitsplätzen und dient als Indikator für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit eines Gebietes. Für Mecklenburg-Vorpommern liegt dieser Wert 2023 bei 776 Erwerbstätigen je 1.000 EW am Arbeitsort, für Gesamtdeutschland bei 854 (Quelle: https://www.statistik-bw.de/Arbeit/Erwerbstaetige/ET_arbeitsplatzdichte.jsp, aufgerufen am 17.12.2024, 16 Uhr). In großen Städten und Agglomerationsräumen fällt die Arbeitsplatzdichte zumeist höher aus als im ländlich geprägten Raum.

Im Jahr 2023 gab es in Güstrow 13.497 SV-Arbeitsplätze. Gemessen an den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren, entspricht dies einer SV-Arbeitsplatzdichte von 760 Arbeitsplätzen je 1.000 Personen im erwerbsfähigen Alter (Abbildung 21). Dieser Wert verweist auf die Bedeutung von Güstrow als Arbeitsstätte vor allem auch für umliegende Gemeinden und korreliert mit den deutlichen Einpendlerüberschüssen gegenüber dem Landkreis Rostock.

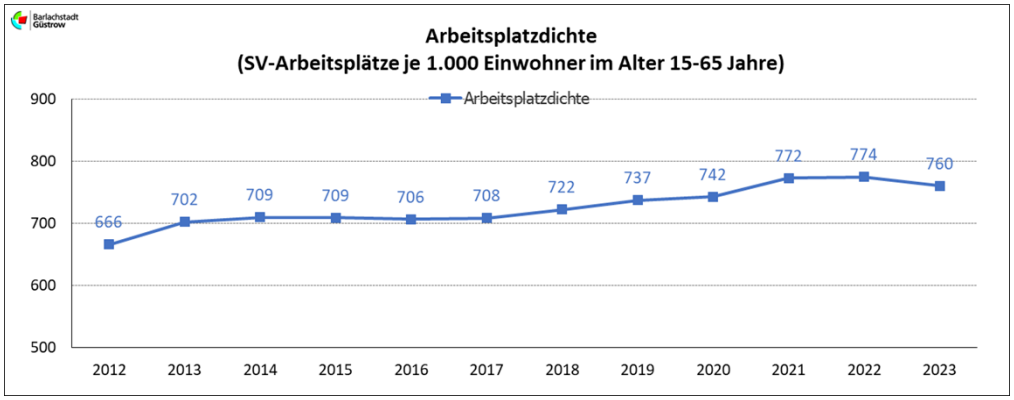

Abbildung 21: Arbeitsplatzdichte 2012 bis 2023

2.1.3.13 Wirtschaftsstruktur in der Barlachstadt Güstrow

Insgesamt gingen die Sozialversicherungspflichtig Beschäftigen von 2022 zu 2023 leicht zurück (-8 Personen). Die meisten SV-Beschäftigten waren auch 2023 im Bereich Sonstige Dienstleistungen zu verzeichnen (leichter Anstieg um 6 Beschäftigte). Auch im Bereich Produzierendes Gewerbe gab es 2023 Zuwächse bei den SV-Beschäftigen, in den anderen Branchen jedoch deutliche Rückgänge (Tabelle 9).

Tabelle 9: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen am Arbeitsort 2019 bis 2023

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen der WZ 2008 am Arbeitsort (Stichtag 30.06.)						
		2019	2020	2021	2022	2023
dar.	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei (A)	115	109	108	126	118
	Produzierendes Gewerbe (B - F)	1.740	1.743	1.729	1.745	1.793
	Handel, Verkehr und Gastgewerbe (G - I)	2.680	2.624	2.692	2.734	2.680
	Sonstige Dienstleistungen (J - U)	8.380	8.391	8.740	8.900	8.906
	Gesamt	**12.915**	**12.867**	**13.269**	**13.505**	**13.497**

Die Anzahl der Güstrower Gewerbebetriebe lag 2023 bei 2.339, dies sind in der Summe fünf mehr als 2022. Tabelle 10 zeigt die Veränderungen und die Aufteilung nach Branchen in der Rückschau bis 2012, Abbildung 22 die prozentuale Aufteilung im Jahr 2023.

Tabelle 10: Gewerbebetriebe nach Branchen 2012 bis 2023

Gewerbebetriebe Güstrow nach Branche												
Jahr	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
Industrie	41	38	31	29	29	28	28	24	26	25	26	27
Handel	786	761	739	749	767	766	751	709	701	703	680	665
Handwerk	405	388	370	381	396	393	380	369	362	347	345	335
Dienstleistungen	1.212	1.174	1.149	1.160	1.217	1.222	1.255	1.223	1.215	1.247	1.273	1.247
gesamt (Mehrfachnennungen)	**2.444**	**2.361**	**2.289**	**2.319**	**2.409**	**2.409**	**2.414**	**2.325**	**2.304**	**2.322**	**2.324**	**2.329**

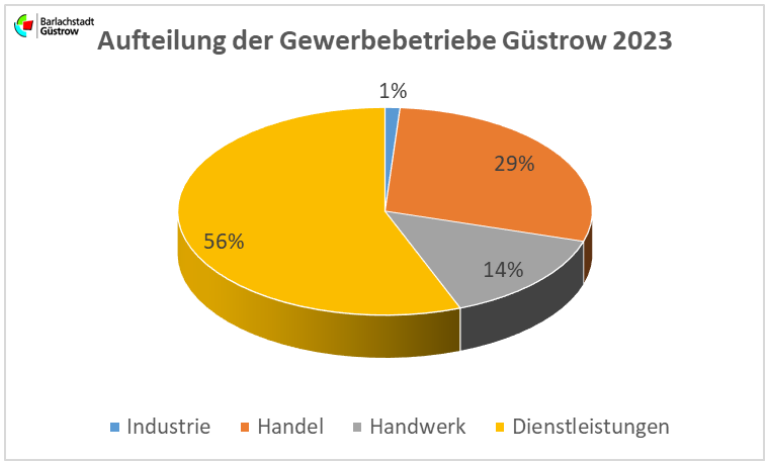

Abbildung 22: Aufteilung der Gewerbebetriebe 2023 nach Branchen in %

2.1.4 Versorgungsquote

Die Versorgungsquote gibt das Verhältnis der Kinder/Jugendlichen bis 25 Jahre und der Senioren ab 65 Jahre zur Bevölkerung im Haupterwerbsalter (>25-65 Jahre) an. Der Indikator Versorgungsquote steht für eine Signalwirkung der Belastung der öffentlichen Kassen und verdeutlicht den Versorgungsaufwand der Bevölkerung im Haupterwerbsalter zur Bevölkerung, die noch nicht bzw. nicht mehr erwerbstätig sind.

Das bedeutet, die Versorgungsquote nimmt aufgrund der immer weniger werdenden Einwohner im Haupterwerbsalter und der größer werdenden Gruppe der Einwohner, die noch nicht bzw. nicht mehr erwerbstätig sind, stetig zu (Abbildung 23).

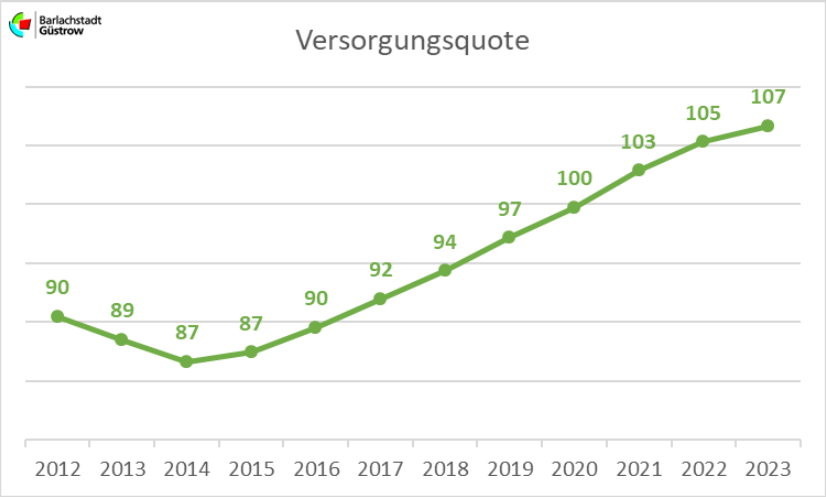

Abbildung 23: Versorgungsquote

Für die Unternehmen der Region wird es zunehmend schwieriger werden, geeignete Arbeitskräfte zu gewinnen. Daher wird es zukünftig zur Unternehmensstrategie gehören, die Arbeitnehmer so lange wie möglich zu halten. Andererseits werden die Unternehmen mit einem zunehmenden Durchschnittsalter ihrer Mitarbeiter konfrontiert sein. Dies erfordert neue Konzepte, um die Leistungsfähigkeit und Innovationskraft der Unternehmen zu erhalten. Der Arbeitsmarkt steht also in den nächsten Jahren vor Problemen von Überalterung der Belegschaften und der Unternehmensnachfolge, vor allem im Bereich des Handwerks. Zudem wird die Gewinnung von gut ausgebildeten Fachkräften schwieriger.

Infolgedessen müssen sich die Unternehmen auf diese Veränderungen einstellen, ggf. auch durch Kooperationen mit Schulen oder durch Entwicklung spezieller Berufsausbildungsangebote für Jugendliche aus der Region den Arbeitskräftenachwuchs für die Unternehmen zu gewinnen. Mit der eigenen Bevölkerung können die Arbeitsplätze in Güstrow auch künftig nicht besetzt werden.

Das bedeutet aber auch, die Berufsorientierung in den Schulen muss verstärkt werden. Anreize für Fachkräfte aus anderen Kommunen müssen geschaffen werden. Dafür muss in erster Linie das Lohngefüge der ansässigen Unternehmen attraktiv sein.

2.1.5 Entwicklung Kaufkraft

Definition: Kaufkraft bezeichnet das verfügbare Einkommen (Einkommen ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge, aber inkl. empfangener Transferleistungen) der Bevölkerung einer Region.

Bei der Ermittlung der Kaufkraftkennziffern werden dementsprechend die Komponenten Nettoeinkommen aus den amtlichen Lohn- und Einkommensteuerstatistiken, sonstige Erwerbseinkommen, Renten und Pensionen, Arbeitslosengeld und Arbeitslosengeld II, Kindergeld, Sozialhilfe, BAföG (ohne Darlehen) und Wohngeld berücksichtig.

Kaufkraftkennziffern werden als Prognosewerte für das Jahr ihrer Ermittlung erstellt. Voraussetzungen sind Fortschreibungen der Einkommensdaten anhand von volkswirtschaftlichen Prognosen und regionalstatistischen Indikatoren sowie der Bevölkerungsdaten anhand von Prognosen zu Bevölkerungsbewegungen (Geburten, Sterbefälle, Zuzüge, Fortzüge). Kleinräumige Auswirkungen der Flüchtlingsströme wurden, wo erkennbar, mittels eines eigenen Modells mitberücksichtigt.

Die Kaufkraftwerte für Deutschland insgesamt wurden auf Basis des Frühjahrsgutachtens der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose ermittelt. Als bisher einziges Institut erstellt MB-Research[4] zusätzlich eine Aktualisierung der Vorjahreswerte. Die ausgewiesenen Zeitreihen und Wachstumsraten beziehen sich auf diese aktualisierten Werte.

Da zwischen verfügbarem Einkommen und Konsumausgaben ein enges Beziehungsgeflecht besteht, kommt den sogenannten Kaufkraftkennziffern eine wichtige Funktion bei der Bewertung regionaler Teilmärkte hinsichtlich der verfügbaren Einkommen der Bevölkerung/der privaten Haushalte zu.

Für die Barlachstadt Güstrow wurde für das Jahr 2022 eine durchschnittliche Kaufkraft in Höhe von 19.525 € je Einwohner ermittelt. Damit lag die Kaufkraft deutlich unter den Werten der ausgewählten Vergleichsstädte. Die negative Abweichung zum Land Mecklenburg-Vorpommern lag im Jahr 2022 bei 2.580 €. Im Zeitraum von 2004 bis 2022 hat sich die durchschnittliche Kaufkraft je Einwohner in der Barlachstadt Güstrow zwar um 6.822 € erhöht, lag aber immer noch unter der durchschnittlichen Kaufkraftentwicklung von 9.016 € im Landesdurchschnitt MV (Tabelle 11).

Tabelle 11: Entwicklung der Kaufkraft

	2004	2005	2007	2008	2009	2010	2011	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Entwicklung 2004-2022
Güstrow	**12.703**	**13.082**	**14.682**	**14.523**	**14.834**	**15.283**	**15.953**	**16.135**	**16.243**	**16.095**	**16.426**	**16.935**	**17.535**	**18.067**	**18.296**	**18.651**	**19.525**	**6.822**
Stralsund	13.495	13.664	14.810	15.445	15.569	16.055	16.348	16.830	17.020	16.991	17.429	17.735	18.426	19.055	19.234	19.570	20.611	7.116
Wismar	14.084	14.391	14.665	15.135	15.184	15.955	16.130	16.900	17.240	17.050	17.389	17.713	18.339	18.873	19.057	19.363	20.261	6.177
Neubrandenburg	13.963	14.495	15.569	16.212	16.537	16.909	17.282	18.053	18.229	18.216	18.558	19.301	19.987	20.529	20.814	21.220	22.378	8.415
Greifswald	13.893	14.253	15.532	16.210	16.314	16.821	16.713	16.779	17.014	16.962	17.435	17.896	18.493	19.060	19.313	19.856	20.833	6.940
Rostock	14.343	14.547	15.227	15.793	15.866	16.686	17.019	17.826	18.244	18.289	18.686	19.411	20.209	20.755	21.054	21.374	22.424	8.081
Schwerin	15.053	15.482	16.054	16.592	16.478	17.031	17.535	18.546	19.090	19.180	19.378	20.205	20.966	21.438	21.702	22.177	23.294	8.241
M-V	13.089	13.402	14.458	15.131	15.340	16.032	16.487	17.289	17.731	17.882	18.287	19.143	19.881	20.430	20.700	21.094	22.105	9.016
Deutschland	17.252	17.438	18.528	19.112	19.136	19.509	20.154	20.736	21.188	21.228	21.657	22.350	23.184	23.608	23.750	24.211	25.331	8.079

Datenquelle: © 2022 Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg

Tabelle 12: Kaufkraft in MV

	2023
Landkreis Ludwigslust-Parchim	23.824
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	23.317
Landkreis Nordwestmecklenburg	23.672
Landkreis Rostock	24.102
Landkreis Vorpommern-Greifswald	22.446
Landkreis Vorpommern-Rügen	22.950
Stadt Rostock	23.845
Stadt Schwerin	24.728
MV (errechnet)	**23.611**
Deutschland	**26.870**

Da für 2023 keine detaillierten Daten für Güstrow und die anderen großen kreisangehörigen Städte vorliegen, werden hilfsweise die Kennziffern für die Landkreise Mecklenburg-Vorpommerns und die Städte Rostock und Schwerin ausgewertet (Tabelle 12). Von 2022 zu 2023 hat sich das durchschnittliche verfügbare Einkommen in MV um 1.506 € erhöht. Betrachtet man die Kennziffer für Güstrow 2022 und vergleicht diese mit der Kennziffer des Landkreises Rostock 2023 lag die Erhöhung bei 4.577 €. Die Kaufkraft des Landkreises Rostock liegt 491 € über dem landesweiten Durchschnitt von MV, jedoch deutlich unter der des deutschen Durchschnitts (-2.768 €). Entsprechend lag die Kaufkraft von MV weiterhin deutlich unter der Deutschlands (-3.260 €).

[4] *Hinweis:* Die Kaufkraftdaten wurden vom Büro Wimes kostenpflichtig von der BBE Handelsberatung GmbH München erworben. Zwischen dem Büro Wimes und BBE wurde ein Lizenzvertrag für „BBE!CIMA!MB-Research Regionalmarktdaten“ abgeschlossen. Darin ist geregelt, dass das Nutzungsrecht der Verwendung des lizenzierten Produktes nur für eigene persönliche oder wirtschaftliche Zwecke gewährt wird. Eine Veröffentlichung der Daten oder Weitergabe an Dritte erfordert die vorherige Zustimmung von MB-Research und/oder BBE Handelsberatung (BBE). Unabhängig davon darf Wimes Regionalmarktdaten in wesentlich aggregierter Form oder für einzelne Gebiete weitergegeben, wobei der Copyright-Hinweis auf BBE!CIMA!MB-Research zu erfolgen hat.

2.2 Wohnungswirtschaft

In der Barlachstadt Güstrow erfolgt seit 1991 ein jährliches, gesamtstädtisches Monitoring der Wohnungsbauentwicklung. Dabei werden die Wohneinheiten (WE) getrennt nach Einfamilienhäusern (EFH) und Mehrfamilienhäusern (MFH) erfasst und ausgewertet. Diese sind wie folgt definiert:

EFH = Wohnungen in freistehenden Einfamilienhäusern, Doppel-(DH), Reihen-(RH) und Stadthäusern mit max. 2 WE,

MFH = Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohnungen in sonstigen Gebäuden wie z. B. Wohn- und Geschäftshäuser oder Betriebswohnungen ab 3 WE.

Neben der Auswertung des Wohnungsbestands werden seit 1991 auch detailliert das Baujahr von neugebauten Wohneinheiten erfasst, für den restlichen Bestand erfolgte (soweit möglich) die Einordnung in Baualtersklassen. Diese Einordnung bzw. das Baujahr wird laufend ergänzt sobald nähere Information z.B. über Bau-, Modernisierungs- bzw. Umbauanträge zu einem Bestandsgebäude vorliegen. Seit 2002 werden auch der Rückbau von Wohneinheiten sowie die Veränderungen im Bestand erfasst.

2.2.1 Entwicklung Wohnungsbestand

Ende 2012 lag der Wohnungsbestand bei 17.047 Wohneinheiten (WE) bis 2023 stieg dieser um 449 WE an, dies ist ein Anstieg um 2,6 %. Von 2022 zu 2023 erfolgte eine Erhöhung des Wohnungsbestands um 39 WE (Abbildung 24).

Betrachtet man das Basisjahr des Monitorings 2002 mit einem Ausgangswert von 17.430 WE und den Wohnungsbestand 2023 mit 17.496 WE so beträgt die Differenz nur noch 34 WE d. h. der Ausgangswert ist nahezu wieder erreicht.

Abbildung 24: Entwicklung des Wohnungsbestands von 2012 bis 2023

Tabelle 13: Wohnungsbestand in den Stadtteilen 2021 bis2023 im Vergleich und deren Verteilung im Stadtgebiet in %

	Stadtteil/WE	2021	2022	2023	Anteil an der Gesamt-stadt 2023	Veränderungen zum Vorjahr	Veränderungen zu 2021 absolut	Veränderungen zu 2021 %
1	Altstadt	1.982	1.973	1.969	11,3	-4	-13	-0,7
2	Bauhof	560	561	561	3,2	0	1	0,2
3	Dettmannsdorf	920	915	914	5,2	-1	-6	-0,7
4	Distelberg	1.459	1.458	1.458	8,3	0	-1	-0,1
5	Glasewitzer Burg	24	24	23	0,1	-1	-1	-4,2
6	Goldberger Viertel	571	571	573	3,3	2	2	0,4
7	Heidberg	53	53	53	0,3	0	0	0,0
8	Magdalenenlust	459	458	458	2,6	0	-1	-0,2
9	Nord-West	253	254	253	1,4	-1	0	0,0
10	Plauer Viertel	798	799	798	4,6	-1	0	0,0
11	Rostocker Viertel	1.814	1.812	1.801	10,3	-11	-13	-0,7
12	Rövertannen	184	184	181	1,0	-3	-3	-1,6
13	Schöninsel	2	2	2	0,0	0	0	0,0
14	Schweriner Viertel	2.550	2.565	2.604	14,9	39	54	2,1
15	Südstadt	3.809	3.828	3.834	21,9	6	25	0,7
16	Weststadt	1.576	1.536	1.529	8,7	-7	-47	-3,0
17	Ortsteil Klueß	191	194	196	1,1	2	5	2,6
18	Ortsteil Neu Strenz	58	58	58	0,3	0	0	0,0
19	Ortsteil Primerburg	10	10	10	0,1	0	0	0,0
20	Ortsteil Suckow	197	202	221	1,3	19	24	12,2
	Wohnungsbestand	17.470	17.457	17.496	100,0	39	26	0,1

Die Verteilung der Wohneinheiten (WE) auf die einzelnen Stadtteile sowie deren Anteil am Gesamtbestand ist aus Tabelle 13 ersichtlich. Die meisten WE, gemessen am Gesamtbestand, entfielen 2023 auf die einwohnerstärksten Stadtteile Schweriner Viertel (14,9 %) und die Südstadt (21,9 %) an allen Wohnungen. Im Stadtteil Altstadt liegt der Anteil bei 11,3 %, im Rostocker Viertel bei 10,3 %, in der Weststadt bei 8,7 % und dem Distelberg bei 8,3 %, sodass 75,4 % der Güstrower Wohnungen in diesen sechs Stadtteilen liegen.

Die restlichen WE verteilen sich auf die verbleibenden 14 Stadt- und Ortsteile. In den durch Gewerbe geprägten Stadtteilen Glasewitzer Burg und dem Ortsteil Primerburg liegt der Anteil bei nur 0,1 %, im Stadtteil Schöninsel bei 0,0 %. Damit spielen diese Stadtteile für die Wohnungsversorgung keine Rolle.

Die Entwicklung des Wohnungsbestands und damit die Veränderung der Wohnungsanzahl sind auf verschiedene Ursachen zurückzuführen:

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

Im Zeitraum 2012 bis 2023 wurden 744 WE neu gebaut, 128 WE durch Rückbau vom Wohnungsmarkt genommen und weitere 167 WE durch Veränderungen im Bestand.

Die Anzahl der zurückgebauten Wohneinheiten/Jahr reduzierte den Wohnungsbestand seit 2012 nur wenig und wurde durch den Neubau von WE ausgeglichen bzw. erhöht. 2022 erfolgte durch die hohe Anzahl von zurückgebauten WE und Reduzierungen der WE durch Veränderungen im Bestand ein Rückgang des gesamtstädtischen Wohnungsbestands auf 17.457 WE. 2023 erfolgt erneut ein Anstieg der WE um 39 WE (Tabelle 14).

Tabelle 14: Veränderung des Wohnungsbestands von 2012 bis 2023

Veränderung des Wohnungsbestands in WE	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Veränderung seit 2012
Rückbau		-5	-15	-8	-10	-10	-8	-5	-7	-5	-51	-4	-128
Neubau		73	135	38	45	59	81	68	78	75	33	59	744
Veränderung im Bestand		-70	-28	-19	-42	31	-13	-13	-5	3	5	-16	-167
Veränderung pro Jahr		-2	92	11	-7	80	60	50	66	73	-13	39	449
Wohnungs-bestand	17.047	17.045	17.137	17.148	17.141	17.221	17.281	17.331	17.397	17.470	17.457	17.496	

Im Jahr 2023 wurden 73 WE neu genehmigt (27 in EFH und 46 MFH), so dass in den nächsten Jahren durch die bereits genehmigten und im Bau befindlichen Wohneinheiten mit einem erhöhten Wohnungsangebot zu rechnen ist und wieder die Ausgangszahl des ursprünglichen Monitorings von 17.530 WE aus dem Jahr 2002 erreicht werden wird.

Betrachtet man den Gebäudetyp, so befinden sich 3.727 WE im Segment EFH/DH/RH/Stadthaus und 13.094 WE im Segment MFH. Innerhalb des MFH-Segments sind 5.297 WE dem Segment Plattenbauten zuzuordnen und 7.797 WE einem übrigen Bautyp. Weitere 675 WE befinden sich in sonstigen Gebäuden.

Ende 2023 befanden sich 69,65 % (12.186 WE) des Wohnungsbestandes in vollsanierten Gebäuden. 7,77 % (1.360 WE) der Wohnungen sind in teilsanierten Gebäuden. Dem unsanierten Bestand sind nur noch 2,16 % (377 WE) der Wohnungen zuzurechnen. 3.573 WE wurden nach 1990 neu gebaut (20,42 %).

Aufgrund der neuen Baualtersklassenstufung der Gebäude sind nunmehr die Gebäude auszuweisen, die ab 1990 neu gebaut wurden d. h. 4.355 WE, damit liegt der Anteil am Gesamtbestands der Güstrower Wohnungen bei rund einem Viertel (24,89 %). Die neue Zuordnung zu den Baualtersklassen und dem Sanierungstand erfolgt im nächsten Monitoringbericht.

2.2.2 Entwicklung Wohnungsleerstand

Die Wohnungsleerstandsquote unterlag im Betrachtungszeitraum einigen Schwankungen (Abbildung 25). Gegenüber dem Basisjahr 2012 hat sich die Zahl der leeren Wohnungen bis 2023 um 95 WE reduziert, entsprechend verringerte sich die Leerstandsquote von 6,5 % auf 5,8 %. Die Fluktuationsreserve sollte zwischen 3 und 5 % liegen, um einen funktionierenden Wohnungsmarkt zu gewährleisten. Von 2022 zu 2023 erfolgte eine deutliche Zunahme des Leerstands um 118 WE.

Von den 1.012 freien WE befinden sich 209 WE in vollständig leerstehenden Gebäuden, davon sind 55 Gebäude unsaniert, so dass diesem Wohnungsmarkt nicht bzw. nur eingeschränkt zur Verfügung stehen.

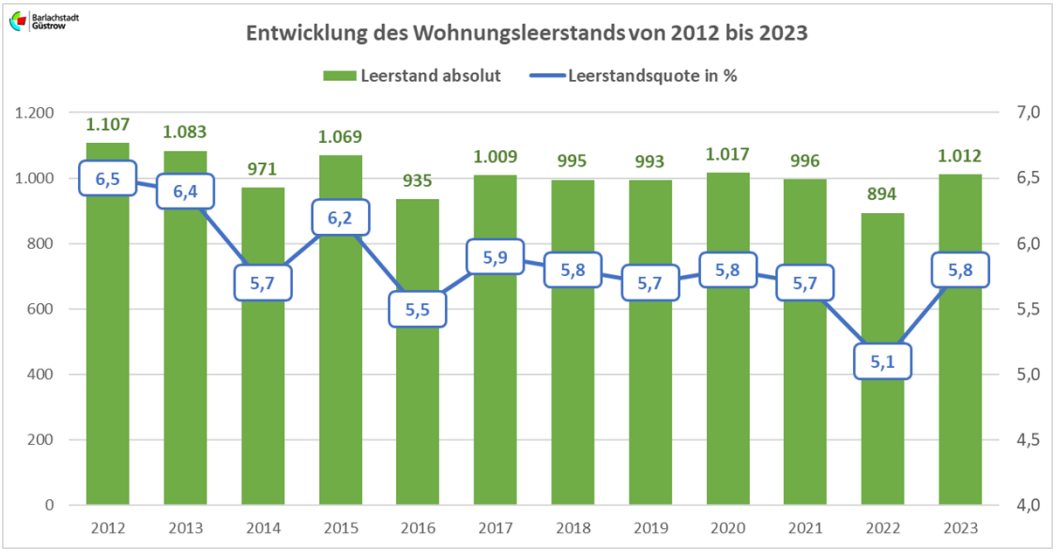

Abbildung 25: Entwicklung des Wohnungsleerstands von 2012 bis 2023

Der niedrige Wohnungsleerstand stellt sich in den einzelnen Stadtteilen unterschiedlich dar (Tabelle 15). Von den1.012 leerstehenden WE 2023 befinden sich die meisten Leerstände mit 234 im Schweriner Viertel, 219 in der Altstadt und 150 in der Südstadt. In diesen Stadtteilen haben sich, bezogen auf das Vorjahr, die absoluten Leerstände deutlich erhöht. Die Altstadt hat weiterhin mit 11,12 % die höchste Leerstandsquote im Stadtgebiet, im Schweriner Viertel liegt sie bei 8,99 %. Zugenommen haben die Leerstände am deutlichsten in der Südstadt mit +38 WE, dennoch liegt die Quote hier nur bei 3,91 %.

Tabelle 15: Wohnungsleerstand in den Stadtteilen 2021 bis 2023

	Stadtteil/WE leer	2021	2022	2023	Leerstands-quote	Ver-änderung zum Vorjahr	Veränderungen: Anteil an den leeren WE 2023 in %	Veränderungen: Veränderungen zu 2021	Veränderungen: zu 2021 %
1	Altstadt	237	198	219	11,12	21	21,64	-18	-7,6
2	Bauhof	5	5	13	2,32	8	1,28	8	160,0
3	Dettmannsdorf	46	41	53	5,80	12	5,24	7	15,2
4	Distelberg	25	11	13	0,89	2	1,28	-12	-48,0
5	Glasewitzer Burg	2	2	1	4,35	-1	0,10	-1	-50,0
6	Goldberger Viertel	21	24	30	5,24	6	2,96	9	42,9
7	Heidberg	5	5	5	9,43	0	0,49	0	0,0
8	Magdalenenlust	18	12	6	1,31	-6	0,59	-12	-66,7
9	Nord-West	19	22	28	11,07	6	2,77	9	47,4
10	Plauer Viertel	51	56	55	6,89	-1	5,43	4	7,8
11	Rostocker Viertel	117	125	110	6,11	-15	10,87	-7	-6,0
12	Rövertannen	39	18	20	11,05	2	1,98	-19	-48,7
13	Schöninsel	0	0	0	0,00	0	0,00	0	0,0
14	Schweriner Viertel	221	198	234	8,99	36	23,12	13	5,9
15	Südstadt	85	112	150	3,91	38	14,82	65	76,5
16	Weststadt	91	49	53	3,47	4	5,24	-38	-41,8
17	Ortsteil Klueß	9	10	13	6,63	3	1,28	4	44,4
18	Ortsteil Neu Strenz	1	1	1	1,72	0	0,10	0	0,0
19	Ortsteil Primerburg	0	1	1	10,00	0	0,10	1	0,0
20	Ortsteil Suckow	4	4	7	3,17	3	0,69	3	75,0
	Leerstand absolut	**996**	**894**	**1.012**	**5,78**	**118**	**100,00**	**16**	**1,6**

Die höchste Reduzierung des Leerstands fand im Rostocker Viertel mit -15 WE statt, die Leerstandsquote liegt hier bei 6,11 %. Auch im Stadtteil Magdalenenlust reduzierte sich der Leerstand weiter (-6 WE), so dass die Leerstandsquote dort nur noch bei 1,31 % liegt. Der Rückgang um jeweils eine 1 WE in den Stadtteilen Glasewitzer Burg und Plauer Viertel ist zu vernachlässigen. In vier Stadteilen ist keine Veränderung zum Vorjahr eingetreten, in allen anderen Stadtteilen haben die Leerstände zugenommen. Die niedrigsten Leerstandsquoten der Stadteile sind auf Schöninsel (0 %) bzw. dem Distelberg (0,89 %) zu verzeichnen.

Betrachtet man den Wohnungsleerstand nach Gebäudetyp so sind 193 WE im EFH/DH/RH/Stadthaus-Segment zu verzeichnen und 762 WE dem MFH-Segment. Dem MFH-Segment Plattenbauten sind 187 WE und weitere 575 im MFH-Segment übriger Bautypen zuzuordnen. Weitere 57 leere WE befanden sich in sonstigen Gebäuden.

Von den 1.012 leeren WE befanden sich 686 WE im vollsanierten Bestand (67,79 %). Zu berücksichtigen ist zum einen, dass bei einigen Gebäuden die Sanierung gerade beendet und die Wohnungen aber noch nicht bewohnt waren und zum anderen, dass die vollsanierten Gebäude zum Teil bereits Anfang der 1990-er Jahre saniert wurden und sich deren Bauzustand mittlerweile wieder verschlechtert hat.

Im neugebauten Wohnungsbestand nach 1990 standen 82 WE leer (8,10 %), im teilsanierten 126 WE (12,45 %). Im unsanierten Bestand gab es 118 leerstehende Wohnungen (11,66 %). Diese standen zum Großteil dem Wohnungsmarkt aufgrund der schlechten Bauzustände der Gebäude nicht zur Verfügung.

Aufgrund der neuen Baualtersklassenstufung ab 1990 gebauter WE stehen weitere 4 WE leer d. h. insgesamt 86 WE. Wie oben beschrieben erfolgt auch hier im nächsten Monitoringbericht eine Angleichung an die Baualtersklassen.

2.2.3 Entwicklung Wohnungsnachfrage

Insgesamt war die Nachfrage nach Wohnungen, aber auch insbesondere nach Stadthäusern und nach Grundstücken für freistehende Einfamilienhäuser ab 2015 größer als das Angebot. Als Reaktion auf diese Entwicklung beschloss die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow in ihrer Sitzung am 26.03.2015 (Beschluss Nr. VI/0184/15), einen Pool von ständig mindestens 80 Bauplätzen im Stadtgebiet bis 31.12.2015 einzurichten und vorzuhalten, der aus erschlossenen und kurzfristig erschließbaren Grundstücken besteht. Seitdem wurde eine Reihe von Bebauungsplanverfahren eingeleitet, die zum Teil abgeschlossen sind und sich die daraus resultierende Neubebauung in Realisierung befindet. Die u.a. daraus resultierenden Veränderungen wurden bereits unter Punkt 2.2.1 erläutert.

2.2.3.1 Wohnungsbedarfsprognose

Die mit Stand 2019 vorliegende Wohnungsbedarfsprognose (Tabelle 16) berücksichtigt die Einwohner mit Nebenwohnsitz. Sie sind für die Stadtentwicklungsprozesse ebenso wichtig wie Einwohner mit Hauptwohnsitz, denn auch sie sind Wohnungsnachfragende. Die Prognose geht bei einem optimistischen Bevölkerungsszenario davon aus, dass die Zahl der Wohnungsnachfragenden von 2017 (Basisjahr) bis 2025 um 960 Einwohner ansteigen und danach nur eine sehr geringe rückläufige Entwicklung eintreten wird. Im Jahr 2030 würde die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner dann immer noch um 947 Personen über der Zahl des Basisjahres liegen und im Jahr 2035 um 641 Personen.

Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte wird bis zum Jahr 2030 aufgrund der zugrunde gelegten Verringerung der Haushaltsgrößen bei der Annahme I um 960 Haushalte, bei der Annahme II um 1.152 Haushalte und bei der Annahme III um 1.450 Haushalte zunehmen.

Im gesamten Prognosezeitraum von 2017 bis 2035 erhöht sich die Zahl entsprechend Annahme I um 1.077 Haushalte, Annahme II um 1.275 Haushalte und Annahme III um 1.580 Haushalte.

Tabelle 16: Entwicklung der wohnungsnachfragende Einwohner und wohnungsnachfragende Haushalte entsprechend dem optimistischen Bevölkerungsszenario
Quelle: WIMES

optimistisches Szenario	Basisjahr 2017	Prognosejahr 2025	Prognosejahr 2030	Prognosejahr 2035	Veränderung 2017-2030	Veränderung 2017-2035
Einwohner (Hauptwohnsitz)	30.043	31.022	31.009	30.703	966	660
Einwohner (Nebenwohnsitz)	652	650	650	650		
Einwohner Heime/Einrichtungen	733	750	750	750		
wohnungsnachfragende Einwohne	29.962	30.922	30.909	30.603	**947**	**641**

wohnungsnachfragende Einwohner = Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz minus Einwohner in Heimen

durchschnittliche Haushaltsgröße und wohnungsnachfragende Haushalte					2017-2030	2017-2035
Annahme I	1,85	1,82	1,80	1,77	-0,05	-0,08
wohnungsnachfragende Haushalte	16.212	16.990	17.172	17.290	**960**	**1.077**
Annahme II	1,85	1,80	1,78	1,75	-0,07	-0,10
wohnungsnachfragende Haushalte	16.212	17.179	17.365	17.487	**1.152**	**1.275**
Annahme III	1,85	1,77	1,75	1,72	-0,10	-0,13
wohnungsnachfragende Haushalte	16.212	17.470	17.662	17.792	**1.450**	**1.580**

Je nach Annahme wird ein Zugang zum vorhandenen aktiven Wohnungsbestand von rund 1.080 WE bis 1.580 WE bis zum Jahr 2035 benötigt, um die Nachfrage entsprechend dem optimistischen Szenario der Bevölkerungsprognose decken zu können.

Um auf eine bedarfsgerechte Nachfrage reagieren zu können, wird für den Wohnungsmarkt von einer Fluktuationsreserve von 5 % ausgegangen. Für Güstrow bedeuten 5 %, dass ca. 875 Wohnungen frei verfügbar sein müssen. Dieser Wert wird derzeit nur um 137 Wohnungen überschritten. In diesem Wert sind auch Wohnungen enthalten, die aufgrund ihres Zustands nicht vermietbar sind.

Die im Stadtgebiet vorhandenen Potenzialflächen für Wohnungsneubau werden deshalb derzeit im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans analysiert.

2.2.4 geplante / durchgeführte Rückbaumaßnahmen

Die durchgeführten Rückbaumaßnahmen von 2012 bis 2023 wurden bereits unter Punkt 2.2.1 betrachtet. Weitere, größere Rückbaumaßnahmen sind zurzeit nicht geplant.

2.3 Bau, Städtebau und Infrastruktur

2.3.1 Entwicklung soziale und kulturelle Infrastruktur

2.3.1.1 Anzahl, Kapazität (Plätze) und Auslastung der Kindertagesstätten (inkl. Tagesmütter/-väter)

In Güstrow gibt es 17 Kindertagesstätten. Einschließlich der Tagesmütter/-väter mit zusammen 40 Tagesplätzen für Kinder im Krippenalter lag die Zahl der Betreuungsplätze in Kindergärten und bei Tagesmüttern/-vätern 2023 bei insgesamt 1.515 Plätzen, von diesen wurden 1.370 in Anspruch genommen.

Im Vergleich zu 2022 ist sowohl die Kapazität als auch die Auslastung der Plätze zurückgegangen. Die Veränderungen der Kapazität sind sowohl bei den Tagesmüttern/-vätern als auch bei den Einrichtungen Kita Südlichter und Kleckerburg zu verzeichnen. Ein Rückgang der Auslastung ist in nahezu allen Einrichtungen zu verzeichnen (Tabelle 17).

Tabelle 17: Kapazität (Plätze) und Auslastung der Kitas (inkl. Tagesmütter/-väter) nach Stadtteilen und der Gesamtstadt

Stadtteil	Einrichtung	2021		2022			2023		
		Kapazität	Auslastung Dez 21	Kapazität	Auslastung Dez 22	Sanierungs-zustand	Kapazität	Auslastung Dez 23	Sanierungs-zustand
Altstadt	Kita Schlossgeister	75	69	75	67	saniert	75	62	saniert
	Tagesmütter/-väter	15	16	15	12	teilsaniert	10	6	teilsaniert
Dettmannsdorf	Kita Dachssteig	85	85	85	75	teilsaniert	85	66	teilsaniert
	Kita Känguru	108	96	108	97	teilsaniert	108	99	teilsaniert
	Tagesmütter/-väter	20	17	10	5	k.A.	5	3	k.A.
Distelberg	Kita Klimperkiste/Waldleben	186	148	186	163	unsaniert	186	146	unsaniert
	Kita Medicus	30	27	30	29	saniert	30	28	saniert
	Tagesmütter/-väter	5	5	5	5	k.A.	5	4	k.A.
Goldberger Viertel	Kita Sonnenblume	78	73	78	86	teilsaniert	78	77	teilsaniert
	Kita Weinbergschnecken	84	71	84	65	teilsaniert	84	66	teilsaniert
	Tagesmütter/-väter	0	0	0	0	-	0	0	-
Plauer Viertel	Kita Sonnenkinder	93	84	93	85	saniert	93	87	saniert
	Kita Butzemannhaus	48	41	48	45	saniert	48	44	saniert
	Tagesmütter/-väter	0	0	0	0	-	0		-
Schweriner Viertel	Kita Spatzennest	53	53	53	42	Sanierung seit 2022	53	49	saniert
	Kita Zwergenhaus	75	73	75	74	unsaniert	75	75	unsaniert
	Tagesmütter/-väter	15	13	10	10	k.A.	10	8	k.A.
Südstadt	Kita Südlicher	119	107	119	116	saniert	141	135	saniert
	Kita Kinderland	111	89	111	101	teilsaniert	96	102	teilsaniert
	Kita Kleckerburg	48	48	48	47	saniert	48	48	saniert
	Kita Regenbogen	65	66	65	68	teilsaniert	65	63	teilsaniert
	Tagesmütter/-väter	15	14	10	9	saniert	10	7	saniert
Weststadt	Kita Biene Maja	64	64	64	66	saniert	64	65	saniert
	Kita Bärenhaus	146	144	146	149	saniert	146	130	saniert
	Tagesmütter/-väter	0	0	0	0	-	0	0	-
Gesamtstadt		**1.538**	**1.403**	**1.518**	**1.416**		**1.515**	**1.370**	

2.3.1.2 Anzahl, Kapazität (Plätze) und Auslastung der Hortstätten

Für die Betreuung der Kinder im Hortalter, d. h. von 6,5 bis 10,5 Jahren, standen 2023 in Güstrow in 7 Einrichtungen insgesamt 1.017 Hort-Plätze zur Verfügung, von diesen wurden 997 in Anspruch genommen.

Die Kapazität der Horteinrichtungen ist 2023 gleichgeblieben, die Auslastung ist 2023 gegenüber 2022 leicht gestiegen (Tabelle 18).

Tabelle 18: Kapazität (Plätze) und Auslastung der Hortstätten nach Stadtteilen und in der Gesamtstadt

Stadtteil	Einrichtung	2021		2022			2023		
		Kapazität	Auslastung Dez 21	Kapazität	Auslastung Dez 22	Sanierungs-zustand	Kapazität	Auslastung Dez 23	Sanierungs-zustand
Altstadt	Hort Schul-Kinder-Haus Mitte	198	188	201	200	saniert	201	202	saniert
Dettmannsdorf	Hort Fritz Reuter	286	262	286	283	teilsaniert	286	272	teilsaniert
Distelberg	Hort der Schule mit Schwerpunkt Lernen	30	17	30	24	saniert	30	31	saniert
Schweriner Viertel	Hort Stelzenvilla	180	178	180	179	saniert	180	172	saniert
Südstadt	Hort Kinderland	22	18	22	21	teilsaniert	22	19	teilsaniert
	Hort Kleckerburg	100	100	100	100	saniert	100	100	saniert
	Hort am Inselsee	183	179	198	187	teilsaniert	198	201	teilsaniert
Gesamtstadt		**999**	**942**	**1017**	**994**		**1017**	**997**	

2.3.1.3 Anzahl, Kapazität (Plätze) und Auslastung der allgemein bildenden Schulen

In Güstrow gibt es im Bereich der allgemeinbildenden Schulen drei Grundschulen, zwei Regionale Schulen und eine Regionale Schule mit Grundschulteil sowie ein Gymnasium und zwei Förderschulen. Neben den öffentlichen Schulen gibt es zwei Bildungseinrichtungen privater Träger. Das sind die Freie und Alternative Schule Güstrow e.V. mit Grundschulteil sowie die ecolea - Internationale Schule Güstrow. Zudem gibt es in Güstrow das Landesförderzentrum für den Förderschwerpunkt „Hören“ M-V.

Die Anzahl der Schüler an den allgemeinbildenden Schulen liegt 2023 bei 3.536 Schülern und ist damit im Vergleich zu den Vorjahren gesunken. Kapazitätsangaben liegen nicht für alle Schulen vor. Für die Schulen für die diese Angaben vorliegen stellt sich ein sehr unterschiedliches Bild zwischen Kapazität und Auslastung dar. In einigen Schulen erreicht die Auslastung nahezu die Kapazitätsgrenze, andere haben noch genügend freie Plätze. Bei der Freien Schule ist die Kapazitätsgrenze deutlich überschritten (Tabelle 19).

Tabelle 19: Kapazität (Plätze) und Auslastung der allgemeinbildenden Schulen nach Stadtteilen und in der Gesamtstadt

Stadt-teil	Einrichtung	2021		2022			2023		
		Kapa-zität	Aus-lastung	Kapa-zität	Aus-lastung	Sanierungs-zustand	Kapa-zität	Aus-lastung	Sanierungs-zustand
Altstadt	**Grundschule Georg Fr. Kersting**	**224**	**205**	**224**	**217**	**saniert**	**224**	**218**	**saniert**
	1. Klasse	56	56	56	54		56	55	
	2. Klasse	56	51	56	57		56	53	
	3. Klasse	56	50	56	53		56	54	
	4. Klasse	56	48	56	53		56	56	
	John-Brinckman-Gymnasium		**690**		**672**	**saniert**		**618**	**saniert**
	7. Klasse		117		101			111	
	8. Klasse		110		117			104	
	9. Klasse		120		110			101	
	10. Klasse		110		120			107	
	11. Klasse		127		110			111	
	12. Klasse		106		114			84	
Distelberg	**Schule mit dem Förderschwerpunkt Lernen**		**169**		**167**	**teilsaniert**		**157**	**teilsaniert**
	3. Klasse		12		15			22	
	4. Klasse		27		19			17	

Stadt-teil	Einrichtung	2021		2022			2023		
		Kapa-zität	Aus-lastung	Kapa-zität	Aus-lastung	Sanierungs-zustand	Kapa-zität	Aus-lastung	Sanierungs-zustand
	5. Klasse		19		28			20	
	6. Klasse		17		23			30	
	7. Klasse		19		19			25	
	8. Klasse		26		23			20	
	9. Klasse		23		27			23	
	10. Klasse		26		13				
Plauer Viertel	**ecolea - Internationale Schule Güstrow**		**317**		**349**	**saniert**		**389**	**saniert**
	5. Klasse		60		69			72	
	6. Klasse		64		65			71	
	7. Klasse		46		48			55	
	8. Klasse		45		46			48	
	9. Klasse		35		45			46	
	10. Klasse		30		36			49	
	11. Klasse		17		23			28	
	12. Klasse		20		17			20	
	LFZ für den Förderschwerpunkt „Hören“ M-V		**208**		**208**	**saniert**		**292**	**saniert**
	1. Klasse		11		8			9	
	2. Klasse		8		12			8	
	3. Klasse		13		12			16	
	4. Klasse		26		28			27	
	5. Klasse		24		17			17	
	6. Klasse		25		25			18	
	7. Klasse		22		28			28	
	8. Klasse		25		23			27	
	9. Klasse		35		40			30	
	10. Klasse		19		15			21	
	Frühförderung							91	
Rostocker Viertel	**Grundschule Fritz Reuter**	**378**	**320**	**378**	**299**	**teilsaniert**	**378**	**337**	**teilsaniert**
	1. Klasse		88		**72**	exkl. Förderkl.		**87**	
	2. Klasse		88		72	exkl. Förderkl.		85	
	3. Klasse		76		78	exkl. Förderkl.		84	
	4. Klasse		68		77	exkl. Förderkl.		81	
	Regionale Schule Thomas Müntzer	**392**	**308**	**392**	**323**	**Sanierung von 2020 bis 2023**	**392**	**329**	**saniert**
	5. Klasse		61		78			74	
	6. Klasse		67		62			77	
	7. Klasse		35		41			39	

Stadtteil	Einrichtung	2021		2022			2023		
		Kapazität	Auslastung	Kapazität	Auslastung	Sanierungszustand	Kapazität	Auslastung	Sanierungszustand
	8. Klasse		44		39			37	
	9. Klasse		62		65			64	
	10. Klasse		39		38			38	
Schweriner Viertel	**Grundschule An der Nebel**	**234**	**207**	**234**	**209**	**teilsaniert**	**234**	**201**	**teilsaniert**
	1. Klasse		50		53			54	
	2. Klasse		42		52			55	
	3. Klasse		55		45	inkl. Förderkl.		46	
	4. Klasse		60		59	inkl. Förderkl.		46	
	Regionale Schule Richard Wossidlo	**392**	**354**	**392**	**357**	**teilsaniert**	**392**	**348**	**teilsaniert**
	5. Klasse		69		78			81	
	6. Klasse		87		69			75	
	7. Klasse		43		64			38	
	8. Klasse		62		42			60	
	9. Klasse		50		71			53	
	10. Klasse		43		33			41	
Südstadt	**Grundschulteil Schule am Inselsee**		**334**		**322**	**teilsaniert**	**322**	**314**	**teilsaniert**
	1. Klasse		114		108			97	
	2. Klasse		82		87			88	
	3. Klasse		68		57			69	
	4. Klasse		70		70			60	
	Regionaler Schulteil Schule am Inselsee		**312**		**321**	**teilsaniert**	**321**	**317**	**teilsaniert**
	5. Klasse		57		59			68	
	6. Klasse		64		63			63	
	7. Klasse		41		48			47	
	8. Klasse		61		45			52	
	9. Klasse		50		69			46	
	10. Klasse		39		37			41	
	Freie und Alternative Schule Güstrow e.V.		**292**		**292**	**saniert**	**292**	**322**	**saniert**
	1. Klasse		26		k. A.			26	
	2. Klasse		26		k. A.			25	
	3. Klasse		24		k. A.			27	
	4. Klasse		28		k. A.			27	
	5. Klasse		31		k. A.			26	
	6. Klasse		22		k. A.			35	
	7. Klasse		25		k. A.			39	
	8. Klasse		29		k. A.			27	

Stadt-teil	Einrichtung	2021		2022			2023		
		Kapa-zität	Aus-lastung	Kapa-zität	Aus-lastung	Sanierungs-zustand	Kapa-zität	Aus-lastung	Sanierungs-zustand
	9. Klasse		26		k. A.			28	
	10. Klasse		26		k. A.			44	
	11. Klasse		20		k. A.			10	
	12. Klasse		9		k. A.			8	
	Anne Frank Schule -Schule mit dem Förder-schwerpunkt geis-tige Entwicklung		**96**		**96**	**saniert**		**83**	**saniert**
	US		26		k. A.			k. A.	
	OS		17		k. A.			k. A.	
	MS		24		k. A.			k. A.	
	AS		29		k. A.			k. A.	
Gesamtstadt			**3.812**		**3.832**			**3.536**	

2.3.1.4 Schulabgänger nach Geschlecht und Abschlussart

Im Schuljahr 2022/2023 haben 409 Schüler die Schule abgeschlossen. Tabelle 20 zeigt die erreichten Abschlüsse unterteilt nach Geschlecht.

Tabelle 20: Schulabgänger Schuljahr 2022/2023

Schulabgänger Schuljahr 2022/2023			
	weiblich	männlich	gesamt
Berufsreife	24	33	57
Mittlere Reife	69	67	136
Qualifizierte Mittlere Reife	5	2	7
Hochschulreife/Berufsreife	0	3	3
Hochschulreife	62	59	121
Schulischer Teil der Fachhochschulreife	7	12	19
Förderschule geistige Entwicklung	4	9	13
Lernen abgeschlossen	8	15	23
ohne	10	20	30
Anzahl der Schüler	**189**	**220**	**409**

2.3.1.5 Anzahl der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Gesamtstadt

Die Zahlen der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sind in den letzten Jahren in der Gesamtstadt konstant (Tabelle 21).

Tabelle 21: Anzahl der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

	2021	2022	2023
Schulen	13	13	13
Kitas	17	17	17
Hortstätten	6	6	6
Sporthallen	12	12	12
Einrichtungen der Jugendarbeit	3	3	3
Einrichtungen der Altenpflege	8	8	8
Einrichtungen betreutes Wohnen	8	8	8
Sozialstationen und ambulante Pflegedienste	12	12	12
Gesamt	**79**	**79**	**79**

2.3.1.6 Anzahl und m²-Fläche der Spiel- und Bewegungsplätze

Die Verteilung der Spielplätze macht deutlich, dass einige Stadt- und Ortsteile keine oder zu wenig Spiel- und Sportplatzflächen aufweisen, so z.B. auch in der Weststadt. Die Altstadt ist gut versorgt, wenn auch direkt im Zentrum zur Belebung Angebote fehlen (Tabelle 22). Bei einigen Spielplätzen fehlt ein Angebot für Kinder bis 6 Jahre, wie in der Weststadt. Deutlich wird der Mangel an Angeboten auf Spielplätzen für Jugendliche (Gesamtstadt z.B. Skaten, Fußball, Basketball, Volleyball, Tischtennis).

Tabelle 22: Anzahl und m²-Fläche der Spiel- und Bewegungsplätze in der Gesamtstadt und den Gesamtmaßnahmengebieten

	Sport-plätze	m²	Spiel-plätze	m²	für Kinder bis 6 Jahre	für Kinder > 6 Jahre	für Jugendliche
Gesamtstadt (nur öffentliche, städtische)	11	ca. 52.000	34	95.100	26	34	6
Gesamtmaßnahme Weststadt	0	0	1	2.750	0	1	1
Gesamtmaßnahme Altstadt	1	2.700	5	8.815	3	5	2

2.3.1.7 Kulturelle Infrastruktur

Nach dem Rückgang zur Zeit der Einschränkungen aufgrund der Corona-Pandemie in den Jahren 2020 und 2021 ist die Zahl der Übernachtungen seit 2022 wieder deutlich gestiegen. Die durchschnittliche Auslastung der angebotenen Betten liegt über dem Vor-Corona-Niveau, wobei sowohl die Anzahl der Betriebe als auch die der Bettenkapazität deutlich zurückgegangen ist. Die Verweildauer ist jedoch gleichgeblieben. Die Zahl der Gästeankünfte ist von 2022 zu 2023 gestiegen.

Tabelle 23: Tourismuszahlen/ Übernachtungen

Statistisches Amt M/V - Tourismuszahlen Barlachstadt Güstrow (Jan. - Dez.)							
	2003	2013	2019	2020	2021	2022	2023
Gästeankünfte	64.040	68.150	67.398	39.277	40.365	53.316	59.055
Übernachtungen	141.886	141.126	142.781	92.479	91.060	113.843	125.169
Verweildauer in Tagen	2	2	2	2	2	2	2
Anzahl der Betriebe	16	15	16	16		14	12
Verfügbar Betten	1.038	942	969	1 074	1 063	946	897
Durchschnittliche Auslastung der angebotenen Betten in %	40		37	34	36	40	41

Betrachtet man die über die Güstrow- Information vermittelten Übernachtungen so ergibt sich ein ähnliches Bild. Die durchschnittliche Verweildauer ist bei privaten Übernachtungen höher als die bei gewerblichen Übernachtungen (Tabelle 24).

Tabelle 24: Übernachtungskapazitäten 2017 bis 2023, Quelle: Güstrow-Information

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Übernachtungen gewerblich	**538**	**607**	**1.320**	**579**	**523**	**2.128**	**1.717**
Verweildauer	1,55	2	2,52	2,06	0,83	1,57	1,44
Übernachtungen privat	**7.984**	**6.779**	**7.274**	**9.296**	**8.488**	**6.959**	**5.070**
Verweildauer	4,6	5	5,16	3,74	3,61	4,93	4,48
Bettenkapazitäten	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
Hotels/Pensionen	**16**	**16**	**15**	**13**	**13**	**13**	**13**
Betten	730	730	747	686	686	686	686
private Vermieter	**94**	**81**	**77**	**74**	**76**	**70**	**68**
Betten	543	474	440	430	436	416	409
Jugendherbergen	**1**	**1**	**1**	**0**	**0**	**0**	**0**
Betten	110	110	110	0	0	0	0

Auch bei den Besucherzahlen ausgewählter touristischer Einrichtungen werden die Auswirkungen der Corona-Pandemie deutlich. Während die Zahlen der Einrichtungen in geschlossenen Räumen 2020 und 2021 deutlich unter den Zahlen der Vorjahre lagen, setze der Wildpark M-V seinen Aufwärtstrend fort. Ab 2022 kamen in allen Einrichtungen wieder mehr Besucher (Tabelle 25).

Tabelle 25: Besucherzahlen ausgewählter touristischer Einrichtungen 2017 bis 2023

Einrichtung	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Schloss Güstrow	26.450	18.421	21.595	366 Sanierung	2.958 Sanierung	Sanierung	Sanierung	
Ernst Barlach Stiftung	24.270	21.033	20.304	21.131	16.037	17.268	20.810	
Museum der Barlachstadt Güstrow	3.998	3.842	3.813	1.695	1.306	3.386	3.115	
Städtische Galerie Wollhalle	2.905	1.656	3.605	1.866	2.055	2.504	2.750	
Uwe Johnson-Bibliothek	48.922	44.461	46.329	27.500	16.536	28.290	36.036	
Oase	152.339	138.915	145.678	39.263 ab April Sanierung	Sanierung	40.424	44.044	
Ernst-Barlach-Theater	29.266	27.893	24.455	6.842	2.617	15.102	21.056	
Wildpark M-V (ehem. NUP)	161.501	177.031	179.357	198.043	197.846	212.406	211.846	
Norddt. Krippenmuseum	4.134	4.373	4.671	1.971	1.720	3.145	3.300	

2.3.2 Entwicklung Bestand denkmalgeschützter Gebäude

Von den 6.181 Gebäuden mit Adresse in Güstrow sind 593 denkmalgeschützte Gebäude, dies sind 9,6 % des Gesamtbestands. Von diesen sind 472 Wohngebäude, 39 Gemeinbedarfsgebäude, 48 Gewerbegebäude und 34 Sonstige Gebäude. Der Sanierungszustand ist überwiegend der Kategorie vollsaniert zuzuordnen (503), weitere 68 Gebäude sind teilsaniert und 22 unsaniert.

Die vollständige Denkmalliste kann auf der Internetseite des Landkreises Rostock eingesehen werden.

2.3.3 Entwicklung Baulücken und Brachen

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurden 2022 alle vorhandenen Baulücken und Brachflächen untersucht und bewertet. Insgesamt wurden 89 Baulücken und 41 Brachflächen sowie 158 Baugrundstücke in rechtswirksamen Bebauungsplänen ermittelt. Zwischenzeitlich sind Veränderungen durch Neubebauung, andere Parzellierungen, Neubewertung von Flächen bzw. Entwicklung von Baugebieten entstanden. Von den Baugrundstücken in B-Plänen stehen derzeit noch nicht alle zur Verfügung, da diese z.T. noch nicht erschlossen sind. Ende 2023 gab es 121 Baugrundstücke, 92 Baulücken und 69 Brachflächen.

2.4 Auswertung Zielindikatoren auf Gesamtstadtebene

Die Erhöhung der EW-Zahl macht deutlich, dass mehr Wohnraum benötigt wird. Die wohnungswirtschaftlichen Daten zeigen aber auch, dass mit der Annäherung an die Fluktuationsreserve der vorhandene Wohnungsbestand an die Kapazitätsgrenzen stößt d. h. Wohnraum in Güstrow zu finden, gestaltet sich zunehmend schwieriger.

Die Anzahl der genehmigten neuen WE liegt im Jahr 2023 mit 73 sowohl im EFH- als auch im MFH-Segment deutlich über den Zahlen der letzten Jahre, ob diese aufgrund von veränderten Rahmenbedingungen (z.B. Kostensteigerung) auch realisiert werden, ist derzeit nicht absehbar.

Hinsichtlich der Gemeinbedarfseinrichtungen (Betreuungsplätze für Kinder im Kita-Alter, Hort und allgemeinbildende Schulen) sind die Kapazitätsgrenzen jeweils fast erreicht und bieten nahezu keinen Spielraum nach oben. Der Schulentwicklungsplan des LK Rostock für den Zeitraum 2002/2023 bis 2026/2027 zeigt deutlich, dass Schulen teilweise Fachräume als Klassenräume doppelt nutzen müssen.

Einrichtungen zur Betreuung und Pflege älterer Menschen sind wachsend vorhanden.

In einigen Stadtteilen fehlen Spielplätze. Auf den vorhandenen Spielplätzen wird nicht immer ein Angebot für alle Altersgruppen gemacht. Für Jugendliche gibt es in der Gesamtstadt nur wenig Freizeitangebote, sowohl an Spiel- und Sportplätzen als auch an Freizeiteinrichtungen für Jugendliche (Jugendclubs). Letztere werden nur von sozialen Trägern in drei Stadtteilen angeboten.

Die Kaufkraft liegt trotz eines Anstiegs im Betrachtungszeitraum weiterhin deutlich unter der des Bundesdurchschnitts.

Die Stadt hat eine Vielzahl von gewerblichen und v.a. auch privaten Übernachtungsangeboten, die gut genutzt werden. Es gibt einen privaten Caravanstellplatz im Südosten der Stadt. Ein umfassendes Angebot von Stellplätzen für Camper in der Nähe zum Stadtzentrum fehlt und wird vermehrt nachgefragt. Seit der Schließung der Jugendherberge fehlt ein solches Angebot in der Stadt.

3 Teil B - Auswertung Fördermonitoring für die städtebauliche Gesamtmaßnahme - Sanierungsgebiet Altstadt

3.1 Demografie und Sozioökonomie

3.1.1 Entwicklung Einwohner

Im Jahr 1991 wurde die Altstadt in das Modellvorhaben für Stadterneuerung mit Zielen für die Revitalisierung aufgenommen. In der Folge war es möglich, eine Vielzahl von vorbereitenden Untersuchungen, Planungen, Ordnungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie aktive Öffentlichkeitsarbeit durchzuführen. Doch der Sanierungsstau war so groß, dass zunächst ein weiterer Bevölkerungsrückgang nicht gestoppt werden konnte. Mit einer Einwohnerzahl von 2.115 Personen mit HW wurde im Jahr 2000 der Tiefpunkt der Entwicklung erreicht. Im Jahr 2023 lebten im Sanierungsgebiet Altstadt 3.275 Personen, davon 3.196 Personen mit Hauptwohnsitz und 79 mit Nebenwohnsitz (Abbildung 26).

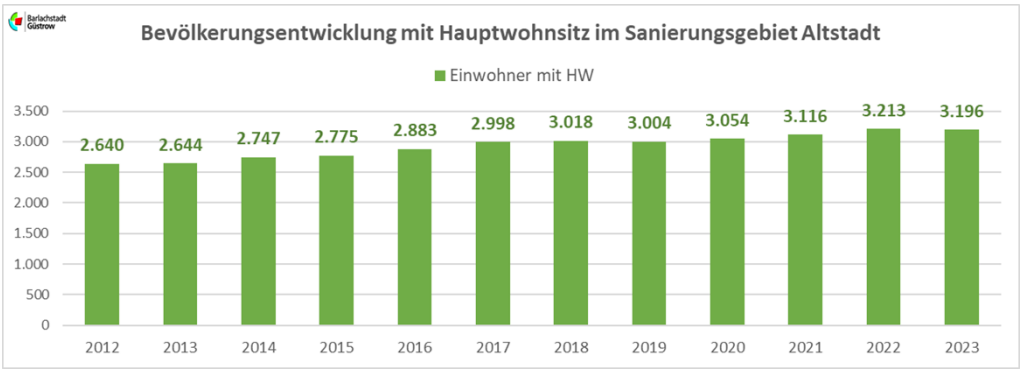

Abbildung 26: Sanierungsgebiet Altstadt: Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2023

Der Bevölkerungsgewinn der EW mit HW in der Gesamtstadt lag von 2012 bis 2023 bei 3,4 % (+1.001 Personen). Auch im Sanierungsgebiet Altstadt waren seit dem Basisjahr mit leichten Schwankungen Bevölkerungsgewinne zu verzeichnen (+556 Personen bzw. 21,1 % / Abbildung 27).

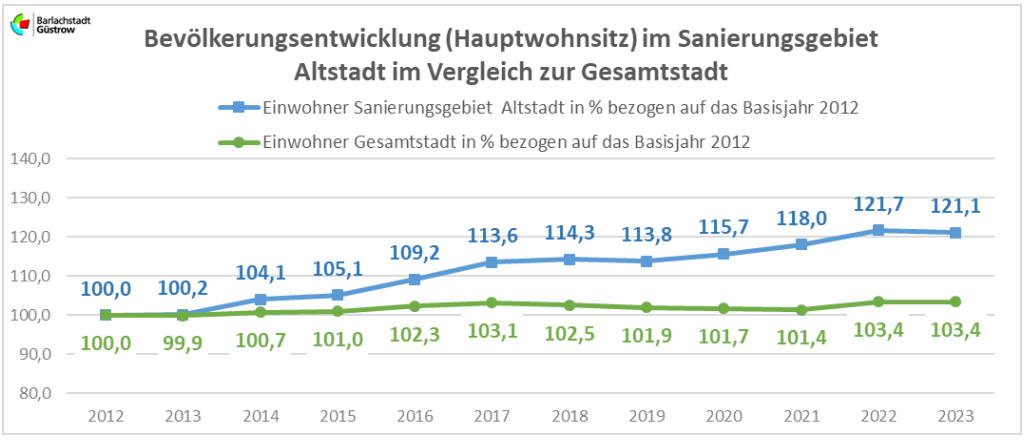

Abbildung 27: Sanierungsgebiet Altstadt: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zur Gesamtstadt 2012 bis 2023

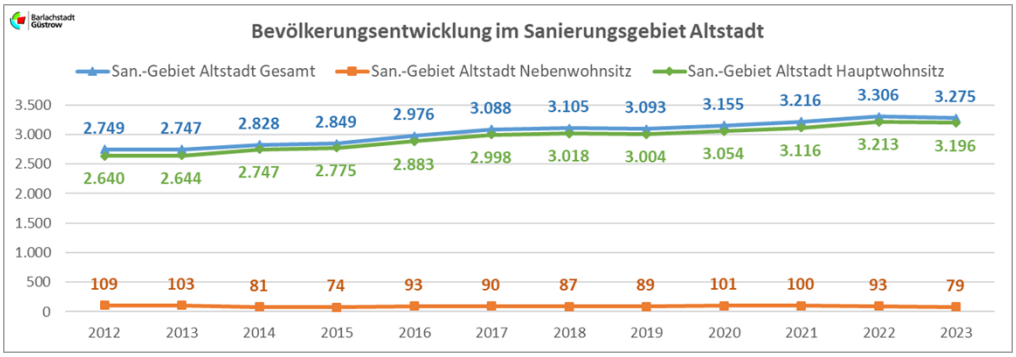

Abbildung 28: Sanierungsgebiet Altstadt: Bevölkerungsentwicklung mit Haupt- und Nebenwohnsitz 2012 bis 2023 (absolut)

Die Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz im Sanierungsgebiet Altstadt unterlag Schwankungen. Waren es im Jahr 2012 noch 109 Personen, waren es 2023 nur noch 79 Personen. Von dem Einwohnerrückgang von 2022 zu 2023 von 31 Personen im Sanierungsgebiet Altstadt sind auf die Aufgabe des Nebenwohnsitzes von 14 Personen zurückzuführen (Abbildung 28)

Auch der Anteil der nichtdeutschen Bevölkerung hat sich im Betrachtungszeitraum im Sanierungsgebiet Altstadt verändert. Lag der Anteil 2012 noch bei 3,8 % bzw. 101 Personen so waren es im Jahr 2023 10,5 % bzw. 337 Personen /Abbildung 29).

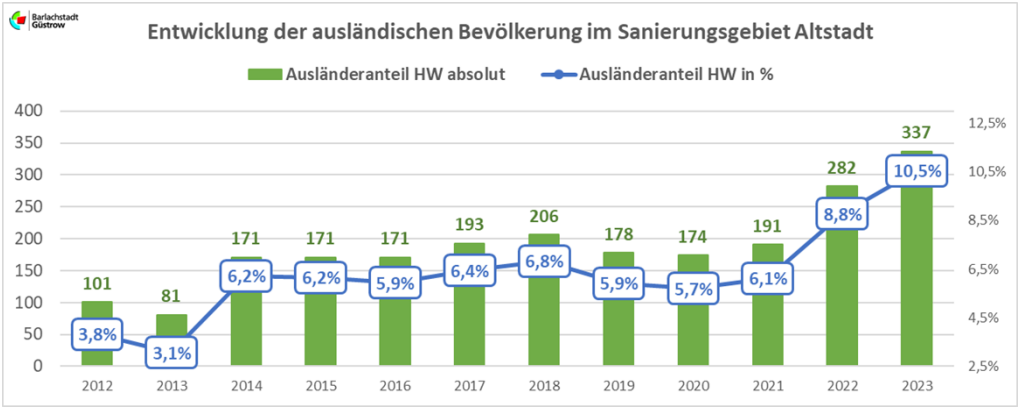

Abbildung 29: Sanierungsgebiet Altstadt: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung (HW)

Für die Bevölkerungsprognose mit Basisjahr 2013 im Stadtteil Altstadt wurden Hochrechnungen der Bevölkerung aufgrund der Entwicklung in den vergangenen Jahren und des Lebensbaumes per 31.12.2013 sowie unter Berücksichtigung von äußeren Einflussfaktoren vorgenommen.

Die reale Einwohnerzahl wich nur im Jahr 2015 um sechs Personen negativ vom Wert der Hochrechnung ab, ansonsten waren über den gesamten Betrachtungszeitraum positive Abweichungen festzustellen. Damit entwickelte sich die Bevölkerung im Sanierungsgebiet Altstadt deutlich besser als in der Bevölkerungsprognose angenommen. Die positive Abweichung zur Prognose liegt 2023 bei 261 Personen (Abbildung 30).

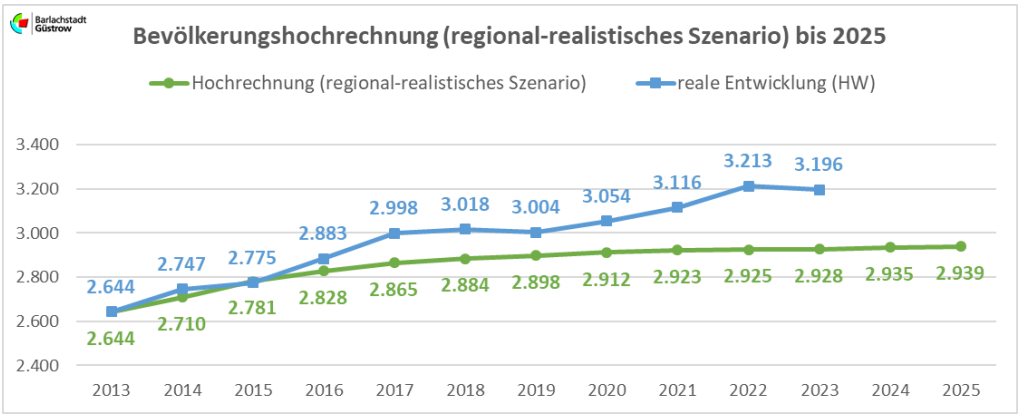

Abbildung 30: Abgleich der Realentwicklung mit den Werten der Bevölkerungshochrechnung von 2013 in der Altstadt

Diese ist darauf zurückzuführen, dass real höhere Zuwanderungen erfolgten als im Rahmen der Bevölkerungshochrechnung angenommen wurden und durch Bau- und Sanierungsfortschritt in der Altstadt mehr Wohnraum geschaffen wurde als erwartet.

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

3.1.2 Entwicklung Haushalte

Die Entwicklung der Haushalte wurde bislang nur gesamtstädtisch bzw. auf Stadtteilebene ausgewertet (s. a. Punkt 2.1.2). Die Auswertung für das Sanierungsgebiet Altstadt ergibt für 2021 einen Wert von 1,72 bzw. 2022 und 2023 von 1,74.

3.1.3 Entwicklung Arbeitslosigkeit

Eine Auswertung auf Ebene des Sanierungsgebiets ist nicht möglich, die Entwicklung der Arbeitslosigkeit des Stadtteils Altstadt ist Abschnitt 2.1.3 zu entnehmen.

3.2 Wohnungswirtschaft

Im Jahr 1993 gab es im Sanierungsgebiet Altstadt 1.982 Wohnungen. Der Wohnungsleerstand betrug 23,5 % (467 leere WE). Im Zeitraum von 1993 bis 2002 blieb der Wohnungsbestand relativ stabil (-6 WE), so dass Neu- und Rückbau in diesen Jahren keine Wirkung auf die Erhöhung der Leerstände hatten. Die Zunahme des Wohnungsleerstands um 19,7 Prozentpunkte (von 23,5 % auf 43,3 %) von 1993 bis 2000 resultiert aus der Abwanderung aufgrund des schlechten Bauzustands der Gebäude. Im Jahr 2000 standen absolut 853 WE leer, seitdem sank der Wohnungsleerstand stetig (s. Punkt 3.2.2)

3.2.1 Entwicklung Wohnungsbestand

Im Jahr 2012 gab es 1.825 Wohnungen im Sanierungsgebiet Altstadt. In den Folgejahren war jährlich ein Wohnungszuwachs zu verzeichnen. Im Jahr 2021 wurde der bisherige Höhepunkt mit 2.008 WE erreicht, im Jahr 2022 erfolgte erstmals ein Rückgang auf 1.999 WE, 2023 auf 1.998 WE. Dieser ist auf Veränderung im Wohnungsbestand zurückzuführen, ein Rückbau von WE ist 2022 und 2023 nicht zu verzeichnen gewesen (Abbildung 31).

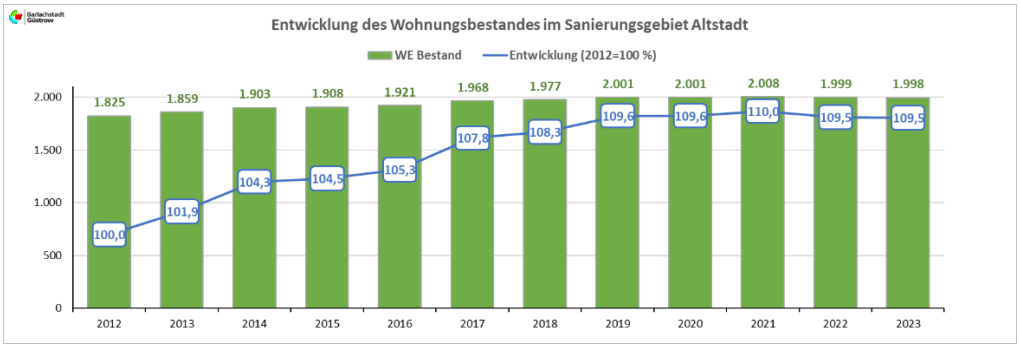

Abbildung 31: Sanierungsgebiet Altstadt: Entwicklung des Wohnungsbestands 2012 bis 2023

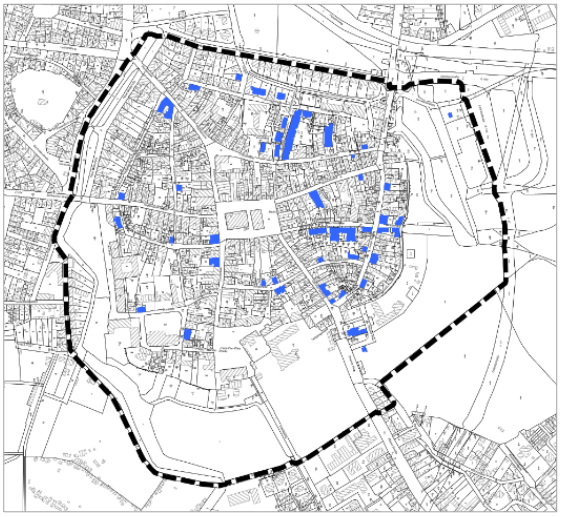

Abbildung 32: Sanierungsgebiet Altstadt: Wohnungsneubau 2002 bis 2023

Der Wohnungszuwachs resultiert neben den Veränderungen im Bestand aus dem Wohnungsneubau. So sind im Betrachtungszeitraum 294 WE in 57 Gebäuden neu entstanden (Abbildung 32). Dabei wurden lediglich 9 WE in EFH realisiert, aber 285 WE in MFH.

3.2.2 Entwicklung Wohnungsleerstand

Im Sanierungsgebiet Altstadt standen 2012 absolut 326 WE leer, dies entsprach einer Quote von 17,9 %. Danach sank die Leerstandsquote (mit leichten Schwankungen) stetig. Im Jahr 2022 reduzierte sich der Wohnungsleerstand auf 201 WE bzw. 10,1 %, dem tiefsten Wert im Betrachtungszeitraum. 2023 erfolgte ein erneuter Anstieg des Wohnungsleerstand auf 224 WE, dies entspricht einer Leerstandsquote von 11,2 % (Abbildung 33).

Die deutliche Abnahme des Wohnungsleerstandes seit 2012 ist auf verschiedene Ursachen zurückzuführen. Zum einen reduzierte sich die Zahl der leerstehenden Wohnungen aufgrund der durchgeführten Sanierungs-, Umbau-, Rückbau- und Neubaumaßnahmen und zum anderen hängt der Belegungsgrad des Wohnungsbestandes auch mit dem fortschreitenden Sanierungsstand des Wohnumfeld der Gebäude und Wohnungen im Sanierungsgebiet Altstadt und damit dessen Attraktivität als Wohnstandort zusammen. Dies korreliert mit den stetigen Einwohnergewinnen in der Altstadt seit dem Jahr 2012.

In der Gesamtstadt hat sich der Wohnungsleerstand mit leichten Schwankungen im Betrachtungszeitraum 2012 bis 2022 von 6,5 % auf 5,8 % reduziert.

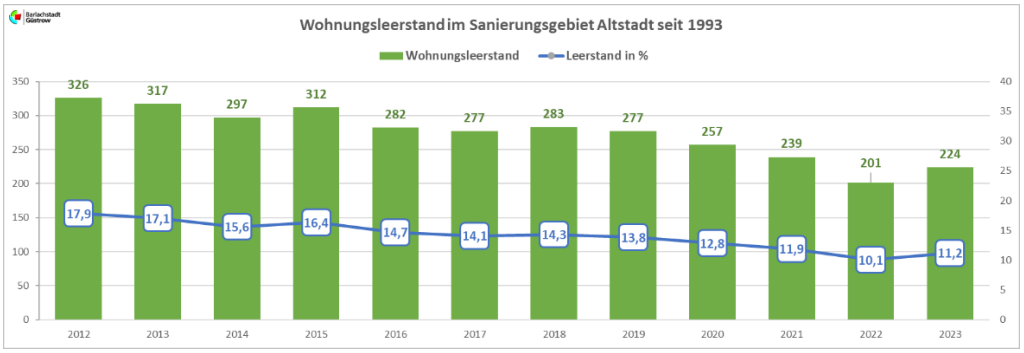

Abbildung 33: Sanierungsgebiet Altstadt: Entwicklung des Wohnungsleerstands 2012 bis 2023

Im Sanierungsgebiet Altstadt sank die Quote im Betrachtungszeitraum zwar um 6,7 Prozentpunkte, im gesamtstädtischen Vergleich bleiben das Sanierungsgebiet Altstadt bzw. der Stadtteil Altstadt (Abbildung 34) aber immer noch die Gebiete mit dem höchsten Wohnungsleerstand.

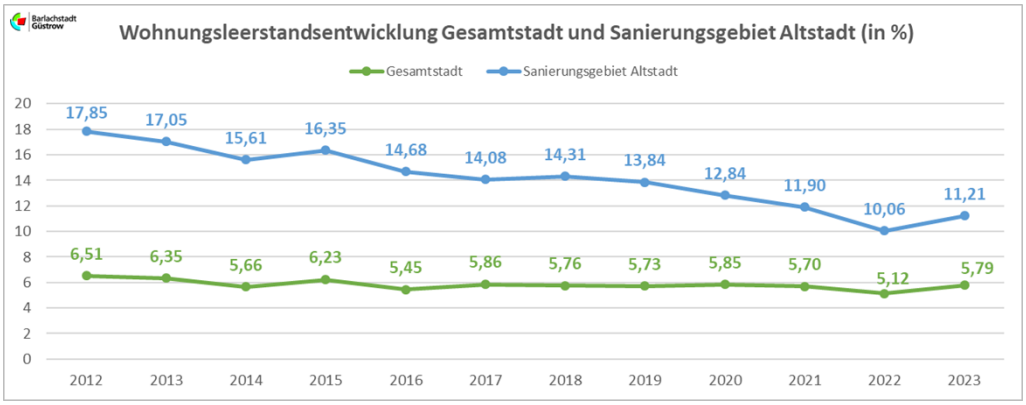

Abbildung 34: Sanierungsgebiet Altstadt: Entwicklung des Wohnungsleerstands im Vergleich zur Gesamtstadt 2012 bis 2023

Aus der Anlage sind die gebäudebezogenen Wohnungsleerstände unterteilt in Leerstandskategorien (0 bis 100 %) für voll-, teil- und unsanierte sowie neugebaute Gebäude zu entnehmen. Des Weiteren findet sich dort eine Karte, in der der Leerstand für alle Gebäude mit Wohnnutzung dargestellt ist.

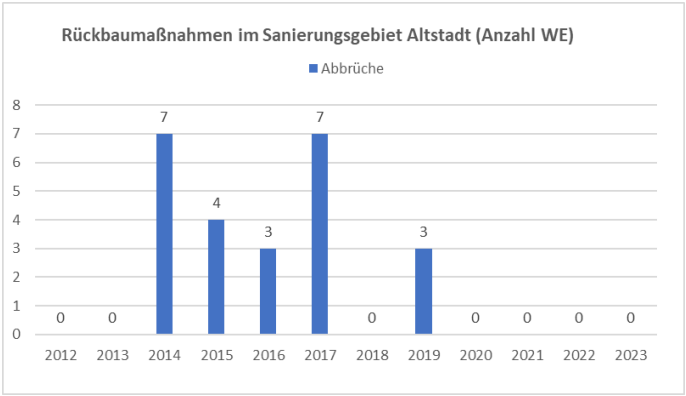

Abbildung 35: Sanierungsgebiet Altstadt: Rückbaumaßnahmen

Im Sanierungsgebiet Altstadt sind seit 2012 durch Rückbaumaßnahmen 24 WE vom Markt genommen worden. In den letzten vier Jahren sind keine Maßnahmen erfolgt, die eine Reduzierung von WE nach sich zogen. Vorgenommene Rückbaumaßnahmen bezogen sich auf den Abbruch rückwärtiger Gebäudeteile (Abbildung 35).

3.3 Bau, Städtebau und Infrastruktur-Fördermaßnahmen

3.3.1 Fördervolumina nach Kostenarten

Abbildung 36 stellt auf der linken Seite die bislang im Sanierungsgebiet Altstadt eingesetzten Mittel dar. Auf der rechten Seite ist die Verwendung der Mittel für die verschiedenen Maßnahmen erkennbar.

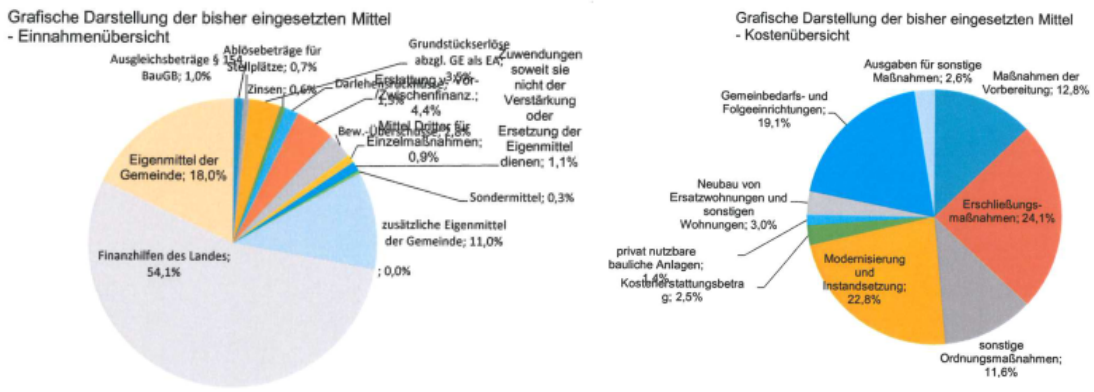

Abbildung 36: Sanierungsgebiet Altstadt: Grafische Darstellung der bisher eingesetzten Mittel

3.3.2 Rückbaumaßnahmen (Wohnungen, städtische Infrastruktur)

Rückbaumaßnahmen zu Wohnungen siehe Punkt 3.2.3. Der Rückbau weiterer städtischer Infrastruktur ist nicht geplant.

3.3.3 Sanierter Gebäudebestand

2023 befanden sich im Sanierungsgebiet Altstadt 491 vollsanierte Gebäude. Bezogen auf den Gesamtbestand der Gebäude (663) sind es 74,0 %

3.3.4 Denkmalgeschützter Gebäudebestand

Abbildung 37: Sanierungsgebiet Altstadt: Anzahl und Sanierungszustand denkmalgeschützter Gebäude

Im Sanierungsgebiet Altstadt befinden sich 292 denkmalgeschützte Gebäude, davon sind bereits 262 dem vollsanierten Bestand zuzuordnen (89,7 %). Die restlichen Gebäude sind entweder teil- bzw. unsaniert. Darüber hinaus sind weitere 171 Gebäude der Kategorie G 3.3. und 5 Gebäude der Kategorie G 3.2. zuzuordnen (Abbildung 37).

3.3.5 Städtische Infrastruktur

3.3.5.1 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Im Sanierungsgebiet Altstadt sind bis auf Einrichtungen für die Jugendarbeit alle Kategorien von Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden und diese allesamt saniert oder neu gebaut (Tabelle 26).

Tabelle 26: Sanierungsgebiet Altstadt: Anzahl der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen 2023

	gesamt	saniert	neu gebaut	rückgebaut	leer stehend
Schulen	2	2	0	0	0
Kitas	1	1	0	0	0
Hortstätten	1	0	1	0	0
Sporthallen	2	1	1	0	0
Einrichtungen der Jugendarbeit	0	0	0	0	0
Einrichtungen der Altenpflege	3	1	2	0	0
sonstige (Kinder-Jugend-Kunsthaus)	1	1	0	0	0

Konkrete Zahlen (Kapazitäten, Auslastungen) zu den zielgruppenorientierten sozialen Einrichtungen (Kita, Hort, Schulen) und zu Sport- und Spielplätzen sind dem Abschnitt 2.3.1 zu entnehmen.

3.3.5.2 Erschließungsmaßnahmen

Bei den Erschließungsmaßnahmen wurde 2023 mit der Marktsanierung und der Planung des Franz-Parr-Platzes begonnen.

3.3.6 Baulücken, Brachen und Freiflächen

Mit 19 Baulücken und einem Baugrundstück gab es 2023 im Sanierungsgebiet Altstadt nur noch sehr wenige Grundstücke, die für eine neue Nutzung zur Verfügung stehen. Darüber hinaus sollen 68 größere und kleinere Freiflächen dauerhaft von Bebauung freigehalten werden.

3.3.7 Gewerbe

Der zentrale Versorgungsbereich der Barlachstadt Güstrow befindet sich im Sanierungsgebiet Altstadt. Er erstreckt sich über die Hauptzufahrtsstraßen, den Markt sowie die Fußgängerzone Pferdemarkt, nordwestlich anschließend über die Eisenbahnstraße bis zum Bahnhof (Abbildung 38).

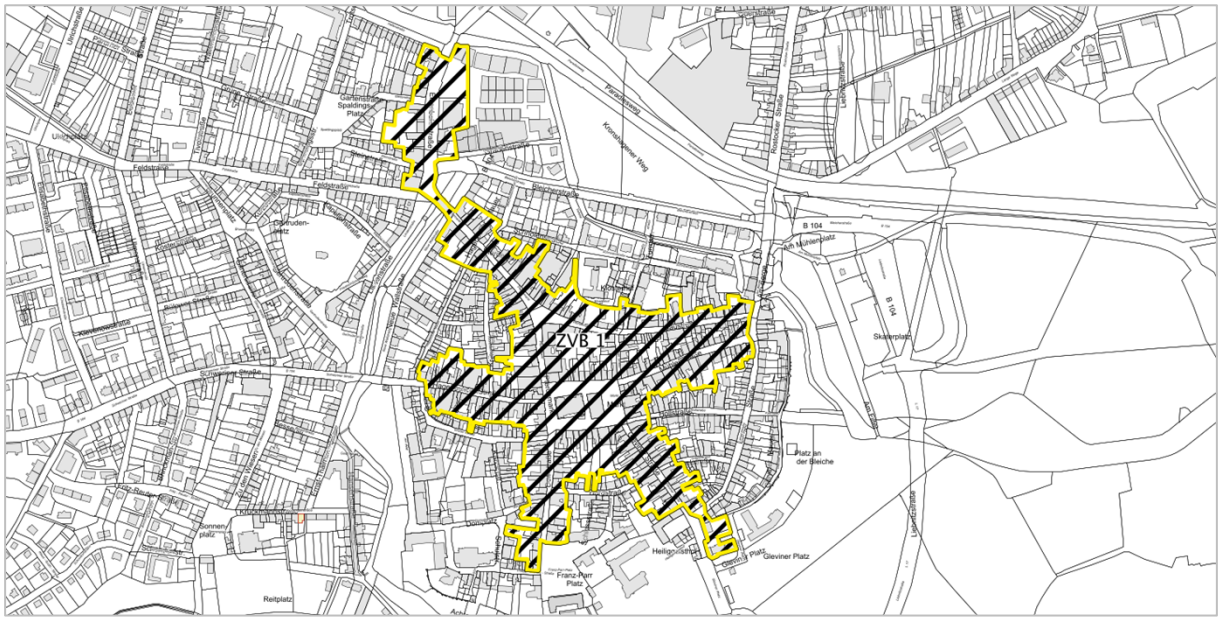

Abbildung 38: Sanierungsgebiet Altstadt: Zentraler Versorgungsbereich

Charakteristisch für den zentralen Versorgungsbereich ist, dass sich eine Vielzahl von Einzelhandelseinrichtungen und Geschäften in den Erdgeschosszonen der historischen Gebäude befinden.

3.4 Auswertung Zielindikatoren für das jeweilige Fördergebiet

Im Kontext der Gesamtstadt und der Region kommt der Altstadt eine besondere Aufgabe zu. Hier gilt es, das kulturhistorische Erbe und die wertvolle Bausubstanz zu bewahren, den öffentlichen Raum attraktiver zu gestalten, Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen in zeitgemäßer Ausstattung vorzuhalten und vielfältige Bildungseinrichtungen anbieten zu können. Gleichzeitig soll die Wohnfunktion durch ein differenziertes Angebot weiter gestärkt werden.

Neben den Planungen für die Einzelprojekte laufen im Sanierungsgebiet Altstadt insgesamt Planungen für

- die öffentliche Infrastruktur zur Unterstützung der E-Mobilität,
- die Verbesserung der digitalen Infrastruktur sowie
- die Optimierung der Wärmeversorgung im Verbund mit der Nutzung alternativer Energieerzeugungssysteme.

In den nächsten Jahren bilden die beiden stadtbildprägenden Plätze, der Markt und der Franz-Parr-Platz, die gänzlich unsaniert sind, die Handlungsschwerpunkte. Für den Markt wurde im Ergebnis eines europaweiten Vergabeverfahrens der Planungsauftrag erteilt. Der endgültige Entwurf wurde im Früh-

jahr 2021 durch die Stadtvertretung beschlossen. Neben der Barrierefreiheit wird auch die Einbindung des ÖPNV mit der Rendezvoushaltestelle direkt auf dem Markt berücksichtigt. Auf diese Art wird das Angebot des ÖPNV gestärkt, um so dazu beizutragen, dass der emissionsstarke motorisierte Individualverkehr deutlich reduziert wird. Die in der Planung vorgesehenen Elektroladesäulen verbessern die Möglichkeiten der E-Mobilität zulasten der mit Verbrennungsmotoren ausgestatteten PKW.

Auch eine im Vergleich zum Bestand vorgesehene Verdoppelung der Fahrradabstellbügel und der damit verbundenen Stärkung des Radverkehrs wird deutlich zum Ziel der C02- Reduzierung beitragen. Die Planung sieht mehr Bäume vor, als im Bestand vorhanden. Als Anpassung an den Klimawandel sehen die Neupflanzungen stadtklimaresistente Bäume vor. Schließlich werden die neu zu pflanzenden Bäume zu einer partiellen Verschattung des Platzes und damit zu einer Kühlung des dortigen Mikroklimas führen. In die gleiche Richtung zielt das große Wasserspiel, das nicht nur einen gestalterischen Aspekt hat, sondern vor allem auch wegen seiner Auswirkungen auf das Mikroklima entstehen wird. Weiterhin ist neben der Begrünung mit Bäumen auch die Platzierung von größeren Pflanzkübeln geplant, die zur Erhöhung der Biodiversität mit insektenfreundlichen Pflanzen bestückt werden.

In den kommenden Jahren sollen neben dem Markt der Franz-Parr-Platz, die Krückmannstraße, der Klosterhof/ Vorbereich Finanzamt, die Besserstraße, Am Berge 2. BA und der Weg zum Bürgerhaus grundlegend erneuert werden. Die Planung für den Franz-Parr-Platz wurde 2023 begonnen. Auch die Realisierung dieser beiden kostenintensiven Maßnahmen bedarf der weiteren Unterstützung von Bund und Land.

Um die Gesamtmaßnahme erfolgreich umzusetzen, einen vitalen Stadtkern zu entwickeln, den Leerstand weiter zu senken und die Einwohnerzahl der Altstadt zu steigern, muss es gelingen, einen größeren Nahversorger in der Altstadt anzusiedeln sowie ausreichend Stellplätze vorzuhalten (Handlungsbedarf besteht hier noch bei den die Altstadt versorgenden Stellplatzanlagen wie PP Residenzschloss, PP Mühlentor, PP Tiefetal und PP östliche Altstadt).

Die Konzeption der Barlachstadt Güstrow zur Bewirtschaftung des ruhenden Verkehrs in der Altstadt wurde nach Fortschreibung am 30.06.2022 durch die Stadtvertretung beschlossen. Damit wurde die Handlungsgrundlage im ruhenden Verkehr für die nächsten Jahre festgelegt. Das Verkehrskonzept Gesamtstadt befindet sich in der Überarbeitung.

Für die Naherholung der seit dem Jahr 2000 um mehr als 1.000 Einwohner angestiegenen Einwohnerzahl müssen Angebote für eine aktive Erholung im sanierungsbedürftigen Grüngürtel geschaffen werden. Nur durch die Umsetzung dieser Ziele kann es zukünftig gelingen, dass durch die Altstadtsanierung auch ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.

Die Sanierung und Umnutzung des historischen Schlauchturms (Baustraße 4a) als städtisches Archiv wurde 2023 als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung begonnen. Dabei wird das Ziel der energetischen Optimierung bedacht: In seinem Inneren befindet sich ein BHKW, das der Wärmeversorgung auch der benachbarten Bebauungen dient.

Die Barlachstadt Güstrow möchte mit dem Aufstellungsbeschluss des B-Plans Nr. 102 - Hirtenstraße-Krönchenhagen-Hageböcker Straße auf einer Fläche von ca. 6.300 m² eine Reaktivierung und Neuordnung gemeinsam mit den Eigentümern vornehmen. In der ersten Entwicklungsphase wurde der Rückbau einer großflächigen Gewerbebrache verbunden mit einer Bodenentsiegelung im Jahr 2022 vorgenommen. Bei der Entwicklung des B-Plans Nr. 102 soll neben der baulichen Innenentwicklung durch die Schließung der sich als städtebaulichen Missstand darstellenden Baulücken auch die Aufwertung des großzügigen Innenhofs als nutzbare urbane Grünfläche zur Erhöhung der Lebensqualität der Stadtbewohner und der Attraktivität des Stadtquartiers als Wohnstandort angestrebt werden. Ökologische Funktionen des urbanen Grüns in diesem Quartier, wie die Erhöhung der Biodiversität durch Pflanzgebote mithilfe von grünordnerischen Festsetzungen, der Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers durch Speicherung sowie Verbesserung des Mikroklimas, sollen gefördert werden. So sollen die Auswirkungen des Klimawandels wie extreme Hitze und ungewöhnlich hohe Niederschlagsmengen ge-

mindert werden. Weiteres Thema bei der Entwicklung wird die Berücksichtigung einer Ladeinfrastruktur sein.

Im Zusammenhang mit dem Beschluss vom 12.09.2013 zur Fortschreibung des Rahmenplans Altstadt und des Integrierten Handlungskonzeptes (IHK) Altstadt Güstrow (Stand Dezember 2011) wurden 11 Handlungsschwerpunkte ausgewiesen, in denen die städtebaulichen Missstände mit höchster Priorität beseitigt werden sollten.

Durch die Konzentration auf die Handlungsschwerpunkte und die gezielte Bündelung öffentlicher und privater Mittel konnte in den Folgejahren in der Güstrower Altstadt eine Vielzahl von Planungen initiiert werden, so dass positive Entwicklungen zu verzeichnen sind und in einigen Handlungsschwerpunkten die städtebaulichen Missstände bereits beseitigt werden konnten. Das jährliche Monitoring zeigte jedoch, dass die Altstadt der Stadtteil mit dem höchsten Wohnungsleerstand blieb und der Anteil der Gebäude mit Sanierungsbedarf größer war als 2011 angenommen. Daher fasste die Stadtvertretung am 13.09.2018 den Beschluss zur 2. Fortschreibung des Rahmenplans und des integrierten Handlungskonzeptes. Im Ergebnis wurde ein weiterer Förderbedarf festgestellt, der sich wiederum auf 10 „neue“ Schwerpunkte konzentrierte. Die „alten“ und „neuen“ Förderschwerpunkte sind in einer Karte in der Anlage dargestellt.

Private Eigentümer nehmen verstärkt die Möglichkeiten einer Förderung aus diesem Programm wahr. Damit sind häufig aus energetischen Gründen Veränderungen an der äußeren Hülle verbunden, die gestalterisch problematisch sind. Die Barlachstadt Güstrow sucht daher nach alternativen Lösungen. In diesem Zusammenhang wurden zur Versorgung von ausgewählten Bereichen dezentrale Blockheizkraftwerke in die Bebauung integriert. Beispiele hierfür sind die Wohnanlagen „Sonnenhof“ und „Klosterhof“ oder der Wohnkomplex „Lange Straße 4/5“. Bauherren werden stets über die Möglichkeiten der KfW-Förderungen beraten. Der kommunale Energieversorger Stadtwerke Güstrow untersucht derzeit das gesamte Stadtgebiet im Hinblick auf die energetische Bestandssituation und deren Optimierungsmöglichkeiten (Wärmeversorgung, Stromversorgung, CO_2-Reduzierung etc.). Der Bereich „Altstadt“ wird in absehbarer Zeit eingehend untersucht werden.

Probleme der Stadtentwicklung

Die Barlachstadt Güstrow ist sehr bemüht, das hohe Tempo und die hohe Qualität der Stadtsanierung beizubehalten. Die Nachfrage nach privaten Modernisierungen ist erfreulicherweise gleich hoch geblieben. Zugleich hat die Kreisstadt Güstrow auch wichtige Mittelzentrumsfunktionen wahrzunehmen. Das betrifft nicht nur die Schulen und Kultur- und Verwaltungseinrichtungen, sondern insbesondere den öffentlichen Raum. Zur Realisierung der Handlungsschwerpunkte sind erhebliche Investitionen erforderlich, die die Stadt alleine nicht aufbringen kann. Der dramatische Rückgang der Fördermittel (zwischen 2015 und 2020 um mehr als 70 %) stellte die Gesamtsanierung vor große Schwierigkeiten. Die Gesamtdauer wird sich immer weiter verlängern oder die Sanierungsziele können nicht mehr erreicht werden. Das heißt auch, dass wichtige Einzeldenkmale unwiederbringlich verfallen könnten. Dies war Anlass, den noch erforderlichen Gesamtbedarf bis zum Ende der Sanierung zu ermitteln. Im Ergebnis wurde die Prioritätenliste dahingehend aktualisiert, dass ein Gesamtbedarf von 185 Mio. Euro besteht, von denen 41,8 Mio. Euro noch nicht finanziert sind und sich das Ende der Sanierung gemäß Einigung mit dem zuständigen Ministerium auf 2030 verlängert. Nach wie vor ist die Barlachstadt Güstrow daran interessiert, den Prozess nicht abreißen zu lassen und wird daher auch stets die notwendigen Eigenmittel für eine Förderung auf hohem Niveau bereitstellen, die auch als Komplementärmittel für eine Förderung aus den neuen EU-Programmen eingesetzt werden könnten. Für den Erhalt der historisch wertvollen Substanz wäre es von großer Wichtigkeit, wenn das hohe Niveau der Zuwendungen der Jahre 2018 und 2020 möglichst in den Folgejahren gehalten werden könnte. Eine Teilentlassung von Teilbereichen ist zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.

4 Teil B - Auswertung Fördermonitoring für die städtebauliche Gesamtmaßnahme - Stadtumbaugebiet Weststadt

4.1 Demografie und Sozioökonomie

In ihrer Sitzung vom 10.12.2015 beschloss die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow auf der Grundlage der ISEK-Fortschreibung 2015 die Gebietserweiterung des Stadtumbaugebietes Bärstämmweg und die Umbenennung in Stadtumbaugebiet Weststadt.

Als Schwerpunkte des Stadtumbaus sind die Sanierung und Umgestaltung der Kita Bärenhaus zu einer integrativen Kita mit Begegnungsstätte, Ordnungsmaßnahmen im Bereich des ehemaligen Schulstandortes Hamburger Straße und die Aufwertung des öffentlichen Raums im Zusammenhang mit einer Sanierung der Erschließungsanlagen benannt worden.

Das Stadtumbaugebiet Weststadt lag im Stadtteil Schweriner Viertel/Weststadt, für den seit dem Stichtag 31.12.2003 ein Monitoring lief. Durch die Neustrukturierung der Stadtteile liegt das Stadtumbaugebiet nunmehr im Stadtteil Weststadt. Für diesen Stadtteil beginnt das Monitoring mit dem Jahr 2021 (s. Punkt 2).

Für das Stadtumbaugebiet Weststadt liegen kleinräumige Daten seit 2014 vor.

4.1.1 Entwicklung Einwohner

Am 31.12.2014 lebten im Stadtumbaugebiet Weststadt 956 Einwohner, davon 947 mit Hauptwohnsitz und 9 Einwohner mit Nebenwohnsitz. Die Gesamtanzahl der Einwohner schwankt nachfolgend im Betrachtungszeitraum. Im Jahr 2017 stieg die Anzahl der Einwohner bis auf den Höchststand von 1.016 Einwohner an. Diese Einwohnergewinne waren auf eine Asylbewerberunterkunft im Gebiet zurückzuführen, die im Jahr 2018 geschlossen wurde, entsprechend sanken die EW-Zahlen nachfolgend wieder.

In den Jahren 2020/2021 sank die Zahl der Einwohner erneut, 2022 war ein leichter Einwohnerzuwachs zu verzeichnen, 2023 ein Einwohnerverlust von 34 Personen auf nunmehr 848 Einwohner, den tiefsten Stand des Betrachtungszeitraum.

Die Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz liegt 2023 bei 8 Personen und hat somit für das Stadtumbaugebiet Weststadt keine Bedeutung (Abbildung 39).

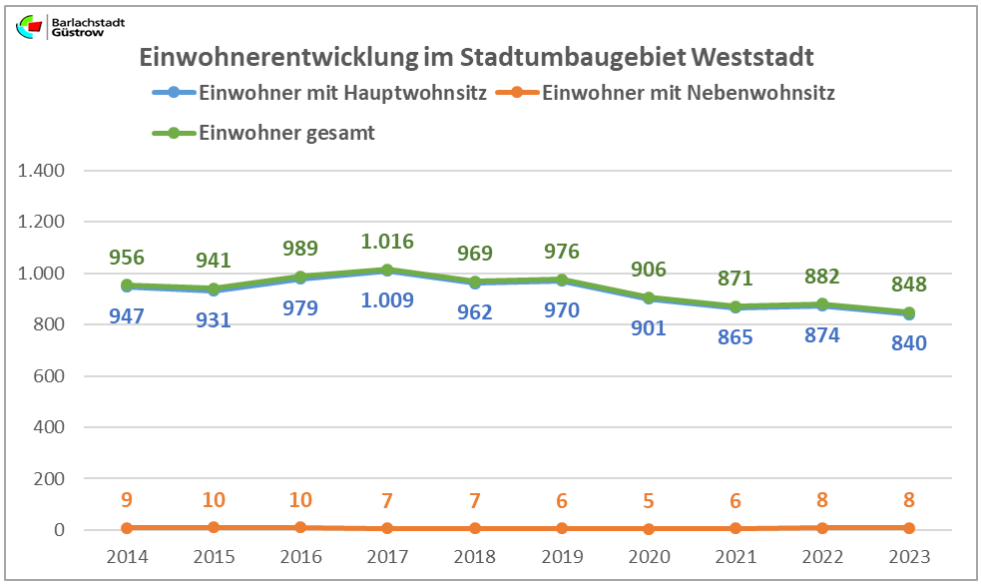

Abbildung 39: Stadtumbaugebiet Weststadt: Einwohnerentwicklung 2014 bis 2023

Neben der Einrichtung und Schließung der Asylbewerberunterkunft unterlag der Anteil der ausländischen Bevölkerung einigen Schwankungen.

2023 wohnten 46 Personen nicht deutscher Staatsbürgerschaft im Stadtumbaugebiet (Abbildung 40).

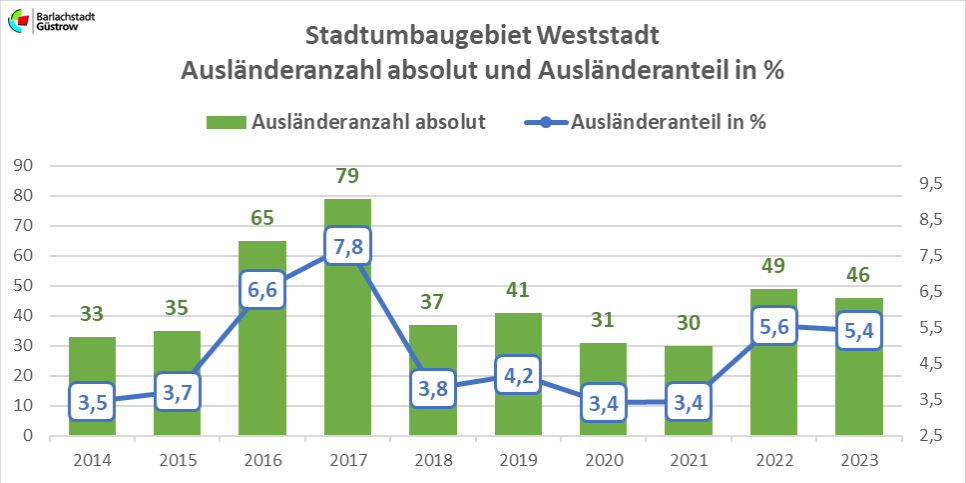

Abbildung 40: Stadtumbaugebiet Weststadt - Ausländeranzahl absolut und Ausländeranteil in %

4.1.2 Entwicklung Haushalte

Im Stadtumbaugebiet Weststadt hat sich die durchschnittliche Haushaltsgröße im Zeitablauf wesentlich verändert. 2014 lag die HH-Größe bei 1,87, 2021/2022 bei 1,80, 2023 nur noch bei 1,74 dem niedrigsten Wert im Betrachtungszeitraum. Der höchste Wert wurde 2017 mit 1,97 erreicht (Tabelle 27). Die Daten korrelieren mit der oben dargelegten Einwohnerentwicklung.

Tabelle 27: Stadtumbaugebiet Weststadt - durchschnittliche Haushaltsentwicklung 2014 bis 2023

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,87	1,87	1,93	1,97	1,85	1,90	1,84	1,80	1,80	1,74

4.1.3 Entwicklung Arbeitslosigkeit

Eine Auswertung auf Ebene des Stadtumbaugebiets ist nicht möglich, die Entwicklung der Arbeitslosigkeit des Stadtteils Schweriner Viertels in dem sich dieses Gebiet befindet, ist Abschnitt 2.1.3 zu entnehmen.

4.2 Wohnungswirtschaft

4.2.1 Entwicklung Wohnungsbestand

Die Einwohnerschwankungen korrelieren mit dem Wohnungsbestand bzw. dem Wohnungsleerstand. Im Jahr 2014 lag die Anzahl der Wohneinheiten bei 537 im Stadtumbaugebiet, durch Veränderungen im Bestand und Neubau von Einfamilienhäusern in der Hamburger Straße schwankte die Anzahl in den Jahren 2015 (536 WE) und 2016 (538 WE) leicht. Seit 2017 lag die Anzahl konstant bei 540 WE. Durch den Rückbau eines Gebäudes mit 40 Wohneinheiten in der Plattenbausiedlung Bärstämmweg im Jahr 2022 reduzierten sich die Wohneinheiten auf 500 WE. Durch Veränderungen im Bestand waren 2023 499 WE zu verzeichnen, weiterer Rückbau hat im Gebiet nicht stattgefunden (Abbildung 41).

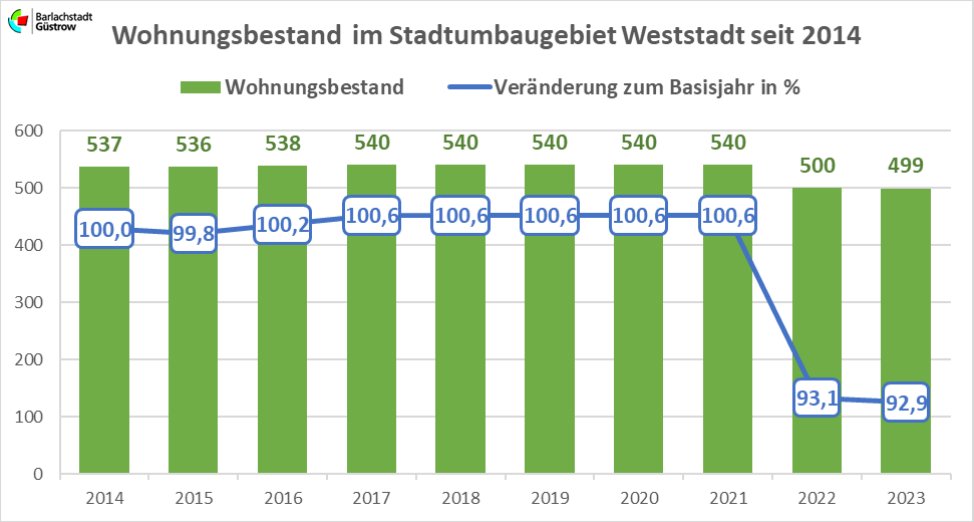

Abbildung 41: Stadtumbaugebiet Weststadt - Entwicklung des Wohnungsbestands 2014 bis 2023

4.2.2 Entwicklung Wohnungsleerstand

Der Wohnungsleerstand im Stadtumbaugebiet unterlag ebenso Schwankungen. Im Jahr 2014 betrug dieser 4,28 % (23 WE), 2015 stieg er auf 5,41 % (29 WE) an und sank dann in den Folgejahren bis 2018 auf 2,78 % (15 WE). Ab dem Jahr 2019 stieg der Wohnungsleerstand kontinuierlich an, im Jahr 2021 standen 55 WE leer. Dieser Anstieg basiert auf dem bewussten Leerzug des zum Abriss vorgesehenen Wohnblocks und korreliert dem Rückgang der Einwohnerzahlen. Nach dem Abbruch des Gebäudes 2022 liegt die Leerstandsquote nur noch bei 2 %, 2023 erhöhte sich die Quote leicht auf 2,61 % bzw. 13 WE (Abbildung 42)

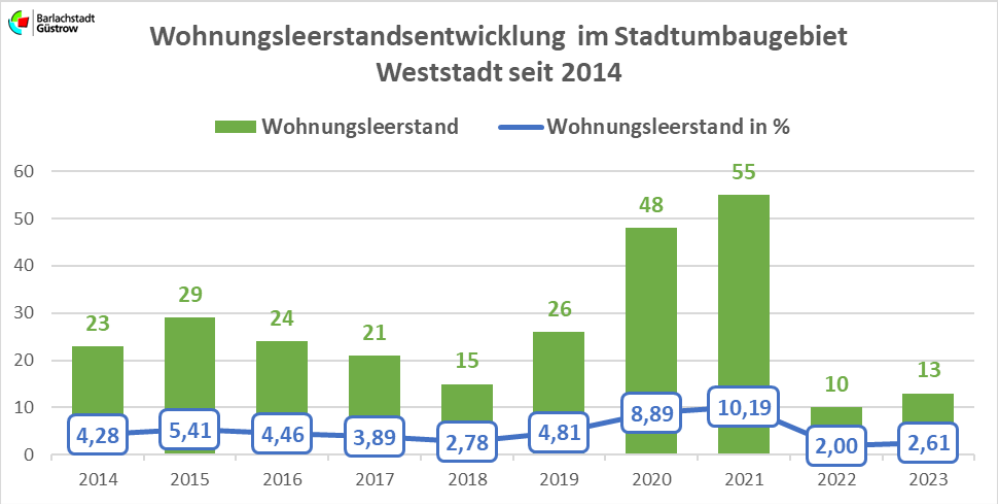

Abbildung 42: Stadtumbaugebiet Weststadt - Entwicklung des Wohnungsleerstands 2014 bis 2023

Aus der Anlage sind die gebäudebezogenen Wohnungsleerstände unterteilt in Leerstandskategorien (0 bis 100 %) für voll- und teilsanierte sowie neugebaute Gebäude zu entnehmen, Wohnungsleerstände in unsanierten Gebäuden sind nicht vorhanden. Des Weiteren findet sich dort eine Karte, in der der Leerstand für alle Gebäude mit Wohnnutzung dargestellt ist.

4.2.3 geplante/durchgeführte Rückbaumaßnahmen

Im Jahr 2022 wurde neben dem Rückbau des Wohnblocks der AWG auch der ehemaligen Schulstandorts Hamburger Straße zurückgebaut. Für dieses Areal hat die Stadtvertretung den Aufstellungsbeschluss für den B-Plans Nr. 88 - Hamburger Straße gefasst. Planungsziel ist die Entwicklung eines Wohnstandorts. An das Plangebiet grenzt ein weiteres ehemaliges Schulgebäude an, welches aufgrund des Zustands auch zurückgebaut werden muss. Dieses befindet sich jedoch im Privatbesitz einer Erbengemeinschaft, die bislang auf wiederholte Kontaktaufnahmeversuche nicht reagiert hat.

4.3 Bau, Städtebau und Infrastruktur - Fördermaßnahmen

4.3.1 Fördervolumina nach Kostenarten

Für das Stadtumbaugebiet Weststadt stehen insgesamt 4.111.000 € bewilligte Städtebaufördermittel zur Verfügung. Diese setzen sich aus Bundes-, Landes- und kommunalen Mitteln zusammen. Bislang wurden von diesen Mitteln 2.371.000,00 € verausgabt.

4.3.2 Rückbaumaßnahmen (Wohnungen, städtische Infrastruktur)

Drei Wohnblöcke mit 108 WE wurden im Zeitraum 2008 bis 2010 zurückgebaut, mit dem 2022 abgerissenen Wohnblock der AWG sind es in dem Stadtumbaugebiet Weststadt insgesamt 148 WE. Die ehemalige Sporthalle des Schulstandorts Hamburger Straße wurde bereits 2019 abgerissen.

4.3.3 Sanierter Gebäudebestand

Von den 181 Gebäuden im Stadtumbaugebiet Weststadt befinden sich 80,1 % (145) im vollsanierten Zustand. Von den sanierten Gebäuden sind 142 Wohngebäude und 3 Nichtwohngebäude.

4.3.4 Denkmalgeschützter Gebäudebestand

Denkmalgeschütze Gebäude sind im Stadtumbaugebiet Weststadt nicht vorhanden.

4.3.5 Städtische Infrastruktur

4.3.5.1 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Nach dem Rückbau der Hasenwaldschule in der Hamburger Straße ist im Gebiet Weststadt keine Schule mit Sporthalle mehr vorhanden. Damit befinden sich in dem Gebiet Weststadt lediglich zwei Gemeinbedarfseinrichtungen (Begegnungsstätte und Kita im gleichen Haus).

Des Weiteren befindet sich der Hauptsitz der Stadtwerke Güstrow im Stadtumbaugebiet (Zum hohen Rad 48). Diese betreiben im Gebiet ein BHKW.

Konkrete Zahlen (Kapazitäten, Auslastungen) zu den zielgruppenorientierten sozialen Einrichtungen (Kita, Hort, Schulen) und zu Sport- und Spielplätzen sind dem Abschnitt 2.3.1 zu entnehmen.

Tabelle 28: Stadtumbaugebiet Weststadt: Anzahl der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

	gesamt	saniert	neu gebaut	rückgebaut	leer stehend
Schulen	0	0	0	1	0
Kitas	1	0	1	1	0
Hortstätten	0	0	0	0	0
Sporthallen	0	0	0	1	0
Einrichtungen der Jugendarbeit	0	0	0	0	0
Einrichtungen der Altenpflege	0	0	0	0	0
sonstige (DRK Begegnungsstätte Bärenhaus)	1	0	1	0	0

4.3.5.2 Erschließungsmaßnahmen

Mit dem Walter-Griesbach-Platz konnte 2021 die erste öffentliche Erschließungsmaßnahme fertiggestellt werden. Mit der Sanierung der Haupterschließung des Bärstämmwegs wurde 2023 begonnen. Weitere Straßenbaumaßnahmen wie der Kleine und Große Kraul befinden sich in der Planungsphase.

4.3.6 Baulücken, Brachen und Freiflächen

Auf den Standorten der zurückgebauten Wohnblöcke besteht die Möglichkeit einer erneuten Bebauung. Derzeit werden alle Flächen als wohnungsnahe Freiflächen für die Bewohner genutzt.

Der zurückgebaute Schulstandort in der Hamburger Straße stellt sich derzeit als Brachfläche dar. Er soll über einen Bebauungsplan zu Wohnstandort entwickelt werden.

4.3.7 Gewerbe

Im Stadtumbaugebiet befinden sich der Sitz der Stadtwerke Güstrow GmbH, welche ein BHKW dort betreibt.

4.4 Auswertung Zielindikatoren für das jeweilige Fördergebiet

Als Schwerpunkte des Stadtumbaus sind die Sanierung und Umgestaltung der Kita Bärenhaus zu einer integrativen Kita mit Begegnungsstätte, Ordnungsmaßnahmen im Bereich des ehemaligen Schulstandortes Hamburger Straße und die Aufwertung des öffentlichen Raums im Zusammenhang mit einer Sanierung der Erschließungsanlagen benannt worden.

Die Sanierung und Umgestaltung der Kita mit einer Begegnungsstätte ist vollständig realisiert worden. Die Ordnungsmaßnahme eines der beiden Schulstandorte konnte bislang nur für den städtischen Teil erreicht werden, der Teil der privaten Flächen steht noch aus.

Die Erschließungsmaßnahme Bärstämmweg befand sich 2022 in der Planung, 2023 erfolgte der Realisierung. Für die Erschließungsmaßnahmen Großer Kraul und Kleiner Kraul wurde 2023 die Planungen begonnen. Weitere werden folgen.

5 Teil C - Ergebnisbericht / Wirkungsanalyse

Seit Beginn der Städtebauförderung Anfang der 1990er Jahre wurde durch den Einsatz von Bundes-, Landes- und Kommunalen Mitteln eine Vielzahl von Einzelmaßnahmen in der Barlachstadt Güstrow unterstützt. Die Fördermittel wurden durch den Einsatz zusätzlicher privater Mittel ergänzt.

Betrachtet man die Ergebnisse des Monitoringberichts sowohl auf gesamtstädtischer als auch der Ebene der städtebaulichen Gesamtmaßnahmen, so ist erkennbar, dass der Einsatz von Städtebaufördermitteln Erfolge erzielt. Im Betrachtungszeitraum von 2012 bis 2023 ist es durch die Unterstützung mit Städtebaufördermitteln gelungen, sowohl den gesamtstädtischen Wohnungsleerstand (von 6,5 % auf 5,8 %) als auch den im Sanierungsgebiet Altstadt (von 17,9 % auf 11,2 %) deutlich zu reduzieren. Mit der Reduzierung des Leerstands ging die Sanierung des (historischen) Gebäudebestands einher. Durch die Unterstützung von Neubebauung mit zeitgemäßer Architektur fügen sich neu gebaute Häuser in Kubatur und Erscheinungsbild positiv in das Stadtbild ein. Durch den Rückbau nicht mehr benötigten Wohnraums ist es zudem gelungen, durch Nachnutzung der freigewordenen Flächen mit wohnungsnahen Grün- und Freiflächen attraktive Wohnstandorte zu entwickeln. Dies spiegelt sich in gleichbleibend hohen bzw. steigenden Einwohnerzahlen wieder, die nicht nur durch den Zuzug nichtdeutscher Bürger bedingt sind.

Diese Erfolgsbilanz basiert auf den beiden Städtebaulichen Zielen: Bewahrung des kulturellen Erbes sowie Innen- vor Außenentwicklung.

Diese wurden durch den Beschluss des Leitbilds „Weiterentwicklung des nachhaltigen, integrierten, wirtschaftlich tragfähigen und diskriminierungsfreien Wachstums der Barlachstadt Güstrow“, das von der Stadtvertretung am 12.02.2015 beschlossen wurde, weiter untersetzt.

Das Leitbild bildet die Grundlage für das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) sowie die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Dem entsprechend sollen möglichst keine weiteren Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Durch die Auswertung der Ergebnisse des Monitoringberichts wird deutlich, dass mit der Realisierung weiterer WE durch Nachverdichtung im Bestand die Zahl der Baulücken und Baugrundstücke weiter reduziert wird. Für die weitere Stadtentwicklung ist somit die Reaktivierung von Brachflächen, auch unter Klimaschutz und Klimaanpassungsgesichtspunkten, zwingend notwendig. Diese Flächen sind jedoch größtenteils Altlastenverdachtsflächen, so dass eine Entwicklung dieser Flächen sowohl zeit- als auch kostenintensiv werden wird und einer Unterstützung durch Städtebaufördermittel in der Zukunft bedarf.

6 Anlagen

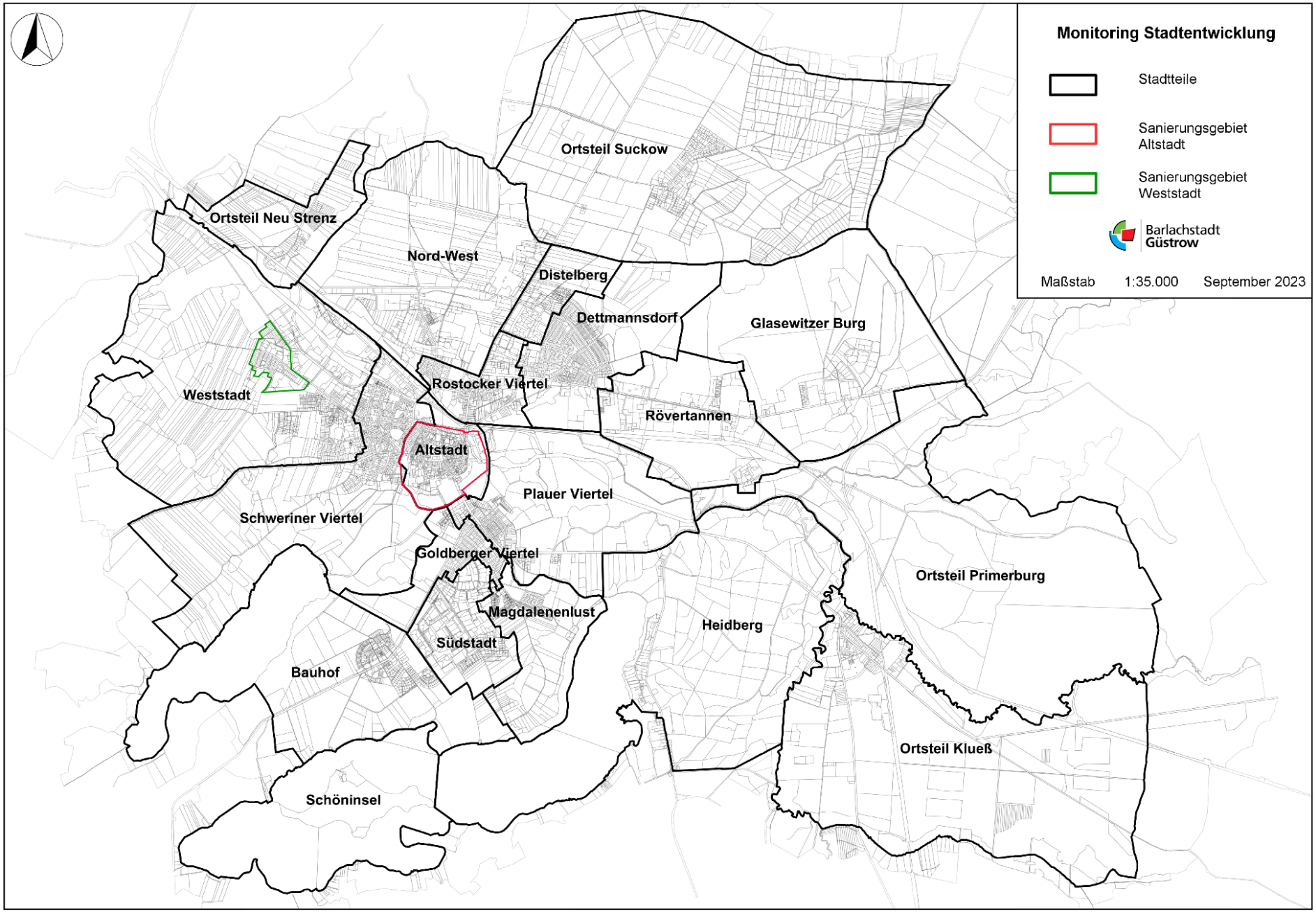

Abbildung 43: Gesamtstadt: Karte mit Abgrenzung der Stadteile und Fördergebieten

Anlage zu Punkt 3.2.2

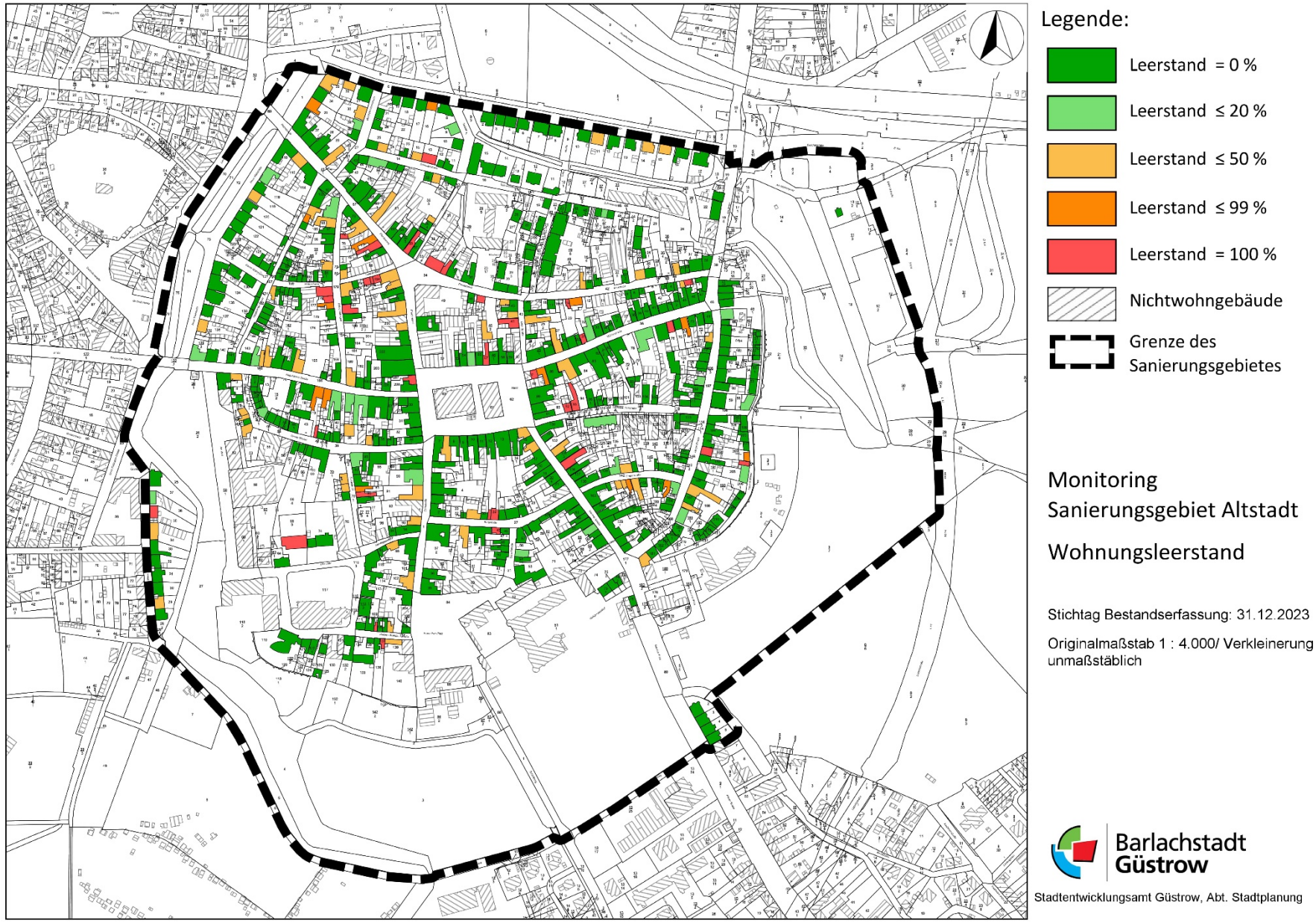

Abbildung 44: Sanierungsgebiet Altstadt - Karte Wohnungsleerstand mit Kategorien gesamt

Anlage zu Punkt 3.2.2

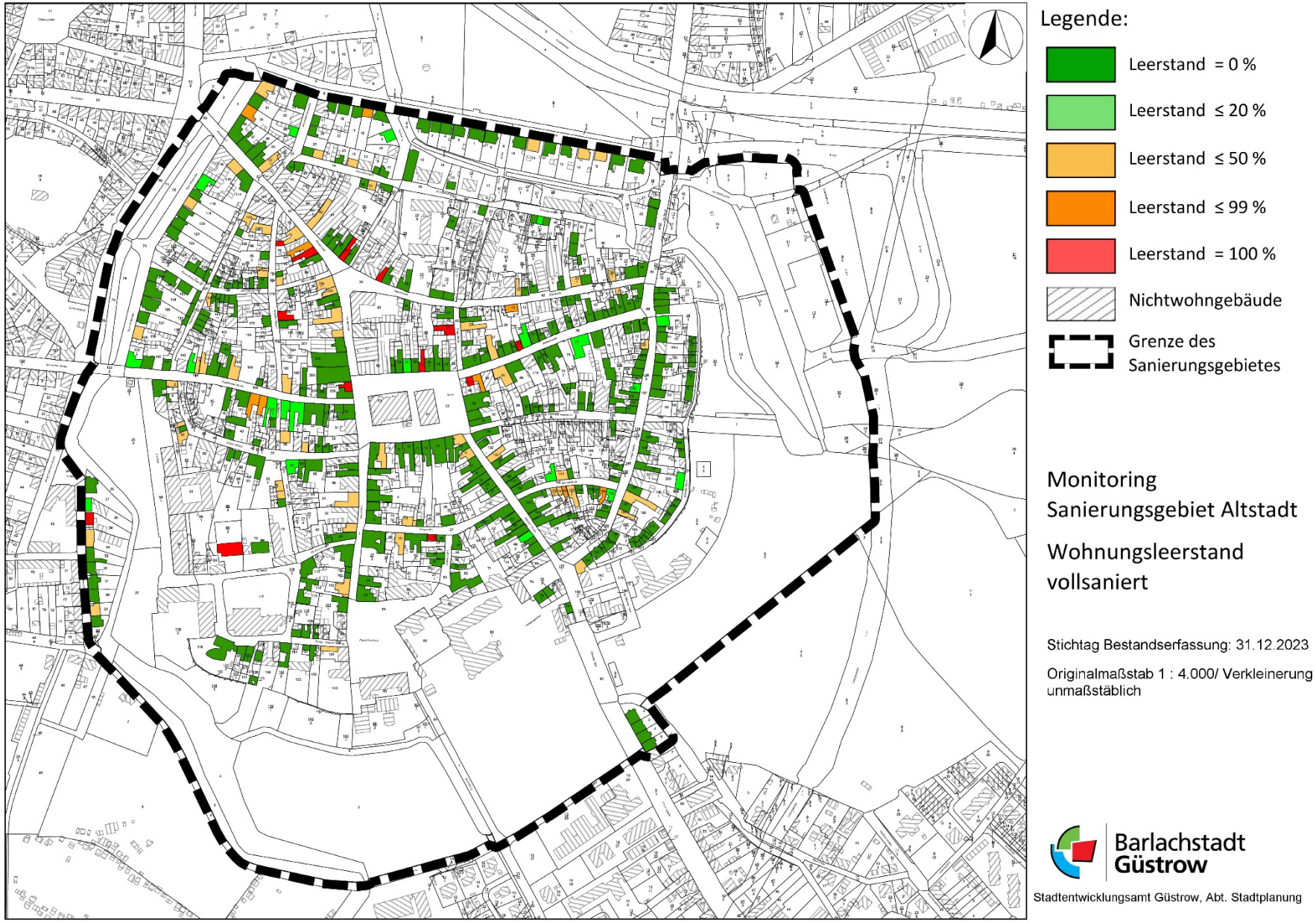

Abbildung 45: Sanierungsgebiet Altstadt - Karte Wohnungsleerstand mit Kategorien in vollsanierten Gebäuden

Anlage zu Punkt 3.2.2

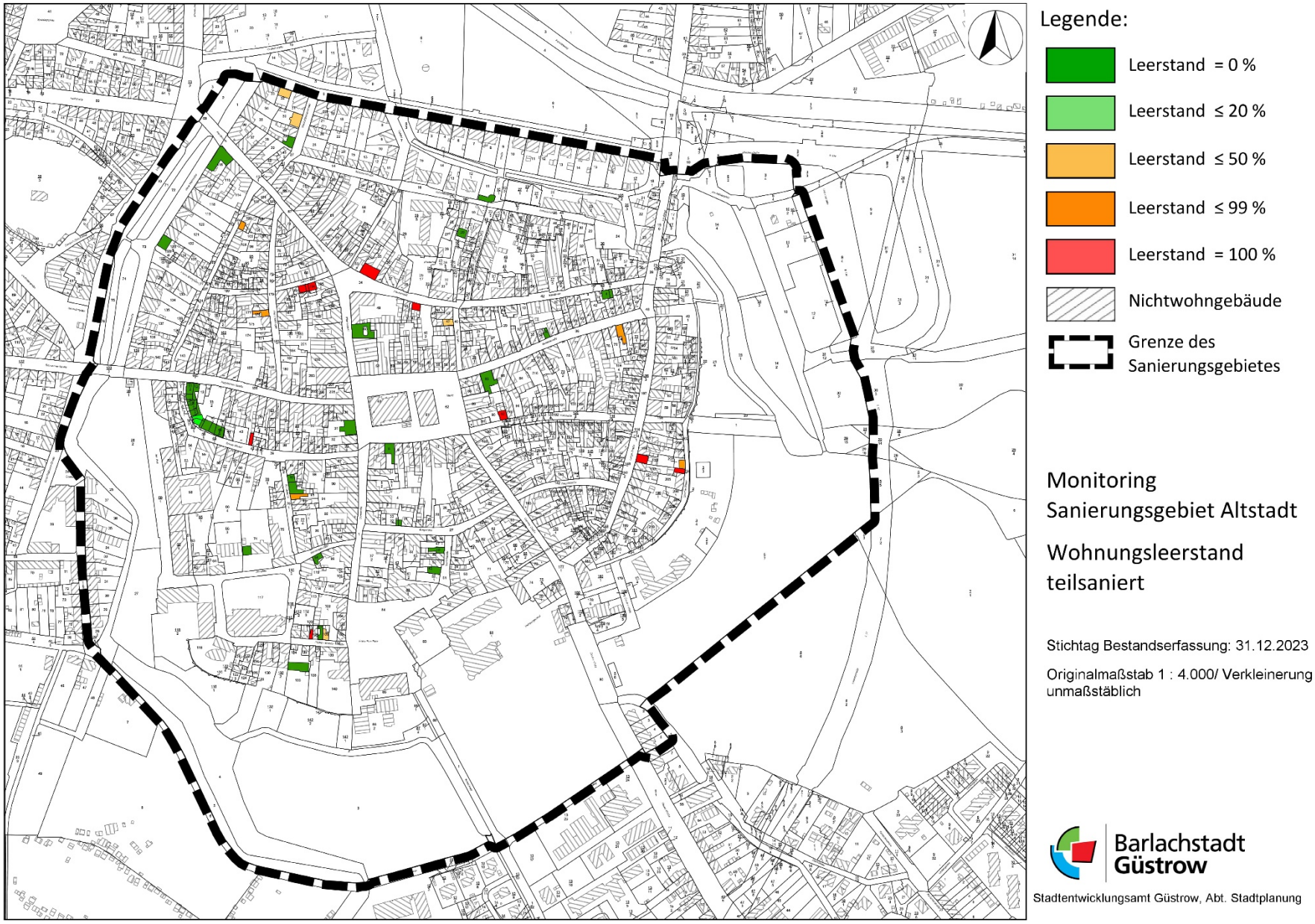

Abbildung 46: Sanierungsgebiet Altstadt - Karte Wohnungsleerstand mit Kategorien in teilsanierten Gebäuden

Anlage zu Punkt 3.2.2

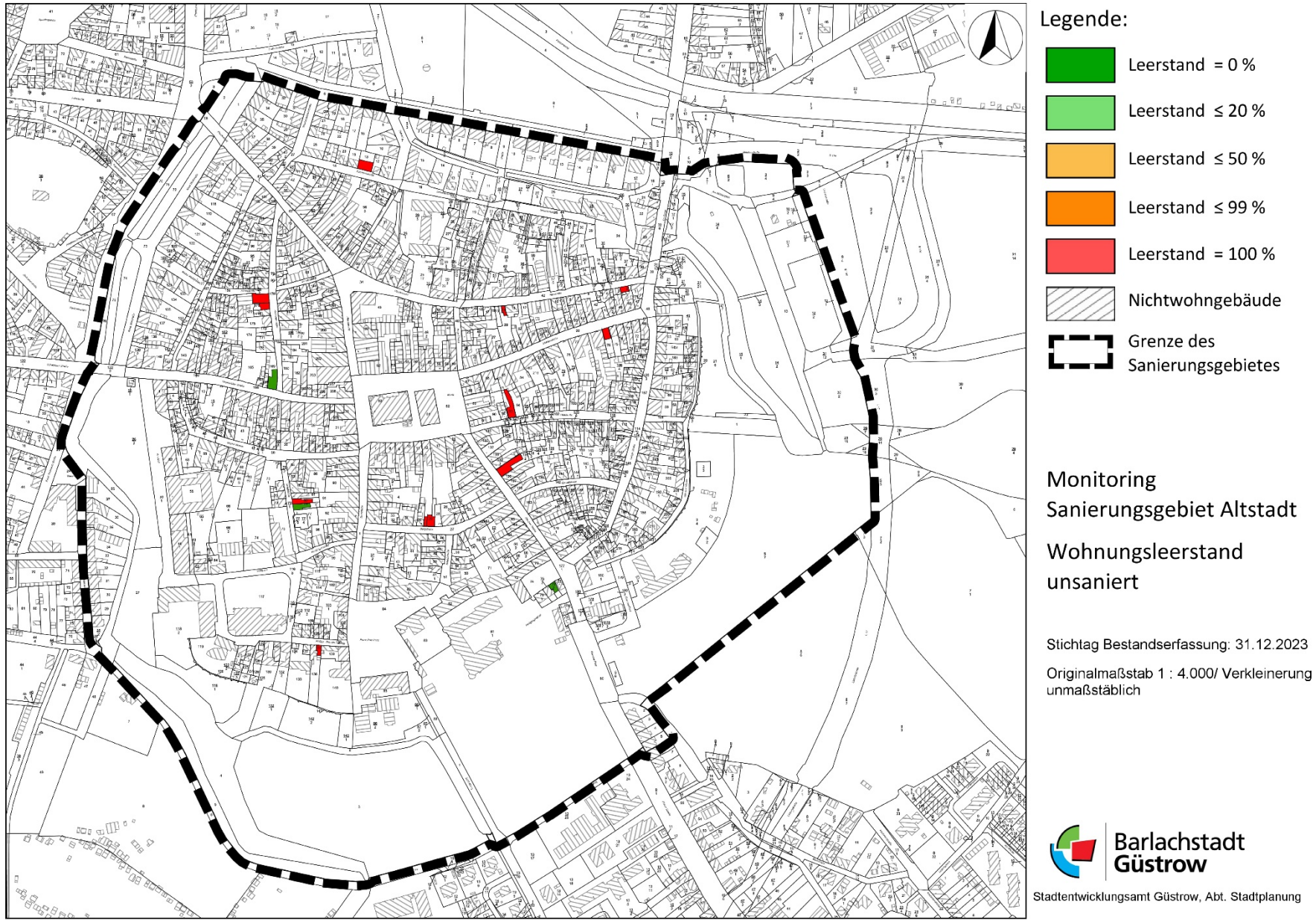

Abbildung 47: Sanierungsgebiet Altstadt - Karte Wohnungsleerstand mit Kategorien in unsanierten Gebäuden

Anlage zu Punkt 3.2.2

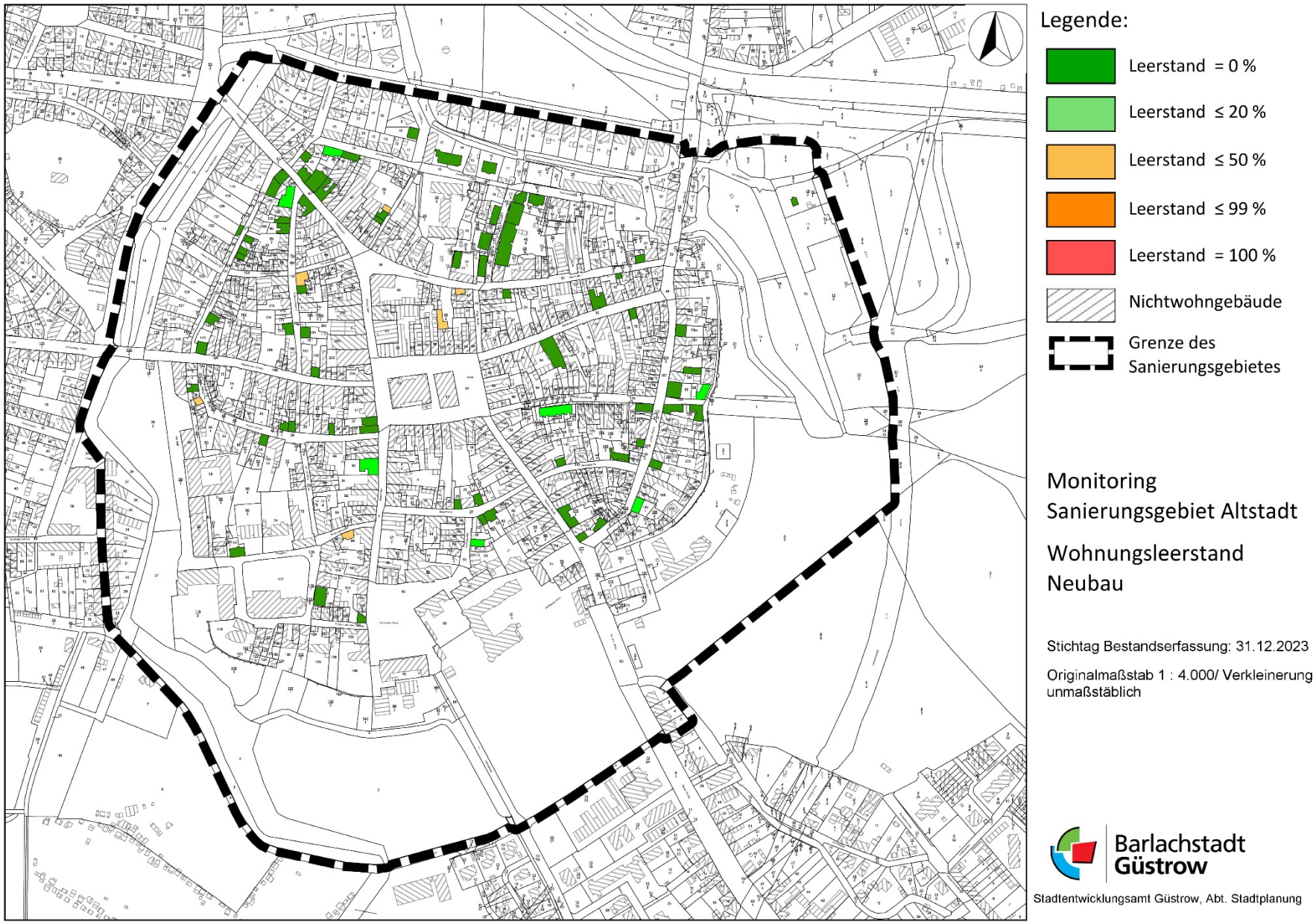

Abbildung 48: Sanierungsgebiet Altstadt - Karte Wohnungsleerstand mit Kategorien in neugebauten Gebäuden

Anlage zu Punkt 3.4

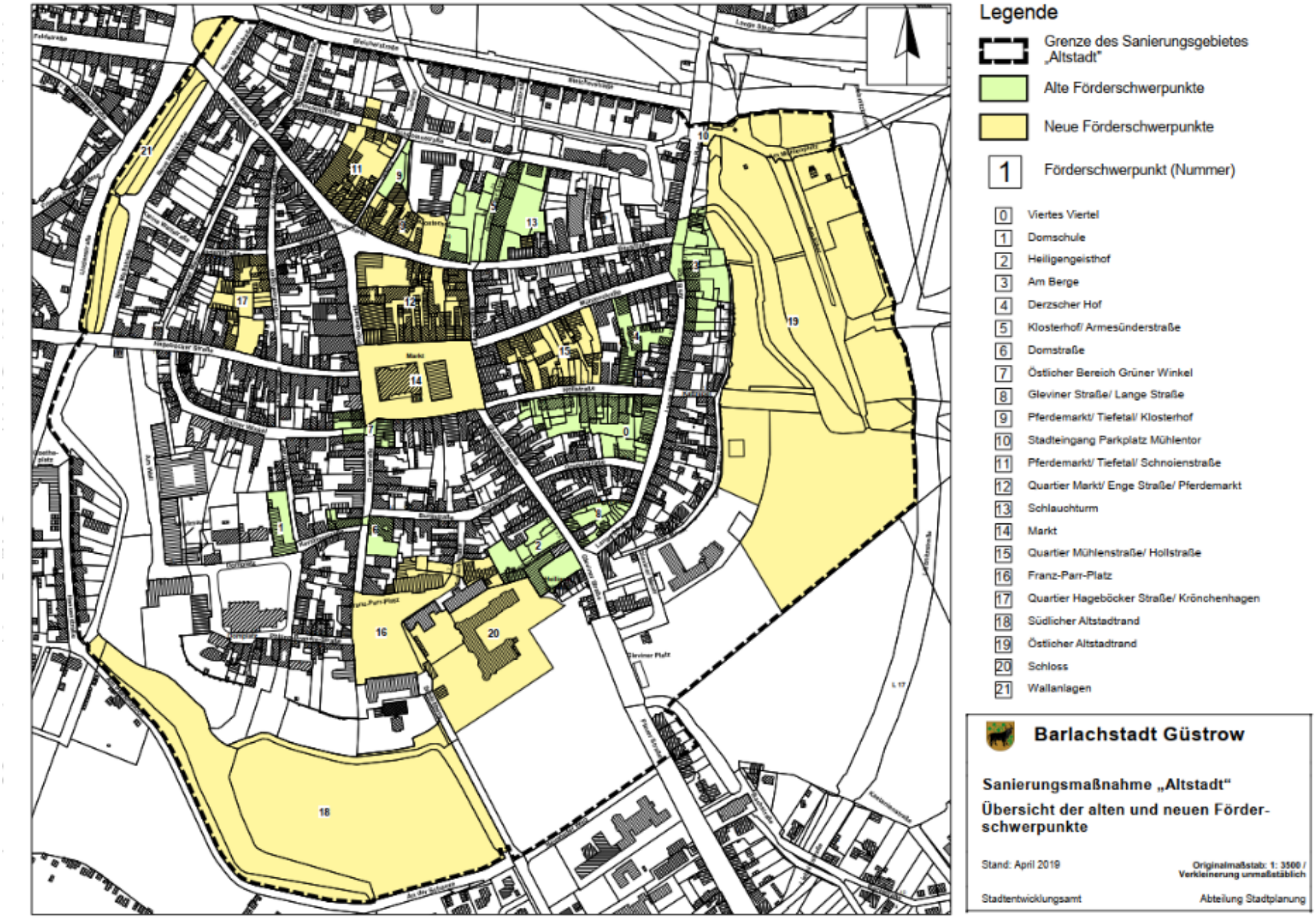

Abbildung 49: Sanierungsgebiet Altstadt: Förderschwerpunkte

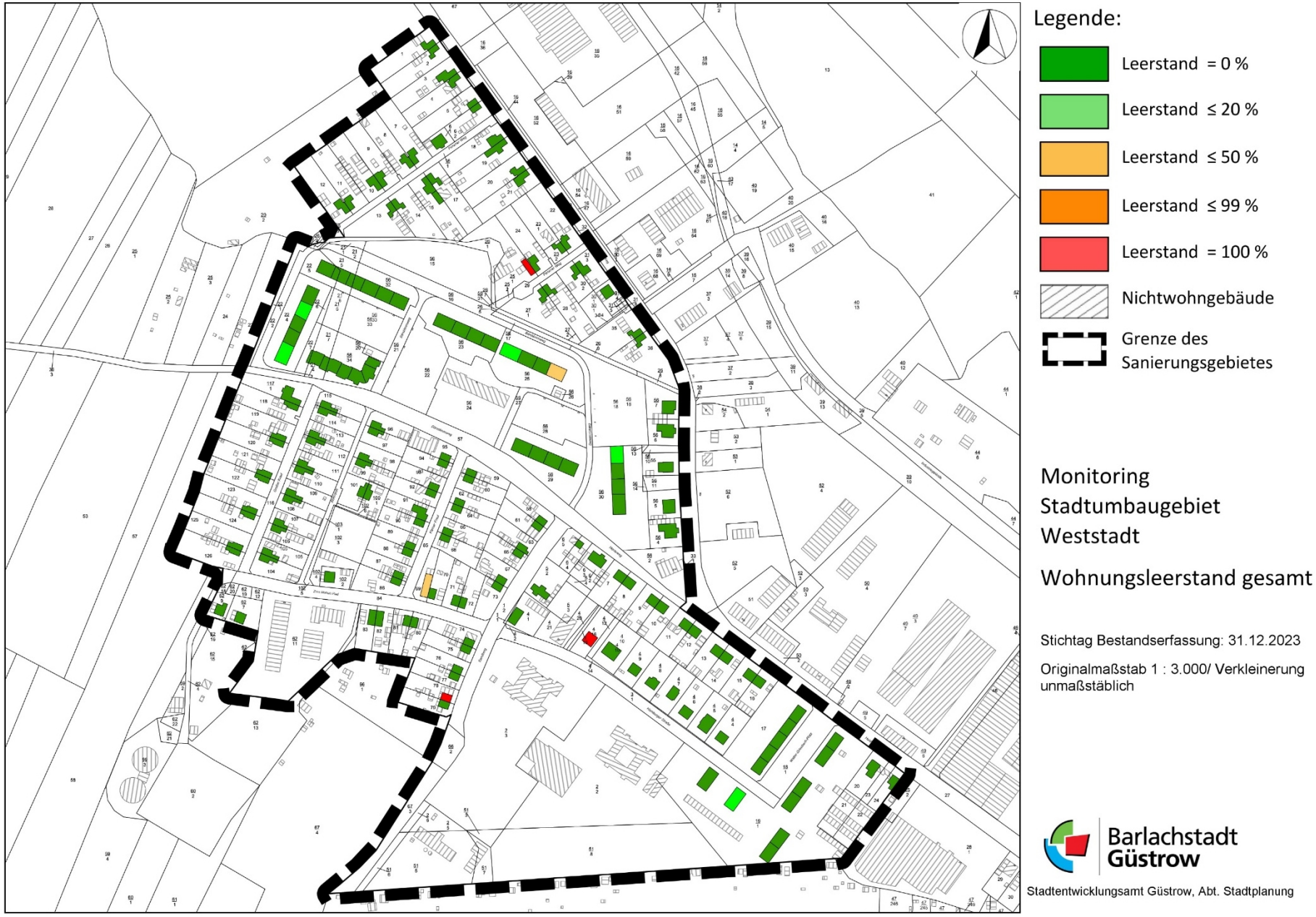

Abbildung 50: Stadtumbaugebiet Weststadt - Karte Wohnungsleerstand mit Kategorien gesamt

Anlage zu Punkt 4.2.2

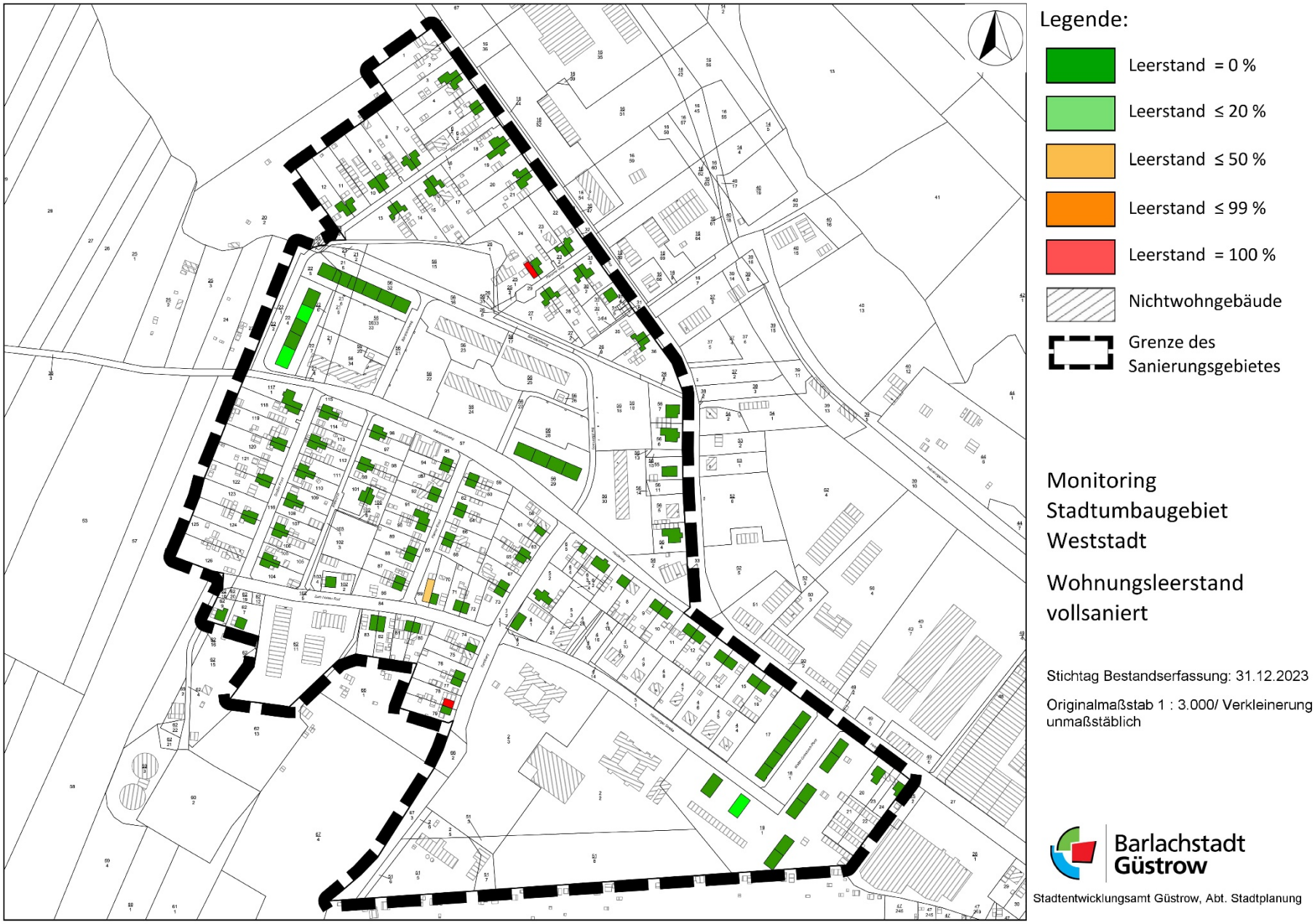

Abbildung 51: Stadtumbaugebiet Weststadt - Karte Wohnungsleerstand mit Kategorien in vollsanierten Gebäuden

Anlage zu Punkt 4.2.2

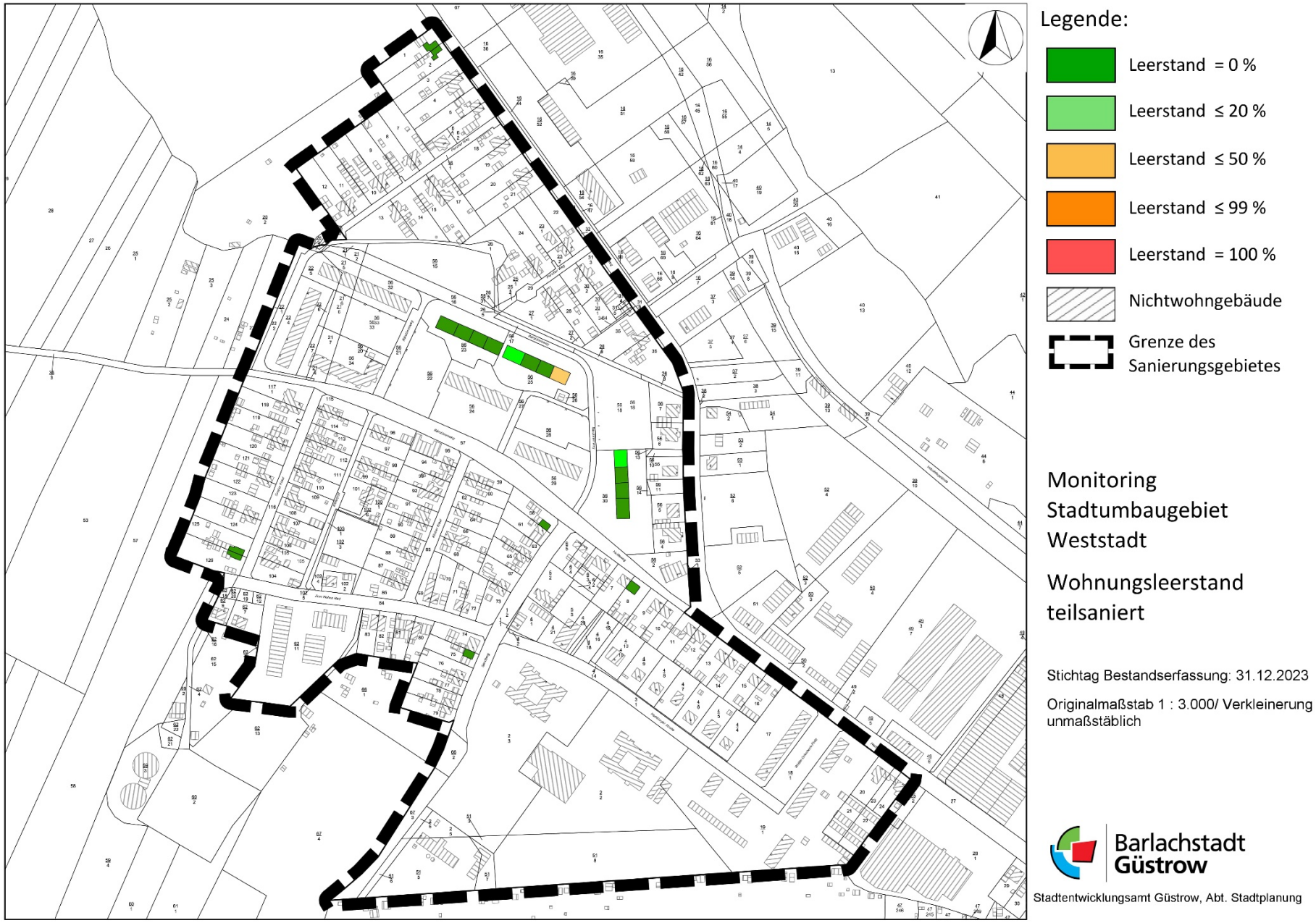

Abbildung 52. Stadtumbaugebiet Weststadt - Karte Wohnungsleerstand mit Kategorien in teilsanierten Gebäuden

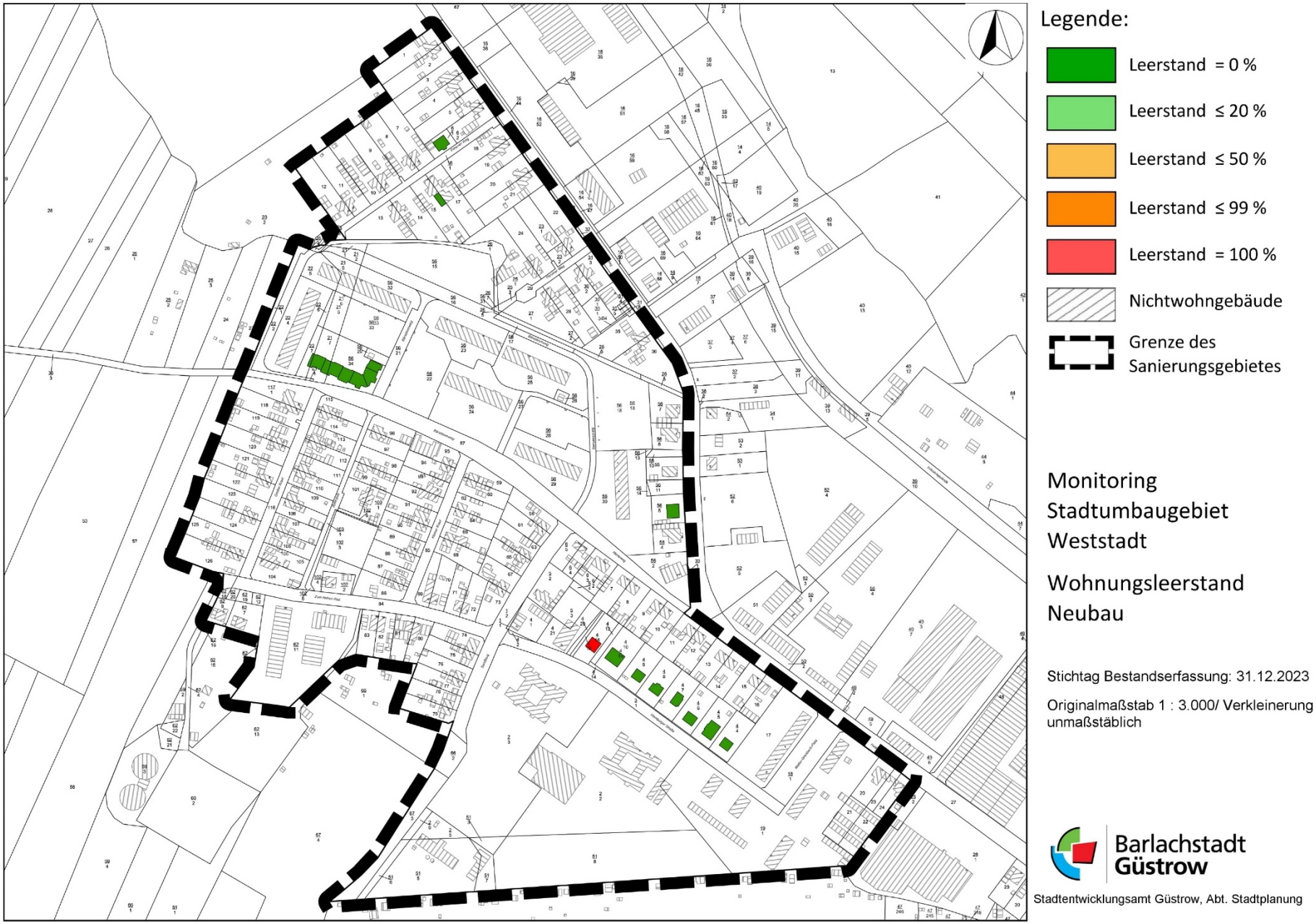

Abbildung 53. Stadtumbaugebiet Weststadt - Karte Wohnungsleerstand mit Kategorien in neugebauten Gebäuden