



**Barlachstadt  
Güstrow**

# Monitoring Stadtentwicklung

**Gesamtstadt**

**Sanierungsgebiet Altstadt - Stadtumbaugebiet Weststadt**



**Berichtsjahr 2022**

## 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	Entwicklung Kaufkraft .....	14
2.2	Wohnungswirtschaft .....	15
2.2.1	Entwicklung Wohnungsbestand .....	15
2.2.2	Entwicklung Wohnungsleerstand .....	17
2.2.3	Entwicklung Wohnungsnachfrage .....	18
2.2.4	geplante / durchgeführte Rückbaumaßnahmen .....	19
2.3	Bau, Städtebau und Infrastruktur .....	19
2.3.1	Entwicklung soziale und kulturelle Infrastruktur .....	19
2.3.2	Entwicklung Bestand denkmalgeschützter Gebäude .....	25
2.3.3	Entwicklung Baulücken und Brachen .....	25
2.4	Auswertung Zielindikatoren auf Gesamtstadtebene .....	25
3	Teil B - Auswertung Fördermonitoring für die städtebauliche Gesamtmaßnahme - Sanierungsgebiet Altstadt .....	27
3.1	Demografie und Sozioökonomie .....	27
3.1.1	Entwicklung Einwohner .....	27
3.1.2	Entwicklung Haushalte .....	28
3.1.3	Entwicklung Arbeitslosigkeit .....	28
3.2	Wohnungswirtschaft .....	29
3.2.1	Entwicklung Wohnungsbestand .....	29
3.2.2	Entwicklung Wohnungsleerstand .....	29
3.2.3	Geplante/durchgeführte Rückbaumaßnahmen .....	30
3.3	Bau, Städtebau und Infrastruktur-Fördermaßnahmen .....	30
3.3.1	Fördervolumina nach Kostenarten .....	30
3.3.2	Rückbaumaßnahmen (Wohnungen, städtische Infrastruktur) .....	31
3.3.3	Sanierter Gebäudebestand .....	31
3.3.4	Denkmalgeschützter Gebäudebestand .....	31
3.3.5	Städtische Infrastruktur .....	31
3.3.6	Baulücken, Brachen und Freiflächen .....	32
3.3.7	Gewerbe .....	32
3.4	Auswertung Zielindikatoren für das jeweilige Fördergebiet .....	32
4	Teil B - Auswertung Fördermonitoring für die städtebauliche Gesamtmaßnahme - Stadtumbaugebiet Weststadt .....	35
4.1	Demografie und Sozioökonomie .....	35

4.1.1	Entwicklung Einwohner .....	35
4.1.2	Entwicklung Haushalte.....	36
4.1.3	Entwicklung Arbeitslosigkeit .....	36
4.2	Wohnungswirtschaft.....	36
4.2.1	Entwicklung Wohnungsbestand .....	36
4.2.2	Entwicklung Wohnungsleerstand .....	36
4.2.3	geplante/durchgeführte Rückbaumaßnahmen.....	37
4.3	Bau, Städtebau und Infrastruktur - Fördermaßnahmen .....	37
4.3.1	Fördervolumina nach Kostenarten .....	37
4.3.2	Rückbaumaßnahmen (Wohnungen, städtische Infrastruktur) .....	37
4.3.3	Saniertes Gebäudebestand.....	37
4.3.4	Denkmalgeschützter Gebäudebestand .....	37
4.3.5	Städtische Infrastruktur .....	37
4.3.6	Baulücken, Brachen und Freiflächen .....	38
4.3.7	Gewerbe.....	38
4.4	Auswertung Zielindikatoren für das jeweilige Fördergebiet .....	38
5	Teil C - Ergebnisbericht / Wirkungsanalyse .....	39
6	Anlagen .....	39

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Bevölkerungsentwicklung mit Haupt- und Nebenwohnsitz 2002 bis 2022 .....	1
Abbildung 2:	Bevölkerungsentwicklung mit Hauptwohnsitz (2002-2022) .....	2
Abbildung 3:	Einwohner 2022 und deren Verteilung auf die Stadteile .....	2
Abbildung 4:	Faktoren der Bevölkerungsentwicklung .....	3
Abbildung 5:	Ausländischer Bevölkerungsanteil mit Hauptwohnsitz an der Gesamtbevölkerung .....	3
Abbildung 6:	Abgleich reale Bevölkerungsentwicklung mit der ISEK-Prognose 2015 und der Bevölkerungsprognose 2019.....	4
Abbildung 7:	Wohnungsnachfragende Einwohner und Haushalte 2002 bis 2022 .....	4
Abbildung 8:	Entwicklung der Arbeitslosigkeit 2003 bis 2022 .....	5
Abbildung 9:	Zahl der Arbeitslosen nach SGB II und SGB III 2002 bis 2022 – absolut.....	6
Abbildung 10:	Entwicklung der Frauenerbeitslosigkeit 2002 bis 2022 .....	6
Abbildung 11:	Entwicklung der Jugendarbeitslosigkeit 2002 bis 2022 .....	6
Abbildung 12:	Entwicklung der SV-Beschäftigten .....	8
Abbildung 13:	Geringfügig entlohnte SV-Beschäftigte (Wohnort) 2003 bis 2022.....	9
Abbildung 14:	Vergleich der Daten Arbeitsloser, SV-Beschäftigter und Einwohner im erwerbsfähigen Alter 2002 bis 2022 .....	10
Abbildung 15:	SV- Beschäftigte am Wohnort und Arbeitsort Güstrow .....	10
Abbildung 16:	Entwicklung der geringfügig entlohnten beschäftigten (am Arbeitsort) 2003 bis 2022 ..	10
Abbildung 17:	Entwicklung der Ein- und Auspendler .....	11
Abbildung 18:	Vergleich Ein- und Auspendler zu SV-Beschäftigten.....	11
Abbildung 19:	Entwicklung der Arbeitsplatzdichte 2002 bis 2022 .....	12

Abbildung 20: Verteilung der SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen .....	13
Abbildung 21: Entwicklung des Wohnungsbestands seit 2002 .....	16
Abbildung 22: Wohnungsleerstandsentwicklung 2002 bis 2022 .....	17
Abbildung 23: Sanierungsgebiet Altstadt: Bevölkerungsentwicklung 2002 bis 2022 und im Vergleich zu 1993 .....	27
Abbildung 24: Sanierungsgebiet Altstadt: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zur Gesamtstadt 2002 bis 2022 .....	27
Abbildung 25: Sanierungsgebiet Altstadt: Bevölkerungsentwicklung mit Haupt- und Nebenwohnsitz 2002 bis 2022 (absolut) .....	27
Abbildung 26: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung (HW) im Sanierungsgebiet Altstadt .....	28
Abbildung 27: Sanierungsgebiet Altstadt: Abgleich der Realentwicklung mit der Bevölkerungshochrechnung 2013 .....	28
Abbildung 28: Sanierungsgebiet Altstadt: Entwicklung des Wohnungsbestands 2002 bis 2022 .....	29
Abbildung 29: Sanierungsgebiet Altstadt: Wohnungsneubau 2002 bis 2022 .....	29
Abbildung 30: Sanierungsgebiet Altstadt: Entwicklung des Wohnungsleerstands 2002 bis 2022 .....	30
Abbildung 31: Sanierungsgebiet Altstadt: Entwicklung des Wohnungsleerstands im Vergleich zur Gesamtstadt 2002 bis 2022 .....	30
Abbildung 32: Sanierungsgebiet Altstadt: Rückbaumaßnahmen .....	30
Abbildung 33: Sanierungsgebiet Altstadt: Grafische Darstellung der bisher eingesetzten Mittel .....	31
Abbildung 34: Sanierungsgebiet Altstadt: Anzahl und Sanierungszustand denkmalgeschützter Gebäude .....	31
Abbildung 35: Sanierungsgebiet Altstadt: Zentraler Versorgungsbereich .....	32
Abbildung 36: Stadtumbaugebiet Weststadt: Einwohnerentwicklung 2014 bis 2022 .....	35
Abbildung 37: Stadtumbaugebiet Weststadt - Ausländeranzahl absolut und Ausländeranteil in % .....	35
Abbildung 38: Stadtumbaugebiet Weststadt - Entwicklung des Wohnungsbestands 2014 bis 2022 .....	36
Abbildung 39: Stadtumbaugebiet Weststadt - Entwicklung des Wohnungsleerstands 2014 bis 2022 .....	37
Abbildung 40: Gesamtstadt: Karte mit Abgrenzung der Stadteile und Fördergebieten .....	40
Abbildung 41: Sanierungsgebiet Altstadt - Karte Wohnungsleerstand mit Kategorien gesamt .....	41
Abbildung 42: Sanierungsgebiet Altstadt - Karte Wohnungsleerstand mit Kategorien in vollsanierten Gebäuden .....	42
Abbildung 43: Sanierungsgebiet Altstadt - Karte Wohnungsleerstand mit Kategorien in teilsanierten Gebäuden .....	43
Abbildung 44: Sanierungsgebiet Altstadt - Karte Wohnungsleerstand mit Kategorien in unsanierten Gebäuden .....	44
Abbildung 45: Sanierungsgebiet Altstadt - Karte Wohnungsleerstand mit Kategorien in neugebauten Gebäuden .....	45
Abbildung 46: Sanierungsgebiet Altstadt: Förderschwerpunkte .....	46
Abbildung 47: Stadtumbaugebiet Weststadt - Karte Wohnungsleerstand mit Kategorien gesamt .....	47
Abbildung 48: Stadtumbaugebiet Weststadt - Karte Wohnungsleerstand mit Kategorien in vollsanierten Gebäuden .....	48
Abbildung 49: Stadtumbaugebiet Weststadt - Karte Wohnungsleerstand mit Kategorien in teilsanierten Gebäuden .....	49

Abbildung 50: Stadtumbaugebiet Weststadt - Karte Wohnungsleerstand mit Kategorien in neugebauten Gebäuden .....	50
--	----

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Einwohner Stadtteile mit Haupt- und Nebenwohnsitz.....	2
Tabelle 2: Wanderungen 2022 nach Geschlecht.....	3
Tabelle 3: Durchschnittliche, gesamtstädtische Haushaltsgröße 2002 bis 2022.....	5
Tabelle 4: Durchschnittliche HH-Größe in den Stadtteilen .....	5
Tabelle 5: Arbeitslosigkeit nach Stadtteilen .....	7
Tabelle 6: Arbeitslose nach SGB II und SGB III nach Stadtteilen 2022.....	7
Tabelle 7: SV-Beschäftigte nach Stadtteilen am Wohnort .....	8
Tabelle 8: Erwerbstätige 2020 - Verteilung der Einwohner im Alter von 15 bis 65 Jahre .....	9
Tabelle 9: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet im Jahr 2022.....	12
Tabelle 10: SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen 2014/2022 .....	14
Tabelle 11: Entwicklung der Kaufkraft .....	15
Tabelle 12: Wohnungsbestand in den Stadtteilen 2021/2022 im Vergleich und deren Verteilung im Stadtgebiet in %.....	16
Tabelle 13: Veränderung des Wohnungsbestands von 2002 bis 2022 .....	17
Tabelle 14: Wohnungsleerstand in den Stadtteilen 2021/2022 .....	18
Tabelle 15: Entwicklung der wohnungsnachfragende Einwohner und wohnungsnachfragende Haushalte entsprechend dem optimistischen Bevölkerungsszenario .....	19
Tabelle 16: Kapazität (Plätze) und Auslastung der Kindertagesstätten (inkl. Tagesmütter/-väter) nach Stadtteilen und in der Gesamtstadt .....	20
Tabelle 17: Kapazität (Plätze) und Auslastung der Hortstätten nach Stadtteilen und in der Gesamtstadt .....	20
Tabelle 18: Kapazität (Plätze) und Auslastung der allgemein bildenden Schulen nach Stadtteilen und in der Gesamtstadt.....	21
Tabelle 19: Anzahl der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Gesamtstadt.....	24
Tabelle 20: Anzahl und m <sup>2</sup> -Fläche der Spiel- und Bewegungsplätze in der Gesamtstadt und den Gesamtmaßnahmengengebieten .....	24
Tabelle 21: Übernachtungskapazitäten (2017 bis 2022), Quelle: Güstrow-Information .....	24
Tabelle 22: Besucherzahlen ausgewählter touristischer Einrichtungen (2017 bis 2022).....	25
Tabelle 23: Sanierungsgebiet Altstadt: Anzahl der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen 2022 .	31
Tabelle 24: Stadtumbaugebiet Weststadt - durchschnittliche Haushaltsentwicklung 2014 bis 2022.....	36
Tabelle 25: Stadtumbaugebiet Weststadt: Anzahl der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen ....	38

## 1 Einleitung

### 1.1 Grundsätzliches zur Datenlage und zu den Indikatoren

Bereits seit der Wende werden Daten zur Einwohner- und Wohnungsbauentwicklung erfasst. Im Jahr 2002 begann der Aufbau des Monitorings Stadtentwicklung (Basisjahr). Seitdem erfolgt eine jährliche Fortschreibung des umfangreichen Datenmaterials. Nachfolgend wird das Jahr 2022 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, weshalb ein Rückblick/Vergleich zum Vorjahr für die Stadtteile erst für ein Jahr möglich ist.

Die verwendete männliche Sprachform steht stellvertretend für alle Geschlechter.

### 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 31.12.2022 hatte Güstrow 30.137 Einwohner (EW) mit Hauptwohnsitz, gegenüber 2021 ein Anstieg um 595 Personen. Die Anzahl der Nebenwohnsitze ist um 6 EW auf 838 EW gestiegen. Zum Stichtag gab es insgesamt 30.975 Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz, entspricht einem Einwohnerzuwachs zum Vorjahr von 601 Personen (Anstieg 2 %, Abbildung 1).

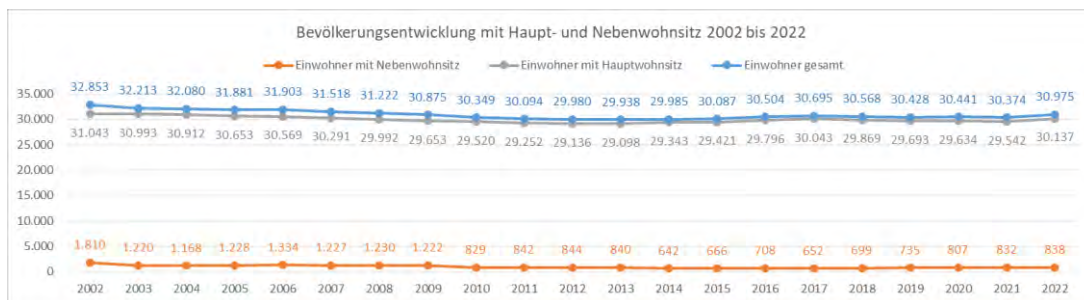


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung mit Haupt- und Nebenwohnsitz 2002 bis 2022

Zum Basisjahr 2002 hat sich die Einwohnerzahl mit Hauptwohnsitz um 906 bzw. 2,9 % von 31.043 auf 30.137 reduziert. Nach einem stetigen Abwärtstrend von 2002 bis 2013 (Einwohnergewinn um 1.945 Personen), waren von 2014 bis 2017 wieder Einwohnergewinne auf 30.043 (3,1 %) zu verzeichnen. Dann kam es 2018 wieder zu einem Bevölkerungsrückgang, der sich auch 2019 bis 2021 fortsetzte. Im Jahr 2022 konnte wieder ein Einwohnergewinn verzeichnet werden, so dass 97,1% des Ausgangswerts erreicht wurden (Abbildung 2).

Die Bevölkerungsveränderungen haben nahezu im gesamten Stadtgebiet stattgefunden. Während sie in den Stadtteilen Bauhof und Plauer Viertel zurückging und in Glasewitzer Burg, Goldberger Viertel und Weststadt gleich blieb, erfolgte in allen anderen Stadtteilen ein Einwohnerzuwachs (Tabelle 1).

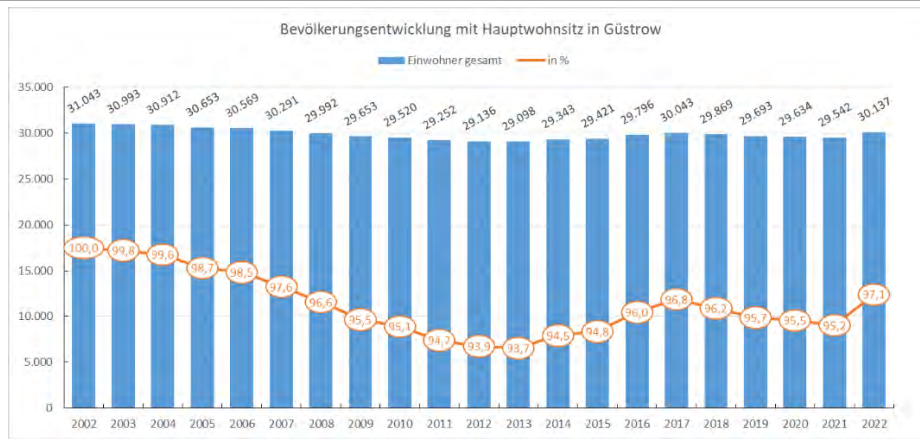


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung mit Hauptwohnsitz (2002-2022)

Die Verteilung der Einwohner auf die Stadtteile ist aus Abbildung 3 zu entnehmen. Den größten Einwohneranteil verzeichnet mit 20,63 % die Südstadt, gefolgt vom Schweriner Viertel mit 13,66 % und der Altstadt mit 10,5 %.

Im Jahr **2021** lebten in Güstrow 15.679 Personen weiblichen und 14.695 männlichen Geschlechts.

Von den 30.975 Einwohnern des Jahres **2022** waren 15.943 Personen weiblichen, 15.031 männlichen und 1 Person der Geschlechterkategorie Divers zuzuordnen.

Der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung d. h. das Verhältnis Geburten (186) zu Sterbefällen (567) liegt 2022 bei -381 Personen und damit deutlich über dem der letzten Jahre. Der Grund liegt weiterhin in dem hohen Sterbeüberschuss.

Tabelle 1: Einwohner Stadtteile mit Haupt- und Nebenwohnsitz

	2021	2022	Änderung zum Vorjahr
1 Altstadt	3.166	3.253	87
2 Bauhof	1.179	1.163	-16
3 Dettmannsdorf	1.867	1.887	20
4 Distelberg	2.463	2.551	88
5 Glasewitzer Burg	51	51	0
6 Goldberger Viertel	1.030	1.030	0
7 Heidberg	113	114	1
8 Magdalenenlust	893	902	9
9 Nord-West	491	494	3
10 Plauer Viertel	1.521	1.507	-14
11 Rostocker Viertel	2.909	2.954	45
12 Rövertannen	609	694	85
13 Schöninsel	5	5	0
14 Schweriner Viertel	4.068	4.232	164
15 Südstadt	6.258	6.391	133
16 Weststadt	2.691	2.691	0
17 Ortsteil Klueß	406	403	-3
18 Ortsteil Neu Strenz	145	141	-4
19 Ortsteil Primerburg	23	22	-1
20 Ortsteil Suckow	486	490	4
<b>Einwohner mit HW und NW gesamt</b>	<b>30.374</b>	<b>30.975</b>	<b>601</b>
<b>davon Nebenwohnsitz</b>	<b>832</b>	<b>838</b>	<b>6</b>
<b>Güstrow HW</b>	<b>29.542</b>	<b>30.137</b>	<b>595</b>
<b>Veränderung gegenüber Vorjahr GÜ gesamt</b>		601	
<b>in %</b>	100,0	102,0	

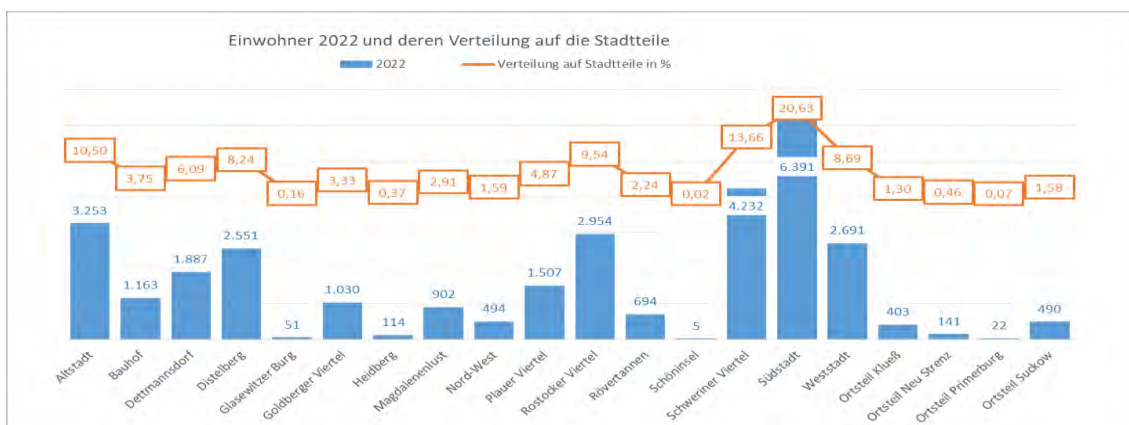


Abbildung 3: Einwohner 2022 und deren Verteilung auf die Stadtteile

Im Jahr 2022 haben 4.856 Wanderungsbewegungen stattgefunden: zugezogen sind insgesamt 1.918 Personen, weggezogen 1.370 Personen, innerhalb von Güstrow umgezogen sind 1.568 Personen. Tabelle 2 zeigt die Verteilung der Wanderungsbewegungen für die Stadtteile unterteilt nach Geschlecht

Tabelle 2: Wanderungen 2022 nach Geschlecht

Stadtteile	Umzüge 2022			Wegzüge 2022			Zuzüge 2022			Wanderungen gesamt
	männlich	weiblich	gesamt	männlich	weiblich	gesamt	männlich	weiblich	gesamt	
1 Altstadt	103	135	238	105	103	208	116	139	255	701
2 Bauhof	14	13	27	13	12	25	5	10	15	67
3 Dettmannsdorf	18	17	35	13	8	21	14	18	32	88
4 Distelberg	89	100	189	40	61	101	69	84	153	443
5 Glasewitzer Burg	1	0	1	1	1	2	1	1	2	5
6 Goldberger Viertel	20	19	39	33	63	96	40	99	139	274
7 Heidberg	0	1	1	1	0	1	3	4	7	9
8 Magdalenenlust	21	29	50	10	9	19	14	20	34	103
9 Nord-West	11	9	20	8	1	9	8	4	12	41
10 Plauer Viertel	26	28	54	44	30	74	34	28	62	190
11 Rostocker Viertel	84	103	187	56	62	118	80	76	156	461
12 Rövertannen	26	19	45	61	20	81	187	54	241	367
13 Schöninsel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14 Schweriner Viertel	122	132	254	96	119	215	127	138	266	735
15 Südstadt	134	170	304	136	127	263	214	194	408	975
16 Weststadt	45	61	106	52	49	101	57	43	100	307
17 Ortsteil Klueß	5	4	9	8	9	17	5	10	15	41
18 Ortsteil Neu Strenz	0	0	0	2	2	4	1	5	6	10
19 Ortsteil Primerburg	1	0	1	1	0	1	0	0	0	2
20 Ortsteil Suckow	3	5	8	7	7	14	6	9	15	37
Gesamtstadt	723	845	1.568	687	683	1.370	981	936	1.918	4.856

Der Wanderungssaldo d. h. Zuzüge zu Wegzüge ist 2022 mit 548 Personen deutlich positiver als in den letzten Jahren. 2021 lag er noch bei -209 Personen.

Der Gesamtsaldo der Bevölkerungsentwicklung (natürliche Bevölkerungsentwicklung zu Wanderungssaldo) ist erstmals seit 2017 wieder im positiven Bereich und liegt bei 167 Personen (Abbildung 4).

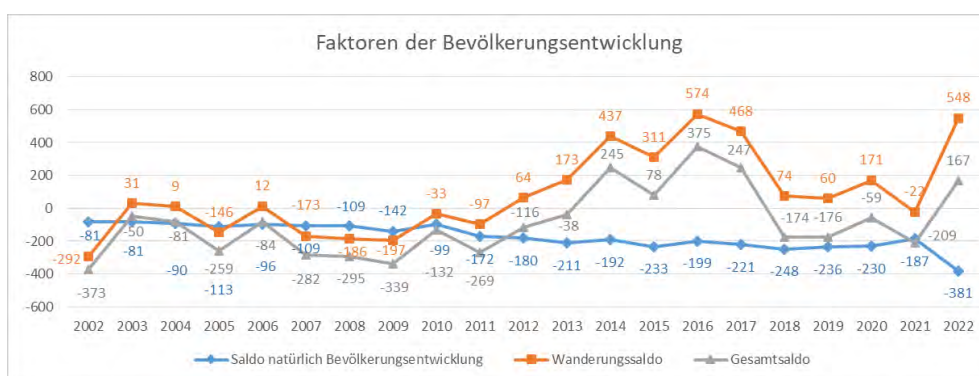


Abbildung 4: Faktoren der Bevölkerungsentwicklung

Durch die Veränderungen in der weltpolitischen Lage hat sich der Anteil der ausländischen Mitbürger auf nunmehr 2.814 EW absolut bzw. 9 % erhöht. Von diesen waren 1.252 Personen weiblichen Geschlechts, 1.561 männlichen Geschlechts und eine Person der Geschlechterkategorie Divers zuzuordnen. Von 2021 zu 2022 zogen 759 Personen nicht deutscher Staatsbürgerschaft zu. Abbildung 5 zeigt die Veränderungen seit dem Basisjahr bezogen auf den Hauptwohnsitz.

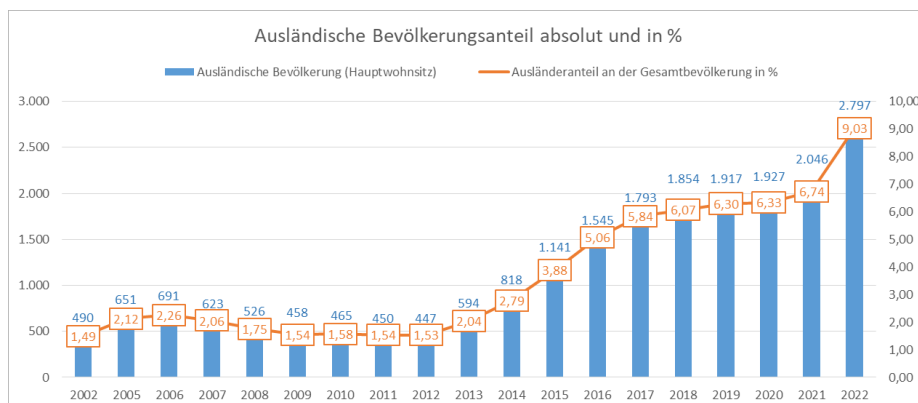


Abbildung 5: Ausländischer Bevölkerungsanteil mit Hauptwohnsitz an der Gesamtbevölkerung



## 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.

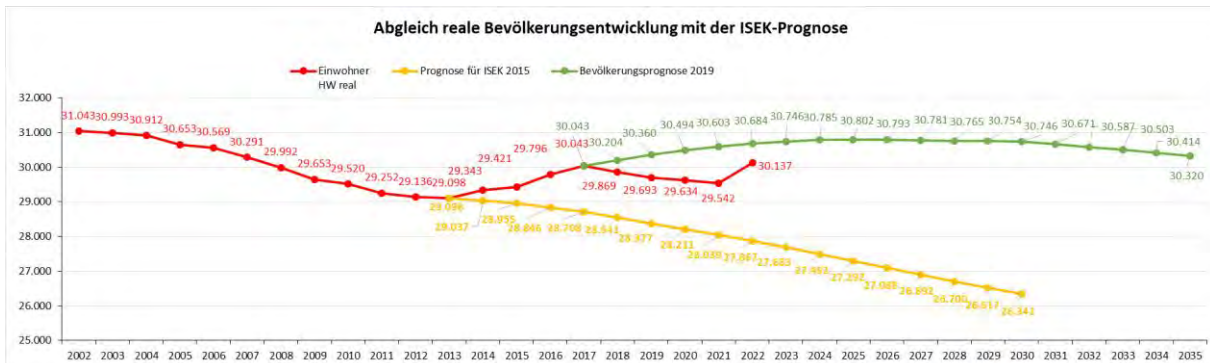


Abbildung 6: Abgleich reale Bevölkerungsentwicklung mit der ISEK-Prognose 2015 und der Bevölkerungsprognose 2019

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 2022 fragten 29.714 Einwohner Wohnungen nach, d. h. 2.539 Einwohner weniger als 2002, als die Zahl noch bei 32.253 EW lag. Der Tiefstwert mit 29.188 EW wurde 2013 erreicht.

Im Basisjahr 2002 gab es 15.307 wohnungsnachfragende Haushalte (HH; Wohnungsbestand minus Wohnungsleerstand). Die Anzahl der HH ist im Zeitablauf absolut um 1.256 gestiegen und lag 2022 bei 16.563 (Zunahme von 8,2 %). Somit ist trotz eines Rückgangs der wohnungsnachfragenden Einwohner eine steigende Anzahl wohnungsnachfragender Haushalte zu verzeichnen (Abbildung 7).

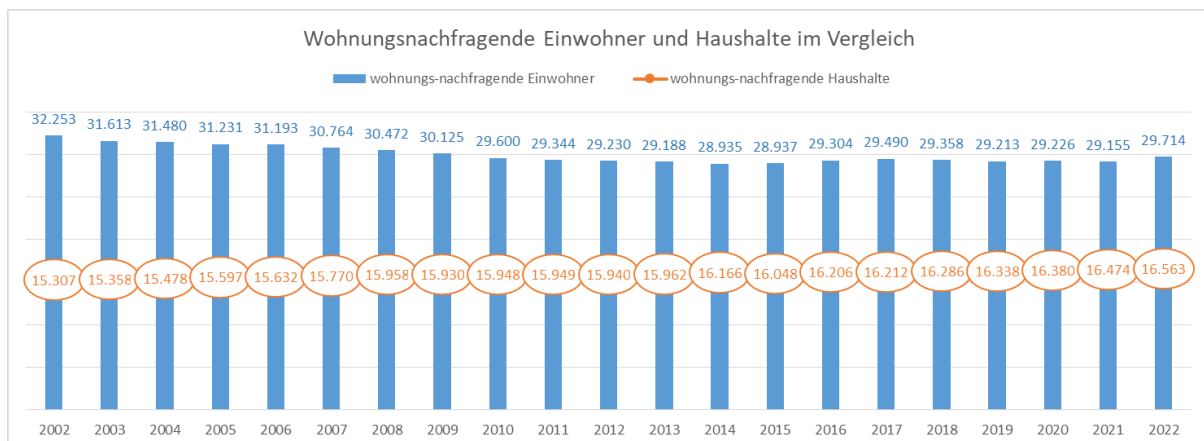


Abbildung 7: Wohnungsnachfragende Einwohner und Haushalte 2002 bis 2022

Setzt man die wohnungsnachfragenden EW und Haushalte ins Verhältnis, so ergibt sich die durchschnittliche Haushaltsgröße. Für die Gesamtstadt lag diese 2002 bei 2,11 Personen/HH, im Jahr 2021 wurde der niedrigste Stand mit 1,77 Personen/HH erreicht. Gründe sind neben dem Trend zum Single-Haushalt, auch der Verbleib der älteren Bevölkerung im gewohnten Umfeld/Wohnung z. B: durch ambulante Pflegedienstleistungen. Durch die Erhöhung der Anzahl an wohnungsnachfragenden EW und Haushalte 2022 stieg die durchschnittliche Haushaltsgröße seit 2018 wieder auf 1,79 an (Tabelle 3).

Tabelle 3: Durchschnittliche, gesamtstädtische Haushaltsgröße 2002 bis 2022

2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
2,11	2,06	2,03	2,00	2,00	1,95	1,91	1,89	1,86	1,84	1,83	1,83	1,79	1,80	1,81	1,81	1,82	1,79	1,78	1,77	1,79

Tabelle 4: Durchschnittliche HH-Größe in den Stadtteilen

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

Die Haushaltsgröße ist in den einzelnen Stadtteilen sehr unterschiedlich (Tabelle 4). Die durchschnittliche Haushaltsgröße schwankt zwischen 2,5 (OT Neu Strenz und OT Suckow) und 1,6 in 2021 und 1,7 in 2022 (Distelberg, Rostocker Viertel und 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

2021 lag die Arbeitslosigkeit bei 1.367 Personen (8,0 %), dem niedrigsten Wert im Betrachtungszeitraum. Im Jahr 2022 stieg die Zahl der Arbeitslosen auf 1.442 Personen (8,3 %, Abbildung 8).<sup>1</sup>



Abbildung 8: Entwicklung der Arbeitslosigkeit 2003 bis 2022

Von den 1.442 Arbeitslosen in Güstrow erhielt der Großteil (80 %) Leistungen nach den Regelungen des SGB II, d. h. dieser Teil der Arbeitslosen bezog Hartz IV. 20,0 % bezogen Arbeitslosengeld I (Arbeitslose nach SGB III; Abbildung 9).

<sup>1</sup> Hinweis: Der Anteil der Arbeitslosen wird an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15-65 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 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 (15-65 Jahre) gesetzt.

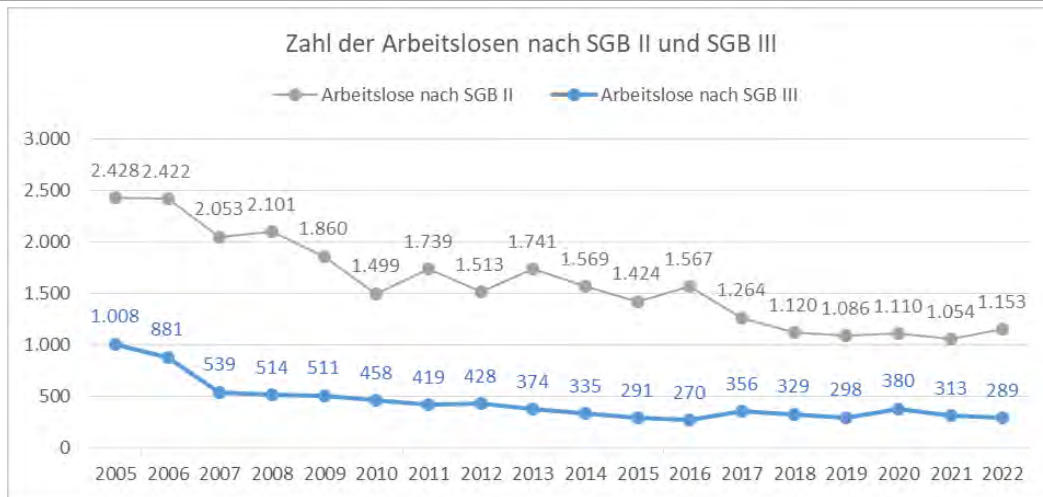


Abbildung 9: Zahl der Arbeitslosen nach SGB II und SGB III 2002 bis 2022 – absolut

### 2.1.3.1 Anzahl arbeitslosen Frauen und Anteil an allen Arbeitslosen

Der Anteil der arbeitslosen Frauen schwankte im Betrachtungszeitraum. Mit Ausnahme der Jahre 2003 und 2006 war der Anteil der Frauen an allen Arbeitslosen stets unter 50 %. 2021 lag er bei 44,5 % 2022 dagegen bei 45,6 %. Absolut ging die Anzahl der arbeitslosen Frauen im Betrachtungszeitraum um 1.034 zurück (Abbildung 10).

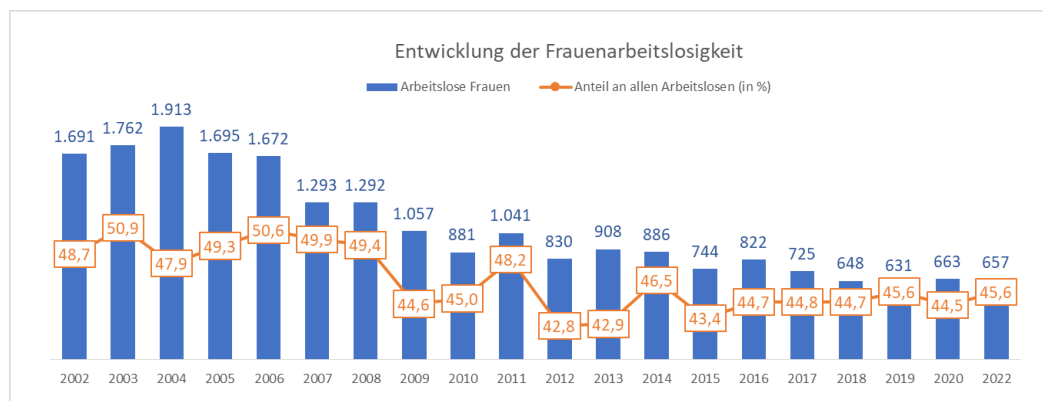


Abbildung 10: Entwicklung der Frauenarbeitslosigkeit 2002 bis 2022

### 2.1.3.2 Jugendarbeitslosigkeit

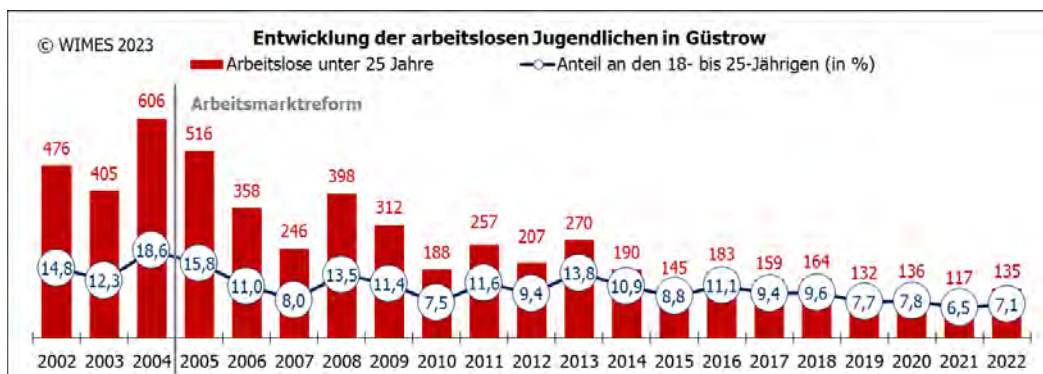


Abbildung 11: Entwicklung der Jugendarbeitslosigkeit 2002 bis 2022

Insgesamt ging die Jugendarbeitslosigkeit im Betrachtungszeitraum zurück. Lag diese 2002 noch bei 476 Personen bzw. 14,8 % gemessen an den EW von 18 bis 25 Jahren so waren es 2022 135 Personen bzw. 7,1 %. Allerdings spiegelt sich die Zunahme der Arbeitslosenzahlen von 2021 zu 2022 auch in Zahlen der Jugendlichen wider. Absolut erfolgte ein Anstieg um 18 Personen, entsprechend stieg die Quote von 6,5 % auf 7,1 % (Abbildung 11).

### 2.1.3.3 Kleinräumige Arbeitslosendaten

2022 gab es insgesamt 1.442 Arbeitslose. Gemessen an den 15- bis 65-Jährigen, lag die Arbeitslosenquote bei 7,8 % (Tabelle 5). Für das Jahr 2021 liegen keine kleinräumigen Daten vor.

Im innerstädtischen Vergleich wird deutlich, dass sowohl die Anzahl der Arbeitslosen als auch deren Anteil an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren in der Südstadt am höchsten waren. Die Arbeitslosigkeit lag mit 11,3 % um 3,5 % über dem Wert der Gesamtstadt. Auch im Stadtteil Distelberg, dem Rostocker Viertel und dem Schweriner Viertel waren die Quoten im Jahr 2022 überdurchschnittlich hoch. Demgegenüber waren in den Stadtteilen Magdalenenlust, Bauhof und Dettmannsdorf die Quoten geringer als der Durchschnitt. In der Altstadt ging die Quote von 2017 zu 2022 absolut um 15 Personen zurück, in dem Arbeitslosenanteils war dies ein Rückgang von 1,3 %.

Tabelle 5: Arbeitslosigkeit nach Stadtteilen

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

Die meisten Leistungsempfänger nach SGB II und SGB III befanden sich 2022 in den Stadtteilen Schweriner Viertel und Südstadt. Im Stadtteil Bauhof gab es die wenigsten Bezieher von SGB II-Leistungen, im Stadtteil Magdalenenlust die wenigsten Bezieher von SGB III-Leistungen (Tabelle 6).

Tabelle 6: Arbeitslose nach SGB II und SGB III nach Stadtteilen 2022

Stadtteil	Arbeitslose 2022	SGB II		SGB III	
		absolut	Anteil an den Arbeitslosen in %	absolut	Anteil an den Arbeitslosen in %
Altstadt	140	106	75,7	34	24,3
Bauhof	15	3	20,0	12	80,0
Dettmannsdorf	30	21	70,0	9	30,0
Distelberg	165	138	83,6	27	16,4
Glasewitzer Burg, Heidberg, Rövertannen, OT Neu Strenz, OT Suckow, OT Klueß, OT Primerburg	67	54	80,6	13	19,4
Goldberger Viertel	21	16	76,2	5	23,8
Magdalenenlust	13	11	84,6	2	15,4
Plauer Viertel	37	28	75,7	9	24,3
Rostocker Viertel	164	131	79,9	33	20,1
Schweriner Viertel	375	301	80,3	74	19,7
Südstadt	400	330	82,5	70	17,5
ohne Zuordnung	15	14	93,3	1	6,7
<b>Güstrow, Barlachstadt</b>	<b>1.442</b>	<b>1.153</b>	<b>80,0</b>	<b>289</b>	<b>20,0</b>

### 2.1.3.4 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (mit Wohnort in Güstrow)

Im Jahr 2022 waren 10.617 Personen SV-Beschäftigte mit Wohnort Güstrow (60,9 % der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15-65 Jahre). Dies sind 391 Personen bzw. 3,68 % mehr als im Basisjahr 2002. Aus der Abbildung 12 ist ersichtlich, dass die Entwicklung der SV-Beschäftigten einigen Schwankungen unterlag mit einem Tiefpunkt in 2005 mit 9.009 Personen. Von 2021 zu 2022 stieg die Zahl der SV-Beschäftigten um 248 Personen an, nachdem diese 2020 Corona-bedingt eingebrochen war. Dennoch sank der Anteil der 15-65 Jährigen an den SV-Beschäftigten auf 57,6 %. Dies könnte entweder ein Anzeichen dafür sein, dass mehr Personen der Gruppe der Selbständigen und Beamten zuzuordnen sind und/oder mehr Personen einer geringfügig entlohnten Beschäftigung nachgingen.

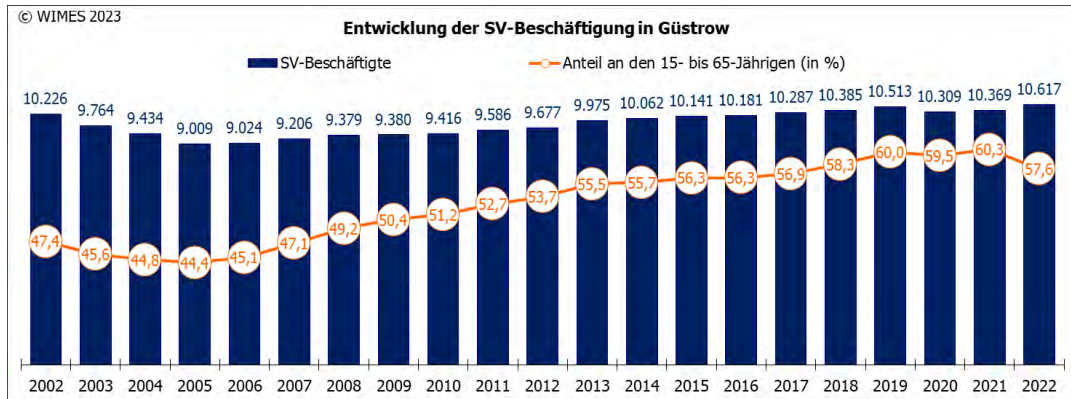


Abbildung 12: Entwicklung der SV-Beschäftigten

Im Vergleich der Geschlechter war der Anteil der Männer mit 5.422 bzw. 51,1 % höher als der der Frauen (5.195 bzw. 48,9 %) bei den SV-Beschäftigten am Wohnort<sup>2</sup>.

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

Im Jahr 2022 erreichte der Stadtteil Dettmannsdorf mit 65,9 % den höchsten Anteil von SV-Beschäftigten, er korreliert mit der geringen Arbeitslosenquote dieses Stadtteils. Den niedrigsten Wert der 15- bis 65-Jährigen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten verzeichnen die zusammengefassten Stadt- und Ortsteile mit 49,7 %.

Tabelle 7: SV-Beschäftigte nach Stadtteilen am Wohnort

Stadtteil	SV-Beschäftigte am Wohnort					SV-Beschäftigtenanteil in %				
	2017	2018	2019	2020	2022	2017	2018	2019	2020	2022
Altstadt	1.123	1.143	1.153	1.125	1.192	60,4	61,3	63,1	60,8	59,5
Bauhof	421	411	425	411	382	68,3	69,9	72,3	73,0	62,8
Dettmannsdorf	674	680	700	682	688	68,0	68,5	70,4	67,7	65,9
Distelberg	869	871	914	906	982	54,3	54,6	57,5	57,3	62,0
Glasewitzer Burg, Heidberg, Rövertannen, OT Neu Strenz, OT Suckow, OT Klueß, OT Primerburg	670	691	696	672	643	51,5	53,7	56,5	57,2	49,7
Goldberger Viertel	380	370	347	338	346	64,2	64,6	61,5	62,0	63,0
Magdalenenlust	307	290	292	286	264	60,9	59,3	61,1	62,0	59,7
Plauer Viertel	577	576	575	563	567	63,5	63,3	63,5	62,8	62,4
Rostocker Viertel	1.226	1.232	1.223	1.205	1.224	58,2	60,7	61,4	61,5	57,1
Schweriner Viertel	2.441	2.460	2.496	2.466	2.512	57,2	58,4	60,1	60,2	58,2
Südstadt	1.599	1.658	1.684	1.650	1.785	48,1	50,5	52,6	51,4	50,3
ohne Zuordnung	0	3	8	5	32					0,2
<b>Güstrow, Barlachstadt</b>	<b>10.287</b>	<b>10.385</b>	<b>10.513</b>	<b>10.309</b>	<b>10.617</b>	<b>56,9</b>	<b>58,3</b>	<b>60,0</b>	<b>59,5</b>	<b>57,6</b>

### 2.1.3.6 Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort)

Im Jahr 2022 gab es in Güstrow 1.440 geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort)<sup>3</sup>, dies sind 11 Personen mehr als 2021, aber 148 weniger als im Basisjahr (Abbildung 13). Gemessen an allen SV-Beschäftigten lag der Anteil der geringfügig entlohnten Beschäftigten 2021 bei 13,8 % bzw. bei 13,6 % 2022. Die geringfügig Beschäftigten müssen zum Großteil ihr Einkommen mit sozialen Bezügen aufstocken, um den Lebensunterhalt bestreiten zu können.

<sup>2</sup> 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 neu hinzugekommenen 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.

<sup>3</sup> 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 €).

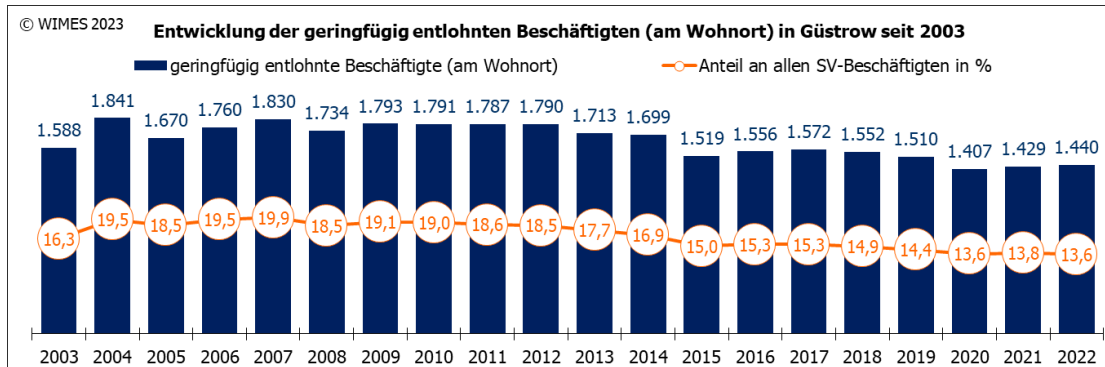


Abbildung 13: Geringfügig entlohnte SV-Beschäftigte (Wohnort) 2003 bis 2022

Die Zahl der insgesamt 1.440 geringfügig entlohnten Beschäftigten setzte sich zusammen aus 1.013 ausschließlich geringfügig Beschäftigten (70,3 %), d. h. als Hauptbeschäftigung. Hinzu kamen 427 geringfügig Beschäftigte im Nebenjob (29,7 %). 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!

Zahlen aus den Jahren 2021 und 2022 liegen nicht vor, so dass nachfolgend als Erklärung die Berechnung der Erwerbstätigkeit mit Daten aus dem Jahr 2020 dargestellt wird.

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 %).

Wird die Zahl der Erwerbstätigen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren gemessen, ergibt sich die Erwerbstätigenquote. Diese lag im Jahr 2020 bei 78,0 %. Die Erwerbstätigenquote von 78,0 % setzt sich zusammen aus der SV-Beschäftigtenquote von 2022 60,9 % 2020=59,5 % und der Quote der Selbstständigen, Freiberufler etc. von 18,5 %.

Weitere 8,3 % der 15- bis 65-jährigen Einwohner waren arbeitslos. Die verbleibenden 13,4 % der Einwohner im Alter von 15 bis 65 Jahren sind Studenten, Auszubildende, Schüler, Hausfrauen/-männer, Vorruehständler etc.

Tabelle 8: Erwerbstätige 2020 - Verteilung der Einwohner im Alter von 15 bis 65 Jahre

2020	absolut	Anteil an den Einwohnern 15-65 Jahre in %
Einwohner im erwerbsfähigen Alter 15-65 Jahre	17.331	100,0
davon: SV-Beschäftigte (Wohnort)	10.309	59,5
Selbstständige, Beamte etc.	3.213	18,5
Arbeitslose	1.490	8,6
Studenten, Auszubildende, Schüler etc.*	2.319	13,4

\* Schul-/Ausbildungsabbrecher, Hausfrauen, Vorruehständler, 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 65 Jahren in den Jahren 2002 bis 2022 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 2002 bis 2021 um 4.135 Personen, ein Minus von 19,2 %. Vergleicht man die Zahlen von 2002 zu 2022, so stieg der Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter, so dass die Reduzierung nur noch bei 3.47 Personen liegt.

Gleichzeitig steht eine gestiegene Zahl der SV-Beschäftigten (+ 391) einer gesunkenen Arbeitslosigkeit (-58,5 % bzw. 2.031 Personen) gegenüber. Im Jahr 2021 hatte sowohl die Zahl der Erwerbsfähigen als auch die der Arbeitslosen ihren tiefsten Stand erreicht, die der SV-Beschäftigten ihren höchsten Stand.

Von 2021 zu 2022 war ein Anstieg der Erwerbsfähigen zu verzeichnen (+1.249 Personen), gleichzeitig stieg die Arbeitslosigkeit (+75 Personen), aber auch die der SV-Beschäftigten (+248). Die Zahlen korrespondieren mit den gestiegenen EW-Zahlen, als auch den gestiegenen Zahlen der ausländischen Bevölkerung ohne Erwerbstätigkeit, solange das Asylverfahren noch läuft (Abbildung 14).

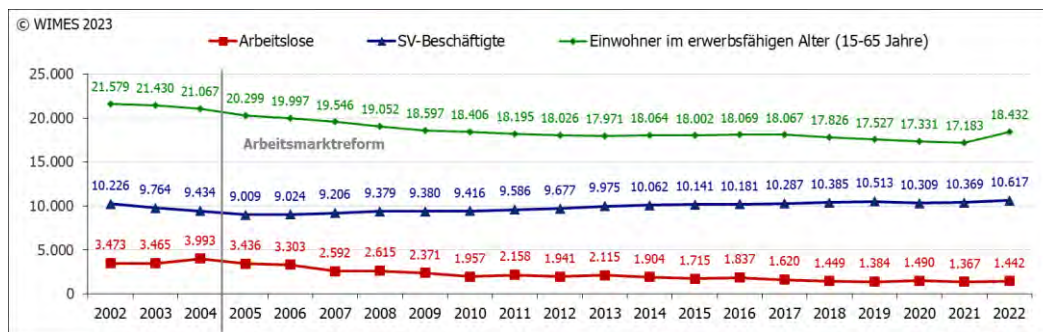


Abbildung 14: Vergleich der Daten Arbeitsloser, SV-Beschäftigter und Einwohner im erwerbsfähigen Alter 2002 bis 2022

### 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 ca. 2.000 nichtsozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze (Selbstständige, Beamte, etc.).

Im Jahr 2002 gab es 13.505 SV-Beschäftigte mit Arbeitsort Güstrow (entspricht der Anzahl der SV-Arbeitsplätze). Bis 2006 war eine stetige Abnahme der SV-Arbeitsplätze auf den Tiefpunkt von 11.427 zu verzeichnen, in den Folgejahren stieg die Zahl (mit Schwankungen) wieder an, so dass 2022 wieder der Ausgangswert (13.505) erreicht wurde. Gegenüber dem Vorjahr nahm die Zahl um 236 Arbeitsplätze zu.

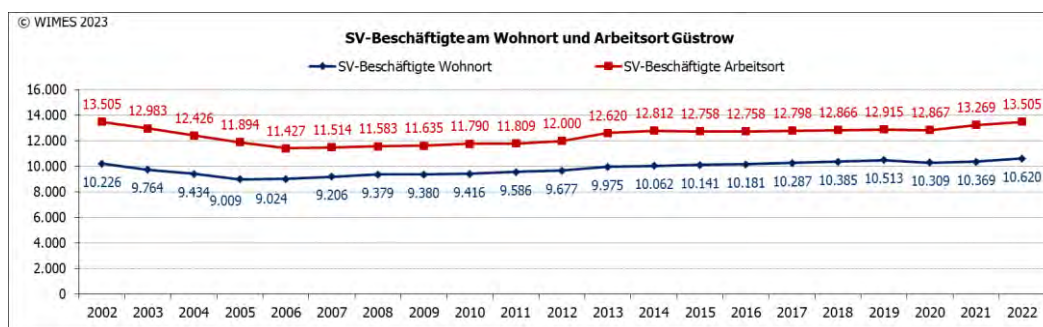


Abbildung 15: SV-Beschäftigte am Wohnort und Arbeitsort Güstrow

### 2.1.3.10 Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Arbeitsort)

Von den 13.505 SV-Arbeitsplätzen waren 1.708 geringfügig bezahlte (12,6 %; Abbildung 16).

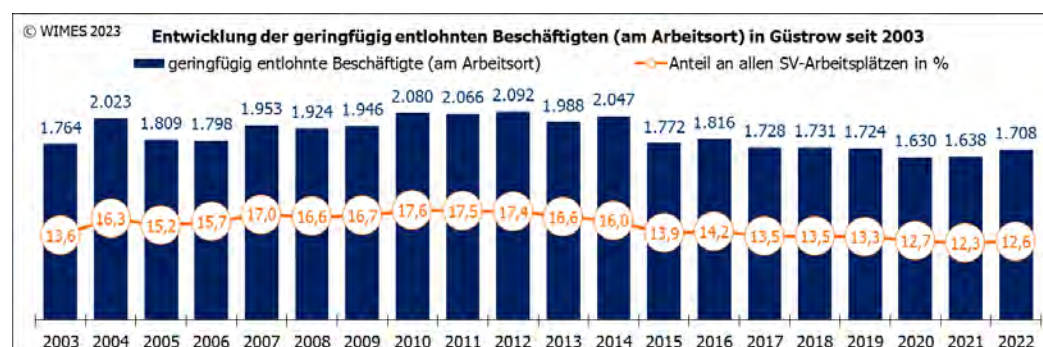


Abbildung 16: Entwicklung der geringfügig entlohnten beschäftigten (am Arbeitsort) 2003 bis 2022

Die geringfügig entlohnten Arbeitsplätze waren zu 67,9 % (1.159 Personen) mit Arbeitnehmern, die ausschließlich im geringfügig entlohnten Sektor beschäftigt sind, belegt und zu 32,1 % (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 2022 bei 7.713 Personen, die Zahl der Auspendler bei 4.831 Personen. Der Pendlersaldo lag im Jahr 2022 bei +2.882 Personen. Dies unterstreicht die mittelzentrale Funktion Güstrows als Arbeitsort für die Einwohner der Umlandgemeinden.

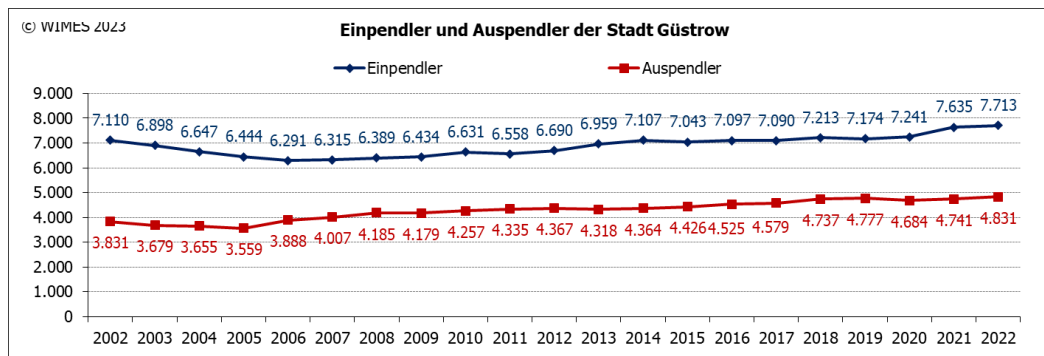


Abbildung 17: Entwicklung der Ein- und Auspendler

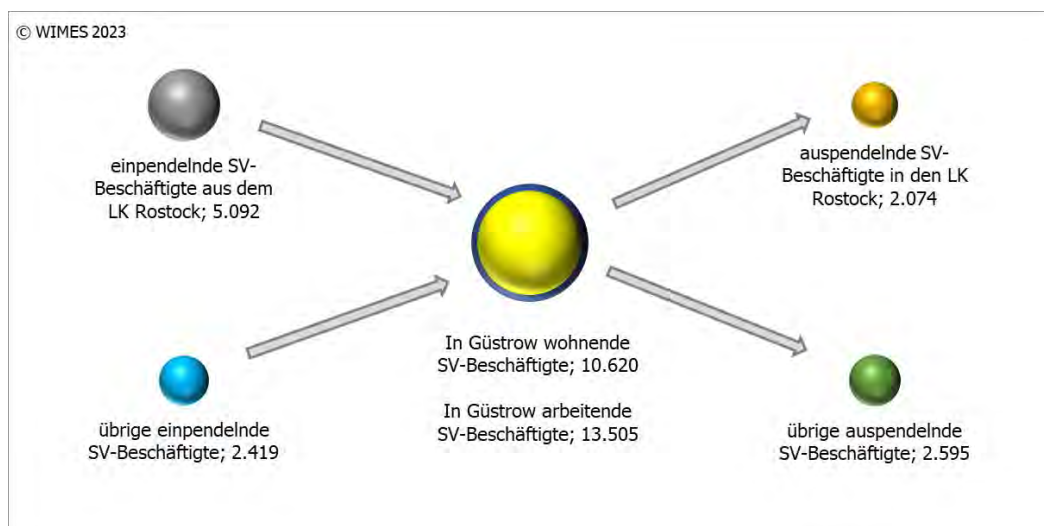


Abbildung 18: Vergleich Ein- und Auspendler zu SV-Beschäftigten

Von den insgesamt 7.713 Einpendlern im Jahr 2022 stammte der überwiegende Teil (66,0 %) aus dem LK Rostock, weitere 11,6 % der Einpendler hatten ihren Wohnort im Oberzentrum Rostock.

Von den 4.831 Auspendlern hatten 42,9 % ihren Arbeitsort in Gemeinden im Landkreis Rostock, 21,5 % arbeiteten im Oberzentrum Rostock und 20,5 % außerhalb von M-V (Tabelle 9).



Tabelle 9: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet im Jahr 2022

		Einpender		Auspender		Pender- saldo
		absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %	
Mecklenburg- Vorpommern	Landkreis Rostock	5.092	66,0	2.074	42,9	3.018
	Hansestadt Rostock	898	11,6	1.041	21,5	-143
	Landkreis Ludwigslust-Parchim	444	5,8	157	3,2	287
	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	405	5,3	192	4,0	213
	Landkreis Vorpommern-Rügen	195	2,5	50	1,0	145
	Landkreis Nordwestmecklenburg	177	2,3	79	1,6	98
	Landeshauptstadt Schwerin	102	1,3	221	4,6	-119
	Landkreis Vorpommern-Greifswald	66	0,9	25	0,5	41
Brandenburg	56	0,7	206	4,3	-150	
Schleswig-Holstein	44	0,6	111	2,3	-67	
Berlin	33	0,4	116	2,4	-83	
Niedersachsen	24	0,3	103	2,1	-79	
übriges Bundesgebiet/Ausland	177	2,3	456	9,4	-279	
Gesamt		7.713	100,0	4.831	100,0	2.882

Gegenüber dem Landkreis Rostock ergab sich im Jahr 2022 ein erheblicher Einpendlerüberschuss bzw. positiver Pendersaldo von 3.018 Personen.

Auch gegenüber den übrigen Landkreisen in M-V waren Einpendlerüberschüsse zu verzeichnen. Gegenüber den zwei kreisfreien Städten, der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und der Landeshauptstadt Schwerin ergaben sich im Jahr 2022 negative Pendersalden.

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 992 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 2022 bei 777 Erwerbstätigen je 1.000 EW am Arbeitsort, für Gesamtdeutschland bei 857 (Quelle: [https://www.statistik-bw.de/Arbeit/Erwerbstaetige/ET\\_arbeitsplatz-dichte.jsp](https://www.statistik-bw.de/Arbeit/Erwerbstaetige/ET_arbeitsplatz-dichte.jsp), aufgerufen am 05.10.2023, 11:20 Uhr). In großen Städten und Agglomerationsräumen fällt die Arbeitsplatzdichte zumeist höher aus als im ländlich geprägten Raum.

Im Jahr 2022 gab es in Güstrow 13.505 SV-Arbeitsplätze. Gemessen an den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren, entspricht dies einer SV-Arbeitsplatzdichte von 774 Arbeitsplätzen je 1.000 Personen im erwerbsfähigen Alter (Abbildung 19). 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.

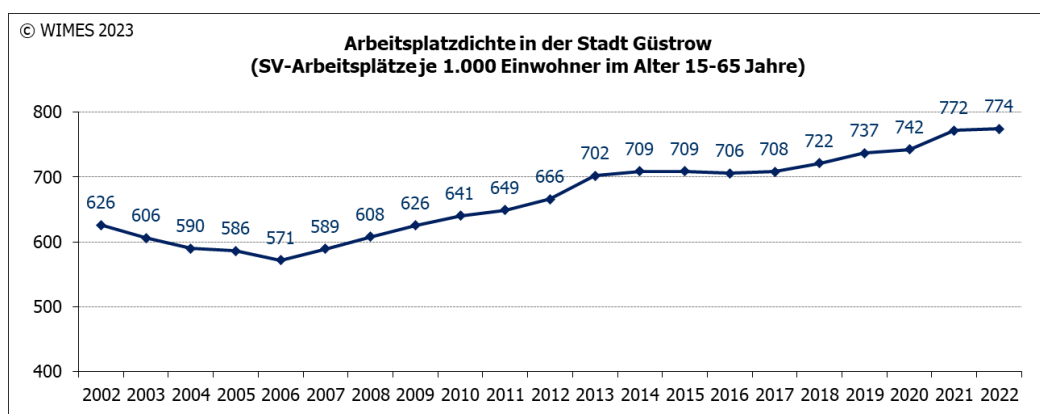


Abbildung 19: Entwicklung der Arbeitsplatzdichte 2002 bis 2022

### 2.1.3.13 Wirtschaftsstruktur in der Barlachstadt Güstrow

Die meisten SV-Arbeitsplätze gab es im Jahr 2022 mit einem Anteil von 34,1 % im Wirtschaftszweig Gesundheits- und Sozialwesen (KMG Klinikums mit über 1.200 Beschäftigten). Auch diverse Pflegeheime, Kindertagesstätten, SV-Arbeitsplätze in Arzt- und Zahnarztpraxen etc. zählen dazu.

Der zweitgrößte Wirtschaftszweig ist Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kfz mit 13,9 %, gefolgt von Öffentliche Verwaltung, Verteidigung und Sozialversicherung mit 12,1 %; (Abbildung 20).

Beim Vergleich der Zahlen von 2014 zu denen von 2022 waren vor allem im Gesundheits- und Sozialwesen (+ 850 Arbeitsplätze) Zugewinne zu verzeichnen sowie im Bereich Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen (+125 Arbeitsplätze). Den höchsten absoluten Rückgang (-60,6 %) in diesem Zeitraum hatte der Wirtschaftszweig Erbringung von sonstigen Dienstleistungen mit -245 Arbeitsplätzen (Tabelle 10).



Abbildung 20: Verteilung der SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen

**Tabelle 10: SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen 2014/2022**

SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen	SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen				Gewinn/Verlust 2014 zu 2022	
	2014		2022		absolut	in %
	SV- Arbeitsplätze	Anteil an gesamt in %	SV- Arbeitsplätze	Anteil an gesamt in %		
Gesundheits- und Sozialwesen	3.599	28,1	4.449	34,1	850	23,6
Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	1.804	14,1	1.820	13,9	16	0,9
Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung	1.625	12,7	1.578	12,1	-47	-2,9
Erziehung und Unterricht	911	7,1	901	6,9	-10	-1,1
Verarbeitendes Gewerbe	910	7,1	945	7,2	35	3,8
Verkehr und Lagerei	632	4,9	584	4,5	-48	-7,6
Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen	620	4,8	745	5,7	125	20,2
Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen	468	3,7	453	3,5	-15	-3,2
Baugewerbe	468	3,7	417	3,2	-51	-10,9
Erbringung von sonstigen Dienstleistungen	404	3,2	159	1,2	-245	-60,6
Gastgewerbe	347	2,7	330	2,5	-17	-4,9
Energieversorgung	322	2,5	252	1,9	-70	-21,7
Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	187	1,5	129	1,0	-58	-31,0
Kunst, Unterhaltung und Erholung	163	1,2	159	1,2	-4	-2,5
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	141	1,0	126	1,0	-15	-10,6
Grundstücks- und Wohnungswesen	110	0,9	154	1,2	44	40,0
Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung etc.	54	0,4	*			
Information und Kommunikation	39	0,3	55	0,4	16	41,0
Private Haushalte	8	0,1	*			
<b>Gesamt</b>	<b>12.812</b>	<b>100,0</b>	<b>13.050</b>	<b>100,0</b>	<b>238</b>	<b>1,9</b>

### 2.1.4 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 berücksichtigt.

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 Frühjahrgutachtens der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose ermittelt. Als bisher einziges Institut erstellt MB-Research<sup>4</sup> 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.

<sup>4</sup> **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.

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

## 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 neu-gebauten 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 2002 lag der Wohnungsbestand bei 17.530 Wohneinheiten (WE). Vom Basisjahr 2002 bis zum Jahr 2011 gab es einen kontinuierlichen Rückgang um insgesamt 556 Wohnungen (-3.2%), danach stieg die Zahl der Wohnungen bis 2021 wieder an. Im Jahr 2022 reduzierte sich die Anzahl der WE absolut um 13 WE auf nunmehr 17.457 WE.

Gegenüber dem Basisjahr des Monitorings 2002 entspricht dies insgesamt nur noch einem Rückgang von 0,4 %, d.h. die Differenz zum Basisjahr beträgt nur noch 73 WE (Abbildung 21).

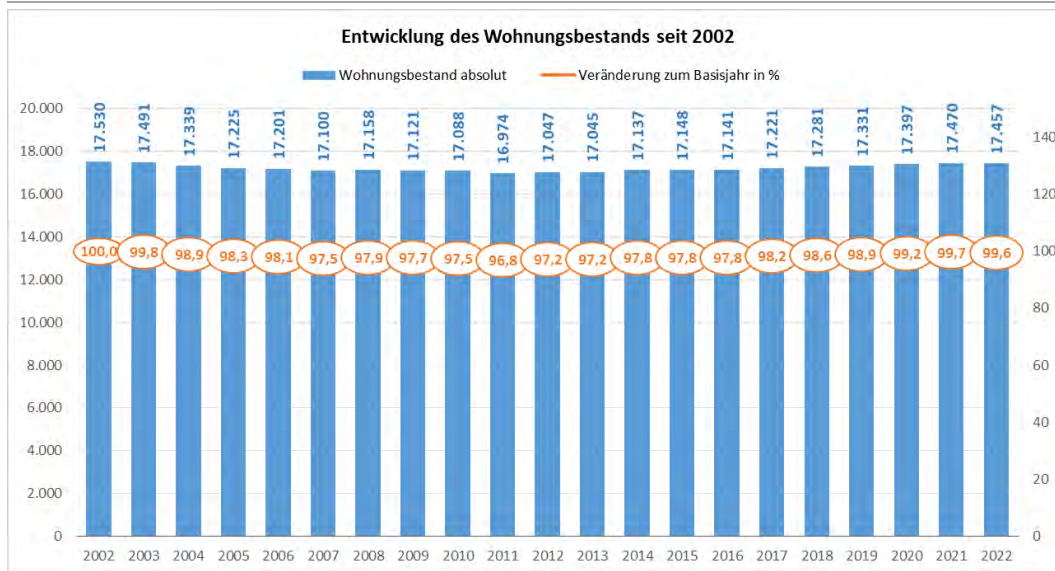


Abbildung 21: Entwicklung des Wohnungsbestands seit 2002

Stadtteil/WE	2021	2022	Anteil Gesamtstadt 2022	Veränderungen	
				zu 2021 absolut	zu 2021 %
1 Altstadt	1.982	1.973	11,3	-9	-0,5
2 Bauhof	560	561	3,2	1	0,2
3 Dettmannsdorf	920	915	5,2	-5	-0,5
4 Distelberg	1.459	1.458	8,4	-1	-0,1
5 Glasewitzer Burg	24	24	0,1	0	0,0
6 Goldberger Viertel	571	571	3,3	0	0,0
7 Heidberg	53	53	0,3	0	0,0
8 Magdalenenlust	459	458	2,6	-1	-0,2
9 Nord-West	253	254	1,5	1	0,4
10 Plauer Viertel	798	799	4,6	1	0,1
11 Rostocker Viertel	1.814	1.812	10,4	-2	-0,1
12 Rövertannen	184	184	1,1	0	0,0
13 Schöninsel	2	2	0,0	0	0,0
14 Schweriner Viertel	2.550	2.565	14,7	15	0,6
15 Südstadt	3.809	3.828	21,9	19	0,5
16 Weststadt	1.576	1.536	8,8	-40	-2,5
17 Ortsteil Klueß	191	194	1,1	3	1,6
18 Ortsteil Neu Strenz	58	58	0,3	0	0,0
19 Ortsteil Primerburg	10	10	0,1	0	0,0
20 Ortsteil Suckow	197	202	1,2	5	2,5
Wohnungsbestand	17.470	17.457	100,0	-13	-0,1

Tabelle 12: Wohnungsbestand in den Stadtteilen 2021/2022 im Vergleich und deren Verteilung im Stadtgebiet in %

Die Verteilung der Wohneinheiten (WE) auf die einzelnen Stadtteile sowie deren Anteil am Gesamtbestand ist aus Tabelle 12 ersichtlich. Die meisten WE, gemessen am Gesamtbestand, entfielen 2022 auf die einwohnerstärksten Stadtteile Schweriner Viertel (14,7 %) und die Südstadt (21,9 %) an allen Wohnungen. Im Stadtteil Altstadt liegt der Anteil bei 11,3 %, im Rostocker Viertel bei 10,4 %, in der Weststadt bei 8,8 % und dem Distelberg bei 8,4 %, so dass 75,5 % 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 2002 bis 2022 wurden 1.175 WE neu gebaut, 1.005 WE durch Rückbau vom Wohnungsmarkt genommen und für weitere 243 WE kam es zu Veränderungen im Bestand.

Reduzierte sich die Anzahl der zurückgebauten Wohneinheiten/Jahr in den letzten Jahren nur wenig, so ist im Jahr 2022 durch den Abriss des Bärstammweg 5-8 ein Gebäude mit 40 WE vom Markt genommen worden. Dadurch ergab sich 2022 im Saldo eine Reduzierung von 13 WE des gesamtstädtischen Wohnungsbestands auf nun 17.457 WE.

Durch die bereits genehmigten und im Bau befindlichen Wohneinheiten ist zu erwarten, dass in den nächsten Jahren mit einem erhöhten Wohnungsangebot zu rechnen ist und wieder die Ausgangszahl aus dem Jahr 2002 erreicht werden wird (Tabelle 13).

Tabelle 13: Veränderung des Wohnungsbestands von 2002 bis 2022

	Entwicklung des Wohnungsbestands in WE																				Veränderung seit 2002	
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021		2022
Rückbau		-83	-118	-201	-29	-148	-51	-23	-78	-149	-1	-5	-15	-8	-10	-10	-8	-5	-7	-5	-51	-1.005
Neubau		111	65	64	31	54	42	27	16	51	29	73	135	38	45	59	81	68	78	75	33	1.175
Veränderung im Bestand		-67	-99	23	-26	-7	67	-41	29	-16	45	-70	-28	-19	-42	31	-13	-13	-5	3	5	-243
Veränderung pro Jahr		-39	-152	-114	-24	-101	58	-37	-33	-114	73	-2	92	11	-7	80	60	50	66	73	-13	-73
Wohnungsbestand	17.530	17.491	17.339	17.225	17.201	17.100	17.158	17.121	17.088	16.974	17.047	17.045	17.137	17.148	17.141	17.221	17.281	17.331	17.397	17.470	17.457	

Betrachtet man den Gebäudetyp, so befinden sich 3.554 WE im Segment EFH/DH/RH und 13.903 WE im Segment MFH. Innerhalb des MFH-Segments sind 1.539 WE der traditionellen Bauweise zuzuordnen und 12.364 WE der industriellen.

Ende 2022 befanden sich 69,0 % (12.061 WE) des Wohnungsbestandes in vollsanierten Gebäuden. Der Anteil der Wohnungen in neu gebauten Gebäuden nach 1990 lag bei 20,0 %. Insgesamt wurden 3.491 Wohnungen nach 1990 neu gebaut. 8,7 % (1.513 WE) der Wohnungen sind in teilsanierten Gebäuden. Dem unsanierten Bestand sind nur noch 2,3 % (392 WE) der Wohnungen zuzurechnen.

### 2.2.2 Entwicklung Wohnungseerstand

Die Wohnungseerstandsquote unterlag im Betrachtungszeitraum einigen Schwankungen (Abbildung 22). Gegenüber dem Basisjahr 2002 hat sich die Zahl der leeren Wohnungen bis 2022 um 59,7 % (-1.329 WE) reduziert, entsprechend verringerte sich die Leerstandsquote von 12,7 % auf 5,1 % und liegt damit nahe der Fluktuationsreserve die zwischen 3 und 5 % liegen sollte, um einen funktionierenden Wohnungsmarkt zu gewährleisten. Von 2021 zu 2022 erfolgte ein deutlicher Rückgang um 102 WE.



Abbildung 22: Wohnungseerstandsentwicklung 2002 bis 2022

Der niedrige Wohnungseerstand stellt sich in den einzelnen Stadtteilen unterschiedlich dar (Tabelle 14). Von den 894 leerstehenden WE 2022 befinden sich jeweils 198 in der Altstadt bzw. dem Schweriner Viertel. In beiden Stadtteilen haben sich, bezogen auf das Vorjahr, die absoluten Leerstände mit -39 bzw. -23WE deutlich reduziert. Dennoch besitzt die Altstadt weiterhin mit 10,04 % die höchste Leerstandsquote im Stadtgebiet. Im Schweriner Viertel liegt sie bei 7,72 %.

**Tabelle 14: Wohnungsleerstand in den Stadtteilen 2021/2022**

	Stadtteil/WE leer	2021	2022	Leerstandsquote	Veränderungen zum Vorjahr
1	Altstadt	237	198	10,04	-39
2	Bauhof	5	5	0,89	0
3	Dettmannsdorf	46	41	4,48	-5
4	Distelberg	25	11	0,75	-14
5	Glasewitzer Burg	2	2	8,33	0
6	Goldberger Viertel	21	24	4,20	3
7	Heidberg	5	5	9,43	0
8	Magdalenenlust	18	12	2,62	-6
9	Nord-West	19	22	8,66	3
10	Plauer Viertel	51	56	7,01	5
11	Rostocker Viertel	117	125	6,90	8
12	Rövertannen	39	18	9,78	-21
13	Schöninsel	0	0	0,00	0
14	Schweriner Viertel	221	198	7,72	-23
15	Südstadt	85	112	2,93	27
16	Weststadt	91	49	3,19	-42
17	Ortsteil Klueß	9	10	5,15	1
18	Ortsteil Neu Strenz	1	1	1,72	0
19	Ortsteil Primerburg	0	1	10,00	1
20	Ortsteil Suckow	4	4	1,98	0
	<b>Leerstand absolut</b>	<b>996</b>	<b>894</b>	<b>5,12</b>	<b>-102</b>

Die höchste Reduzierung des Leerstands fand in der Weststadt mit -42 WE statt, die Leerstandsquote liegt hier nur noch bei 3,19 %. Auch im Stadtteil Distelberg reduzierte sich der Leerstand weiter (-14 WE), so dass die Leerstandsquote dort nur noch bei 0,75 % liegt. Im Stadtteil Rövertannen reduzierte sich der Leerstand um 21 WE auf nur noch 18 WE, dies entspricht einer Leerstandsquote von 9,87 %. In Dettmannsdorf hat sich der Leerstand um 5 WE reduziert, die Leerstandsquote liegt bei 4,48 %. Im Stadtteil Magdalenenlust reduzierte sich die Anzahl der leeren WE fast gleich (-6 WE), hier liegt die Quote bei 2,62 %.

Zugenommen haben die Leerstände am deutlichsten in der Südstadt mit +27 WE, dennoch liegt die Quote hier nur bei 2,93 %. Im Plauer bzw. Rostocker Viertel haben die absoluten Leerstände geringfügig (+5 bzw. +8 WE) zugenommen. Die Leerstandsquote liegt im Plauer Viertel nunmehr bei 7,01 bzw. im Rostocker Viertel bei 6,90 %. Im Rostocker Viertel entspricht dies 125 leeren WE, dem zweithöchsten Wert im Stadtgebiet. In allen anderen Stadtteilen sind keine bzw. nur geringfügige Veränderungen im Jahresverlauf eingetreten.

Betrachtet man den Wohnungsleerstand nach Gebäudetyp so sind 145 WE im EFH/DH/RH-Segment zu verzeichnen, 142 WE im MFH-Segment der traditionellen Bauweise und weitere 607 im MFH-Segment der industriellen Bauweise (Gesamt MFH: 749 WE).

Von den 894 leeren WE befanden sich 593 WE im vollsanierten Bestand (66,3 %). 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 standen 60 WE leer (6,7 %), im teilsanierten 125 WE (14,0 %). Im unsanierten Bestand gab es 116 leerstehende Wohnungen. Diese standen zum Großteil dem Wohnungsmarkt aufgrund der schlechten Bauzustände der Gebäude nicht zur Verfügung.

### 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 15) 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 15: 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 Einwohner	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. 873 Wohnungen frei verfügbar sein müssen. Dieser Wert wird derzeit nur um 21 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 und unter Punkt 2.3.3. näher erläutert.

### 2.2.4 geplante / durchgeführte Rückbaumaßnahmen

Die durchgeführten Rückbaumaßnahmen von 2002 bis 2022 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 50 Tagesplätzen für Kinder im Krippenalter lag die Zahl der Betreuungsplätze in Kindergärten und bei Tagesmüttern/-vätern 2022 bei insgesamt 1.518 Plätzen, wovon 1.416 in Anspruch genommen wurden.



Im Vergleich zu 2021 ist bei der Belegung der Betreuungsplätze von Kita-Kindern die Auslastung gestiegen, während die Kapazitäten um 20 Plätze zurückgegangen sind. Der Rückgang ist aber allein auf das Angebot von drei Tagesmütter/-väter-Einrichtungen zurückzuführen. Für das Basisjahr 2002 liegen keine Zahlen vor (Tabelle 16).

*Tabelle 16: Kapazität (Plätze) und Auslastung der Kindertagesstätten (inkl. Tagesmütter/-väter) nach Stadtteilen und in der Gesamtstadt*

Stadtteil	Einrichtung	2021		2022		
		Kapazität	Auslastung 12/21	Kapazität	Auslastung 12/22	Sanierungs- zustand
Altstadt	Kita Schlossgeister	75	69	75	67	saniert
	Tagesmütter/-väter	15	16	15	12	teilsaniert
Dettmannsdorf	Kita Dachssteig	85	85	85	75	teilsaniert
	Kita Känguru	108	96	108	97	teilsaniert
	Tagesmütter/-väter	20	17	10	5	k.A.
Distelberg	Kita Klimperkiste	186	148	186	163	unsaniert
	Kita Medicus	30	27	30	29	saniert
	Tagesmütter/-väter	5	5	5	5	k.A.
Goldberger Viertel	Kita Sonnenblume	78	73	78	86	teilsaniert
	Kita Weinbergschnecken	84	71	84	65	teilsaniert
	Tagesmütter/-väter	0	0	0	0	-
Plauer Viertel	Kita Sonnenkinder	93	84	93	85	saniert
	Kita Butzemannhaus	48	41	48	45	saniert
	Tagesmütter/-väter	0	0	0	0	-
Schweriner Viertel	Kita Spatzennest	53	53	53	42	Sanierung seit 2022
	Kita Zwergenhaus	75	73	75	74	unsaniert
	Tagesmütter/-väter	15	13	10	10	k.A.
Südstadt	Kita Südlicher	119	107	119	116	saniert
	Kita Kinderland	111	89	111	101	teilsaniert
	Kita Kleckerburg	48	48	48	47	saniert
	Kita Regenbogen	65	66	65	68	teilsaniert
	Tagesmütter/-väter	15	14	10	9	saniert
Weststadt	Kita Biene Maja	64	64	64	66	saniert
	Kita Bärenhaus	146	144	146	149	saniert
	Tagesmütter/-väter	0	0	0	0	-
<b>Gesamtstadt</b>		<b>1.538</b>	<b>1.403</b>	<b>1.518</b>	<b>1.416</b>	

### 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 2022 in Güstrow in 7 Einrichtungen insgesamt 1.017 Hort-Plätze zur Verfügung, wovon 994 in Anspruch genommen wurden. Die Kapazität und Auslastung der Horteinrichtungen ist 2022 gegenüber 2021 jeweils gestiegen. Für das Basisjahr 2002 liegen keine Zahlen vor (Tabelle 17).

*Tabelle 17: Kapazität (Plätze) und Auslastung der Hortstätten nach Stadtteilen und in der Gesamtstadt*

Stadtteil	Einrichtung	2021		2022		
		Kapazität	Auslastung 12/21	Kapazität	Auslastung 12/22	Sanierungs- zustand
Altstadt	Hort Schul- Kinderhaus Mitte	198	188	201	200	saniert

Stadtteil	Einrichtung	2021		2022		
		Kapazität	Auslastung 12/21	Kapazität	Auslastung 12/22	Sanierungs- zustand
Dettmannsdorf	Hort Fritz Reuter	286	262	286	283	teilsaniert
Distelberg	Hort der Schule mit Schwerpunkt Lernen	30	17	30	24	saniert
Schweriner Viertel	Hort Stelzenvilla	180	178	180	179	saniert
Südstadt	Hort Kinderland	22	18	22	21	teilsaniert
	Hort Kleckerburg	100	100	100	100	saniert
	Hort am Inselfee	183	179	198	187	teilsaniert
<b>Gesamtstadt</b>		<b>999</b>	<b>942</b>	<b>1017</b>	<b>994</b>	

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

In Güstrow gibt es im Bereich der allgemein bildenden 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 Schule Güstrow mit Grundschulteil sowie die „Internationale Schule Güstrow ecolea“. Zudem gibt es in Güstrow das Landesförderzentrum für den Förderschwerpunkt „Hören“ M-V.

Die Anzahl der Schüler an den allgemein bildenden Schulen liegt konstant bei ca. 3.600. Die Kapazitätsgrenzen sind nahezu erreicht. Zu einigen Schulen liegen keine Angaben für 2022 vor. Die grau hinterlegten Zahlen in der Tabelle 18 sind Prognosezahlen aus dem Schulentwicklungsplan des LK Rostock für den Zeitraum 2002/2023 bis 2026/2027. Für das Basisjahr 2002 liegen keine Zahlen vor. Ebenso fehlen Zahlen zu Schulabgängern, sowohl nach Geschlecht als auch nach Abschlussart (Tabelle 18).

Tabelle 18: Kapazität (Plätze) und Auslastung der allgemein bildenden Schulen nach Stadtteilen und in der Gesamtstadt

Stadtteil	Einrichtung	2021		2022		
		Kapazität	Auslastung	Kapazität	Auslastung	Sanierungs- zustand
Altstadt	Grundschule Georg Fr. Kersting	<b>224</b>	<b>205</b>	<b>224</b>	<b>217</b>	saniert
	1. Klasse	56	56	56	54	
	2. Klasse	56	51	56	57	
	3. Klasse	56	50	56	53	
	4. Klasse	56	48	56	53	
	John-Brinckman- Gymnasium		<b>690</b>		<b>672</b>	saniert
	7. Klasse		117		101	
	8. Klasse		110		117	
	9. Klasse		120		110	
	10. Klasse		110		120	
	11. Klasse		127		110	
	12. Klasse		106		114	
Distelberg	Schule mit dem Förder- schwerpunkt Lernen		<b>169</b>		<b>167</b>	teilsaniert
	3. Klasse		12		15	
	4. Klasse		27		19	
	5. Klasse		19		28	
	6. Klasse		17		23	
	7. Klasse		19		19	
	8. Klasse		26		23	

Stadtteil	Einrichtung	2021		2022		
		Kapazität	Auslastung	Kapazität	Auslastung	Sanierungs- zustand
	9. Klasse		23		27	
	10. Klasse		26		13	
Plauer Viertel	ecolea - Internationale Schule Güstrow		<b>317</b>		<b>349</b>	saniert
	5. Klasse		60		69	
	6. Klasse		64		65	
	7. Klasse		46		48	
	8. Klasse		45		46	
	9. Klasse		35		45	
	10. Klasse		30		36	
	11. Klasse		17		23	
	12. Klasse		20		17	
	LFZ für den Förder- schwerpunkt „Hören“ M-V		<b>208</b>		<b>208</b>	saniert
	1. Klasse		11		8	
	2. Klasse		8		12	
	3. Klasse		13		12	
	4. Klasse		26		28	
	5. Klasse		24		17	
	6. Klasse		25		25	
	7. Klasse		22		28	
	8. Klasse		25		23	
9. Klasse		35		40		
10. Klasse		19		15		
Rostocker Viertel	Grundschule Fritz Reuter	<b>378</b>	<b>320</b>	<b>378</b>	<b>299</b>	teilsaniert
	1. Klasse		88		72	exkl. Förderkl.
	2. Klasse		88		72	exkl. Förderkl.
	3. Klasse		76		78	exkl. Förderkl.
	4. Klasse		68		77	exkl. Förderkl.
	Regionale Schule Thomas Müntzer	<b>392</b>	<b>308</b>	<b>392</b>	<b>323</b>	Sanierung von 2020 bis 2023
	5. Klasse		61		78	
	6. Klasse		67		62	
	7. Klasse		35		41	
	8. Klasse		44		39	
	9. Klasse		62		65	
10. Klasse		39		38		
Schweriner Viertel	Grundschule An der Nebel	<b>234</b>	<b>207</b>	<b>234</b>	<b>209</b>	teilsaniert
	1. Klasse		50		53	
	2. Klasse		42		52	
	3. Klasse		55		45	inkl. Förderkl.
	4. Klasse		60		59	inkl. Förderkl.
	Regionale Schule Richard Wossidlo	<b>392</b>	<b>354</b>	<b>392</b>	<b>357</b>	teilsaniert

Stadtteil	Einrichtung	2021		2022		
		Kapazität	Auslastung	Kapazität	Auslastung	Sanierungs- zustand
	5. Klasse		69		78	
	6. Klasse		87		69	
	7. Klasse		43		64	
	8. Klasse		62		42	
	9. Klasse		50		71	
	10. Klasse		43		33	
Südstadt	Grundschulteil Schule am Insee		<b>334</b>		<b>322</b>	teilsaniert
	1. Klasse		114		108	
	2. Klasse		82		87	
	3. Klasse		68		57	
	4. Klasse		70		70	
	Regionaler Schulteil Schule am Insee		<b>312</b>		<b>321</b>	teilsaniert
	5. Klasse		57		59	
	6. Klasse		64		63	
	7. Klasse		41		48	
	8. Klasse		61		45	
	9. Klasse		50		69	
	10. Klasse		39		37	
	Freie und Alternative Schule Güstrow e.V.		<b>292</b>		<b>292</b>	saniert
	1. Klasse		26		k.A.	
	2. Klasse		26		k.A.	
	3. Klasse		24		k.A.	
	4. Klasse		28		k.A.	
	5. Klasse		31		k.A.	
	6. Klasse		22		k.A.	
	7. Klasse		25		k.A.	
	8. Klasse		29		k.A.	
	9. Klasse		26		k.A.	
	10. Klasse		26		k.A.	
	11. Klasse		20		k.A.	
	12. Klasse		9		k.A.	
	Anne Frank Schule - Schule mit dem Förderschwerpunkt geistige Entwicklung		<b>96</b>		<b>96</b>	saniert
	US		26		k.A.	
OS		17		k.A.		
MS		24		k.A.		
AS		29		k.A.		
<b>Gesamtstadt</b>			<b>3.812</b>		<b>3.832</b>	

#### 2.3.1.4 Anzahl der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Gesamtstadt

Die Zahlen der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sind in den letzten Jahren in der Gesamtstadt konstant (Tabelle 19).

**Tabelle 19: Anzahl der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Gesamtstadt**

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

### 2.3.1.5 Anzahl und m<sup>2</sup>-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 20). 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 20: Anzahl und m<sup>2</sup>-Fläche der Spiel- und Bewegungsplätze in der Gesamtstadt und den Gesamtmaßnahmengemeinden**

	Sport- plätze	m <sup>2</sup>	Spiel- plätze	m <sup>2</sup>	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

### 2.3.1.6 Kulturelle Infrastruktur

Nach dem Rückgang zur Zeit der Einschränkungen aufgrund der Corona-Pandemie in den Jahren 2020 und 2021 ist die Zahl der gewerblichen Übernachtungen 2022 wieder deutlich gestiegen und übertrifft den Spitzenwert aus 2019. Die privaten Übernachtungen waren zur Corona-Zeit deutlich mehr gefragt, so dass die Zahl aus 2022 mit knapp 7.000 Übernachtungen unter den Werten von 2020 und 2021 bleibt. Die durchschnittliche Verweildauer bei privaten Übernachtungen ist höher als die bei gewerblichen Übernachtungen (Tabelle 21).

**Tabelle 21: Übernachtungskapazitäten (2017 bis 2022), Quelle: Güstrow-Information**

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Übernachtungen gewerblich</b>	<b>538</b>	<b>607</b>	<b>1.320</b>	<b>579</b>	<b>523</b>	<b>2.128</b>
Verweildauer	1,55	2,00	2,52	2,06	0,83	1,57
<b>Übernachtungen privat</b>	<b>7.984</b>	<b>6.779</b>	<b>7.274</b>	<b>9.296</b>	<b>8.488</b>	<b>6.959</b>
Verweildauer	4,60	5,00	5,16	3,74	3,61	4,93
<b>Bettenkapazitäten</b>						
Hotels/Pensionen	16	16	15	13	13	13
Betten	730	730	747	686	686	686
private Vermieter	94	81	77	74	76	70
Betten	543	474	440	430	436	416
Jugendherbergen	1	1	1	0	0	0
Betten	110	110	110	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, setzte der Wildpark M-V seinen Aufwärtstrend fort. 2022 kamen in allen Einrichtungen wieder mehr Besucher (Tabelle 22).

*Tabelle 22: Besucherzahlen ausgewählter touristischer Einrichtungen (2017 bis 2022)*

Einrichtung	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Schloss Güstrow	26.450	18.421	21.595	366 Sanierung	2.958 Sanierung	Sanierung
Ernst Barlach Stiftung	24.270	21.033	20.304	21.131	16.037	17.268
Museum der Barlachstadt Güstrow	3.998	3.842	3.813	1.695	1.306	2.141
Städtische Galerie Wollhalle	2.905	1.656	3.605	1.866	2.055	2.504
Uwe Johnson-Bibliothek	48.922	44.461	46.329	27.500	16.536	k.A.
Oase	152.339	138.915	145.678	39.263 ab April Sanierung	Sanierung	40.424
Ernst-Barlach-Theater	29.266	27.893	24.455	6.842	2.617	k.A.
Wildpark M-V (ehem. NUP)	161.501	177.031	179.357	198.043	197.846	k.A.
Norddt. Krippenmuseum	4.134	4.373	4.671	1.971	1.720	3.145

### 2.3.2 Entwicklung Bestand denkmalgeschützter Gebäude

Von den 6.047 Gebäuden mit Adresse in Güstrow sind 585 denkmalgeschützte Gebäude, dies sind 9,7 % des Gesamtbestands. Von diesen sind 484 Wohngebäude, 5 Gemeinbedarfsgebäude, 44 Gewerbegebäude und 52 Sonstige Gebäude. Der Sanierungszustand ist überwiegend der Kategorie vollsanziert zuzuordnen (488), weitere 73 Gebäude sind teilsaniert und 24 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. Von den Baugrundstücken stehen derzeit noch nicht alle zur Verfügung, da diese z.T. noch nicht erschlossen sind.

## 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 2022 mit 168 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 mit -2.580 € deutlich unter der des Landesdurchschnitts bzw. -5.806 € 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 im Zeitraum von 1993 bis 2022 erreicht (Abbildung 23). Im Jahr 2022 lebten im Sanierungsgebiet 3.213 Personen mit HW, also fast so viele wie im Jahr 1993.

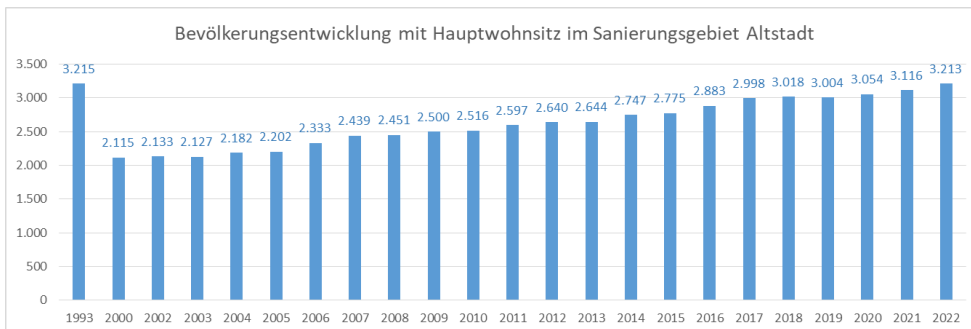


Abbildung 23: Sanierungsgebiet Altstadt: Bevölkerungsentwicklung 2002 bis 2022 und im Vergleich zu 1993

Der Bevölkerungsverlust der EW mit HW in der Gesamtstadt lag von 2002 bis 2022 bei 2,9 % (-906 Personen) und nähert sich damit dem Ausgangswert an. Im Sanierungsgebiet Altstadt traten dagegen mit Ausnahme von 2002 zu 2003 und 2018 zu 2019 jährlich Zuwächse ein, so dass die EW-Zahl gegenüber dem Basisjahr um 1.080 Personen anstieg. Dies ist eine Steigerung um 50,6 % (Abbildung 24).

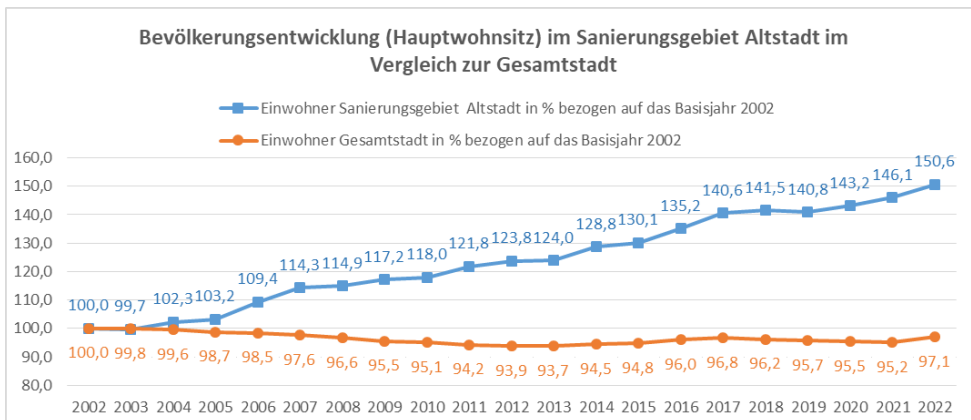


Abbildung 24: Sanierungsgebiet Altstadt: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zur Gesamtstadt 2002 bis 2022

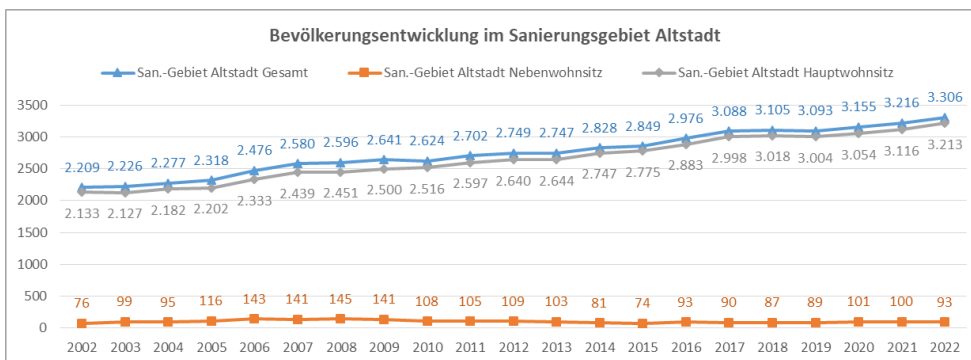


Abbildung 25: Sanierungsgebiet Altstadt: Bevölkerungsentwicklung mit Haupt- und Nebenwohnsitz 2002 bis 2022 (absolut)



Die Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz im Sanierungsgebiet Altstadt unterlag Schwankungen. Waren es im Jahr 2002 lediglich 76 Personen, waren es 2008 die meisten (145). 2021 waren es 100 Personen. Im Jahr 2022 erfolgte ein weiterer Rückgang auf nunmehr 93 Personen (Abbildung 25)

Auch der Anteil der nichtdeutschen Bevölkerung hat sich im Sanierungsgebiet Altstadt verändert. Im Jahr 2021 lag dieser bei 6,1 % (191 Personen), 2022 erfolgte ein Anstieg auf 8,8 % (Abbildung 26).

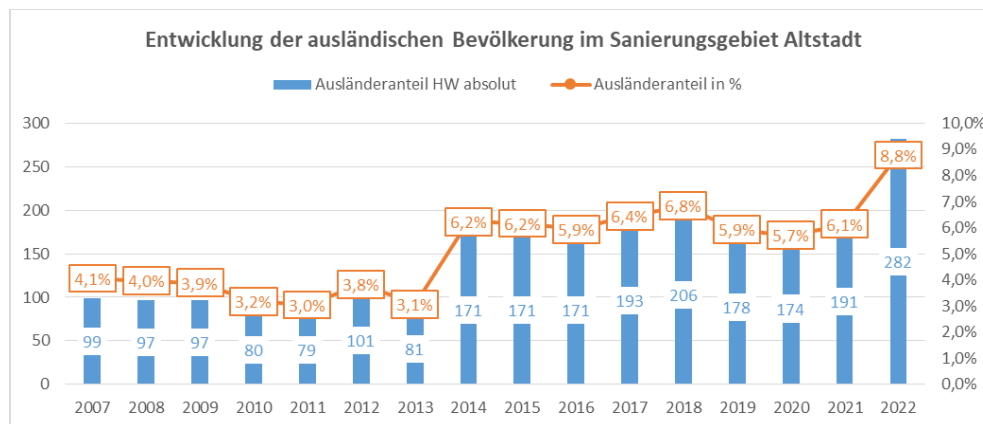


Abbildung 26: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung (HW) im Sanierungsgebiet Altstadt

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. Jeweils bezogen auf das Vorjahr erhöhte sich im Jahr 2021 die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz um 62 Personen, 2022 um 97 EW. Die Bevölkerung im Sanierungsgebiet Altstadt entwickelte sich besser als in der Bevölkerungsprognose angenommen. Die positive Abweichung zur Prognose liegt 2022 bei 288 Personen (Abbildung 27). 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.

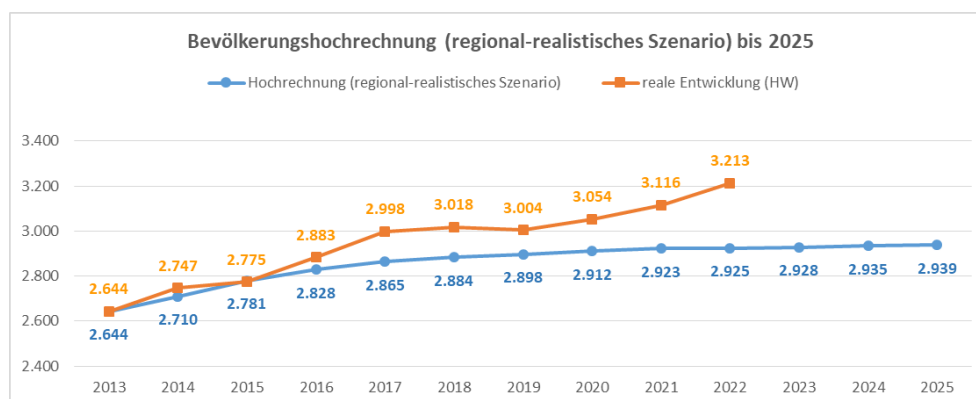


Abbildung 27: Sanierungsgebiet Altstadt: Abgleich der Realentwicklung mit der Bevölkerungshochrechnung 2013

### 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 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.

### 3.2.1 Entwicklung Wohnungsbestand

Im Jahr 2002 gab es 1.976 Wohnungen im Sanierungsgebiet Altstadt. Mit einigen Schwankungen erfolgte bis 2010 ein Rückgang der Wohnungsanzahl um 172 WE auf 1.804 WE. In den Folgejahren war jährlich ein Wohnungszuwachs zu verzeichnen. 2018 wurde erstmals das Basisjahr übertroffen. Im Jahr 2021 wurde der bisherige Höhepunkt mit 2.008 WE erreicht, im Jahr 2022 erfolgte erstmals ein Rückgang auf 1.999 WE. Dieser ist auf Veränderung im Wohnungsbestand zurückzuführen, ein Rückbau von WE ist 2022 nicht zu verzeichnen gewesen (Abbildung 28).

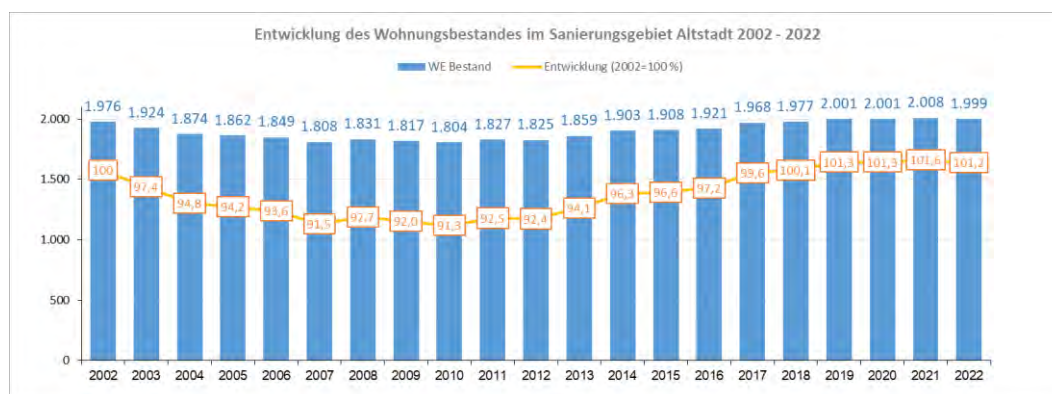


Abbildung 28: Sanierungsgebiet Altstadt: Entwicklung des Wohnungsbestands 2002 bis 2022

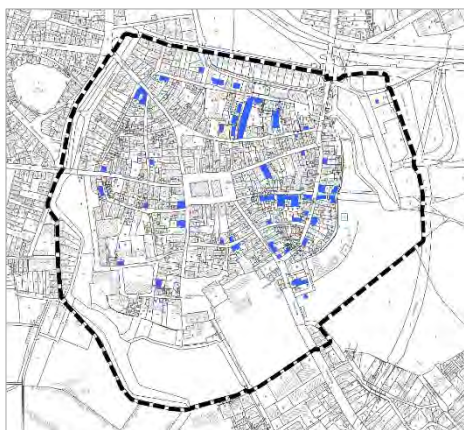


Abbildung 29: Sanierungsgebiet Altstadt: Wohnungsneubau 2002 bis 2022

Der Wohnungszuwachs resultiert neben den Veränderungen im Bestand aus dem Wohnungsneubau. So sind im Betrachtungszeitraum 295 WE in 57 Gebäuden neu entstanden (Abbildung 29). Dabei wurden lediglich 6 WE in EFH realisiert, aber 289 WE in MFH.

### 3.2.2 Entwicklung Wohnungsleerstand

Im Sanierungsgebiet Altstadt standen 2002 absolut 825 WE leer. Das entsprach einer Quote von 41,8 %. Danach sank die Leerstandsquote (mit leichten Schwankungen) stetig. Im Jahr 2021 reduzierte sich der Wohnungsleerstand auf 239 WE bzw. 11,9 %. 2022 sank die Leerstandsquote erneut und liegt jetzt bei 10,1 % mit 201 leeren WE (Abbildung 30).

Die deutliche Abnahme des Wohnungsleerstandes seit 2003 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 Wohnumfelds 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 2003. In der Gesamtstadt hat sich der Wohnungsleerstand mit leichten Schwankungen im Zeitraum 2002 bis 2022 von 12,68 % auf 5,12 % reduziert.

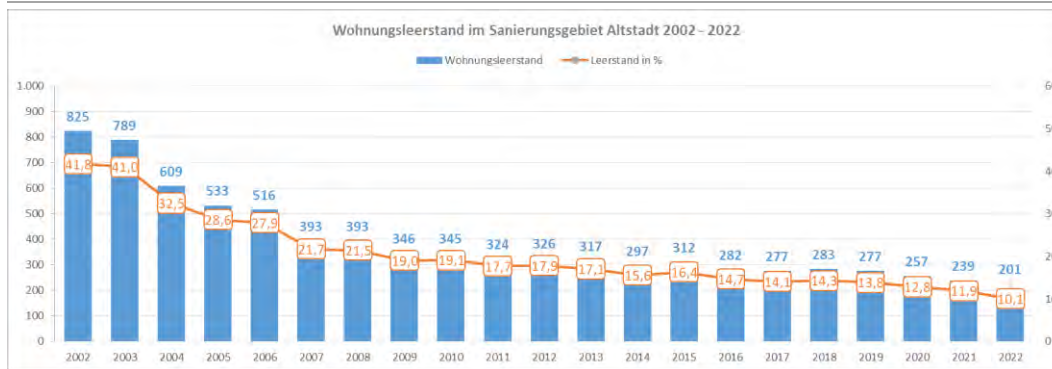


Abbildung 30: Sanierungsgebiet Altstadt: Entwicklung des Wohnungsleerstands 2002 bis 2022

Im Sanierungsgebiet Altstadt sank die Quote zwar um 31,7 Prozentpunkte, von 41,8 % im Jahr 2002 auf 10,1 % im Jahr 2022, im gesamtstädtischen Vergleich bleiben das Sanierungsgebiet Altstadt bzw. der Stadtteil Altstadt (Abbildung 31) aber immer noch die Gebiete mit dem höchsten Wohnungsleerstand.

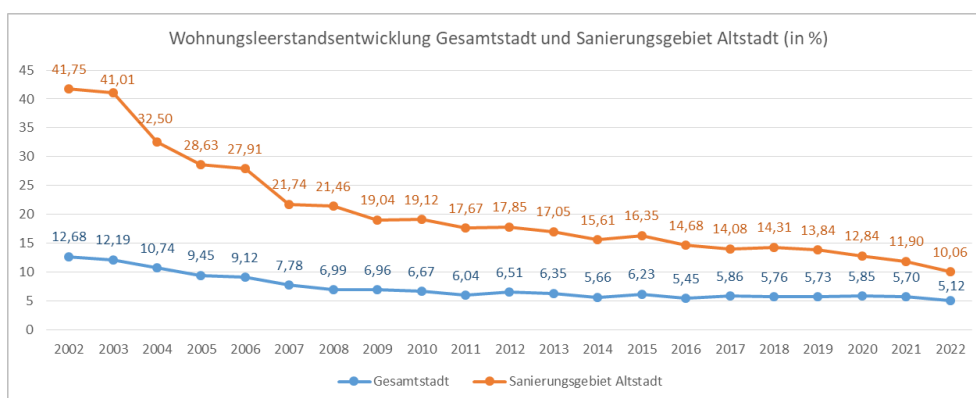


Abbildung 31: Sanierungsgebiet Altstadt: Entwicklung des Wohnungsleerstands im Vergleich zur Gesamtstadt 2002 bis 2022

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.

### 3.2.3 Geplante/durchgeführte Rückbaumaßnahmen

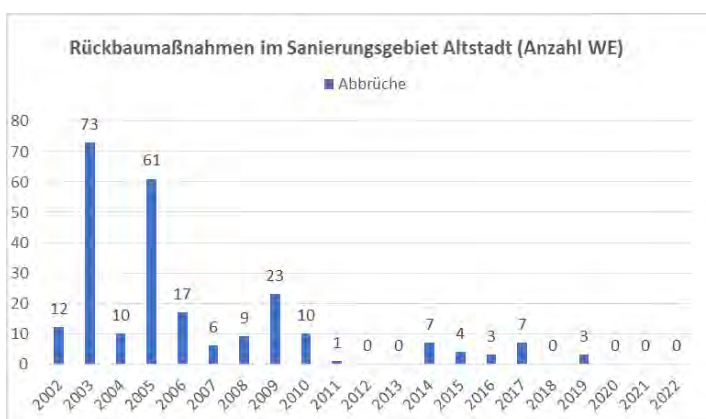


Abbildung 32: Sanierungsgebiet Altstadt: Rückbaumaßnahmen

Im Sanierungsgebiet Altstadt sind seit 2002 durch Rückbaumaßnahmen 246 WE vom Markt genommen worden. In den letzten drei Jahren sind keine Maßnahmen erfolgt, die eine Reduzierung von WE nach sich zogen. Vorgenommene Rückbaumaßnahmen bezogen sich auf den Abbruch rückwärtiger Gebäudeteile (Abbildung 32).

## 3.3 Bau, Städtebau und Infrastruktur-Fördermaßnahmen

### 3.3.1 Fördervolumina nach Kostenarten

Abbildung 33 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.

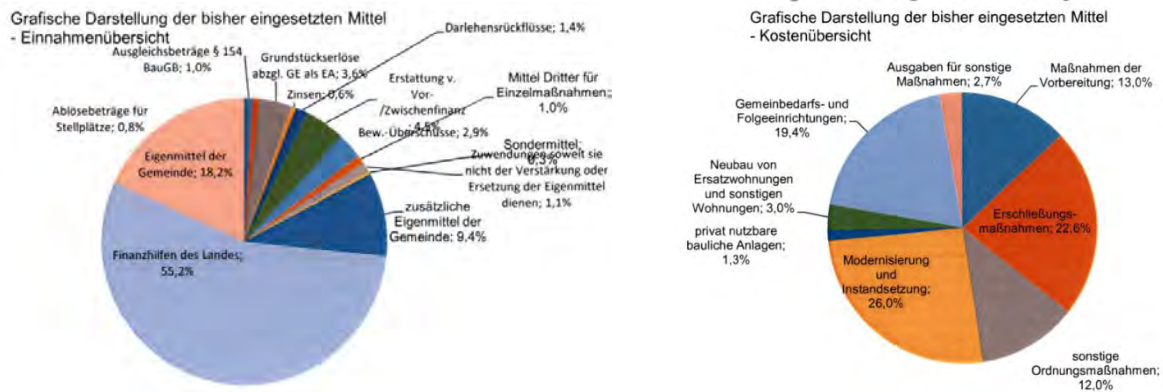


Abbildung 33: Sanierungsgebiet Altstadt: Grafische Darstellung der bisher eingesetzten Mittel

### 3.3.2 Rückbaumaßnahmen (Wohnungen, städtische Infrastruktur)

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

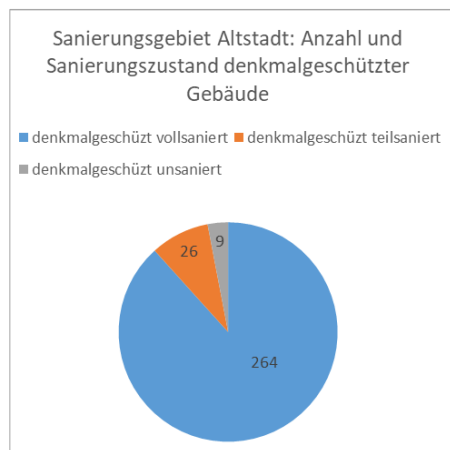


Abbildung 34: Sanierungsgebiet Altstadt: Anzahl und Sanierungszustand denkmalgeschützter Gebäude

### 3.3.3 Sanierter Gebäudebestand

2022 befanden sich im Sanierungsgebiet Altstadt 484 vollsanierte Gebäude. Bezogen auf den Gesamtbestand der Gebäude (664) sind es 72,9 % (Abbildung 34).

### 3.3.4 Denkmalgeschützter Gebäudebestand

Im Sanierungsgebiet Altstadt befinden sich 299 denkmalgeschützte Gebäude, davon sind bereits 264 dem vollsanierten Bestand zuzuordnen (88,3 %). Die restlichen Gebäude sind entweder teil- bzw. unsaniert. Darüber hinaus sind weitere 171 Gebäude der Kategorie G 3.3. und 58 Gebäude der Kategorie G 3.2. zuzuordnen.

### 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 23).

Tabelle 23: Sanierungsgebiet Altstadt: Anzahl der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen 2022

	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-Kunsthause)	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 wurden in den Jahren 2021 und 2022 der Park- und Festplatzes An der Bleiche und die Armesünderstraße grundhaft saniert.

### 3.3.6 Baulücken, Brachen und Freiflächen

Mit 18 Baulücken und einer Brache gab es 2022 im Sanierungsgebiet Altstadt nur noch sehr wenige Grundstücke, die für eine neue Nutzung zur Verfügung stehen. Darüber hinaus sollen 69 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 35).

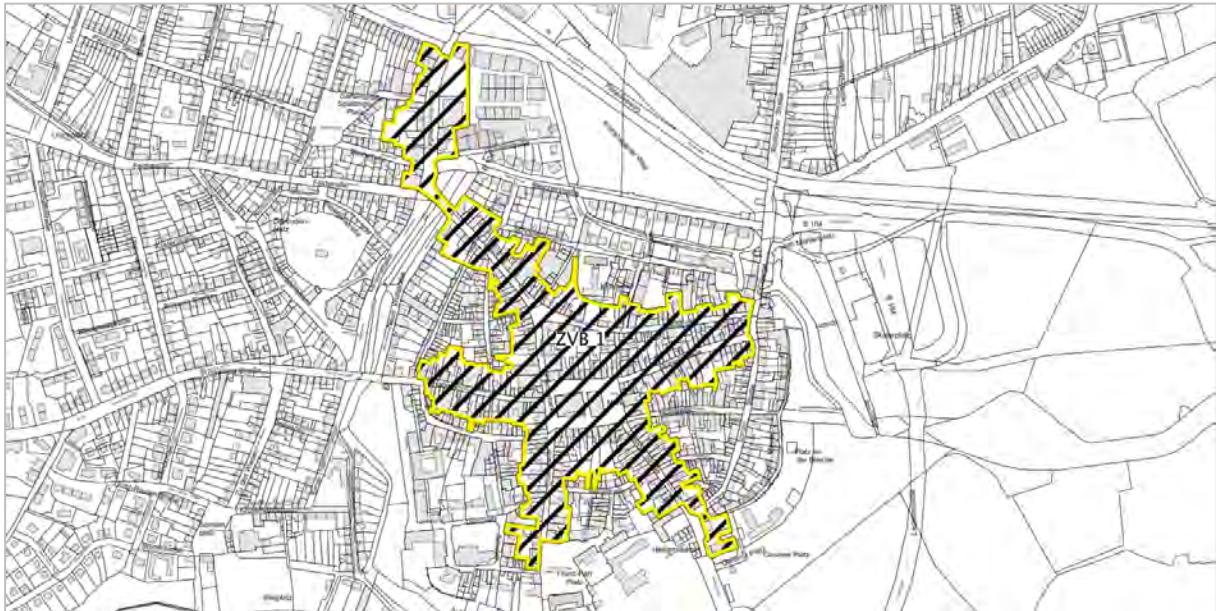


Abbildung 35: Sanierungsgebiet Altstadt: Zentraler Versorgungsbereich

Charakteristisch für den zentralen Versorgungsbereich ist, dass sich eine Vielzahl von Einzelhandels-einrichtungen 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 Frühjahr 2021 durch die Stadtvertretung beschlossen. Neben der Barrierefreiheit wird auch die Einbindung des ÖPNV mit der Rendezvous Haltestelle 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 CO<sub>2</sub>- 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 soll 2023 beginnen. 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 4 a) als städtisches Archiv soll 2023 als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung durchgeführt werden. 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 m<sup>2</sup> 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. Aktuell laufen die Vorbereitungen für den Abbruch weiterer rückwärtiger Gebäudeteile. 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 gemindert 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<sub>2</sub>-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 Teilentlastung 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 Bärstammweg 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.a. Punkt 2).

Für das Stadtumbaugebiet Weststadt liegen kleinräumige Daten seit 2014 vor.

#### 4.1.1 Entwicklung Einwohner

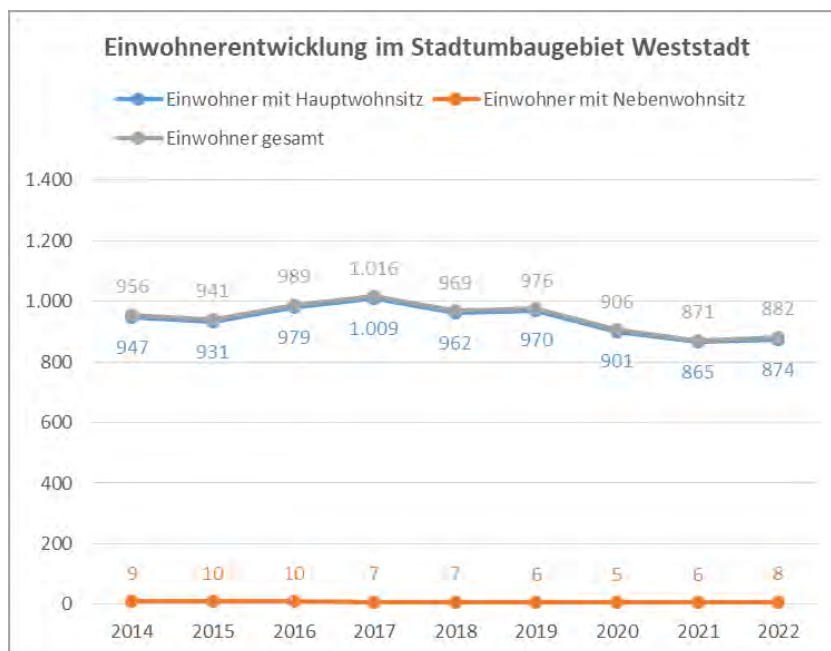


Abbildung 36: Stadtumbaugebiet Weststadt: Einwohnerentwicklung 2014 bis 2022

Am 31.12.2014 lebten im Stadtumbaugebiet Weststadt 956 Einwohner, davon mit Hauptwohnsitz 947 und 9 Einwohner mit Nebenwohnsitz. Die Einwohnergewinne in den Jahren 2016/17 waren auf eine Asylbewerberunterkunft zurückzuführen, die im Jahr 2018 geschlossen wurde.

In den Jahren 2020/2021 sank die Zahl der Einwohner erneut, im Jahr 2021 lag diese bei 871. Dies ist auf den gezielten Leerzug eines zum Rückbau vorgesehenen Gebäudes zurückzuführen. 2022 ist wieder ein Einwohnerzuwachs zu verzeichnen. Die Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz liegt 2022 bei 8 Personen und hat somit für das Stadtumbaugebiet Weststadt keine Bedeutung (Abbildung 36).

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

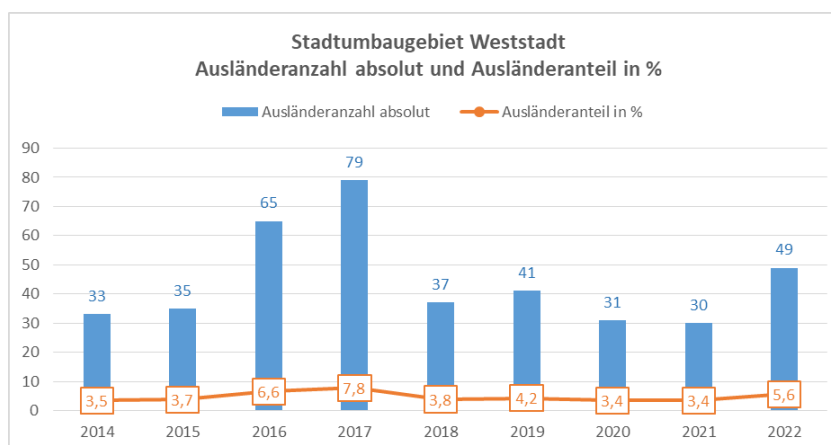


Abbildung 37: Stadtumbaugebiet Weststadt - Ausländeranzahl absolut und Ausländeranteil in %



2022 wohnten 49 Personen nicht deutscher Staatsbürgerschaft im Stadtumbaugebiet (Abbildung 37).

#### 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, in den letzten beiden Jahren nur noch bei 1,80. Der höchste Wert wurde 2017 mit 1,97 erreicht (Tabelle 24). Die Daten korrelieren mit der oben dargelegten Einwohnerentwicklung.

Tabelle 24: Stadtumbaugebiet Weststadt - durchschnittliche Haushaltsentwicklung 2014 bis 2022

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

#### 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 EW-Schwankungen korrelieren mit dem Wohnungsbestand bzw. dem Wohnungsleerstand. Im Jahr 2014 lag die Anzahl der Wohneinheiten bei 537. 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 sie konstant bei 540 WE. Durch den Rückbau von 40 Wohneinheiten in der Plattenbausiedlung Bärstammweg im Jahr 2022 sind jetzt 500 WE vorhanden (Abbildung 38).

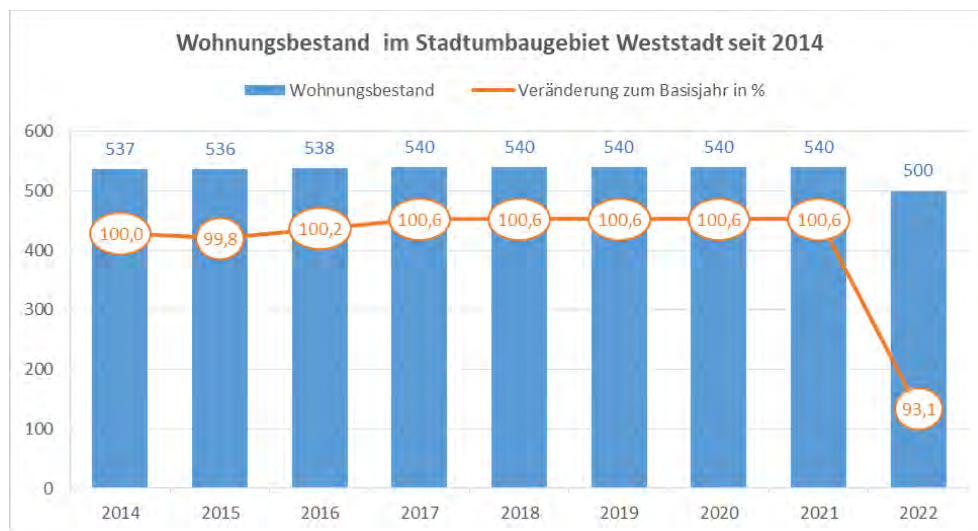


Abbildung 38: Stadtumbaugebiet Weststadt - Entwicklung des Wohnungsbestands 2014 bis 2022

#### 4.2.2 Entwicklung Wohnungsleerstand

Der Wohnungsleerstand im Stadtumbaugebiet unterlag ebenso Schwankungen. Im Jahr 2014 betrug dieser 4,28 % (23 WE). Durch den Leerzug eines zum Abriss vorgesehenen Wohnblocks stieg der Wohnungsleerstand ab 2019 kontinuierlich an und erreichte im Jahr 2021 mit 55 WE (10,19 %) den Höchststand. Nach dem Abbruch 2022 liegt die Leerstandsquote nur noch bei 2 % bzw. 10 WE (Abbildung 39).

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.

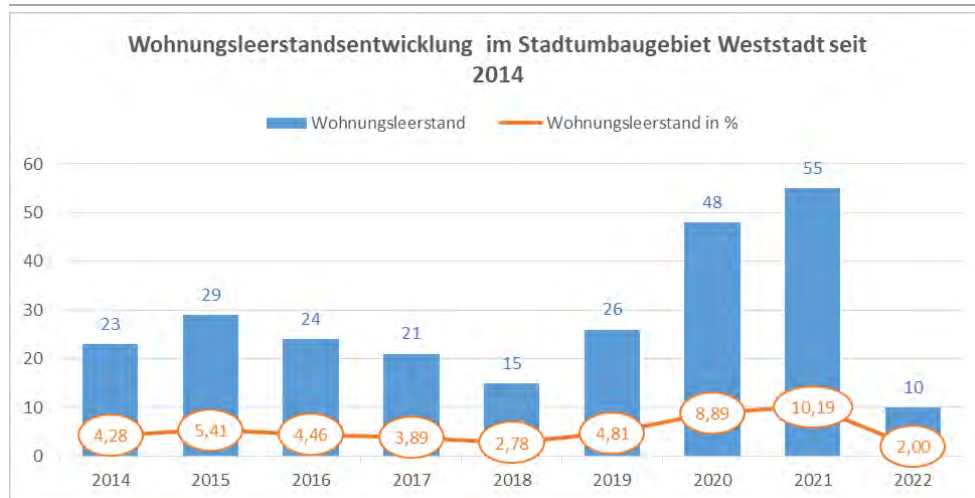


Abbildung 39: Stadtumbaugebiet Weststadt - Entwicklung des Wohnungsl Leerstands 2014 bis 2022

### 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 Erbgemeinschaft, 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 2.167.074,59 € 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 182 Gebäuden im Stadtumbaugebiet Weststadt befinden sich 76,9 % (140) im vollsanierten Zustand. Von den sanierten Gebäuden sind 137 Wohngebäude und 3 Nichtwohngebäude.

### 4.3.4 Denkmalschutzter Gebäudebestand

Denkmalschutzte 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 25: *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. Für den Bärstammweg wurden die vorbereitenden Planungen durchgeführt.

#### 4.3.6 Baulücken, Brachen und Freiflächen

Auf den Standorten der zurückgebauten Wohnblöcke besteht die Möglichkeit einer erneuten Bebauung. Derzeit werden alle Flächen als wohnungsnaher 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 Bärstammweg befand sich 2022 in der Planung. Der Beginn der Realisierung ist für Herbst 2023 vorgesehen. Für die Erschließungsmaßnahmen Großer Kraul und Kleiner Kraul wurden die vorbereitenden Planungen ausgeschrieben und beauftragt. 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 2002 bis 2022 ist es durch die Unterstützung mit Städtebaufördermitteln gelungen, sowohl den gesamtstädtischen Wohnungsleerstand von (12,68 % auf 5,12 %) als auch den im Sanierungsgebiet Altstadt (von 41,75 % auf 10,06 %) 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

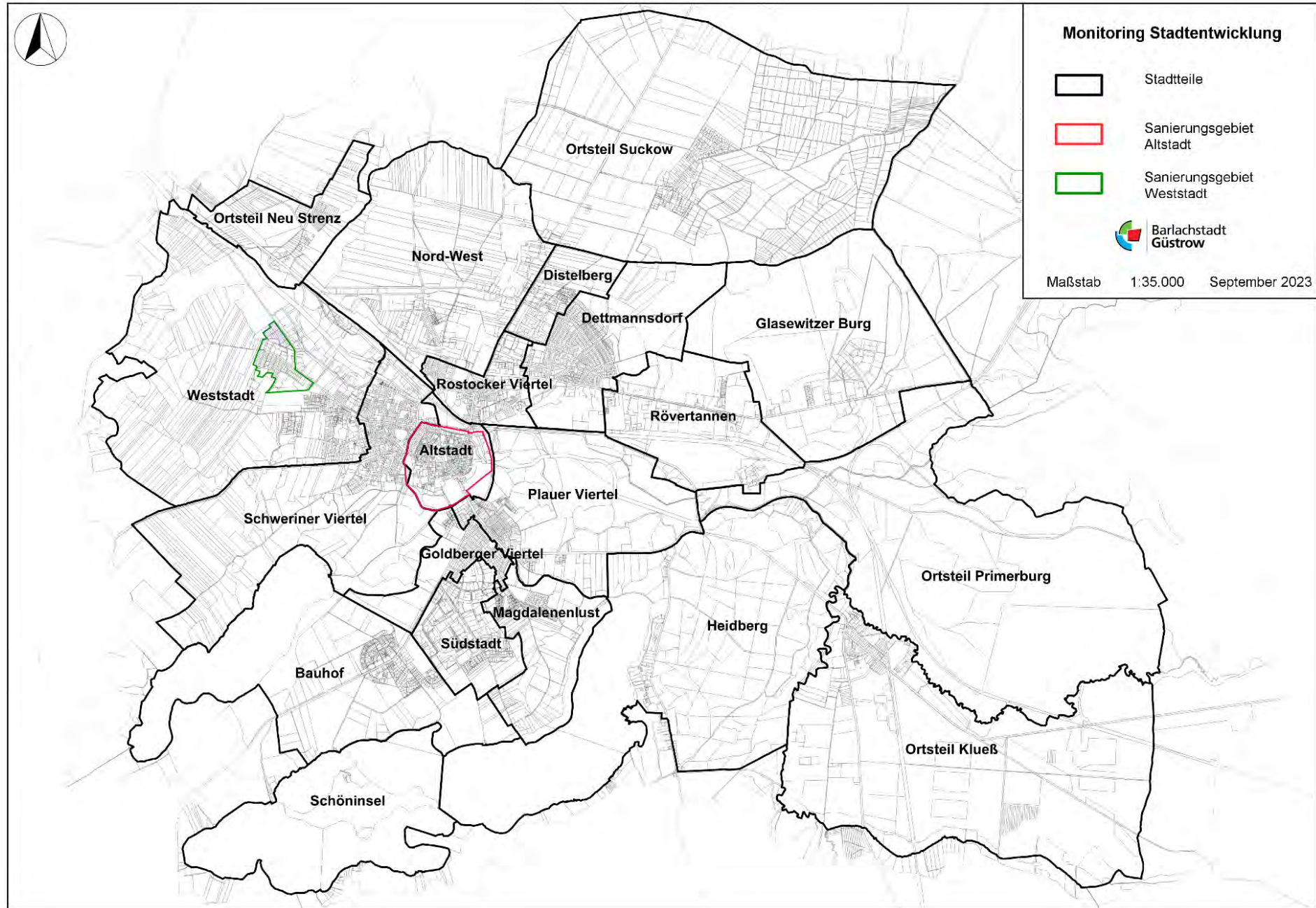


Abbildung 40: Gesamtstadt: Karte mit Abgrenzung der Stadtteile und Fördergebieten

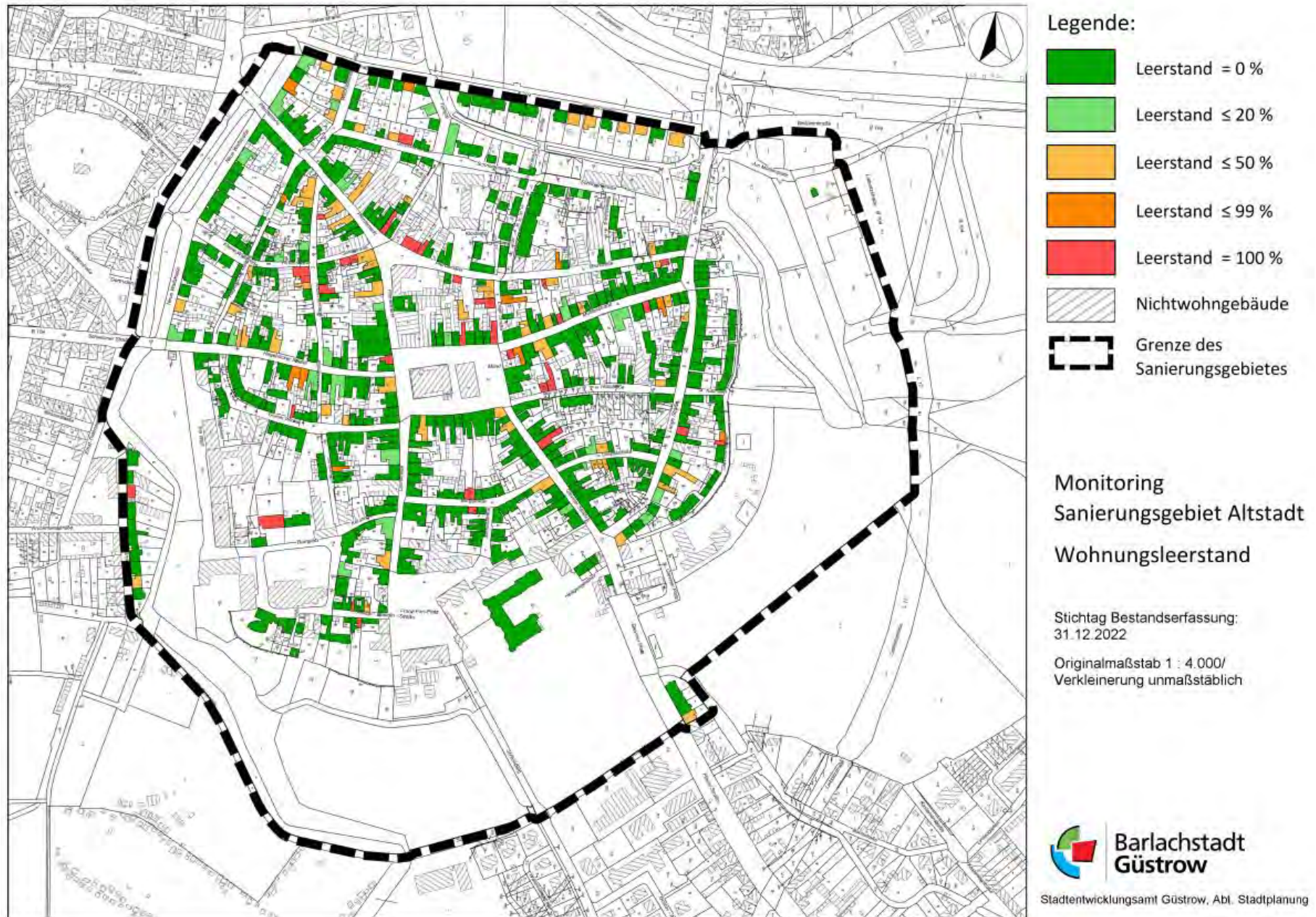


Abbildung 41: Sanierungsgebiet Altstadt - Karte Wohnungsl Leerstand mit Kategorien gesamt

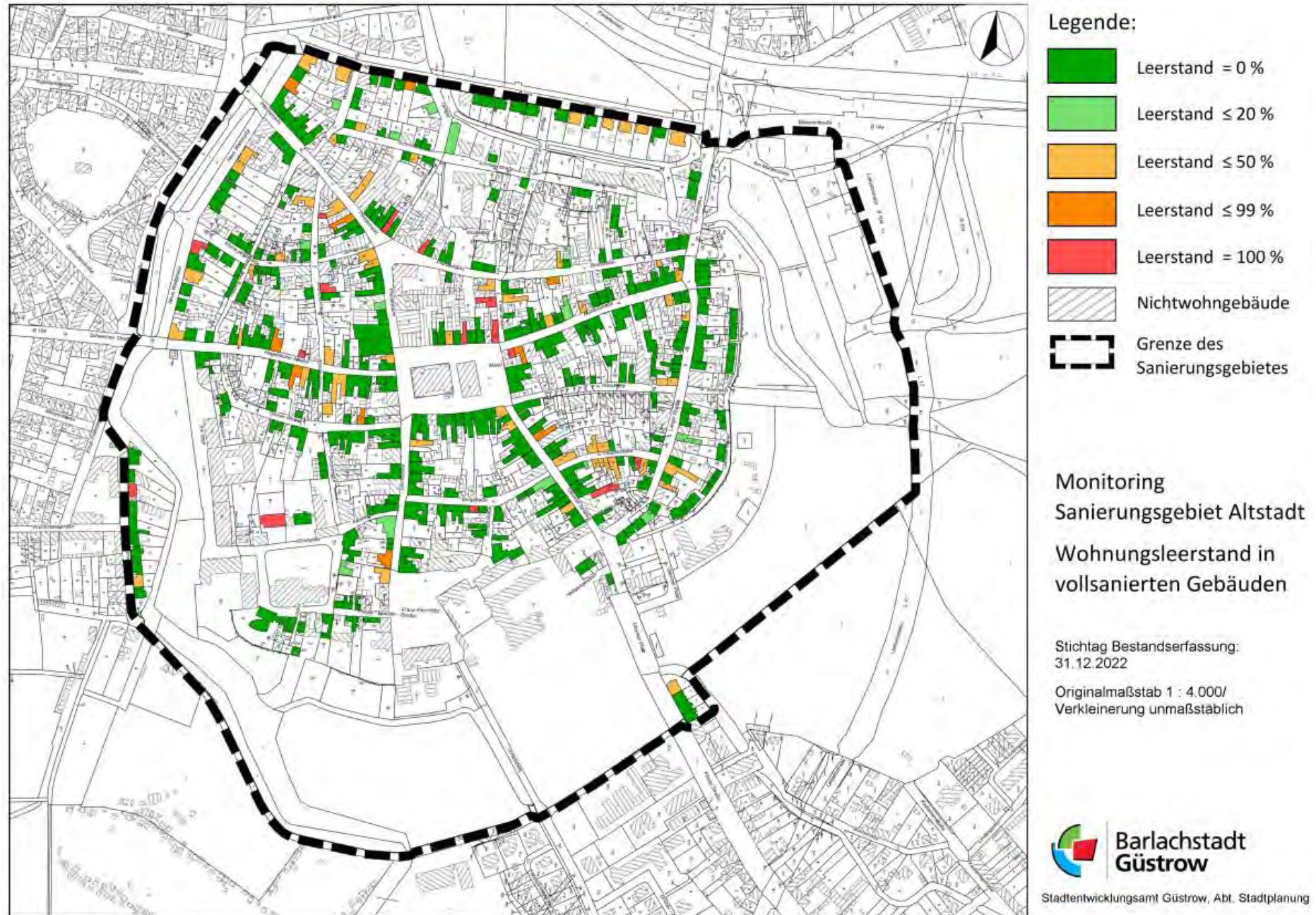


Abbildung 42: Sanierungsgebiet Altstadt - Karte Wohnungsleerstand mit Kategorien in vollsanieren Gebäuden

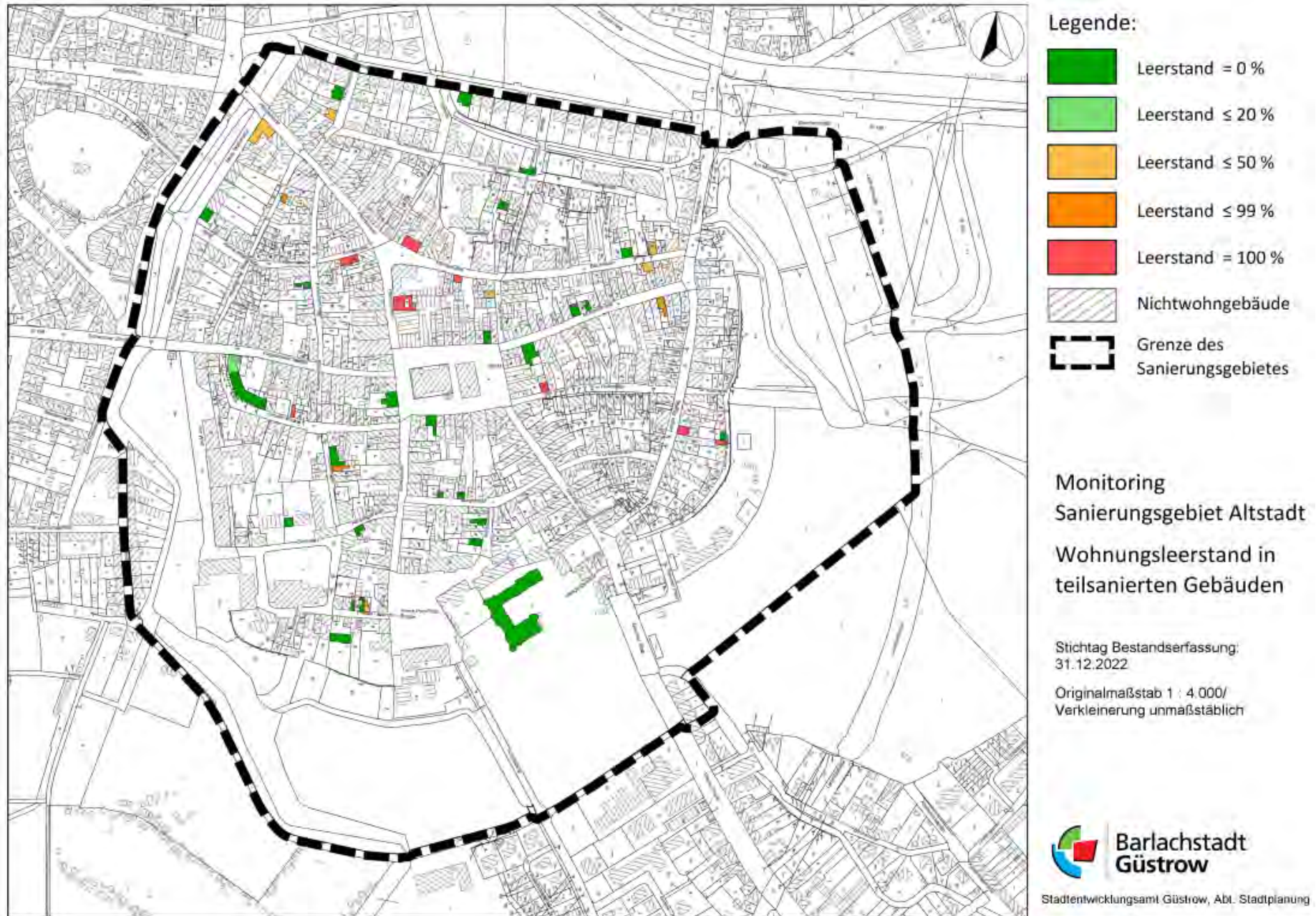


Abbildung 43: Sanierungsgebiet Altstadt - Karte Wohnungseerstand mit Kategorien in teilsanierten Gebäuden



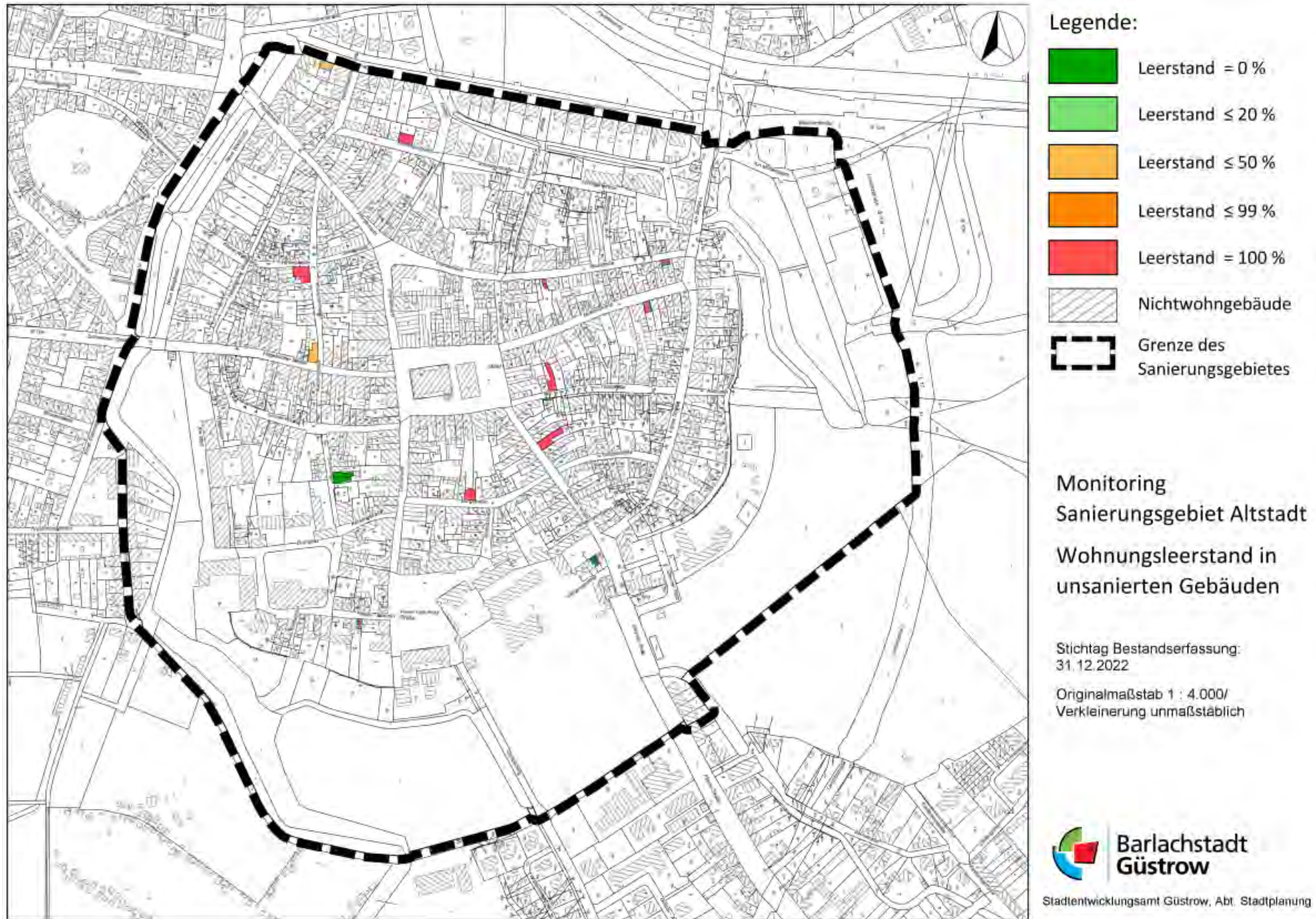


Abbildung 44: Sanierungsgebiet Altstadt - Karte Wohnungsl Leerstand mit Kategorien in unsanierten Gebäuden

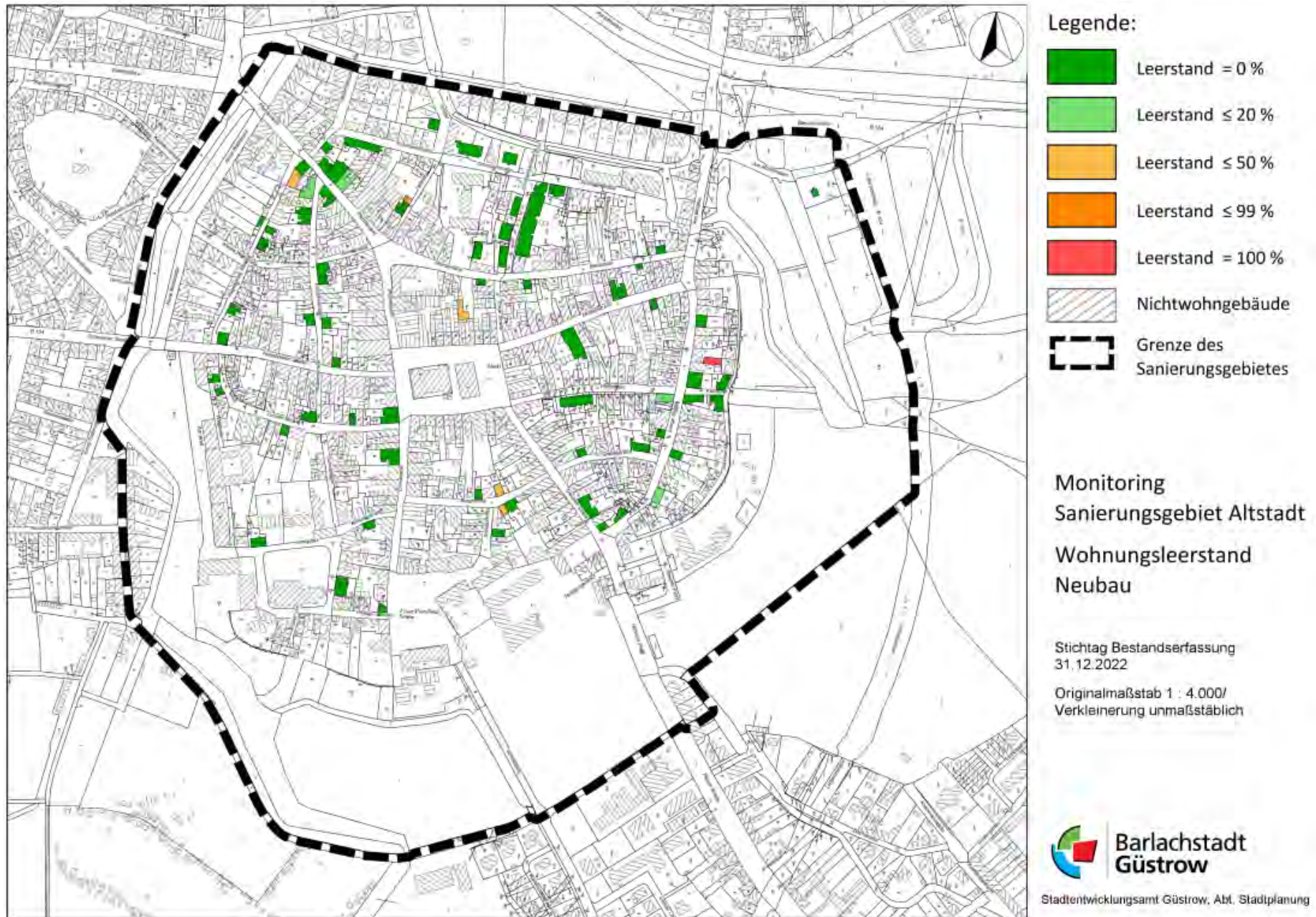


Abbildung 45: Sanierungsgebiet Altstadt - Karte Wohnungsleerstand mit Kategorien in neugebauten Gebäuden

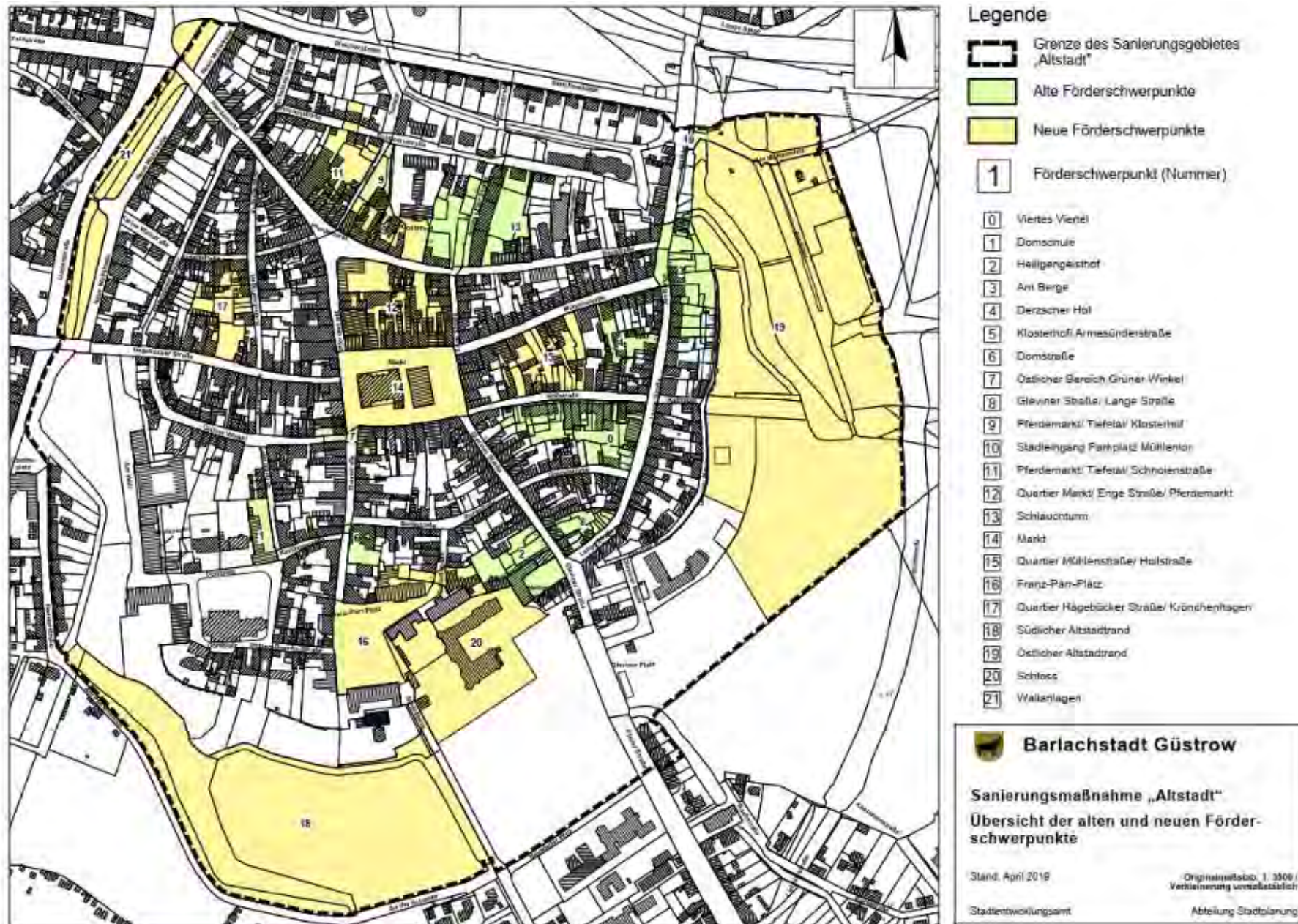


Abbildung 46: Sanierungsgebiet Altstadt: Förderschwerpunkte

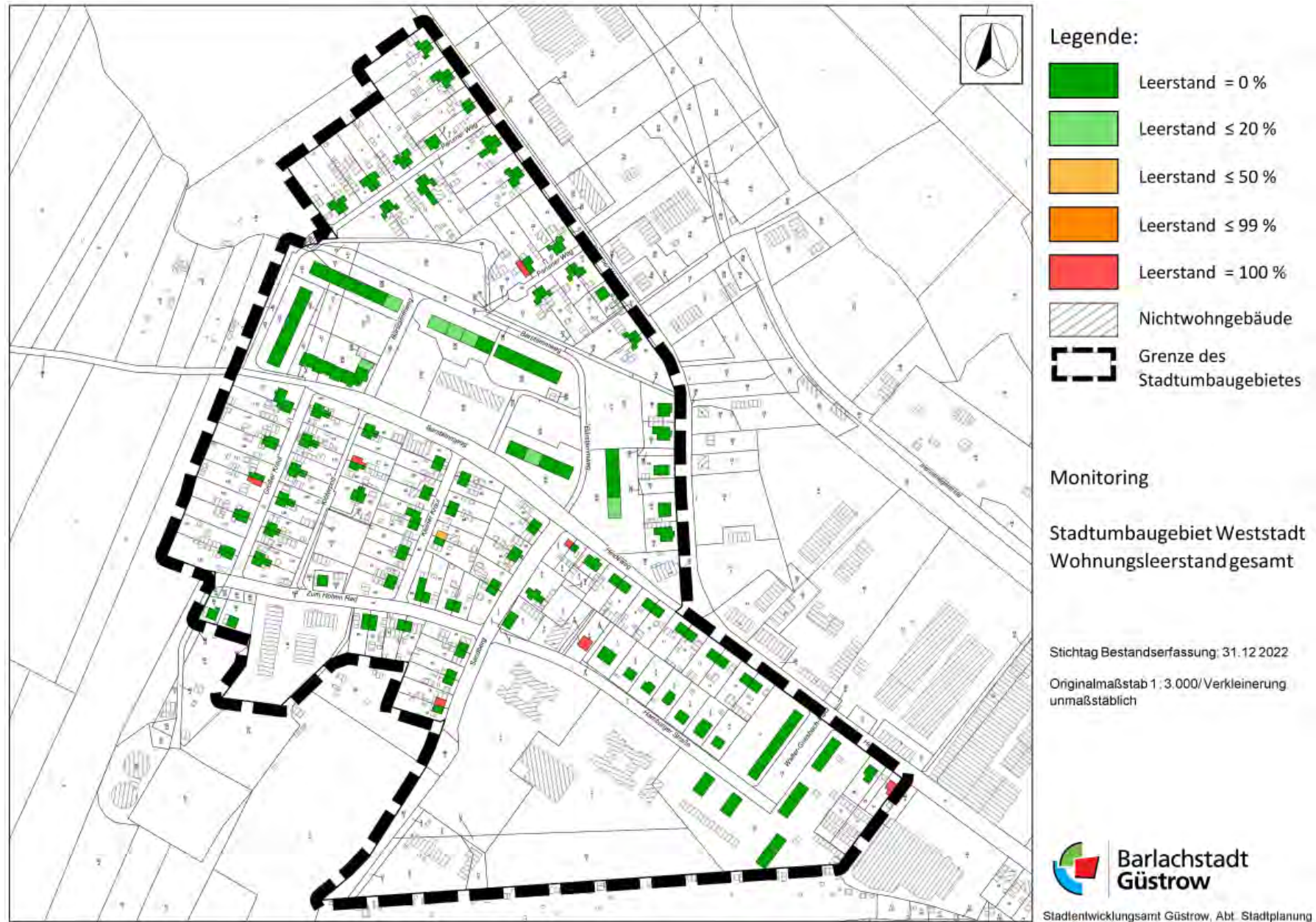


Abbildung 47: Stadtumbaugebiet Weststadt - Karte Wohnungsl Leerstand mit Kategorien gesamt

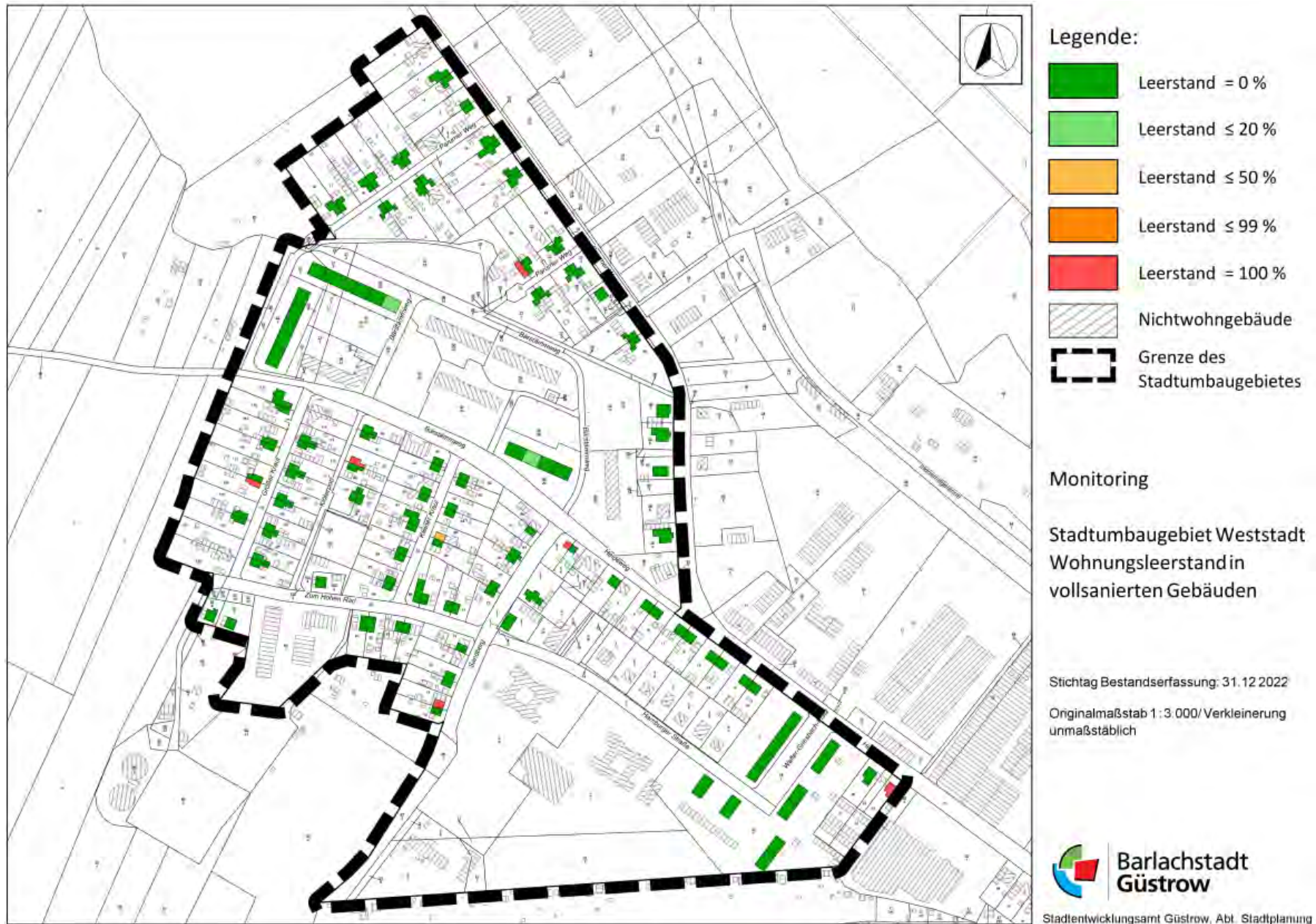


Abbildung 48: Stadtumbauegebiet Weststadt - Karte Wohnungsleerstand mit Kategorien in vollsanierten Gebäuden

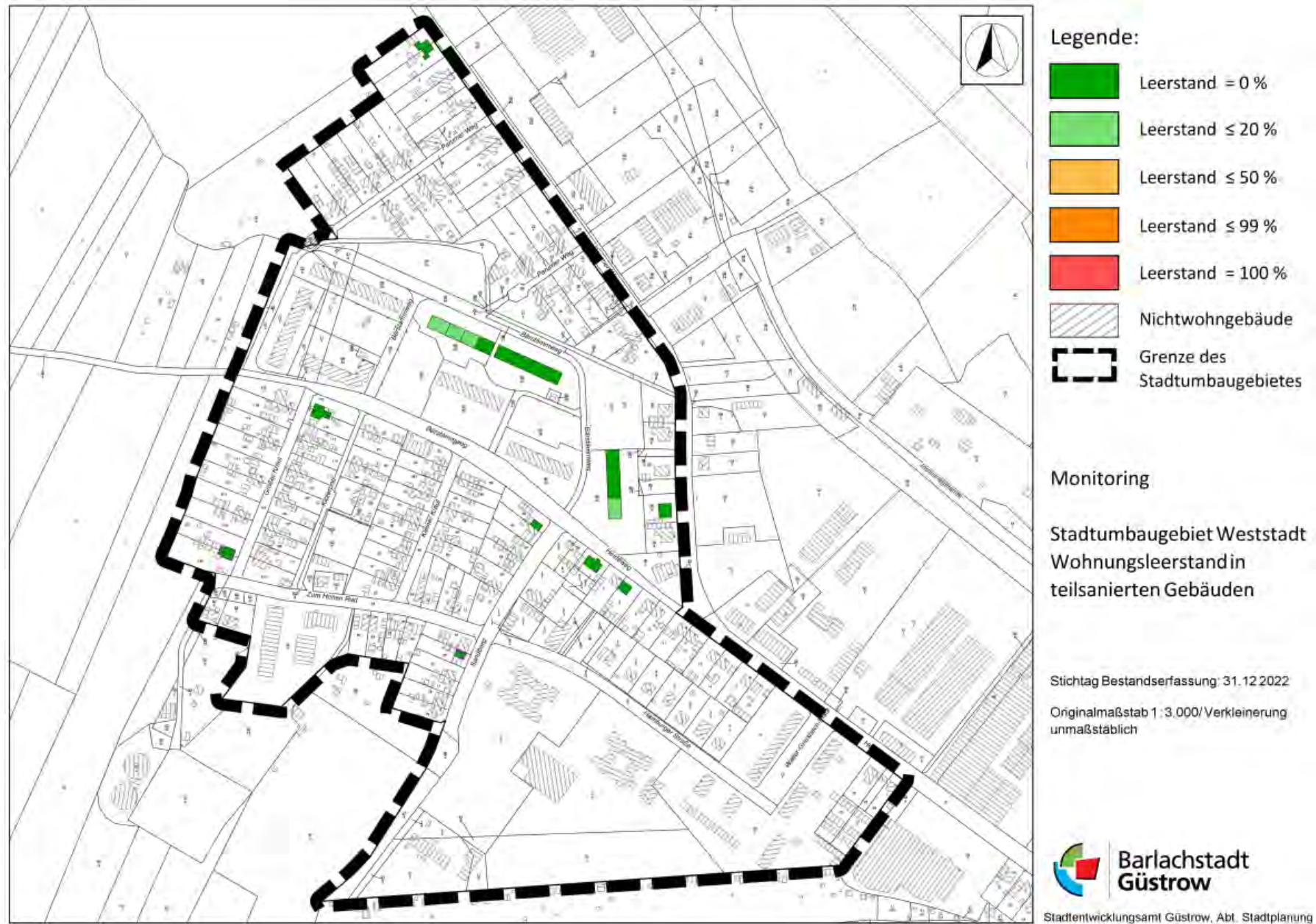


Abbildung 49: Stadtumbauegebiet Weststadt - Karte Wohnungsleerstand mit Kategorien in teilsanierten Gebäuden

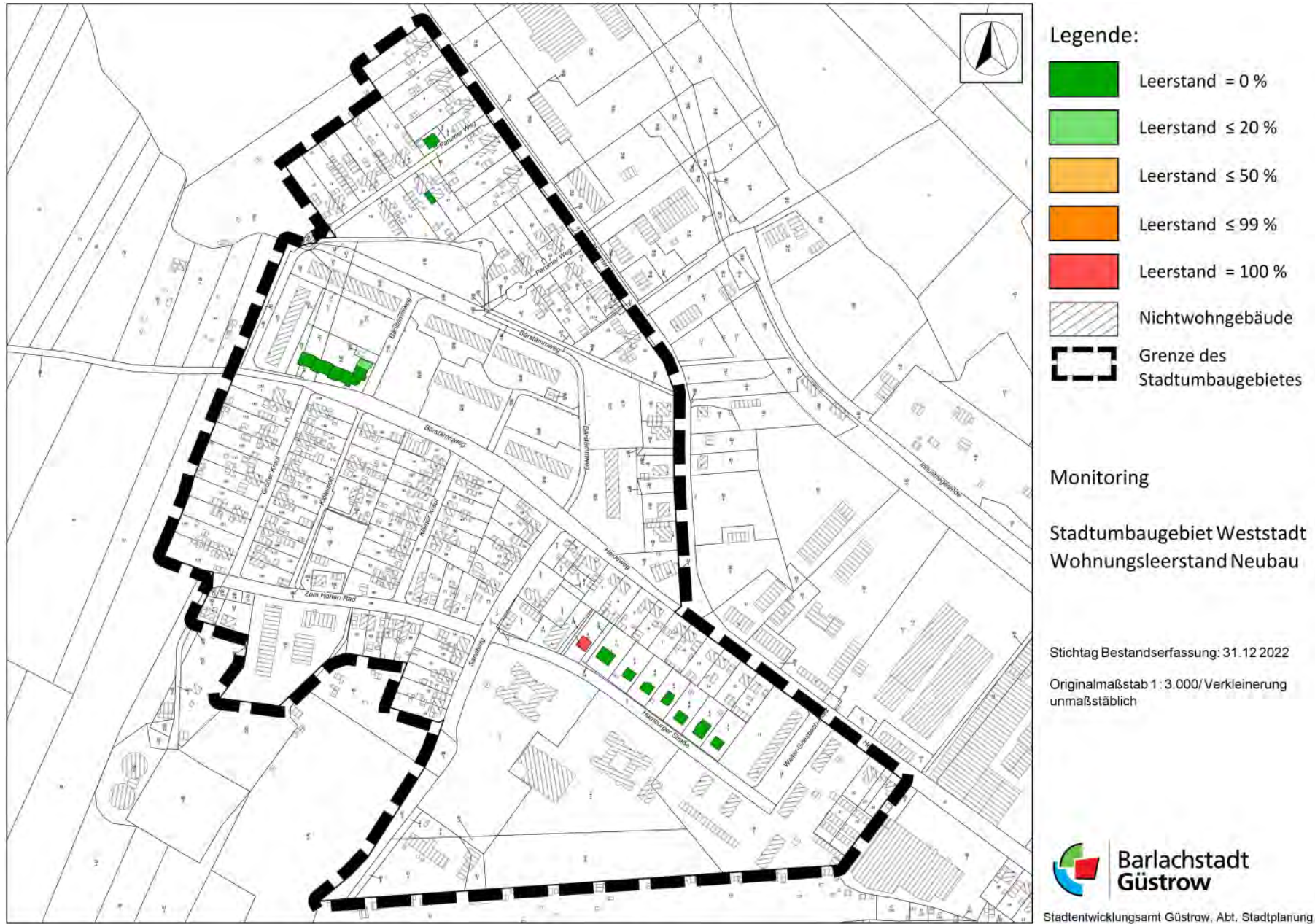


Abbildung 50: Stadtumbaugebiet Weststadt - Karte Wohnungsleerstand mit Kategorien in neugebauten Gebäuden