



**Barlachstadt  
Güstrow**

# Monitoring Stadtentwicklung

**Gesamtstadt**

**Sanierungsgebiet Altstadt - Stadtumbaugebiet Weststadt**



**Berichtsjahr 2024**

## 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 .....	7
2.1.3	Entwicklung Arbeitslosigkeit und Beschäftigung .....	8
2.1.4	Versorgungsquote .....	17
2.1.5	Entwicklung Kaufkraft.....	18
2.2	Wohnungswirtschaft .....	20
2.2.1	Entwicklung Wohnungsbestand .....	20
2.2.2	Entwicklung Wohnungsleerstand .....	22
2.2.3	Entwicklung Wohnungsnachfrage .....	24
2.2.4	geplante / durchgeführte Rückbaumaßnahmen .....	25
2.3	Bau, Städtebau und Infrastruktur .....	26
2.3.1	Entwicklung soziale und kulturelle Infrastruktur .....	26
2.3.2	Entwicklung Bestand denkmalgeschützter Gebäude.....	32
2.3.3	Entwicklung Baulücken und Brachen.....	32
2.4	Auswertung Zielindikatoren auf Gesamtstadtebene .....	33
3	Teil B - Auswertung Fördermonitoring für die städtebauliche Gesamtmaßnahme - Sanierungsgebiet Altstadt .....	34
3.1	Demografie und Sozioökonomie .....	34
3.1.1	Entwicklung Einwohner .....	34
3.1.2	Entwicklung der Haushalte .....	36
3.1.3	Entwicklung der Arbeitslosigkeit .....	36
3.2	Wohnungswirtschaft .....	36
3.2.1	Entwicklung Wohnungsbestand .....	36
3.2.2	Entwicklung Wohnungsleerstand .....	37
3.3	Bau, Städtebau und Infrastruktur-Fördermaßnahmen.....	38
3.3.1	Fördervolumina nach Kostenarten .....	38
3.3.2	Rückbaumaßnahmen (Wohnungen, städtische Infrastruktur) .....	39
3.3.3	Sanierter Gebäudebestand.....	39
3.3.4	Denkmalgeschützter Gebäudebestand .....	40
3.3.5	Städtische Infrastruktur .....	40
3.3.6	Baulücken, Brachen und Freiflächen .....	40
3.3.7	Gewerbe .....	40
3.4	Auswertung Zielindikatoren für das jeweilige Fördergebiet .....	41
4	Teil B - Auswertung Fördermonitoring für die städtebauliche Gesamtmaßnahme - Stadtumbaugebiet Weststadt .....	44
4.1	Demografie und Sozioökonomie .....	44

4.1.1	Entwicklung der Einwohner .....	44
4.1.2	Entwicklung der Haushalte .....	45
4.1.3	Entwicklung der Arbeitslosigkeit .....	45
4.2	Wohnungswirtschaft .....	45
4.2.1	Entwicklung Wohnungsbestand .....	45
4.2.2	Entwicklung Wohnungsleerstand .....	46
4.2.3	geplante/durchgeführte Rückbaumaßnahmen .....	46
4.3	Bau, Städtebau und Infrastruktur - Fördermaßnahmen .....	47
4.3.1	Fördervolumina nach Kostenarten .....	47
4.3.2	Rückbaumaßnahmen (Wohnungen, städtische Infrastruktur) .....	47
4.3.3	Saniertes Gebäudebestand .....	47
4.3.4	Denkmalgeschützter Gebäudebestand .....	47
4.3.5	Städtische Infrastruktur .....	47
4.3.6	Baulücken, Brachen und Freiflächen .....	47
4.3.7	Gewerbe .....	48
4.4	Auswertung Zielindikatoren für das jeweilige Fördergebiet .....	48
5	Teil C - Ergebnisbericht / Wirkungsanalyse .....	48
6	Anlagen .....	49

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Bevölkerungsentwicklung mit Haupt- und Nebenwohnsitz 2012 bis 2024 .....	1
Abbildung 2:	Bevölkerungsentwicklung mit Hauptwohnsitz 2012 bis 2024 .....	2
Abbildung 3:	Einwohner 2024 und deren Verteilung auf die Stadtteile .....	3
Abbildung 4:	Einwohnerverteilung in den Stadtteilen nach Geschlecht und Wohnsitz HW 2024 .....	3
Abbildung 5:	Einwohnerverteilung in den Stadtteilen nach Geschlecht und Wohnsitz NW 2024 .....	3
Abbildung 6:	Einwohner mit Hauptwohnsitz nach Altersgruppen im Vergleich 2012/2024 .....	4
Abbildung 7:	Erwerbsfähige Bevölkerung 2012 bis 2024 .....	4
Abbildung 8:	Gesamtstädtische Wanderungen nach Umzugsort 2024 .....	5
Abbildung 9:	Gesamtstädtische Wanderungen nach Altersklassen 2024 .....	5
Abbildung 10:	Faktoren der Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2024 .....	6
Abbildung 11:	Ausländischer Bevölkerungsanteil mit Hauptwohnsitz an der Gesamtbevölkerung 2012- 2024 .....	6
Abbildung 12:	Ableich reale Bevölkerungsentwicklung mit den Prognosen .....	7
Abbildung 13:	Wohnungsnachfragende Einwohner und Haushalte 2012 bis 2024 .....	7
Abbildung 14:	Entwicklung der Arbeitslosigkeit 2012 bis 2024 .....	8
Abbildung 15:	Zahl der Arbeitslosen nach SGB II und SGB III von 2012 bis 2024 - absolut .....	9
Abbildung 16:	Zahl der Arbeitslosen nach SGB II 2012 bis 2024 – in % .....	9
Abbildung 17:	Entwicklung der Frauenarbeitslosigkeit 2012 bis 2024 .....	9
Abbildung 18:	Entwicklung der Jugendarbeitslosigkeit 2012 bis 2024 .....	10
Abbildung 19:	Entwicklung der SV-Beschäftigten am Wohnort .....	11
Abbildung 20:	Entwicklung der geringfügig entlohnten Beschäftigten (am Wohnort) 2012 bis 2024 .....	12

Abbildung 21: Vergleich Arbeitsloser, SV-Beschäftigte und Einwohner im erwerbsfähigen Alter 2012 bis 2024 .....	13
Abbildung 22: SV-Beschäftigte am Wohnort und Arbeitsort Güstrow .....	14
Abbildung 23: Entwicklung der geringfügig entlohnten Beschäftigten (am Arbeitsort) 2012 bis 2024.....	14
Abbildung 24: Entwicklung der Ein- und Auspendler .....	15
Abbildung 25: Pendelströme 2024 - Einpendelnde.....	15
Abbildung 26: Pendelströme 2024 - Auspendelnde.....	16
Abbildung 27: Entwicklung der Arbeitsplatzdichte 2012 bis 2024 .....	16
Abbildung 28: Aufteilung der Gewerbebetriebe 2024 nach Hauptbranchen in % .....	17
Abbildung 29: Versorgungsquote.....	18
Abbildung 30: Entwicklung des Wohnungsbestands von 2012 bis 2024.....	20
Abbildung 31: WE nach Baualtersklasse 2024.....	22
Abbildung 32: Gebäudeanzahl nach Baualtersklasse 2024 .....	22
Abbildung 33: Entwicklung des Wohnungsleerstands von 2012 bis 2024 .....	23
Abbildung 34: WE leer nach Baualtersklassen 2024 .....	24
Abbildung 35: Sanierungsgebiet Altstadt: Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2024 .....	34
Abbildung 36: Sanierungsgebiet Altstadt: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zur Gesamtstadt 2012 bis 2024.....	34
Abbildung 37: Sanierungsgebiet Altstadt: Bevölkerungsentwicklung mit Haupt- und Nebenwohnsitz 2012 bis 2024 (absolut).....	35
Abbildung 38: Sanierungsgebiet Altstadt: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung (HW) .....	35
Abbildung 39: Abgleich der Realentwicklung mit den Werten der Bevölkerungshochrechnung von 2013 in der Altstadt .....	36
Abbildung 40: Sanierungsgebiet Altstadt: Entwicklung des Wohnungsbestands 2012 bis 2024 .....	36
Abbildung 41: Sanierungsgebiet Altstadt: Wohnungsneubau 2012 bis 2024 .....	37
Abbildung 42: Sanierungsgebiet Altstadt: Entwicklung des Wohnungsleerstands 2012 bis 2024 .....	37
Abbildung 43: Sanierungsgebiet Altstadt: Entwicklung des Wohnungsleerstands im Vergleich zur Gesamtstadt 2012 bis 2024 .....	38
Abbildung 44: Sanierungsgebiet Altstadt: Rückbaumaßnahmen .....	38
Abbildung 45: Sanierungsgebiet Altstadt: Grafische Darstellung der bisher eingesetzten Mittel- Einnahmeübersicht .....	39
Abbildung 46: Sanierungsgebiet Altstadt: Grafische Darstellung der bisher eingesetzten Mittel - Kostenübersicht .....	39
Abbildung 47: Sanierungsgebiet Altstadt: Anzahl und Sanierungszustand denkmalgeschützter Gebäude.....	40
Abbildung 48: Sanierungsgebiet Altstadt: Zentraler Versorgungsbereich.....	41
Abbildung 49: Stadtumbaugebiet Weststadt: Einwohnerentwicklung 2014 bis 2024 .....	44
Abbildung 50: Stadtumbaugebiet Weststadt - Ausländeranzahl absolut und Ausländeranteil in % .....	45
Abbildung 51: Stadtumbaugebiet Weststadt - Entwicklung des Wohnungsbestands 2014 bis 2024 .....	46
Abbildung 52: Stadtumbaugebiet Weststadt - Entwicklung des Wohnungsleerstands 2014 bis 2024 .....	46
Abbildung 53: Gesamtstadt: Karte mit Abgrenzung der Stadteile und Fördergebieten.....	50
Abbildung 54: Sanierungsgebiet Altstadt - Karte Wohnungsleerstand mit Kategorien gesamt .....	57

Abbildung 55: Sanierungsgebiet Altstadt - Karte Wohnungsleerstand mit Kategorien in vollsanierten Gebäuden.....	58
Abbildung 56: Sanierungsgebiet Altstadt - Karte Wohnungsleerstand mit Kategorien in teilsanierten Gebäuden.....	59
Abbildung 57: Sanierungsgebiet Altstadt - Karte Wohnungsleerstand mit Kategorien in unsanierten Gebäuden.....	60
Abbildung 58: Sanierungsgebiet Altstadt - Karte Wohnungsleerstand mit Kategorien in neugebauten Gebäuden.....	61
Abbildung 59: Sanierungsgebiet Altstadt: Förderschwerpunkte .....	62
Abbildung 60: Stadtumbaugebiet Weststadt - Karte Wohnungsleerstand mit Kategorien gesamt .....	63
Abbildung 61: Stadtumbaugebiet Weststadt - Karte Wohnungsleerstand mit Kategorien in vollsanierten Gebäuden.....	64
Abbildung 62: Stadtumbaugebiet Weststadt - Karte Wohnungsleerstand mit Kategorien in teilsanierten Gebäuden.....	65
Abbildung 63: Stadtumbaugebiet Weststadt - Karte Wohnungsleerstand mit Kategorien in neugebauten Gebäuden.....	66

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung mit Haupt- und Nebenwohnsitz in den Stadtteilen 2021 bis 2024 ...2	
Tabelle 2: Altersgliederung in den Stadtteilen 2024.....	4
Tabelle 3: Gesamtstädtische Wanderungsbewegungen unterteilt nach Stadtteilen und Geschlecht 2024 .....	5
Tabelle 4: Durchschnittliche, gesamtstädtische Haushaltsgröße 2012 bis 2024 .....	7
Tabelle 5: Durchschnittliche HH-Größe in den Stadtteilen 2021 bis 2024.....	8
Tabelle 6: Arbeitslosigkeit nach Stadtteilen.....	10
Tabelle 7: Arbeitslose nach SGB II und SGB III nach Stadtteilen 2024.....	11
Tabelle 8: Entwicklung der SV-Beschäftigten nach Stadtteilen am Wohnort .....	12
Tabelle 9: Zusammensetzung der Erwerbstätigen 2020 bis 2024 .....	13
Tabelle 10: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen am Arbeitsort 2019 bis 2024 .....	17
Tabelle 11: Gewerbebetriebe mit Hauptniederlassung nach Hauptbranchen 2012 bis 2024 .....	17
Tabelle 12: Entwicklung der Kaufkraft .....	19
Tabelle 13: Kaufkraft in MV .....	19
Tabelle 14: Wohnungsbestand in den Stadtteilen 2021 bis 2024 im Vergleich und deren Verteilung im Stadtgebiet in % .....	21
Tabelle 15: Veränderung des Wohnungsbestands von 2012 bis 2024 .....	21
Tabelle 16: WE nach Gebäudetyp.....	22
Tabelle 17: WE nach Sanierungsstand.....	22
Tabelle 18: Wohnungsleerstand in den Stadtteilen 2021 bis 2024 .....	23
Tabelle 19: WE leer nach Sanierungsstand 2024.....	24
Tabelle 20: WE leer nach Gebäudetyp 2024 .....	24
Tabelle 21: Entwicklung der wohnungsnachfragende Einwohner und wohnungsnachfragende Haushalte entsprechend dem optimistischen Bevölkerungsszenario .....	25

---

Tabelle 22:	Kapazität (Plätze) und Auslastung der Kitas (inkl. Tagesmütter/-väter) nach Stadtteilen und der Gesamtstadt .....	26
Tabelle 23:	Kapazität (Plätze) und Auslastung der Hortstätten nach Stadtteilen und in der Gesamtstadt .....	27
Tabelle 24:	Kapazität (Plätze) und Auslastung der allgemeinbildenden Schulen nach Stadtteilen und in der Gesamtstadt .....	27
Tabelle 25:	Schulabgänger nach Abschlussart und Geschlecht .....	30
Tabelle 26:	Anzahl der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen .....	31
Tabelle 27:	Anzahl und m <sup>2</sup> -Fläche der Spiel- und Bewegungsplätze in der Gesamtstadt und den Gesamtmaßnahmengebieten .....	31
Tabelle 28:	Tourismuszahlen/ Übernachtungen Quelle Statistisches Amt M/V .....	31
Tabelle 29:	Übernachungskapazitäten 2017 bis 2024, Quelle: Güstrow-Information.....	32
Tabelle 30:	Besucherzahlen ausgewählter touristischer Einrichtungen 2017 bis 2024 .....	32
Tabelle 31:	Sanierungsgebiet Altstadt: Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße .....	36
Tabelle 32:	Sanierungsgebiet Altstadt: Anzahl der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen 2023.....	40
Tabelle 33:	Stadtumbaugebiet Weststadt - durchschnittliche Haushaltsentwicklung 2014 bis 2024 ....	45
Tabelle 34:	Stadtumbaugebiet Weststadt: Anzahl der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen.....	47
Tabelle 35:	Umzüge 2024 nach Altersklassen.....	51
Tabelle 36:	Zuzüge 2024 nach Altersklassen .....	52
Tabelle 37:	Wegzüge 2024 nach Altersklassen .....	53
Tabelle 38:	Umzüge 2024 nach Umzugsort .....	54
Tabelle 39:	Zuzüge 2024 nach Umzugsort.....	55
Tabelle 40:	Wegzüge 2024 nach Umzugsort .....	56

# 1 Einleitung

## 1.1 Grundsätzliches zur Datenlage und zu den Indikatoren

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

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

Ab dem Monitoringbericht 2023 ist das Basisjahr das Jahr 2012. Nachfolgend wird das Jahr 2024 analysiert und ausgewertet.

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

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

Die verwendete männliche Sprachform steht stellvertretend für alle Geschlechter.

Die Arbeitsmarktdaten basieren auf der Statistik der Bundesagentur für Arbeit.

## 1.2 Einteilung der Stadt in Stadtgebiete

s. Punkt 6 Anlagen

# 2 Teil A - Auswertung Monitoring Stadtentwicklung Gesamtstadt

## 2.1 Demographie und Sozioökonomie

### 2.1.1 Entwicklung Einwohner, Wanderungen, Umzüge

Am 31.12.2024 hatte Güstrow 30.149 Einwohner (EW) mit Hauptwohnsitz, d. h. 12 EW mehr als im Jahr 2023. Die Anzahl der Nebenwohnsitze ist im gleichen Zeitraum um 1 EW auf 663 gefallen. Zum Stichtag gab es insgesamt 30.812 Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz, dies entspricht einem Zuwachs zum Vorjahr von 0,04 % (Abbildung 1).

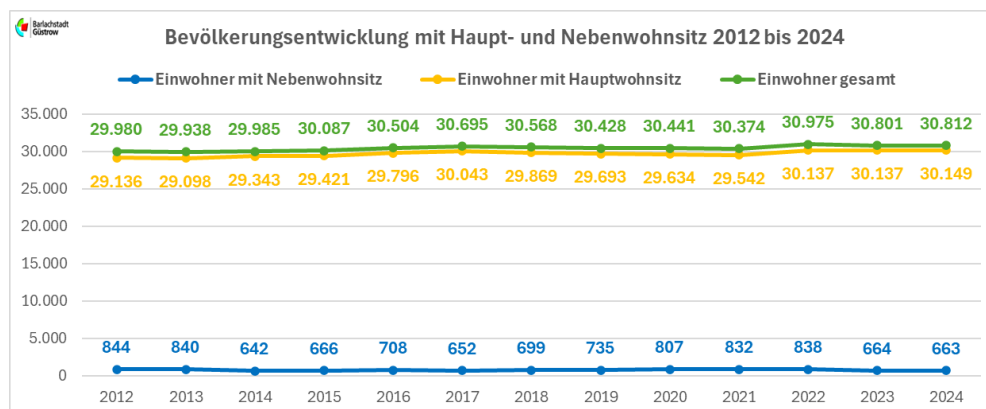


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung mit Haupt- und Nebenwohnsitz 2012 bis 2024

Im Vergleich zum Basisjahr 2012 hat sich die Einwohnerzahl mit Hauptwohnsitz mit leichten Schwankungen bis 2024 um 1.013 Personen bzw. 3,5 % von 29.136 auf 30.149 erhöht (Abbildung 2).

Von den Einwohnern mit Hauptwohnsitz waren 15.491 Personen weiblichen und 14.656 männlichen Geschlechts. Zwei Personen wurde der Geschlechtskategorie divers zugeordnet.

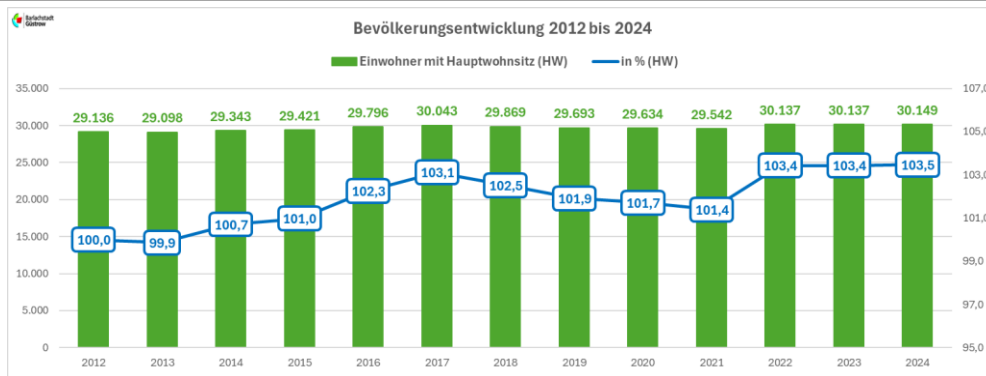


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung mit Hauptwohnsitz 2012 bis 2024

Die Bevölkerungsveränderungen haben nahezu im gesamten Stadtgebiet stattgefunden. Der höchste Einwohnerzuwachs ist im Stadtteil Südstadt zu verzeichnen. Dort sowie in den Stadtteilen Bauhof und Schweriner Viertel sind Neubauprojekte entstanden, die den jeweiligen Zuwachs z.T. begründen.

Deutliche Einwohnerrückgänge sind in den Stadtteilen Rostocker Viertel, Plauer Viertel und Rövertannen erkennbar. In allen anderen Stadt- und Ortsteilen sind moderate Veränderungen, die der normalen Fluktuation unterliegen, bzw. keine Veränderung zu verzeichnen (Tabelle 1).

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung mit Haupt- und Nebenwohnsitz in den Stadtteilen 2021 bis 2024

	2021	2022	2023	2024	Veränderung zum Vorjahr absolut
1 Altstadt	3.166	3.253	3.229	3.244	15
2 Bauhof	1.179	1.163	1.140	1.164	24
3 Dettmannsdorf	1.867	1.887	1.824	1.805	-19
4 Distelberg	2.463	2.551	2.548	2.569	21
5 Glasewitzer Burg	51	51	52	48	-4
6 Goldberger Viertel	1.030	1.030	998	997	-1
7 Heidberg	113	114	129	131	2
8 Magdalenenlust	893	902	909	911	2
9 Nord-West	491	494	479	497	18
10 Plauer Viertel	1.521	1.507	1.478	1.442	-36
11 Rostocker Viertel	2.909	2.954	3.028	2.969	-59
12 Rövertannen	609	694	682	653	-29
13 Schönsinsel	5	5	5	5	0
14 Schweriner Viertel	4.068	4.232	4.163	4.191	28
15 Südstadt	6.258	6.391	6.395	6.467	72
16 Weststadt	2.691	2.691	2.669	2.652	-17
17 Ortsteil Klueß	406	403	391	385	-6
18 Ortsteil Neu Strenz	145	141	134	138	4
19 Ortsteil Primerburg	23	22	21	20	-1
20 Ortsteil Suckow	486	490	527	524	-3
Einwohner mit HW und NW gesamt	30.374	30.975	30.801	30.812	11
davon Nebenwohnsitz	832	838	664	663	-1
Güstrow HW	29.542	30.137	30.137	30.149	12
Veränderung gegenüber Vorjahr GÜ gesamt		601	-174	11	
in % gesamt	100,0	102,0	99,4	100,0	

Die Verteilung der Einwohner auf die Stadtteile und deren prozentualer Anteil ist aus Abbildung 3 zu entnehmen. Den größten Einwohneranteil verzeichnet mit 20,99 % die Südstadt, gefolgt vom Schweriner Viertel mit 13,60 % und der Altstadt mit 10,53 %.

Die Einwohnerverteilung in der Stadt nach Geschlecht und Wohnsitz ist Inhalt der Abbildung 4 und Abbildung 5.

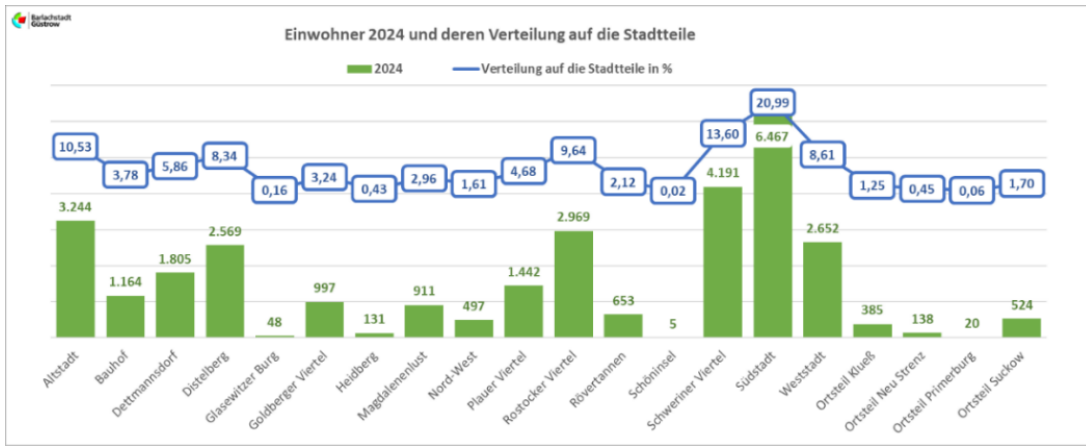


Abbildung 3: Einwohner 2024 und deren Verteilung auf die Stadtteile

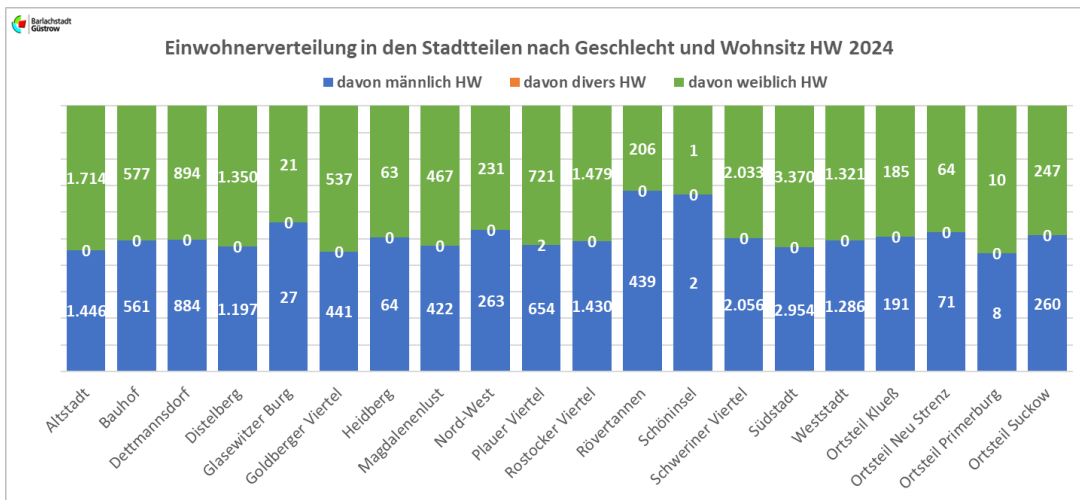


Abbildung 4: Einwohnerverteilung in den Stadtteilen nach Geschlecht und Wohnsitz HW 2024

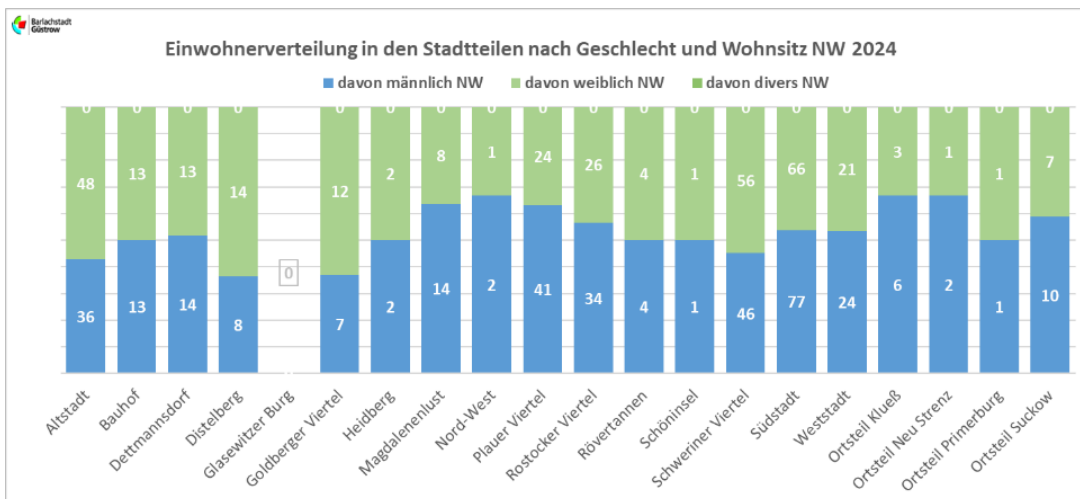


Abbildung 5: Einwohnerverteilung in den Stadtteilen nach Geschlecht und Wohnsitz NW 2024

In der Abbildung 6 ist die Verteilung der Einwohner mit Hauptwohnsitz im Stadtgebiet unterteilt nach Altersgruppen dargestellt. Vergleicht man das Jahr 2024 mit dem Basisjahr ist der deutliche Rückgang der Personen im Haupterwerbsalter erkennbar, gleichzeitig erhöhte sich der Anteil der Senioren ab 65 Jahren wesentlich. Es ist aber auch erkennbar, dass die Anzahl der Kinder unter 6 Jahren erheblich weniger geworden, jedoch die Anzahl der Kinder und Jugendlichen zwischen 7 und 25 Jahren gestiegen ist.

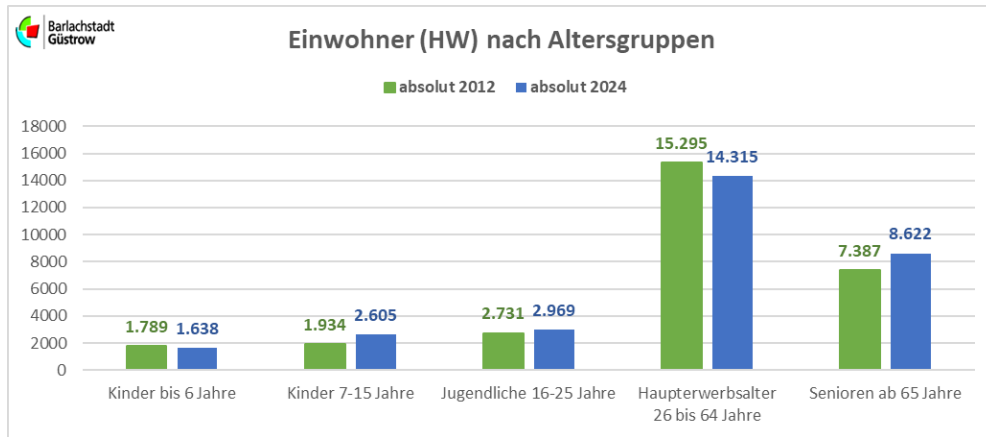


Abbildung 6: Einwohner mit Hauptwohnsitz nach Altersgruppen im Vergleich 2012/2024

Tabelle 2 zeigt die Altersgruppenverteilung in den Stadtteilen.

Tabelle 2: Altersgliederung in den Stadtteilen 2024

Stadtteile	2.024				
	Kinder bis einschließlich 6 Jahre (HW)	Kinder 7-15 Jahre (HW)	Jugendliche 16-25 Jahre (HW)	Haupterwerbsalter 26 bis 64 Jahre (HW)	Senioren ab 65 Jahren
Altstadt	209	295	352	1.542	762
Bauhof	34	44	45	512	503
Dettmannsdorf	62	171	109	823	613
Distelberg	157	227	291	1.219	653
Glasewitzer Burg	1	5	3	24	15
Goldberger Viertel	45	66	60	438	369
Heidberg	6	4	22	52	43
Magdalenenlust	13	34	43	345	454
Nord-West	16	39	49	251	139
Plauer Viertel	78	115	99	692	393
Rostocker Viertel	188	248	331	1.407	735
Rövertannen	41	81	119	335	69
Schöninsel	0	0	0	3	0
Schweriner Viertel	235	396	465	2.132	861
Südstadt	401	601	679	2.734	1.909
Weststadt	105	207	232	1.229	834
OT Klueß	11	19	15	187	144
OT Neu Strenz	6	9	9	77	34
OT Primerburg	0	0	0	12	6
OT Suckow	30	44	46	301	86
<b>Güstrow</b>	<b>1.638</b>	<b>2.605</b>	<b>2.969</b>	<b>14.315</b>	<b>8.622</b>

Die erwerbsfähige Bevölkerung wird anhand der Altersgruppe der 15- bis 64-Jährigen mit Hauptwohnsitz gemessen. Diese ist seit dem Basisjahr um 434 Personen zurückgegangen. Der Tiefpunkt im Betrachtungszeitraum war 2021, danach war zwei Jahre ein Anstieg zu verzeichnen. Von 2023 zu 2024 erfolgte ein Rückgang um 165 Personen (Abbildung 7).

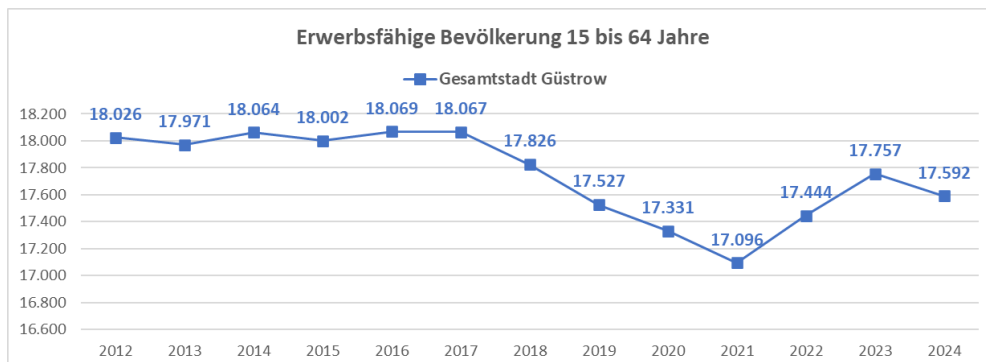


Abbildung 7: Erwerbsfähige Bevölkerung 2012 bis 2024

Im Jahr 2024 haben insgesamt 5.583 Bewegungen der Bevölkerung stattgefunden. Von diesen sind 4.920 den Wanderungsbewegungen zuzuordnen, 1.690 Personen sind umgezogen, zugezogen sind 1.739 Personen, weggezogen 1.491 Personen. Damit liegt der Wanderungssaldo (d. h. Zuzüge zu Wegzügen) weiterhin im positiven Bereich (Abbildung 10).

Tabelle 3 zeigt die Verteilung der Wanderungsbewegungen für die Stadtteile unterteilt nach Geschlecht. Diverse Personen sind nicht gewandert.

Die meisten Veränderungen fanden 2024 in den Stadtteilen Südstadt, Schweriner Viertel und Altstadt statt. Die Südstadt fällt durchgehend als das Stadtviertel auf, welches eine sehr hohe Mobilitäts- und Bevölkerungsdynamik aufweist. Kaum bis keine Bewegungen finden in den Stadt- und Ortsteilen Glasewitzer Burg, Primerburg bzw. Schöninsel statt, dies sind jedoch auch die Stadtteile mit der geringsten Einwohnerzahl. In den anderen Stadtteilen fallen die Bewegungen moderater aus.

Tabelle 3: Gesamtstädtische Wanderungsbewegungen unterteilt nach Stadtteilen und Geschlecht 2024

Stadtteile	Umzüge 2024			Wegzüge 2024			Zuzüge 2024			Wanderungen gesamt 2024	Geburten 2024			Sterbefälle 2024			Bewegungen gesamt
	männlich	weiblich	gesamt	männlich	weiblich	gesamt	männlich	weiblich	gesamt		männlich	weiblich	gesamt	männlich	weiblich	gesamt	
Altstadt	102	131	233	103	98	201	120	107	227	661	14	15	29	21	41	62	752
Bauhof	21	19	40	13	11	24	15	18	33	97	2	1	3	5	5	10	110
Dettmannsdorf	23	21	44	19	14	33	16	6	22	99	2	3	5	11	11	22	126
Distelberg	73	78	151	42	66	108	59	75	134	393	5	12	17	30	31	61	471
Glasewitzer Burg	0	0	0	3	1	4	0	1	1	5	0	0	0	0	1	1	6
Goldberger Viertel	24	23	47	17	24	41	8	12	20	108	4	2	6	8	13	21	135
Heidberg	2	1	3	10	1	11	12	6	18	32	0	0	0	0	0	0	32
Magdalenenlust	17	27	44	10	9	19	15	21	36	99	1	0	1	20	28	48	148
Nord-West	26	18	44	15	7	22	30	12	42	108	0	2	2	6	3	9	119
Plauer Viertel	34	32	66	42	24	66	37	26	63	195	2	2	4	8	3	11	210
Rostocker Viertel	84	89	173	95	95	190	96	91	187	550	12	9	21	33	27	60	631
Rövertannen	38	6	44	89	18	107	109	47	156	307	6	2	8	5	4	9	324
Schöninsel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Schweriner Viertel	161	168	329	128	130	258	128	152	280	867	15	16	31	21	16	37	935
Südstadt	161	174	335	144	129	273	219	185	404	1.012	20	34	54	43	33	76	1.142
Weststadt	58	50	108	57	35	92	50	33	83	283	8	4	12	13	22	35	330
Ortsteil Klueß	5	5	10	5	7	12	4	7	11	33	0	0	0	3	1	4	37
Ortsteil Neu Strenz	3	4	7	3	2	5	2	2	4	16	0	0	0	0	0	0	16
Ortsteil Primerburg	0	0	0	1	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
Ortsteil Suckow	7	5	12	11	13	24	9	9	18	54	1	1	2	1	1	2	58
Gesamtstadt	839	851	1.690	807	684	1.491	929	810	1.739	4.920	92	103	195	228	240	468	5.583

Betrachtet man die Wanderungen nach Umzugsort so fällt auf, dass die meisten Zu- bzw. Wegzüge in den Landkreis Rostock erfolgen, am zweithäufigsten Wanderungsbeziehung zum restlichen Bundesland. Der Zu- bzw. Wegzug in andere Bundesländer hält sich annähernd die Waage (Abbildung 8).

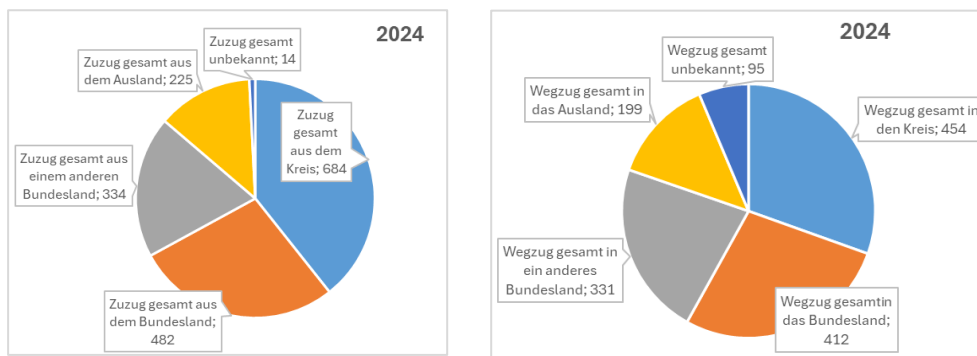


Abbildung 8: Gesamtstädtische Wanderungen nach Umzugsort 2024

Betrachtet man die Wanderungen nach Altersklassen so ist erkennbar, dass sich der Hauptanteil der Wandernden im erwerbsfähigen Alter befindet. Auffällig ist, dass die Altersgruppe der 26–64-Jährigen in allen drei Wanderungsgruppen nahezu identisch vertreten ist (Abbildung 9).

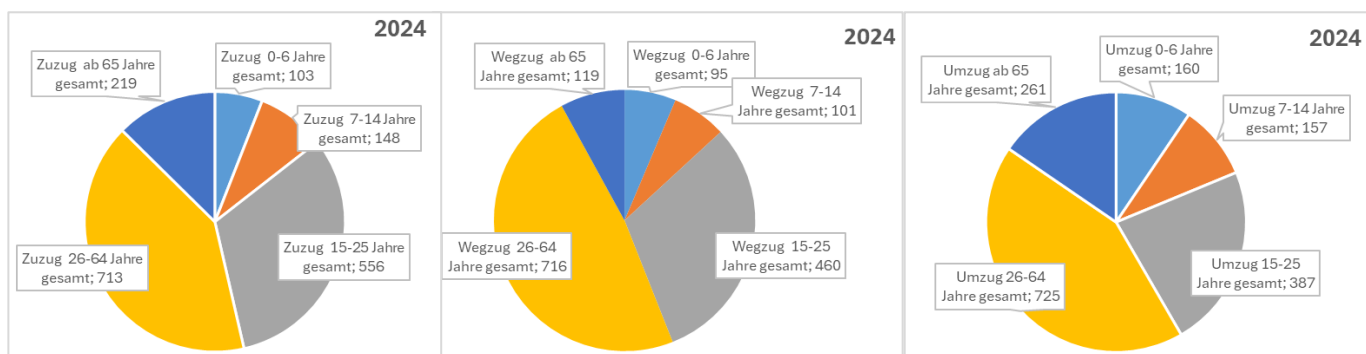


Abbildung 9: Gesamtstädtische Wanderungen nach Altersklassen 2024

Die Wanderbewegungen für die Stadtteile nach Altersgruppen und Umzugsort sind in der Anlage 6 hinterlegt.

Der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung d. h. das Verhältnis Geburten (195) zu Sterbefällen (468) liegt 2024 bei -273 Personen. Der Grund liegt in dem hohen Sterbeüberschuss.

Der Gesamtsaldo der Bevölkerungsentwicklung (natürliche Bevölkerungsentwicklung zu Wanderungssaldo) liegt 2024 nach zwei positiven Jahren erstmals wieder im negativen Bereich, er liegt bei -25 Personen (Abbildung 10).

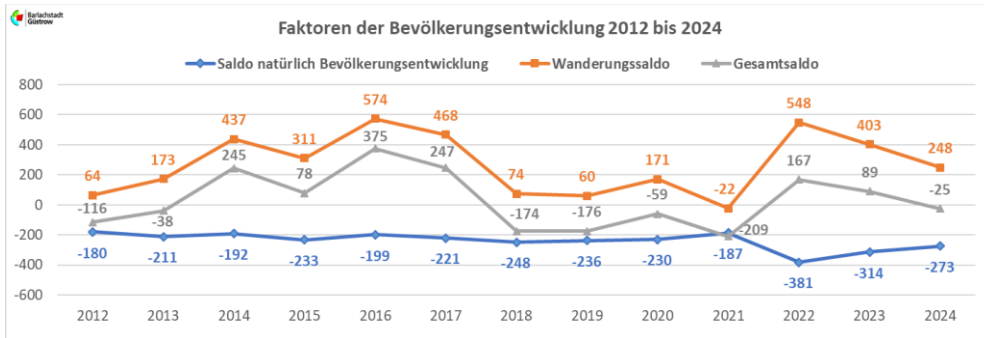


Abbildung 10: Faktoren der Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2024

Durch die Veränderungen in der weltpolitischen Lage hat sich der Anteil der ausländischen Mitbürger auf nunmehr 3.410 EW mit Haupt- und Nebenwohnsitz bzw. 11,06 % an der Gesamtbevölkerung erhöht. Abbildung 11 zeigt die Veränderungen seit dem Basisjahr bezogen auf den Hauptwohnsitz. Von den ausländischen Mitbürgern waren 1.532 Personen weiblichen Geschlechts, 1.878 männlichen Geschlechts und keine Person der Geschlechterkategorie Divers zuzuordnen. Von 2023 zu 2024 zogen 714 Personen nicht deutscher Staatsbürgerschaft zu, 449 zogen weg, innerhalb Güstrows zogen 451 Personen um, 5 Personen verstarben, 46 wurden geboren.

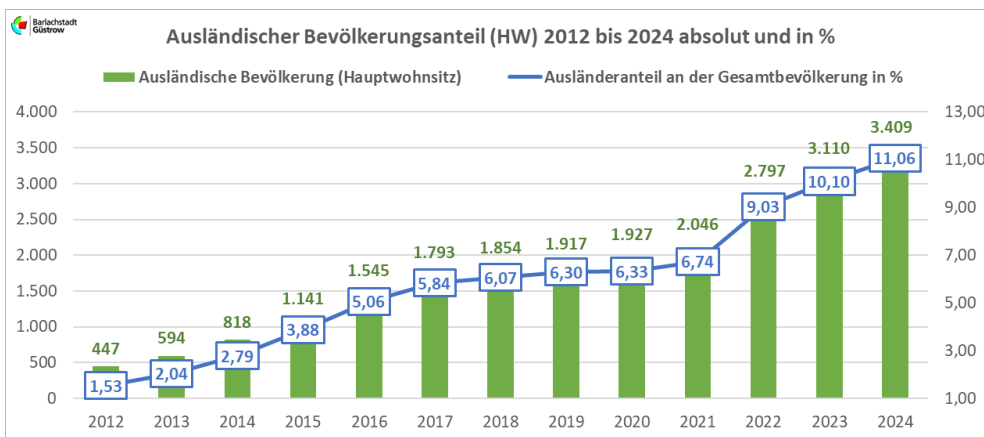


Abbildung 11: Ausländischer Bevölkerungsanteil mit Hauptwohnsitz an der Gesamtbevölkerung 2012- 2024

## Bevölkerungsprognose

Im Rahmen der 2. Fortschreibung des ISEK wurde 2014 eine neue Bevölkerungsprognose erstellt (Abbildung 12, 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 12, grüne Linie). Diese geht von einem Bevölkerungswachstum bis 2025 und anschließend von einem Rückgang auf 30.320 im Jahr 2035 aus.

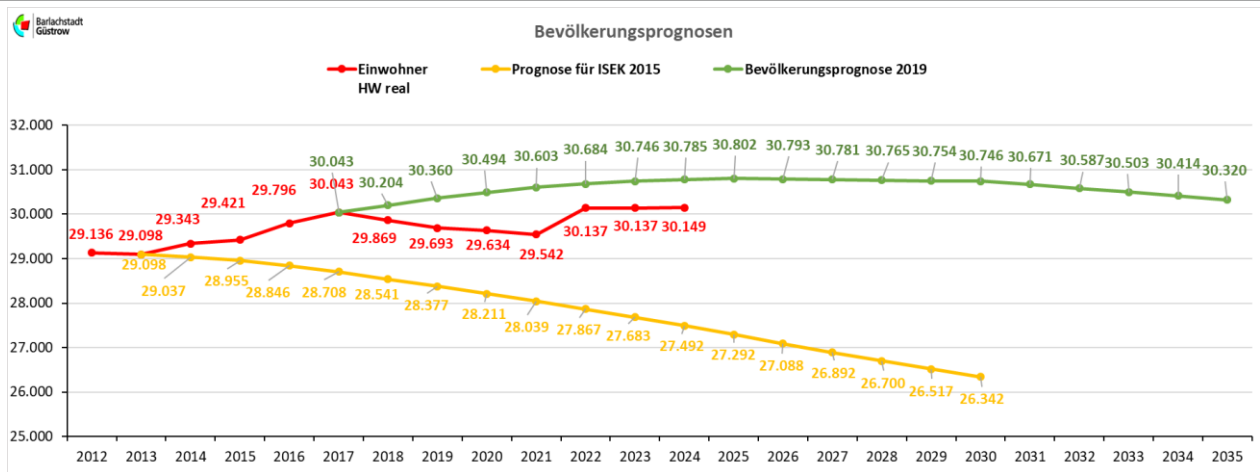


Abbildung 12: Abgleich reale Bevölkerungsentwicklung mit den Prognosen

Der Abgleich der realen EW mit Hauptwohnsitz (Abbildung 12, 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 2024 fragten 29.520 Einwohner Wohnungen nach, d. h. 290 Einwohner mehr als 2012, als die Zahl noch bei 29.230 EW lag. Der Tiefstwert mit 29.188 EW wurde 2013 erreicht.

Im Basisjahr 2012 gab es 15.940 wohnungsnachfragende Haushalte (HH; Wohnungsbestand minus Wohnungsleerstand). Die Anzahl der HH ist im Zeitablauf absolut um 570 gestiegen und lag 2024 bei 16.510 (Zunahme von 3,6 % / Abbildung 13).

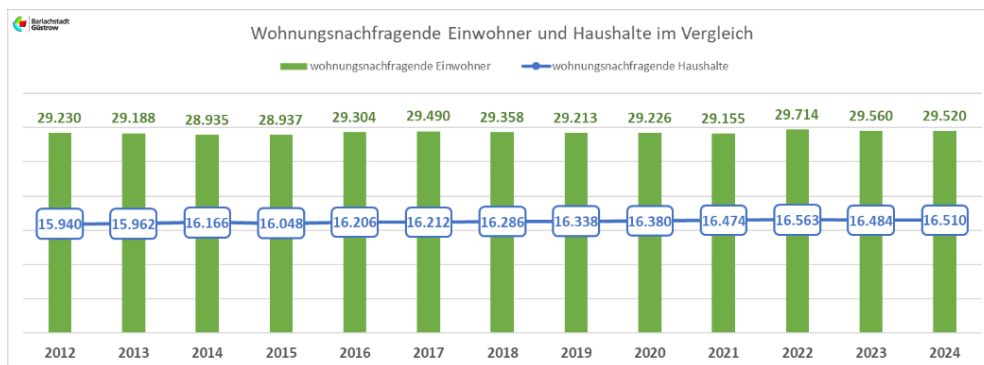


Abbildung 13: Wohnungsnachfragende Einwohner und Haushalte 2012 bis 2024

Setzt man die wohnungsnachfragenden EW und Haushalte ins Verhältnis, so ergibt sich die durchschnittliche Haushaltsgröße. Für die Gesamtstadt lag diese 2012 bei 1,83 Personen/HH, im Jahr 2021 wurde der niedrigste Stand mit 1,77 Personen/HH erreicht. Seit 2022 liegt die Quote gleichbleibend bei 1,79 Personen/Haushalt. Gründe sind neben dem Trend zum Single-Haushalt, auch der Verbleib der älteren Bevölkerung im gewohnten Umfeld/Wohnung z. B: durch ambulante Pflegedienstleistungen (Tabelle 4).

Tabelle 4: Durchschnittliche, gesamtstädtische Haushaltsgröße 2012 bis 2024

2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1,83	1,83	1,79	1,80	1,81	1,81	1,82	1,79	1,78	1,77	1,79	1,79	1,79

Tabelle 5: Durchschnittliche HH-Größe in den Stadtteilen 2021 bis 2024

Stadtteil	durchschnittliche HH-Größe 2021	durchschnittliche HH-Größe 2022	durchschnittliche HH-Größe 2023	durchschnittliche HH-Größe 2024
1 Altstadt	1,72	1,74	1,74	1,72
2 Bauhof	2,06	2,03	2,08	2,01
3 Dettmannsdorf	2,14	2,16	2,12	2,12
4 Distelberg	1,64	1,69	1,69	1,72
5 Glasewitzer Burg	2,32	2,32	2,36	2,29
6 Goldberger Viertel	1,78	1,78	1,75	1,75
7 Heidberg	2,35	2,38	2,38	2,43
8 Magdalenenlust	1,80	1,79	1,78	1,76
9 Nord-West	1,98	2,01	1,99	1,93
10 Plauer Viertel	1,90	1,91	1,87	1,86
11 Rostocker Viertel	1,63	1,67	1,72	1,68
12 Rövertannen	2,16	2,17	2,20	2,10
13 Schöninsel	2,50	2,50	2,50	2,50
14 Schweriner Viertel	1,74	1,78	1,75	1,75
15 Südstadt	1,64	1,67	1,69	1,70
16 Weststadt	1,80	1,80	1,80	1,80
17 OT Klueß	2,23	2,19	2,14	2,10
18 OT Neu Strenz	2,54	2,47	2,35	2,42
19 OT Primerburg	2,30	2,44	2,33	2,50
20 OT Suckow	2,52	2,47	2,46	2,41
Gesamtstadt	1,77	1,79	1,79	1,79

Die Haushaltsgröße stellt sich in den einzelnen Stadtteilen sehr unterschiedlich dar und verändert sich auch im Zeitablauf (Tabelle 5). Die durchschnittliche Haushaltsgröße 2024 schwankt zwischen 2,5 (Schöninsel) und 1,68 (Rostocker Viertel). Gesamtstädtisch liegt im 3. Jahr in Folge bei 1,79.

In allen Ortsteilen ist die Haushaltsgröße überdurchschnittlich hoch.

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

### 2.1.3 Entwicklung Arbeitslosigkeit und Beschäftigung

Hinweis: Alle Auswertungen dieses Kapitel basieren, soweit nicht anders angegeben, auf den Daten der Statistik der Bundesagentur für Arbeit (<https://statistik.arbeitsagentur.de/>).

2021 lag die Arbeitslosigkeit bei 1.367 Personen (8,0 %), dem niedrigsten Wert absolut im Betrachtungszeitraum. Seitdem steigt der prozentuale Anteil der Arbeitslosen an den Erwerbsfähigen der 15- bis 64-Jährigen wieder, aktuell liegt die Zahl der Arbeitslosen bei 1.576 Personen, obwohl ein leichter Rückgang der Arbeitslosenzahl absolut zum Vorjahr zu verzeichnen ist (Abbildung 14).<sup>1</sup>

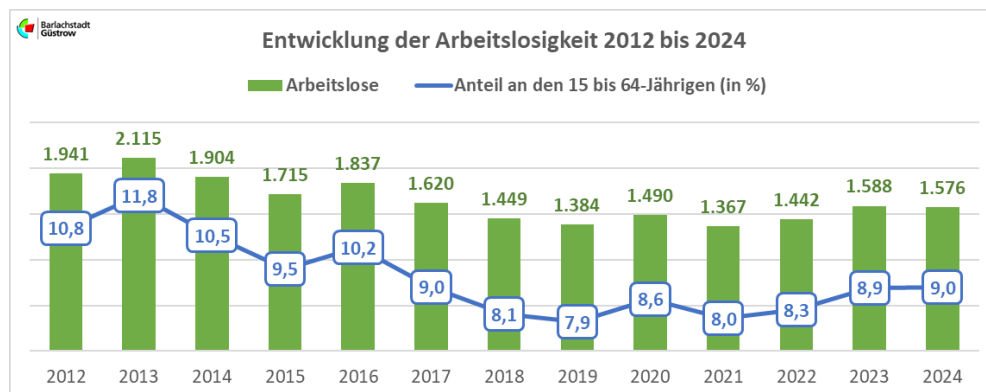


Abbildung 14: Entwicklung der Arbeitslosigkeit 2012 bis 2024

Von den 1.576 Arbeitslosen in Güstrow erhielt der Großteil (1.249 Personen/Abbildung 15) Leistungen nach den Regelungen des SGB II (79,3%/Abbildung 16). Entsprechend liegt der Anteil von SGB III - Empfängern bei 20,7 % bzw. 327 Personen.

<sup>1</sup> Hinweis: Der Anteil der Arbeitslosen wird an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15-64 Jahre) gemessen. Dies ist nicht zu verwechseln mit der Arbeitslosenquote, die die Bundesagentur für Arbeit monatlich für die kreisfreien Städte und Landkreise veröffentlicht. Eine Arbeitslosenquote für Gemeinden kann nicht berechnet werden, da der Bundesagentur keine Angaben über die Zahl der zivilen Erwerbspersonen auf kommunaler Ebene vorliegen. Aus dem Grund werden auf kommunaler Ebene und kleinräumig auf Stadtteilebene die Arbeitslosendaten ins Verhältnis zu der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15-64 Jahre) gesetzt.

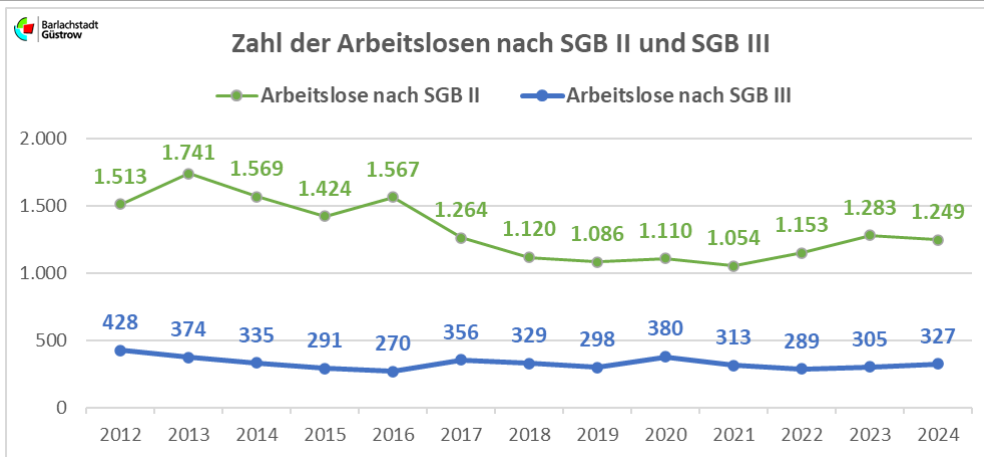


Abbildung 15: Zahl der Arbeitslosen nach SGB II und SGB III von 2012 bis 2024 - absolut

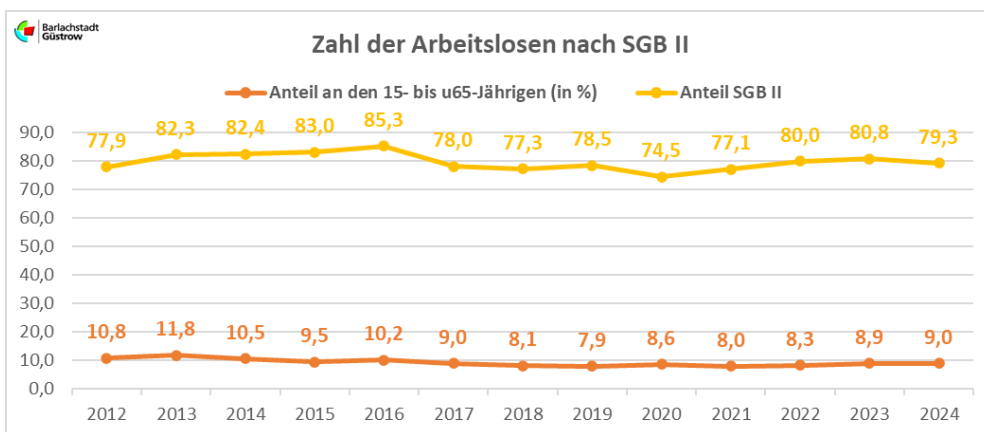


Abbildung 16: Zahl der Arbeitslosen nach SGB II 2012 bis 2024 – in %

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

Der Anteil der arbeitslosen Frauen lag mit Schwankungen im Betrachtungszeitraum stets unter 50 %. Im Vergleich zum Vorjahr erfolgte durch den Rückgang um 26 Personen ein Rückgang der Quote um 1,3 %. Absolut ging die Anzahl der arbeitslosen Frauen in dieser Zeit um 153 Personen zurück (Abbildung 17).

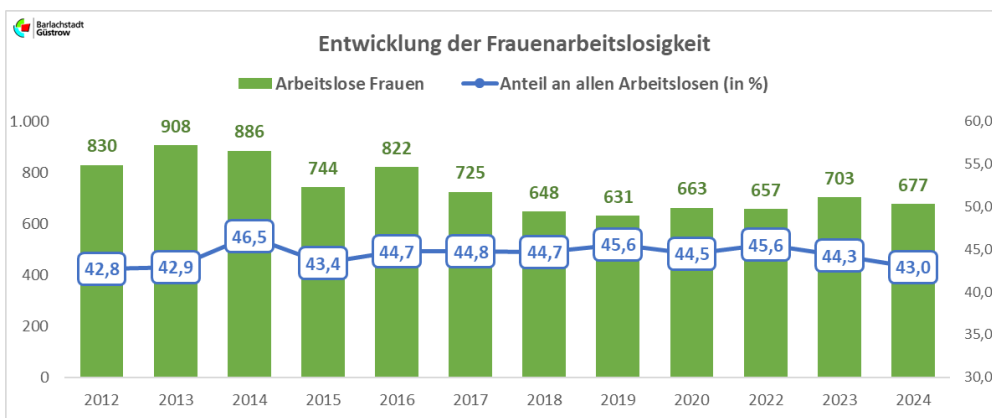


Abbildung 17: Entwicklung der Frauenarbeitslosigkeit 2012 bis 2024

### 2.1.3.2 Jugendarbeitslosigkeit

Die Jugendarbeitslosigkeit schwankt im Betrachtungszeitraum deutlich. Lag diese 2012 bei 207 Personen bzw. 9,4 % gemessen an den EW von 18 bis 24 Jahren, so waren es 2021 nur noch 117 Personen bzw. 6,5 %. Seit diesem Tiefststand erfolgte in den letzten drei Jahren ein erneuter Anstieg auf nunmehr 212 Personen/10 % (Abbildung 18).

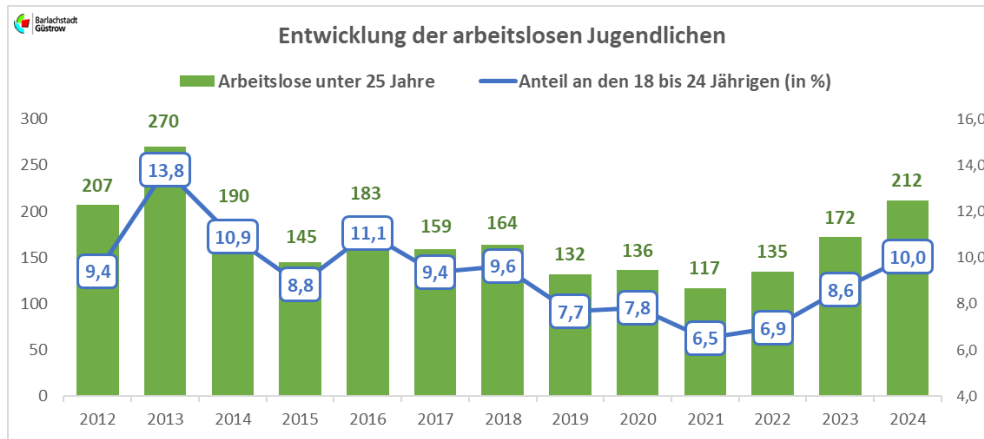


Abbildung 18: Entwicklung der Jugendarbeitslosigkeit 2012 bis 2024

### 2.1.3.3 Kleinräumige Arbeitslosendaten

2024 gab es insgesamt 1.576 Arbeitslose. Von diesen betrug der Anteil der ausländischen Mitbürger 28,74 % bzw. 453 Personen, entsprechend der Anteil der Deutschen 71,25 %/ 1.123 Personen (Tabelle 7).

Gemessen an der erwerbsfähigen Bevölkerung der 15 bis unter 65-Jährigen, lag die Arbeitslosenquote bei 9,0 % (Tabelle 6/ Hinweis: Für das Jahr 2021 liegen keine kleinräumigen Daten vor, die geänderten Stadtteilzuordnungen wurden bei der Auswertung berücksichtigt).

Im innerstädtischen Vergleich wird deutlich, dass sowohl die Anzahl der Arbeitslosen als auch deren Anteil an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter in der Südstadt am höchsten waren. Die Arbeitslosigkeit lag mit 13,5 % um 4,5 % über dem Wert der Gesamtstadt. Auch im Stadtteil Distelberg und dem Rostocker Viertel waren die Quoten im Jahr 2024 überdurchschnittlich hoch. Am niedrigsten lag die Quote mit 2,3 % im Stadtteil Dettmannsdorf. In der Altstadt ging die Quote von 2017 zu 2024 absolut nur um 6 Personen zurück, in dem Arbeitslosenanteils war dies ein Rückgang von 0,6 %.

Tabelle 6: Arbeitslosigkeit nach Stadtteilen

Stadtteil	Anzahl der Arbeitslose und der Arbeitslosenanteil in %													
	2017		2018		2019		2020		2022		2023		2024	
Altstadt	155	8,3	133	7,1	100	5,5	122	6,6	140	7,4	151	7,8	149	7,7
Bauhof	13	2,1	13	2,2	13	2,2	15	2,7	15	2,7	17	3,0	15	2,7
Dettmannsdorf	37	3,7	27	2,7	23	2,3	34	3,4	30	3,0	24	2,5	22	2,3
Distelberg	172	10,7	159	10,0	146	9,2	153	9,7	165	10,7	189	12,3	196	12,7
Glasewitzer Burg, Heidberg, Rövertannen, OT Neu Strenz, OT Suckow, OT Klueß, OT Primerburg	59	5	48	3,7	53	4,3	52	4,4	67	5,4	77	6,1	78	6,4
Goldberger Viertel	13	2,2	18	3,1	20	3,5	17	3,2	21	4,1	18	3,4	17	3,4
Magdalenenlust	12	2,4	14	2,9	11	2,3	14	3,0	13	3,2	15	3,7	16	4,0
Plauer Viertel	46	5,1	34	3,7	47	5,2	41	4,6	37	4,4	40	4,7	39	4,9
Rostocker Viertel	204	9,7	172	8,5	160	8,0	192	9,8	164	8,1	204	9,7	196	9,4
Schweriner Viertel	389	9,1	356	8,4	364	8,8	397	9,7	375	9,1	364	8,7	365	8,8
Südstadt	512	15,4	464	14,1	437	13,7	446	13,9	400	12,0	466	13,5	468	13,5
ohne Zuordnung	8		11		10		7		15		23		15	
<b>Gesamtstadt</b>	<b>1.620</b>	<b>9,0</b>	<b>1.449</b>	<b>8,1</b>	<b>1.384</b>	<b>7,9</b>	<b>1.490</b>	<b>8,6</b>	<b>1.442</b>	<b>8,3</b>	<b>1.588</b>	<b>8,9</b>	<b>1.576</b>	<b>9,0</b>

Die meisten Leistungsempfänger nach SGB II und SGB III befanden sich 2024 in den Stadtteilen Schweriner Viertel und Südstadt.

In den Stadtteilen Bauhof und Goldberger Viertel gab es die wenigsten Bezieher von SGB-II-Leistungen, in den Stadtteilen Dettmannsdorf und Magdalenenlust die wenigsten Bezieher von SGB-III-Leistungen (jeweils Kennzeichnung mit \*/Tabelle 7).

Tabelle 7: Arbeitslose nach SGB II und SGB III nach Stadtteilen 2024

Stadtteil	2024			SGB II		SGB III	
	Arbeitslose	davon Deutsche	davon Ausländer	absolut	Anteil an den Arbeitslosen in %	absolut	Anteil an den Arbeitslosen in %
Altstadt	149	99	50	113	75,8	36	24,2
Bauhof	15	15	0*	*	*	12	80,0
Dettmannsdorf	22	21	1	15	68,2*	*	*
Distelberg	196	154	42	158	80,6	38	19,4
Glasewitzer Burg, Heidberg, Rövertannen, OT Neu Strenz, OT Suckow, OT Klueß, OT Primerburg	78	27	51	63	80,8	15	19,2
Goldberger Viertel	17	16	1*	*	*	10	58,8
Magdalenenlust	16	12	4	13	81,3*	*	*
Plauer Viertel	39	32	7	26	66,7	13	33,3
Rostocker Viertel	196	147	49	151	77,0	45	23,0
Schweriner Viertel	365	240	125	296	81,1	69	18,9
Südstadt	468	347	121	391	83,5	77	16,5
ohne Zuordnung	15	13	2	13	86,7	2	13,3
<b>Güstrow, Barlachstadt</b>	<b>1.576</b>	<b>1.123</b>	<b>453</b>	<b>1.249</b>	<b>79,3</b>	<b>327</b>	<b>20,7</b>

\*In den mit Stern gekennzeichneten Tabelleneinträgen war die Anzahl der Personen so niedrig das Rückschlüsse auf die Person gezogen werden können, so dass die Angaben durch die Agentur für Arbeit unkenntlich gemacht wurden.

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

Im Jahr 2024 waren 10.560 Personen SV-Beschäftigte mit Wohnort Güstrow (60,0 % der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15-64 Jahre). Dies sind 883 Personen bzw. 6,3 % mehr als im Basisjahr 2012. Aus Abbildung 19 ist ersichtlich, dass die Entwicklung der SV-Beschäftigung bis 2022 trotz leichter Schwankungen kontinuierlich zugenommen hat, nachdem diese 2020 Corona-bedingt eingebrochen war. Seit 2022 ist ein erneuter Rückgang um 57 Personen bis 2024 zu verzeichnen.

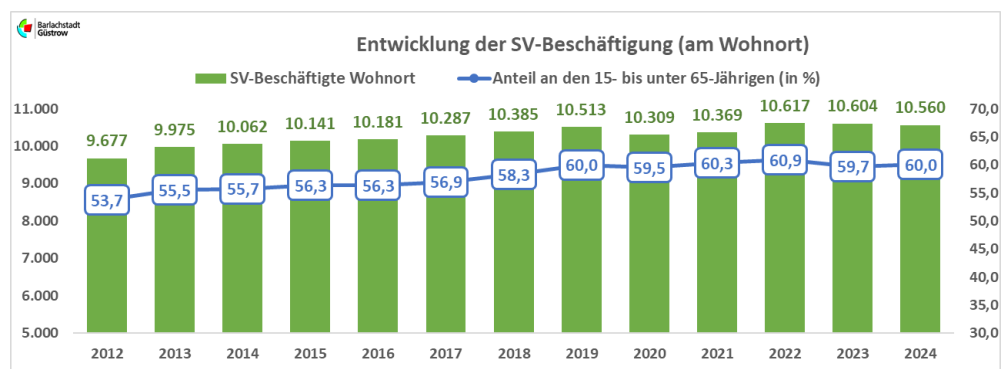


Abbildung 19: Entwicklung der SV-Beschäftigten am Wohnort

Bei den SV-Beschäftigten am Wohnort<sup>2</sup> war im Vergleich der Geschlechter der Anteil der Männer mit 5.451 bzw. 51,6 % etwas höher als der der Frauen (5.109 bzw. 48,4 %).

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

Im Jahr 2024 erreichte der Stadtteil Goldberger Viertel mit 73,4 % den höchsten Anteil von SV-Beschäftigten im Stadtgebiet, er korreliert mit der geringen Arbeitslosenquote dieses Stadtteils.

<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 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.

Den niedrigsten Wert der 15- bis unter 65-Jährigen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten verzeichnet die Südstadt mit 51,0 %, was korreliert mit der höchsten Arbeitslosenquote des Stadtteils (Tabelle 8 sowie Tabelle 6).

Tabelle 8: Entwicklung der SV-Beschäftigten nach Stadtteilen am Wohnort

Stadtteil	SV-Beschäftigte am Wohnort und Anteil in %															
	2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Altstadt	1.123	60,4	1.143	61,3	1.153	63,1	1.125	60,8		0,0	1.192	63,0	1.175	60,7	1.175	60,9
Bauhof	421	68,3	411	69,9	425	72,3	411	73,0		0,0	382	67,5	379	67,7	387	69,0
Dettmannsdorf	674	68,0	680	68,5	700	70,4	682	67,7		0,0	688	69,5	683	70,4	671	70,6
Distelberg	869	54,3	871	54,6	914	57,5	906	57,3		0,0	982	63,9	989	64,4	979	63,5
Glasewitzer Burg, Heidberg, Rövertannen, OT Neu Strenz, OT Suckow, OT	670	51,5	691	53,7	696	56,5	672	57,2		0,0	643	52,2	673	53,0	682	55,8
Goldberger Viertel	380	64,2	370	64,6	347	61,5	338	62,9		0,0	346	66,9	379	72,2	372	73,4
Magdalenenlust	307	60,9	290	59,3	292	61,1	286	62,0		0,0	264	64,7	254	62,4	248	62,5
Nord-West																
Plauer Viertel	577	63,5	576	63,3	575	63,5	563	62,8		0,0	567	67,6	560	65,6	557	69,5
Rostocker Viertel	1.226	58,2	1.232	60,7	1.223	61,4	1.205	61,5		0,0	1.224	60,4	1.215	57,8	1.224	58,9
Schöninsel																
Schweriner Viertel	2.441	57,2	2.460	58,4	2.496	60,1	2.512	61,4		0,0	2.512	61,1	2.477	59,4	2.439	59,1
Südstadt	1.599	48,1	1.658	50,5	1.684	52,6	1.785	55,6		0,0	1.785	53,6	1.773	51,5	1.773	51,0
ohne Zuordnung	0		3		8		5				32		47		53	
<b>Gesamtstadt</b>	<b>10.287</b>	<b>56,9</b>	<b>10.385</b>	<b>58,3</b>	<b>10.513</b>	<b>60,0</b>	<b>10.309</b>	<b>59,5</b>	<b>10.369</b>	<b>60,7</b>	<b>10.617</b>	<b>60,9</b>	<b>10.604</b>	<b>59,7</b>	<b>10.560</b>	<b>60,0</b>

Hinweis: Für 2021 liegen keine kleinräumigen Daten vor.

### 2.1.3.6 Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort)

Im Jahr 2024 gab es in Güstrow 1.458 geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort)<sup>3</sup>, dies sind 31 Personen weniger als 2023 und 332 weniger als im Basisjahr (Abbildung 20). Gemessen an allen SV-Beschäftigten lag der Anteil der geringfügig entlohnten Beschäftigten 2023 bei 14,1 % bzw. bei 13,8 % 2024. Die geringfügig Beschäftigten müssen zum Großteil ihr Einkommen mit sozialen Bezügen aufstocken, um den Lebensunterhalt bestreiten zu können.

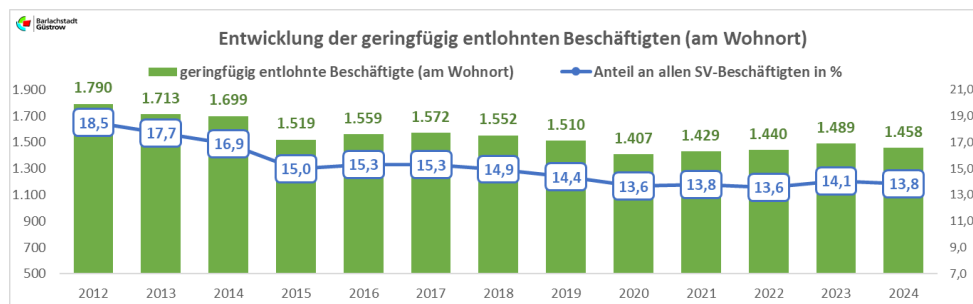


Abbildung 20: Entwicklung der geringfügig entlohnten Beschäftigten (am Wohnort) 2012 bis 2024

Die Zahl der insgesamt 1.458 geringfügig entlohnten Beschäftigten setzte sich zusammen aus 994 ausschließlich geringfügig Beschäftigten (68,2 %), d. h. als Hauptbeschäftigung. Hinzu kamen 464 geringfügig Beschäftigte im Nebenjob (31,8 %). 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 auf Daten des Mikrozensus! Für die Jahre 2022 und 2023 werden die Daten des Zensus 2022 mit Stichtag 15.05.2022 für die Selbstständigen etc. verwandt.

<sup>3</sup> Eine geringfügig entlohnte Beschäftigung (GeB) liegt dann vor, wenn das regelmäßige monatliche Arbeitsentgelt 2024 538 € nicht übersteigt, ab 01.10.2022 waren es 520 €, davor bis 30.09.2022 450 €, von April 2003 bis Dezember 2012 lag die Obergrenze bei 400 €).

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 %). 2024 haben sich die Zahlen deutlich verändert. Obwohl sich die Zahl der Erwerbsfähigen erhöht hat, ist die Zahl der Erwerbstätigen zurückgegangen und lag nur noch bei 11.700 Personen. Bezogen auf 2020 hat sich die Zahl der SV-Beschäftigten auf 10.560 (90,3 %) erhöht, während die der Selbstständigen, Beamten, Freiberufler etc. auf 1.140 (9,7 %) zurückging,

Wird die Zahl der Erwerbstätigen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis unter 65 Jahren gemessen, ergibt sich die Erwerbstätigenquote. Diese lag im Jahr 2020 bei 78,0 %, 2024 bei nur noch 66,5 %. Die Erwerbstätigenquote setzt sich zusammen aus der SV-Beschäftigtenquote (2024: 60,0 %) und der Quote der Selbstständigen, Freiberufler etc. von 6,5 %.

Weitere 9,0 % der 15- bis unter 65-jährigen Einwohner waren 2024 arbeitslos. Der Anteil der verbleibenden Einwohner im Alter von 15 bis unter 65 Jahren von Studenten, Auszubildende, Schüler, Hausfrauen/-männer, Vorruehändler etc. liegt 2024 bei 24,5 %, d. h. diese Gruppe bildet nahezu ein Viertel der erwerbsfähigen Bevölkerung.

Tabelle 9: Zusammensetzung der Erwerbstätigen 2020 bis 2024

	2020		2022		2023		2024	
	absolut	Anteil an den Einwohnern 15-unter 65 Jahre in %	absolut	Anteil an den Einwohnern 15-unter 65 Jahre in %	absolut	Anteil an den Einwohnern 15-unter 65 Jahre in %	absolut	Anteil an den Einwohnern 15-unter 65 Jahre in %
Einwohner im erwerbsfähigen Alter 15-u 65 Jah	17.331	100,0	17.444	100,0	17.757	100,0	17.592	100,0
davon: SV-Beschäftigte (Wohnort)	10.309	59,5	10.617	60,9	10.604	59,7	10.560	60,0
Selbstständige, Beamte etc	3.213	18,5	1.140	6,5	1.140	6,4	1.140	6,5
Arbeitslose	1.490	8,6	1.442	8,3	1.588	8,9	1.576	9,0
Studenten, Auszubildende, Schüler etc.*	2.319	13,4	4.245	24,3	4.425	24,9	4.316	24,5

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

### 2.1.3.8 Gegenüberstellung Arbeitslosigkeit und SV-Beschäftigung

Vergleicht man die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter von 15 bis unter 65 Jahren in den Jahren 2012 bis 2024 mit denen der Arbeitslosen bzw. der SV-Beschäftigten, so fällt nachfolgendes auf. Die Zahl der EW im erwerbsfähigen Alter reduziert sich von 2012 bis 2024 um 434 Personen, ein Minus von 2,4 %. Gleichzeitig steht eine gestiegene Zahl der SV-Beschäftigten (+883) einer gesunkenen Arbeitslosigkeit (-365 Personen) gegenüber.

Von 2023 zu 2024 sank die Zahl der Erwerbsfähigen um 165 Personen an, gleichzeitig reduzierte sich die Anzahl der SV-Beschäftigten um 44 Personen, die der Arbeitslosen sank um 12 Personen (Abbildung 21).

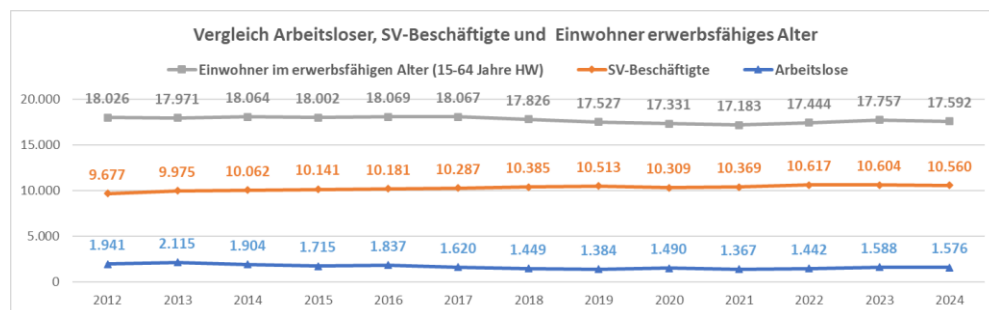


Abbildung 21: Vergleich Arbeitsloser, SV-Beschäftigte und Einwohner im erwerbsfähigen Alter 2012 bis 2024

### 2.1.3.9 Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze

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

Im Jahr 2012 gab es 12.000 SV-Beschäftigte mit Arbeitsort Güstrow (entspricht der Anzahl der SV-Arbeitsplätze). In den Folgejahren stieg die Zahl (mit Schwankungen) wieder an, so dass 2024 der Höchststand im Betrachtungszeitraum erreicht wurde (Abbildung 22).

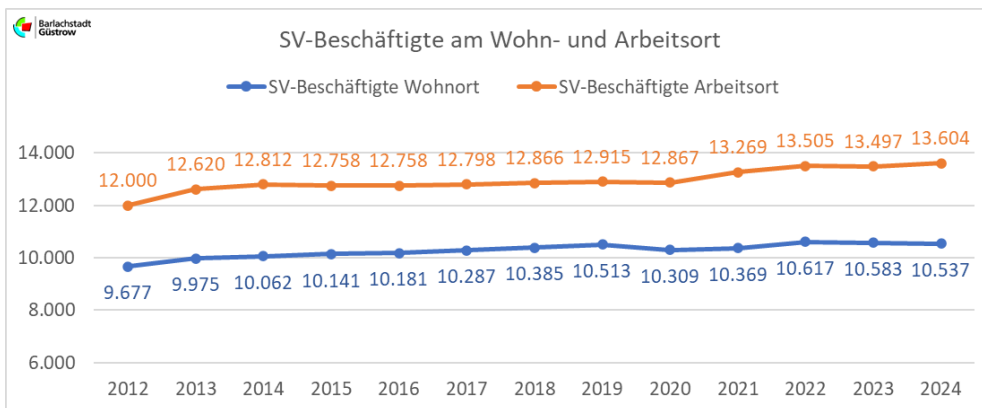


Abbildung 22: SV-Beschäftigte am Wohnort und Arbeitsort Güstrow

### 2.1.3.10 Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Arbeitsort)

Von den 13.604 SV-Arbeitsplätzen waren 1.761 geringfügig entlohnte Beschäftigte (12,9 %; Abbildung 23).

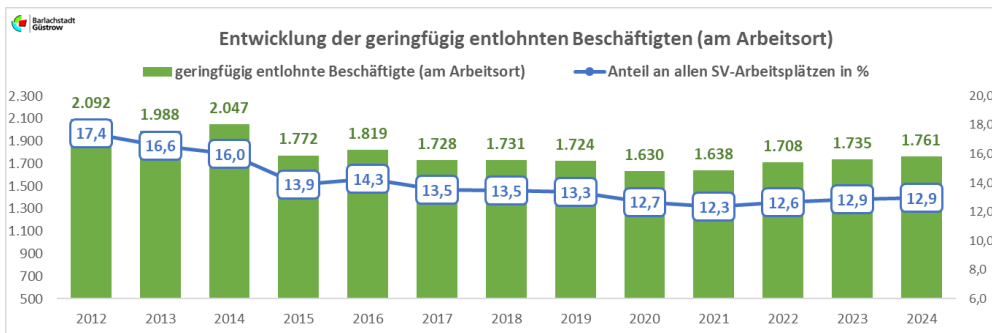


Abbildung 23: Entwicklung der geringfügig entlohten Beschäftigten (am Arbeitsort) 2012 bis 2024

Die geringfügig entlohten Arbeitsplätze waren zu 68,4 % (1.204 Personen) mit Arbeitnehmern, die ausschließlich im geringfügig entlohten Sektor beschäftigt sind, belegt und zu 31,6 % (557 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 2024 bei 7.852 Personen, die Zahl der Auspendler bei 4.786 Personen. Der Pendlersaldo lag im Jahr 2024 bei +3.066 Personen. Dies unterstreicht die mittelzentrale Funktion Güstrows als Arbeitsort für die Einwohner der Umlandgemeinden.

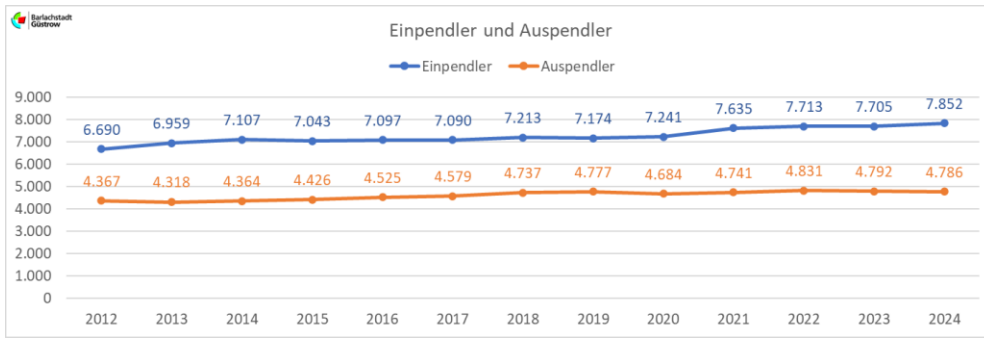


Abbildung 24: Entwicklung der Ein- und Auspendler

Der Pendleratlas Deutschland der Statistischen Ämter der Länder weist für Güstrow die zehn größten Einpendelgebiete aus (Abbildung 25). Der größte Anteil der Einpendler kommt aus dem Bereich Güstrow Land sowie Rostock.

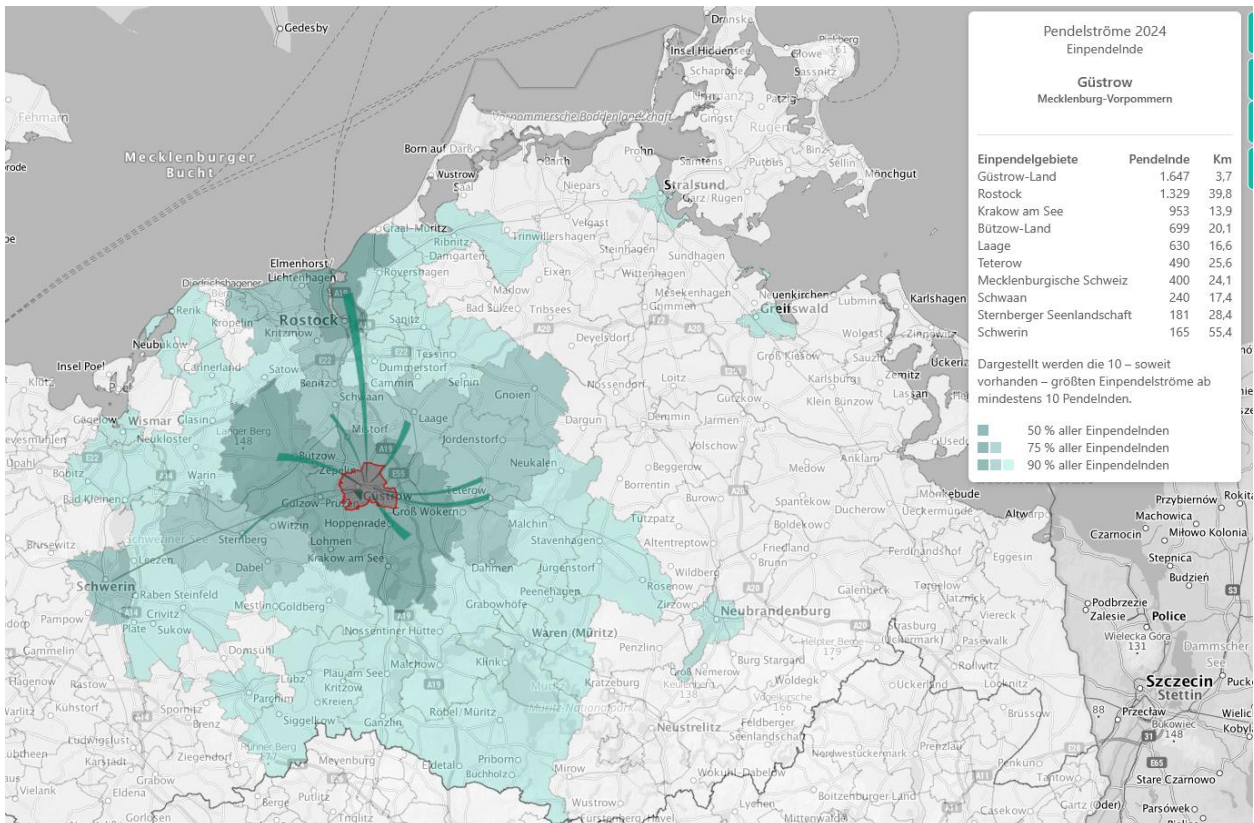


Abbildung 25: Pendelströme 2024 - Einpendelnde

Aus Abbildung 26 ist ersichtlich, dass auch diese Bereiche diejenigen sind, in die die meisten Personen von Güstrow auspendeln. Allerdings sind unter den ersten 10 Gebieten auch Hamburg oder Berlin vertreten.

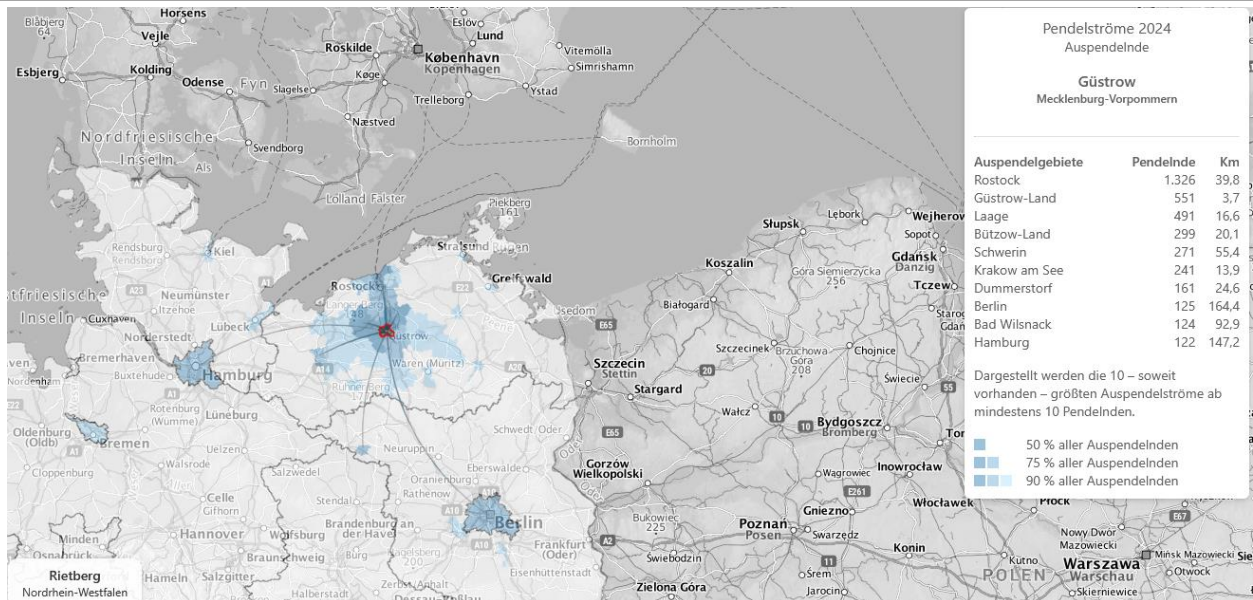


Abbildung 26: Pendelströme 2024 - Auspendelnde

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

### 2.1.3.12 Arbeitsplatzdichte

Die Arbeitsplatzdichte gibt Auskunft über den Versorgungsgrad der Bevölkerung mit Arbeitsplätzen und dient als Indikator für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit eines Gebietes. Für Mecklenburg-Vorpommern liegt dieser Wert 2024 bei 756,3 Erwerbstätigen je 1.000 EW am Arbeitsort (Quelle: Statistisches Am Mecklenburg-Vorpommern, Pressemitteilung 06/2025 vom 29.01.2025, <https://www.laiv-mv.de/Statistik/Presse-und-Service/Pressemitteilungen/?id=208173&processor=processor.sa.pressemitteilung>, aufgerufen am 01.12.2025). In großen Städten und Agglomerationsräumen fällt die Arbeitsplatzdichte zu meist höher aus als im ländlich geprägten Raum.

Im Jahr 2024 gab es in Güstrow 13.604 SV-Arbeitsplätze. Gemessen an den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 64 Jahren, entspricht dies einer SV-Arbeitsplatzdichte von 773 Arbeitsplätzen je 1.000 Personen im erwerbsfähigen Alter (Abbildung 27). 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.

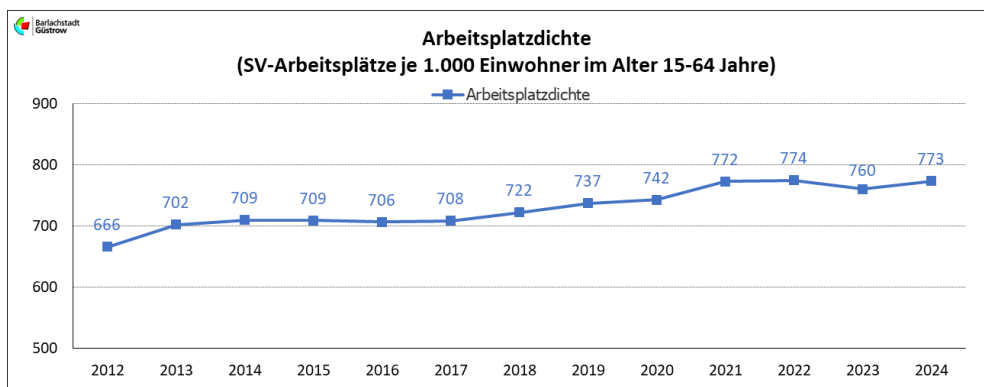


Abbildung 27: Entwicklung der Arbeitsplatzdichte 2012 bis 2024

### 2.1.3.13 Wirtschaftsstruktur in der Barlachstadt Güstrow

Insgesamt stiegen die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 2023 zu 2024 deutlich an (+107 Personen). Die meisten SV-Beschäftigten waren auch 2024 im Bereich Sonstige Dienstleistungen zu verzeichnen (Anstieg um 44 Beschäftigte). Auch im Bereich produzierendes Gewerbe gab es 2024 deutliche Zuwächse (+31 Personen), in den anderen Branchen war der Anstieg moderater mit +15 bzw. +17 Beschäftigten (Tabelle 10).

Tabelle 10: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen am Arbeitsort 2019 bis 2024

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen der WZ 2008 am Arbeitsort (Stichtag 30.06.)		2019	2020	2021	2022	2023	2024
dar.	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei ( A )	115	109	108	126	118	133
	Produzierendes Gewerbe ( B - F )	1.740	1.743	1.729	1.745	1.793	1.824
	Handel, Verkehr und Gastgewerbe ( G - I )	2.680	2.624	2.692	2.734	2.680	2.697
	Sonstige Dienstleistungen ( J - U )	8.380	8.391	8.740	8.900	8.906	8.950
	<b>Gesamt</b>	<b>12.915</b>	<b>12.867</b>	<b>13.269</b>	<b>13.505</b>	<b>13.497</b>	<b>13.604</b>

Die Anzahl der Gewerbebetriebe mit Hauptniederlassung in Güstrow lag 2024 bei 2.405, dies sind 76 mehr als 2023. Tabelle 11 zeigt die Veränderungen und die Aufteilung nach Hauptbranchen in der Rückschau bis 2012, Abbildung 28 die prozentuale Aufteilung im Jahr 2024.

Bezieht man die Gewerbebetriebe mit Zweigstellen und unselbständigen Zweigstellen in die Anzahl der Gewerbebetriebe ein, so liegt die Anzahl im Jahr 2024 bei 2.782 Betrieben.

Tabelle 11: Gewerbebetriebe mit Hauptniederlassung nach Hauptbranchen 2012 bis 2024

Gewerbebetriebe mit Hauptniederlassung nach Hauptbranchen													
Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Industrie	41	38	31	29	29	28	28	24	26	25	26	27	16
Handel	786	761	739	749	767	766	751	709	701	703	680	665	592
Handwerk	405	388	370	381	396	393	380	369	362	347	345	335	313
Dienstleistungen	1.212	1.174	1.149	1.160	1.217	1.222	1.255	1.223	1.215	1.247	1.273	1.247	1.484
gesamt (Mehrfachnennungen)	2.444	2.361	2.289	2.319	2.409	2.409	2.414	2.325	2.304	2.322	2.324	2.329	2.405

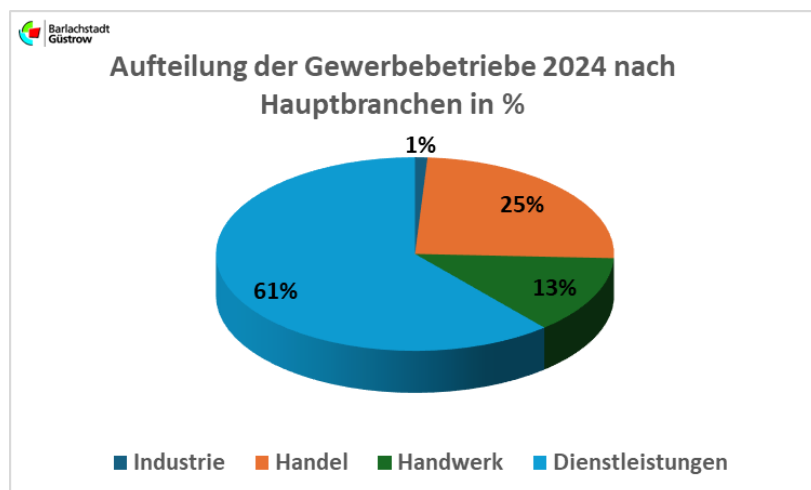


Abbildung 28: Aufteilung der Gewerbebetriebe 2024 nach Hauptbranchen in %

### 2.1.4 Versorgungsquote

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

Das bedeutet, die Versorgungsquote nimmt aufgrund der immer weniger werdenden Einwohner im Haupterwerbsalter und der größer werdenden Gruppe der Einwohner, die noch nicht bzw. nicht mehr erwerbstätig sind, stetig zu (Abbildung 29).

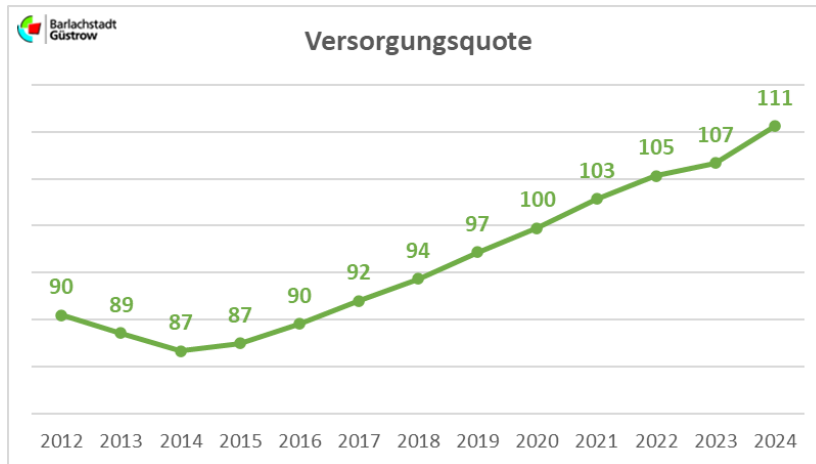


Abbildung 29: Versorgungsquote

Für die Unternehmen der Region wird es zunehmend schwieriger werden, geeignete Arbeitskräfte zu gewinnen. Daher wird es zukünftig zur Unternehmensstrategie gehören, die Arbeitnehmer so lange wie möglich zu halten. Andererseits werden die Unternehmen mit einem zunehmenden Durchschnittsalter ihrer Mitarbeiter konfrontiert sein. Dies erfordert neue Konzepte, um die Leistungsfähigkeit und Innovationskraft der Unternehmen zu erhalten.

Der Arbeitsmarkt steht somit in den nächsten Jahren vor Problemen von Überalterung der Belegschaften und der Unternehmensnachfolge, vor allem im Bereich des Handwerks. Zudem wird die Gewinnung von gut ausgebildeten Fachkräften schwieriger.

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

Das bedeutet aber auch, die Berufsorientierung in den Schulen muss verstärkt werden. Anreize für Fachkräfte aus anderen Kommunen müssen geschaffen werden. Ein Hebel dafür ist in erster Linie ein attraktives Lohngefüge der ansässigen Unternehmen.

### 2.1.5 Entwicklung Kaufkraft

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 Frühjahrsgutachtens 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.

<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.

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

Für die Barlachstadt Güstrow wurde für das Jahr 2022 eine durchschnittliche Kaufkraft in Höhe von 19.525 € je Einwohner ermittelt. Damit lag die Kaufkraft deutlich unter den Werten der ausgewählten Vergleichsstädte. Die negative Abweichung zum Land Mecklenburg-Vorpommern lag im Jahr 2022 bei 2.580 €. Im Zeitraum von 2004 bis 2022 hat sich die durchschnittliche Kaufkraft je Einwohner in der Barlachstadt Güstrow zwar um 6.822 € erhöht, lag aber immer noch unter der Kaufkraftentwicklung von 9.016 € im Landesdurchschnitt MV (Tabelle 12).

Tabelle 12: Entwicklung der Kaufkraft

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

Datenquelle: © 2022 Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg

Tabelle 13: Kaufkraft in MV

Kaufkraft in MV (in €)	2023	2024
Landkreis Ludwigslust-Parchim	23.824	25.056
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	23.317	24.647
Landkreis Nordwestmecklenburg	23.672	24.825
Landkreis Rostock	24.102	25.408
Landkreis Vorpommern-Greifswald	22.446	23.634
Landkreis Vorpommern-Rügen	22.950	24.220
Stadt Rostock	23.845	25.038
Stadt Schwerin	24.728	26.038
<b>MV (errechnet)</b>	<b>23.611</b>	<b>24.858</b>
<b>Deutschland</b>	<b>26.870</b>	<b>27.939</b>

Da ab 2023 keine detaillierten Daten für Güstrow und die anderen großen kreisangehörigen Städte vorliegen, werden hilfsweise die Kennziffern für die Landkreise Mecklenburg-Vorpommerns und die Städte Rostock und Schwerin ausgewertet (Tabelle 13). Von 2023 zu 2024 hat sich das durchschnittliche verfügbare Einkommen in MV um 1.248 € erhöht, das des Landkreises Rostock um 1.306 €.

Die Kaufkraft des Landkreises Rostock liegt mit 550 € über dem landesweiten Durchschnitt von MV, jedoch deutlich unter der des deutschen Durchschnitts (-2.531 €). Entsprechend lag die Kaufkraft von MV weiterhin deutlich unter der Deutschlands (-3.081 €).

## 2.2 Wohnungswirtschaft

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

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

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

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

### 2.2.1 Entwicklung Wohnungsbestand

Ende 2012 lag der Wohnungsbestand bei 17.047 Wohneinheiten (WE) bis 2024 stieg dieser um 560 WE an, das entspricht +3,3 %. Von 2023 zu 2024 erfolgte eine Erhöhung des Wohnungsbestands um 111 WE (Abbildung 30).

Betrachtet man das Basisjahr des Monitorings 2002 mit einem Ausgangswert von 17.530 WE und den Wohnungsbestand 2024 mit 17.607 WE wurde der Ausgangswert mit 77 WE übertroffen.



Abbildung 30: Entwicklung des Wohnungsbestands von 2012 bis 2024

Die Verteilung der Wohneinheiten (WE) auf die einzelnen Stadtteile sowie deren Anteil am Gesamtbestand ist aus Tabelle 14 ersichtlich. Die meisten WE, gemessen am Gesamtbestand, entfielen 2024 auf die einwohnerstärksten Stadtteile Schweriner Viertel (14,9 %) und die Südstadt (22 %). Im Stadtteil Altstadt liegt der Anteil bei 11,2 %, im Rostocker Viertel bei 10,3 %, in der Weststadt bei 8,6 % und dem Distelberg bei 8,3 %, sodass 75,3 % 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 Stadtteil Glasewitzer Burg und Ortsteil Primerburg liegt der Anteil bei nur 0,1 %, im Stadtteil Schöninsel bei 0,0 %. Damit spielen diese Stadtteile für die Wohnungsversorgung keine Rolle.

Tabelle 14: Wohnungsbestand in den Stadtteilen 2021 bis 2024 im Vergleich und deren Verteilung im Stadtgebiet in %

Stadtteil/WE	2021	2022	2023	2024	Anteil an der Gesamtstadt 2024 in %	Veränderungen		
						zum Vorjahr	zu 2021 absolut	zu 2021 %
1 Altstadt	1.982	1.973	1.969	1.974	11,2	5	-8	-0,4
2 Bauhof	560	561	561	582	3,3	21	22	3,9
3 Dettmannsdorf	920	915	914	915	5,2	1	-5	-0,5
4 Distelberg	1.459	1.458	1.458	1.458	8,3	0	-1	-0,1
5 Glasewitzer Burg	24	24	23	23	0,1	0	-1	-4,2
6 Goldberger Viertel	571	571	573	572	3,2	-1	1	0,2
7 Heidberg	53	53	53	53	0,3	0	0	0,0
8 Magdalenenlust	459	458	458	460	2,6	2	1	0,2
9 Nord-West	253	254	253	275	1,6	22	22	8,7
10 Plauer Viertel	798	799	798	798	4,5	0	0	0,0
11 Rostocker Viertel	1.814	1.812	1.801	1.812	10,3	11	-2	-0,1
12 Rövertannen	184	184	181	180	1,0	-1	-4	-2,2
13 Schöninsel	2	2	2	2	0,0	0	0	0,0
14 Schweriner Viertel	2.550	2.565	2.604	2.617	14,9	13	67	2,6
15 Südstadt	3.809	3.828	3.834	3.871	22,0	37	62	1,6
16 Weststadt	1.576	1.536	1.529	1.523	8,6	-6	-53	-3,4
17 Ortsteil Klueß	191	194	196	197	1,1	1	6	3,1
18 Ortsteil Neu Strenz	58	58	58	58	0,3	0	0	0,0
19 Ortsteil Primerburg	10	10	10	10	0,1	0	0	0,0
20 Ortsteil Suckow	197	202	221	227	1,3	6	30	15,2
<b>Wohnungsbestand</b>	<b>17.470</b>	<b>17.457</b>	<b>17.496</b>	<b>17.607</b>	<b>100,0</b>	<b>111</b>	<b>137</b>	<b>0,8</b>

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

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

Im Zeitraum 2012 bis 2024 wurden 850 WE neu gebaut, 135 WE durch Rückbau vom Wohnungsmarkt genommen und eine weitere Reduzierung von 155 WE erfolgte durch Veränderungen im Bestand.

Die Anzahl der zurückgebauten Wohneinheiten/Jahr reduzierte den Wohnungsbestand seit 2012 nur wenig und wurde durch den Neubau von WE ausgeglichen bzw. erhöht. 2022 erfolgte durch die hohe Anzahl von zurückgebauten WE und Reduzierungen der WE durch Veränderungen im Bestand ein Rückgang des gesamtstädtischen Wohnungsbestands auf 17.457 WE. Dieser Rückgang wurde in den Folgejahren durch Wohnungsneubau kompensiert und es trat ein erneuter Anstieg auf 17.607 WE ein (Tabelle 15).

Tabelle 15: Veränderung des Wohnungsbestands von 2012 bis 2024

Veränderung des Wohnungsbestands in WE														Veränderung seit 2012
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
Rückbau		-5	-15	-8	-10	-10	-8	-5	-7	-5	-51	-4	-7	-135
Neubau		73	135	38	45	59	81	68	78	75	33	59	106	850
Veränderung im Bestand		-70	-28	-19	-42	31	-13	-13	-5	3	5	-16	12	-155
Veränderung pro Jahr		-2	92	11	-7	80	60	50	66	73	-13	39	111	
Wohnungsbestand	17.047	17.045	17.137	17.148	17.141	17.221	17.281	17.331	17.397	17.470	17.457	17.496	17.607	560

Im Jahr 2024 wurden 21 WE neu genehmigt (16 in EFH und 5 in MFH), so dass in den nächsten Jahren durch die bereits genehmigten und im Bau befindlichen Wohneinheiten mit einem erhöhten Wohnungsangebot zu rechnen ist.

Betrachtet man den Gebäudetyp, so befinden sich 3.754 WE im Segment EFH/DH/RH/Stadthaus und 13.100 WE im Segment MFH. Innerhalb des MFH-Segments sind 5.297 WE dem Segment Plattenbauten zuzuordnen und 7.803 WE einem übrigen Bautyp. Weitere 753 WE befinden sich in sonstigen Gebäuden (Tabelle 16).

Tabelle 16: WE nach Gebäudetyp

	Bezeichnung	WE nach Gebäudetyp			
		WE Bauweise EFH/DH/RH	MFH Plattenbauten	MFH übrige	Sonstige Gebäude
1	Altstadt	309	66	1598	1
2	Bauhof	336	0	228	18
3	Dettmannsdorf	713	0	202	0
4	Distelberg	34	756	630	38
5	Glasewitzer Burg	18	0	0	5
6	Goldberger Viertel	181	13	342	36
7	Heidberg	45	0	3	5
8	Magdalenenlust	260	0	141	59
9	Nord-West	104	18	115	38
10	Plauer Viertel	228	0	529	41
11	Rostocker Viertel	107	96	1473	136
12	Rövertannen	36	80	56	8
13	Schöninsel	0	0	0	2
14	Schweriner Viertel	373	44	1894	306
15	Südstadt	88	3484	255	44
16	Weststadt	492	728	292	11
17	Ortsteil Klueß	168	0	27	2
18	Ortsteil Neu Strenz	58	0	0	0
19	Ortsteil Primerburg	8	0	0	2
20	Ortsteil Suckow	196	12	18	1
	Güstrow	3.754	5.297	7.803	753

Tabelle 17: WE nach Sanierungsstand

	Bezeichnung	WE nach Sanierungsstand			
		vollsaniiert	teilsaniert	unsaniert	Neubau nach 1990
1	Altstadt	1.431	114	37	392
2	Bauhof	55	13	1	513
3	Dettmannsdorf	692	132	0	91
4	Distelberg	745	255	0	458
5	Glasewitzer Burg	17	1	1	4
6	Goldberger Viertel	388	7	1	176
7	Heidberg	38	10	1	4
8	Magdalenenlust	206	12	5	237
9	Nord-West	183	28	4	60
10	Plauer Viertel	588	20	1	189
11	Rostocker Viertel	1.415	83	21	293
12	Rövertannen	164	11	4	1
13	Schöninsel	0	2	0	0
14	Schweriner Viertel	1.977	100	15	525
15	Südstadt	3.060	289	275	247
16	Weststadt	1.085	170	5	263
17	Ortsteil Klueß	115	29	1	52
18	Ortsteil Neu Strenz	27	4	0	27
19	Ortsteil Primerburg	8	2	0	0
20	Ortsteil Suckow	69	10	1	147
	Güstrow	12.263	1.292	373	3.679

Ende 2024 befanden sich 69,64 % (12.263 WE) des Wohnungsbestandes in vollsanierten Gebäuden. 7,34 % (1.292 WE) der Wohnungen sind in teilsanierten Gebäuden. Dem unsanierten Bestand sind nur noch 2,12 % (373 WE) der Wohnungen zuzurechnen. 3.679 WE wurden nach 1990 neu gebaut (20,90 %) (Tabelle 17).

Die Zuordnung der Gebäude und WE zu den Baualtersklassen sind der Abbildung 32 bzw. Abbildung 31 zu entnehmen. Es ist erkennbar, dass sich ca. ¼ der WE in Gebäuden befindet, die ab 1990 entstanden sind.

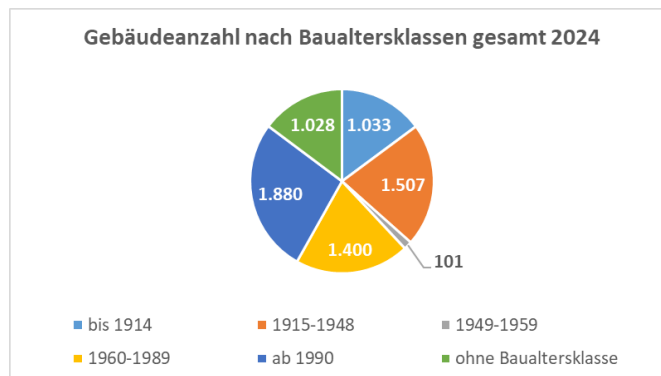


Abbildung 32: Gebäudeanzahl nach Baualtersklasse 2024

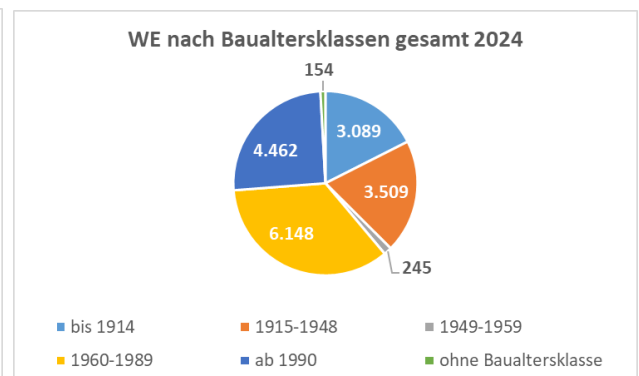


Abbildung 31: WE nach Baualtersklasse 2024

## 2.2.2 Entwicklung Wohnungsleerstand

Die Wohnungsleerstandsquote unterlag im Betrachtungszeitraum einigen Schwankungen (Abbildung 33). Von 2023 zu 2024 erfolgte eine deutliche Zunahme des Leerstands um 85 WE, entsprechend erhöhte sich die Leerstandsquote auf 6,23 %. Diese liegt somit etwas über der Fluktuationsreserve die zwischen 3 und 5 % liegen sollte, um einen funktionierenden Wohnungsmarkt zu gewährleisten.

Gegenüber dem Basisjahr 2012 hat sich die Zahl der leeren Wohnungen 2024 um 10 WE reduziert, entsprechend verringerte sich die Leerstandsquote von 6,5 % auf 6,2 %.

Von den 1.097 freien WE befinden sich 251 WE in vollständig leerstehenden Gebäuden, davon sind 51 Gebäude unsaniert, so dass diesem Wohnungsmarkt nicht bzw. nur eingeschränkt zur Verfügung stehen.

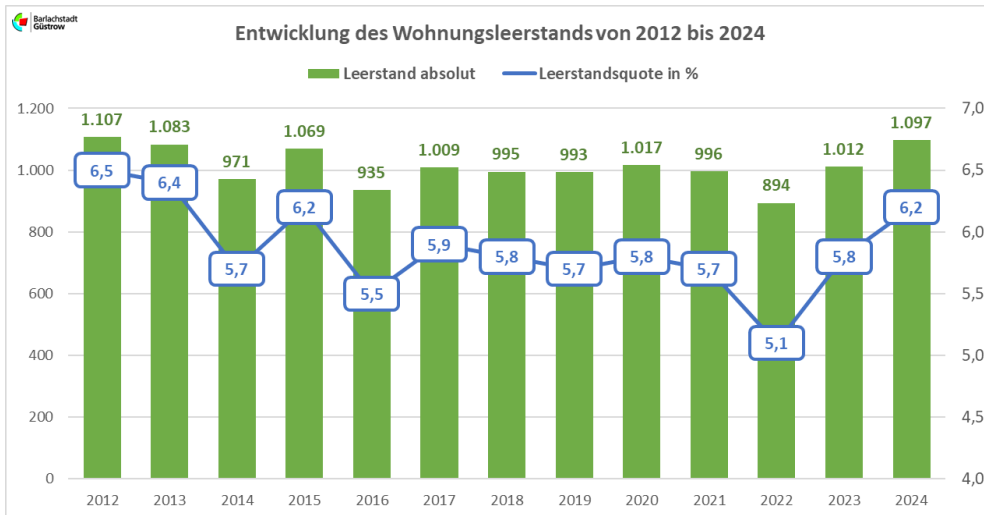


Abbildung 33: Entwicklung des Wohnungsleerstands von 2012 bis 2024

Der Wohnungsleerstand stellt sich in den einzelnen Stadtteilen unterschiedlich dar (Tabelle 18). Von den 1.097 leerstehenden WE 2024 befinden sich die meisten Leerstände mit 237 WE im Schweriner Viertel, 199 WE in der Altstadt, 179 WE in der Südstadt und 118 WE im Rostocker Viertel. Vor allem in der Südstadt hat sich, bezogen auf das Vorjahr, der absolute Leerstand deutlich erhöht (+29 WE), dennoch liegt die Quote hier nur bei 4,62 %. Dagegen ist der Wohnungsleerstand in der Altstadt um 20 WE zurückgegangen, so dass sich die Leerstandsquote auf 10,08 % reduziert hat und die Altstadt nicht mehr der Stadtteil mit der höchsten Leerstandsquote ist. Diese findet sich 2024 im Ortsteil Primerburg (diese ist vernachlässigbar bezogen auf nur 2 leere WE) sowie dem Stadtteil Nord-West mit 14,18 %.

In mehreren Stadt- bzw. Ortsteilen ist eine Erhöhung bzw. ein Rückgang des absoluten Leerstands um 1 bis 3 WE zu verzeichnen, diese Veränderungen sind zu vernachlässigen, da es sich hier um die normale Fluktuation innerhalb eines Jahres handelt. Nur in 2 Stadt- bzw. Ortsteilen sind keine Veränderungen zum Vorjahr eingetreten.

Tabelle 18: Wohnungsleerstand in den Stadtteilen 2021 bis 2024

Stadtteil/WE leer	2021	2022	2023	2024	Leerstands- quote	Ver- änderung zum Vorjahr	Veränderungen		
							Anteil an den leeren WE 2024 in %	Verände- rungen zu 2021	zu 2021 %
1 Altstadt	237	198	219	199	10,08	-20	18,14	-38	-16,0
2 Bauhof	5	5	13	25	4,30	12	2,28	20	400,0
3 Dettmannsdorf	46	41	53	63	6,89	10	5,74	17	37,0
4 Distelberg	25	11	13	26	1,78	13	2,37	1	4,0
5 Glasewitzer Burg	2	2	1	2	8,70	1	0,18	0	0,0
6 Goldberger Viertel	21	24	30	27	4,72	-3	2,46	6	28,6
7 Heidberg	5	5	5	4	7,55	-1	0,36	-1	-20,0
8 Magdalenenlust	18	12	6	7	1,52	1	0,64	-11	-61,1
9 Nord-West	19	22	28	39	14,18	11	3,56	20	105,3
10 Plauer Viertel	51	56	55	68	8,52	13	6,20	17	33,3
11 Rostocker Viertel	117	125	110	118	6,51	8	10,76	1	0,9
12 Rövertannen	39	18	20	21	11,67	1	1,91	-18	-46,2
13 Schöninsel	0	0	0	0	0,00	0	0,00	0	0
14 Schweriner Viertel	221	198	234	237	9,06	3	21,60	16	7,2
15 Südstadt	85	112	150	179	4,62	29	16,32	94	110,6
16 Weststadt	91	49	53	55	3,61	2	5,01	-36	-39,6
17 Ortsteil Klueß	9	10	13	14	7,11	1	1,28	5	55,6
18 Ortsteil Neu Strenz	1	1	1	1	1,72	0	0,09	0	0,0
19 Ortsteil Primerburg	0	1	1	2	20,00	1	0,18	2	100,0
20 Ortsteil Suckow	4	4	7	10	4,41	3	0,91	6	150,0
Leerstand absolut	996	894	1.012	1.097	6,23	85	100,00	101	10,1

Betrachtet man den Wohnungsleerstand nach Gebäudetyp so sind 218 WE im EFH/DH/RH/Stadthaus-Segment zu verzeichnen und 796 WE dem MFH-Segment. Dem MFH-Segment Plattenbauten sind 237 WE und weitere 559 im MFH-Segment übriger Bautypen zuzuordnen. Weitere 83 leere WE befanden sich in sonstigen Gebäuden (Tabelle 20).

Tabelle 20: WE leer nach Gebäudetypp 2024

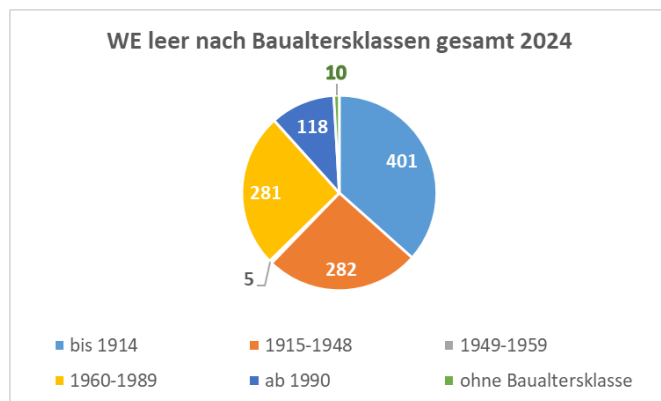
	Bezeichnung	WE nach Gebäudetypp			
		WE Bauweise EFH/DH/RH leer	MFH Plattenbauten leer	MFH übrige leer	Sonstige Gebäude leer
1	Altstadt	55	0	144	0
2	Bauhof	10	0	3	12
3	Dettmannsdorf	34	0	29	0
4	Distelberg	0	20	3	3
5	Glasewitzer Burg	2	0	0	0
6	Goldberger Viertel	7	0	14	6
7	Heidberg	3	0	0	1
8	Magdalenenlust	4	0	2	1
9	Nord-West	10	1	14	14
10	Plauer Viertel	10	0	50	8
11	Rostocker Viertel	16	1	93	8
12	Rövertannen	2	17	0	2
13	Schöninsel	0	0	0	0
14	Schweriner Viertel	31	0	181	25
15	Südstadt	0	175	4	0
16	Weststadt	19	23	12	1
17	Ortsteil Klueß	6	0	8	0
18	Ortsteil Neu Strenz	1	0	0	0
19	Ortsteil Primerburg	0	0	0	2
20	Ortsteil Suckow	8	0	2	0
	<b>Güstrow</b>	<b>218</b>	<b>237</b>	<b>559</b>	<b>83</b>

Tabelle 19: WE leer nach Sanierungsstand 2024

	Bezeichnung	WE nach Sanierungsstand			
		vollsaniert leer	teilsaniert leer	unsaniert leer	Neubau nach 1990 leer
1	Altstadt	141	20	30	8
2	Bauhof	2	0	0	23
3	Dettmannsdorf	40	22	0	1
4	Distelberg	13	8	0	5
5	Glasewitzer Burg	1	0	1	0
6	Goldberger Viertel	21	2	0	4
7	Heidberg	2	0	1	1
8	Magdalenenlust	3	1	1	2
9	Nord-West	22	3	1	13
10	Plauer Viertel	61	0	1	6
11	Rostocker Viertel	93	12	10	3
12	Rövertannen	14	5	2	0
13	Schöninsel	0	0	0	0
14	Schweriner Viertel	183	14	15	25
15	Südstadt	97	16	65	1
16	Weststadt	42	10	0	3
17	Ortsteil Klueß	9	5	0	0
18	Ortsteil Neu Strenz	0	0	0	1
19	Ortsteil Primerburg	2	0	0	0
20	Ortsteil Suckow	3	1	1	5
	<b>Güstrow</b>	<b>749</b>	<b>119</b>	<b>128</b>	<b>101</b>

Von den 1.097 leeren WE befanden sich 749 WE im vollsanierten Bestand (68,28 %). 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 (Tabelle 19).

Im neugebauten Wohnungsbestand nach 1990 standen 101 WE leer (9,21 %), im teilsanierten 119 WE (10,85 %). Im unsanierten Bestand gab es 128 leerstehende Wohnungen (11,67 %). Diese standen zum Großteil dem Wohnungsmarkt aufgrund der schlechten Bauzustände der Gebäude nicht zur Verfügung.



Betrachtet man den Wohnungsleerstand nach Baualtersklassen (Abbildung 34) so ist festzustellen, dass der höchste Leerstand in der Entstehungszeit bis 1914 zu finden ist. Die Leerstände im Entstehungsalter 1915-1948 und 1960-1989 sind fast gleich.

Abbildung 34: WE leer nach Baualtersklassen 2024

### 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 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.

Da nunmehr die vor den Rückbaumaßnahmen ab 2002 vorhandene Ausgangszahl der WE wieder erreicht bzw. übertroffen wurde und der Wohnungsleerstand sich nahe der Fluktuationsreserve befindet, spricht dies für Güstrow als einen attraktiven Wohnstandort.

### 2.2.3.1 Wohnungsbedarfsprognose

Die mit Stand 2019 vorliegende Wohnungsbedarfsprognose (Tabelle 21) 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 Haushaltsgößen 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 21: 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	<b>947</b>	<b>641</b>

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

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

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

Um auf eine bedarfsgerechte Nachfrage reagieren zu können, wird für den Wohnungsmarkt von einer Fluktuationsreserve von 5 % ausgegangen. Basierend auf den Wohnungsbestand 2024 von 17.607 WE bedeuten 5 %, dass 880 Wohnungen frei verfügbar sein müssen. Dieser Wert wird 2024 um 217 Wohnungen überschritten. In diesem Wert sind auch Wohnungen enthalten, die aufgrund ihres Zustands nicht vermietbar sind.

### 2.2.4 geplante / durchgeführte Rückbaumaßnahmen

Die durchgeführten Rückbaumaßnahmen von 2012 bis 2024 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 25 Tagesplätzen für Kinder im Krippenalter lag die Zahl der Betreuungsplätze in Kindergärten und bei Tagesmüttern/-väter 2024 bei insgesamt 1.410 Plätzen, von diesen wurden 1.252 in Anspruch genommen.

Auch wenn sich die Kita Sonnenblume in Sanierung befindet und somit 2024 deren Kapazitäten bzw. Auslastung entfällt, ist im Vergleich zu 2023 sowohl die Kapazität als auch die Auslastung der Plätze zurückgegangen. Die Veränderungen der Kapazität sind sowohl bei den Tagesmüttern/-väter als auch bei vielen Einrichtungen zu verzeichnen (Tabelle 22).

Tabelle 22: Kapazität (Plätze) und Auslastung der Kitas (inkl. Tagesmütter/-väter) nach Stadtteilen und der Gesamtstadt

Stadtteil	Einrichtung	2021		2022			2023			2024		
		Kapazität	Auslastung Dez 21	Kapazität	Auslastung Dez 22	Sanierungs-zustand	Kapazität	Auslastung Dez 23	Sanierungs-zustand	Kapazität	Auslastung Dez 24	Sanierungs-zustand
Altstadt	Kita Schlossgeister	75	69	75	67	saniert	75	62	saniert	75	65	saniert
	Tagesmütter/-väter	15	16	15	12	teilsaniert	10	6	teilsaniert	5	4	teilsaniert
Dettmannsdorf	Kita Dachssteig	85	85	85	75	teilsaniert	85	66	teilsaniert	85	65	teilsaniert
	Kita Känguru	108	96	108	97	teilsaniert	108	99	teilsaniert	108	89	teilsaniert
	Tagesmütter/-väter	20	17	10	5	k.A.	5	3	k.A.	0	0	k.A.
Distelberg	Kita Klimperkiste/Waldleben	186	148	186	163	unsaniert	186	146	unsaniert	186	196	unsaniert
	Kita Medicus	30	27	30	29	saniert	30	28	saniert	30	24	saniert
	Tagesmütter/-väter	5	5	5	5	k.A.	5	4	k.A.	10	10	k.A.
Goldberger Viertel	Kita Sonnenblume	78	73	78	86	teilsaniert	78	77	unsaniert	0	0	unsaniert/ in Sanierung
	Kita Weinbergschnecken	84	71	84	65	teilsaniert	84	66	teilsaniert	84	30	teilsaniert
	Tagesmütter/-väter	0	0	0	0	-	0	0	-	0	0	-
Plauer Viertel	Kita Sonnenkinder	93	84	93	85	saniert	93	87	saniert	93	85	saniert
	Kita Butzemannhaus	48	41	48	45	saniert	48	44	saniert	48	44	saniert
	Tagesmütter/-väter	0	0	0	0	-	0		-	0	0	-
Schweriner Viertel	Kita Spatzennest	53	53	53	42	Sanierung seit 2022	53	49	saniert	53	52	saniert
	Kita Zwergenhaus	75	73	75	74	unsaniert	75	75	unsaniert	75	73	unsaniert
	Tagesmütter/-väter	15	13	10	10	k.A.	10	8	k.A.	10	10	k.A.
Südstadt	Kita Südlicher	119	107	119	116	saniert	119	114	saniert	119	108	saniert
	Kita Kinderland	111	89	111	101	teilsaniert	96	102	teilsaniert	106	103	teilsaniert
	Kita Kleckerburg	48	48	48	47	saniert	48	48	saniert	48	47	saniert
	Kita Regenbogen	65	66	65	68	teilsaniert	65	63	teilsaniert	65	60	teilsaniert
	Tagesmütter/-väter	15	14	10	9	saniert	10	7	saniert	0	0	saniert
Weststadt	Kita Biene Maja	64	64	64	66	saniert	64	65	saniert	64	65	saniert
	Kita Bärenhaus	146	144	146	149	saniert	146	130	saniert	146	122	saniert
	Tagesmütter/-väter	0	0	0	0	-	0	0	-	0	0	-
<b>Gesamtstadt</b>		<b>1.538</b>	<b>1.403</b>	<b>1.518</b>	<b>1.416</b>		<b>1.493</b>	<b>1.349</b>		<b>1.410</b>	<b>1.252</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 2024 in Güstrow in 8 Einrichtungen insgesamt 1.039 Hort-Plätze zur Verfügung, von diesen wurden 1.022 in Anspruch genommen.

Die Kapazität der Horteinrichtungen ist von 2023 zu 2024 um 22 Plätze gestiegen, die Auslastung hat sich 2024 gegenüber 2023 leicht erhöht (Tabelle 23).

Tabelle 23: Kapazität (Plätze) und Auslastung der Hortstätten nach Stadtteilen und in der Gesamtstadt

Stadtteil	Einrichtung	2021		2022			2023			2024		
		Kapazität	Auslastung Dez 21	Kapazität	Auslastung Dez 22	Sanierungs-zustand	Kapazität	Auslastung Dez 23	Sanierungs-zustand	Kapazität	Auslastung Dez 24	Sanierungs-zustand
Altstadt	Hort Schul-Kinder-Haus Mitte	198	188	201	200	saniert	201	202	saniert	201	200	saniert
Dettmannsdorf	Hort Fritz Reuter	286	262	286	283	teilsaniert	286	272	teilsaniert	286	272	teilsaniert
Distelberg	Hort der Schule mit Schwerpunkt Lernen	30	17	30	24	saniert	30	31	saniert	30	30	saniert
Schweriner Viertel	Hort Stelzenvilla	180	178	180	179	saniert	180	172	saniert	180	179	saniert
Südstadt	Hort Kinderland	22	18	22	21	teilsaniert	22	19	teilsaniert	22	28	teilsaniert
	Hort Kleckerburg	100	100	100	100	saniert	100	100	saniert	100	101	saniert
	Hort Südlicher	22		22		saniert	22	22	saniert	22	18	saniert
	Hort am Insee	183	179	198	187	teilsaniert	198	201	teilsaniert	198	194	teilsaniert
<b>Gesamtstadt</b>		<b>999</b>	<b>942</b>	<b>1017</b>	<b>994</b>		<b>1017</b>	<b>1019</b>		<b>1039</b>	<b>1022</b>	

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

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

Die Anzahl der Schüler an den allgemeinbildenden Schulen liegt 2024 bei 3.944 Schülern und ist damit im Vergleich zu den Vorjahren gestiegen. Kapazitätsangaben liegen nicht für alle Schulen vor. Für die Schulen, für die diese Angaben vorliegen stellt sich ein sehr unterschiedliches Bild zwischen Kapazität und Auslastung dar. In einigen Schulen erreicht die Auslastung nahezu die Kapazitätsgrenze, andere haben noch genügend freie Plätze. Bei der Freien Schule ist die Kapazitätsgrenze deutlich überschritten (Tabelle 24).

Tabelle 24: Kapazität (Plätze) und Auslastung der allgemeinbildenden Schulen nach Stadtteilen und in der Gesamtstadt

Stadtteil	Einrichtung	2021		2022			2023			2024		
		Kapazität	Auslastung	Kapazität	Auslastung	Sanierungs-zustand	Kapazität	Auslastung	Sanierungs-zustand	Kapazität	Auslastung	Sanierungs-zustand
Altstadt	<b>Grundschule Georg Fr. Kersting</b>	<b>224</b>	<b>205</b>	<b>224</b>	<b>217</b>	<b>saniert</b>	<b>224</b>	<b>218</b>	<b>saniert</b>	<b>224</b>	<b>213</b>	<b>saniert</b>
	1. Klasse	56	56	56	54		56	55		56	52	
	2. Klasse	56	51	56	57		56	53		56	54	
	3. Klasse	56	50	56	53		56	54		56	53	
	4. Klasse	56	48	56	53		56	56		56	54	
	<b>John-Brinckman-Gymnasium</b>	<b>690</b>		<b>672</b>		<b>saniert</b>	<b>618</b>		<b>saniert</b>	<b>597</b>		<b>saniert</b>
	7. Klasse		117		101			111			114	
	8. Klasse		110		117			104			105	
	9. Klasse		120		110			101			100	
	10. Klasse		110		120			107			81	
	11. Klasse		127		110			111			102	
	12. Klasse		106		114			84			95	
Distelberg	<b>Schule mit dem Förderschwerpunkt Lernen</b>		<b>169</b>		<b>167</b>	<b>teilsaniert</b>		<b>157</b>	<b>teilsaniert</b>		<b>156</b>	<b>teilsaniert</b>
	3. Klasse		12		15			22			11	
	4. Klasse		27		19			17			26	

Stadt- teil	Einrichtung	2021		2022			2023			2024		
		Kapa- zität	Aus- las- tung	Kapa- zität	Aus- las- tung	Sanie- rungs- zustand	Kapa- zität	Aus- las- tung	Sanie- rungs- zustand	Kapa- zität	Aus- las- tung	Sanie- rungs- zustand
	5. Klasse		19		28			20			19	
	6. Klasse		17		23			30			24	
	7. Klasse		19		19			25			27	
	8. Klasse		26		23			20			30	
	9. Klasse		23		27			23			19	
	10. Klasse		26		13							
Plauer Viertel	<b>ecolea - Inter- nationale Schule Güst- row</b>		<b>317</b>		<b>349</b>	<b>saniert</b>		<b>389</b>	<b>saniert</b>		<b>396</b>	<b>saniert</b>
	5. Klasse		60		69			72			72	
	6. Klasse		64		65			71			72	
	7. Klasse		46		48			55			50	
	8. Klasse		45		46			48			55	
	9. Klasse		35		45			46			46	
	10. Klasse		30		36			49			46	
	11. Klasse		17		23			28			31	
	12. Klasse		20		17			20			24	
	<b>LFZ für den Förderschwer- punkt „Hö- ren“ M-V</b>		<b>208</b>		<b>208</b>	<b>saniert</b>		<b>292</b>	<b>saniert</b>		<b>319</b>	<b>saniert</b>
	1. Klasse		11		8			9			8	
	2. Klasse		8		12			8			12	
	3. Klasse		13		12			16			13	
	4. Klasse		26		28			27			24	
	5. Klasse		24		17			17			25	
	6. Klasse		25		25			18			23	
	7. Klasse		22		28			28			20	
	8. Klasse		25		23			27			31	
	9. Klasse		35		40			30			37	
10. Klasse		19		15			21			18		
Früh- förderung							91			108		
Rostocker Viertel	<b>Grundschule Fritz Reuter</b>	<b>378</b>	<b>320</b>	<b>378</b>	<b>299</b>	<b>teilsa- niert</b>	<b>378</b>	<b>337</b>	<b>teilsa- niert</b>	<b>372</b>	<b>289</b>	<b>teilsa- niert</b>
	1. Klasse		88		72	exkl. För- derkl.		87			74	exkl. För- derkl.
	2. Klasse		88		72	exkl. För- derkl.		85			70	exkl. För- derkl.
	3. Klasse		76		78	exkl. För- derkl.		84			71	exkl. För- derkl.
	4. Klasse		68		77	exkl. För- derkl.		81			74	exkl. För- derkl.
	<b>Regionale Schule Thomas Müntzer</b>	<b>392</b>	<b>308</b>	<b>392</b>	<b>323</b>	<b>Sanie- rung von 2020</b>	<b>422</b>	<b>329</b>	<b>saniert</b>	<b>422</b>	<b>353</b>	<b>saniert</b>

Stadt- teil	Einrichtung	2021		2022			2023			2024		
		Kapa- zität	Aus- las- tung	Kapa- zität	Aus- las- tung	Sanie- rungs- zustand	Kapa- zität	Aus- las- tung	Sanie- rungs- zustand	Kapa- zität	Aus- las- tung	Sanie- rungs- zustand
						bis 2023						
	5. Klasse		61		78			74			78	
	6. Klasse		67		62			77			73	
	7. Klasse		35		41			39			47	
	8. Klasse		44		39			37			37	
	9. Klasse		62		65			64			40	
	10. Klasse		39		38			38			41	
	PL										23	
	10 BR		39		38			38			14	
Schweriner Viertel	<b>Grundschule An der Nebel</b>	<b>234</b>	<b>207</b>	<b>234</b>	<b>209</b>	teilsa- niert	<b>248</b>	<b>201</b>	teilsa- niert	<b>224</b>	<b>206</b>	teilsa- niert
	1. Klasse		50		53			54			53	
	2. Klasse		42		52			55			54	
	3. Klasse		55		45	inkl. För- derkl.		46			52	
	4. Klasse		60		59	inkl. För- derkl.		46			47	
	<b>Regionale Schule Richard Wossidlo</b>	<b>392</b>	<b>354</b>	<b>392</b>	<b>357</b>	teilsa- niert	<b>392</b>	<b>348</b>	teilsa- niert	<b>392</b>	<b>353</b>	teilsa- niert
	5. Klasse		69		78			81			83	
	6. Klasse		87		69			75			86	
	7. Klasse		43		64			38			50	
	8. Klasse		62		42			60			41	
	9. Klasse		50		71			53			54	
10. Klasse		43		33			41			39		
Südstadt	<b>Grundschul- teil Schule am In- selsee</b>		<b>334</b>		<b>322</b>	teilsa- niert	<b>420</b>	<b>314</b>	teilsa- niert	<b>420</b>	<b>317</b>	sanie- rungs- bedürf- tig
	1. Klasse		114		108			97			98	
	2. Klasse		82		87			88			75	
	3. Klasse		68		57			69			75	
	4. Klasse		70		70			60			69	
	<b>Regionaler Schul- teil Schule am In- selsee</b>		<b>312</b>		<b>321</b>	teilsa- niert	<b>448</b>	<b>317</b>	teilsa- niert	<b>448</b>	<b>323</b>	sanie- rungs- bedürf- tig
	5. Klasse		57		59			68			55	
	6. Klasse		64		63			63			77	
	7. Klasse		41		48			47			44	
	8. Klasse		61		45			52			53	
	9. Klasse		50		69			46			66	
10. Klasse		39		37			41			28		

Stadtteil	Einrichtung	2021		2022			2023			2024		
		Kapazität	Auslastung	Kapazität	Auslastung	Sanierungszustand	Kapazität	Auslastung	Sanierungszustand	Kapazität	Auslastung	Sanierungszustand
	Freie und Alternative Schule Güstrow e.V.		292		292	saniert	292	322	saniert		337	saniert
	1. Klasse		26		k.A.			26				Klassen werden klassenstufenübergreifend unterrichtet
	2. Klasse		26		k.A.			25				
	3. Klasse		24		k.A.			27				
	4. Klasse		28		k.A.			27				
	5. Klasse		31		k.A.			26				
	6. Klasse		22		k.A.			35				
	7. Klasse		25		k.A.			39				
	8. Klasse		29		k.A.			27				
	9. Klasse		26		k.A.			28				
	10. Klasse		26		k.A.			44				
	11. Klasse		20		k.A.			10				
	12. Klasse		9		k.A.			8				
	Anne Frank Schule-Schule mit dem Förderschwerpunkt geistige Entwicklung		96		96	saniert		83	saniert		85	saniert
	US		26		k. A.			k. A.				
	OS		17		k. A.			k. A.				
	MS		24		k. A.			k. A.				
	AS		29		k. A.			k. A.				
<b>Gesamtstadt</b>			<b>3.812</b>		<b>3.832</b>			<b>3.536</b>			<b>3.944</b>	

### 2.3.1.4 Schulabgänger nach Abschlussart und Geschlecht

Im Schuljahr 2023/2024 haben 402 Schüler die Schule abgeschlossen. Tabelle 25 zeigt die erreichten Abschlüsse unterteilt nach Geschlecht.

Tabelle 25: Schulabgänger nach Abschlussart und Geschlecht

Schulabgänger	Schuljahr 2022/2023			Schuljahr 2023/2024		
	weiblich	männlich	gesamt	weiblich	männlich	gesamt
Berufsreife	24	33	57	21	37	58
Mittlere Reife	69	67	136	71	82	153
Qualifizierte Mittlere Reife	5	2	7	10	7	17
Hochschulreife/Berufsreife	0	3	3			
Hochschulreife	62	59	121	60	47	107
Schulischer Teil der Fachhochschulreife	7	12	19	5	10	15
Förderschule geistige Entwicklung	4	9	13	2	5	7
Lernen abgeschlossen	8	15	23	7	13	20
ohne	10	20	30	8	17	25
<b>Anzahl der Schüler</b>	<b>189</b>	<b>220</b>	<b>409</b>	<b>184</b>	<b>218</b>	<b>402</b>

### 2.3.1.5 Anzahl der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Gesamtstadt

Die Zahlen der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sind in den letzten Jahren in der Gesamtstadt konstant (Tabelle 26). Die Reduzierung der Kitas um eine Einrichtung erfolgte aufgrund der Sanierung dieser, so dass sie 2024 nicht zur Verfügung stand.

Tabelle 26: Anzahl der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Gemeinbedarfseinrichtungen	2021	2022	2023	2024
Schulen	13	13	13	13
Kitas	17	17	17	16
Hortstätten	8	8	8	8
Sporthallen	12	12	12	12
Einrichtungen der Jugendarbeit	3	3	3	3
Einrichtungen der Altenpflege	8	8	8	8
Einrichtungen betreutes Wohnen	8	8	8	8
Sozialstationen und ambulante Pflegedienste	12	12	12	12
<b>Gesamt</b>	<b>81</b>	<b>81</b>	<b>81</b>	<b>80</b>

### 2.3.1.6 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 27). 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 27: Anzahl und m<sup>2</sup>-Fläche der Spiel- und Bewegungsplätze in der Gesamtstadt und den Gesamtmaßnahmengebieten

	Sportplätze	m <sup>2</sup>	Spielplätze	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

### 2.3.1.7 Kulturelle Infrastruktur

Nach dem Rückgang zur Zeit der Einschränkungen aufgrund der Corona-Pandemie in den Jahren 2020 und 2021 ist die Zahl der Übernachtungen bis 2023 wieder gestiegen, 2024 ist jedoch ein Rückgang zu verzeichnen. Diese spiegelt sich auch in der durchschnittlichen Auslastung der angebotenen Betten wider, von 2023 zu 2024 ist diese um 2 % zurückgegangen ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Anzahl der Betriebe und damit die Bettenkapazität zurückgegangen ist. Die Verweildauer ist jedoch gleichgeblieben (Tabelle 28).

Tabelle 28: Tourismuszahlen/ Übernachtungen Quelle Statistisches Amt M/V

Statistisches Amt M/V - Tourismuszahlen Barlachstadt Güstrow (Jan. - Dez.)								
	2003	2013	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Gästeankünfte	64.040	68.150	67.398	39.277	40.365	53.316	59.055	56.172
Übernachtungen	141.886	141.126	142.781	92.479	91.060	113.843	125.169	119.415
Verweildauer in Tagen	2	2	2	2	2	2	2	2
Anzahl der Betriebe	16	15	16	16		14	12	11
Verfügbar Betten	1.038	942	969	1 074	1 063	946	897	883
Durchschnittliche Auslastung der angebotenen Betten in %	40		37	34	36	40	41	39

Betrachtet man die über die Güstrow- Information vermittelten Übernachtungen so ergibt sich ein ähnliches Bild. Die durchschnittliche Verweildauer ist bei privaten Übernachtungen höher als die bei gewerblichen Übernachtungen, in beiden Kategorien sind von 2023 zu 2024 Rückgänge zu verzeichnen.

Die Anzahl der Hotels/Pensionen und deren Bettenkapazität ist 2024 gleichgeblieben, die der private Vermieter weiter zurückgegangen (Tabelle 29).

*Tabelle 29: Übernachtungskapazitäten 2017 bis 2024, Quelle: Güstrow-Information*

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Übernachtungen gewerblich</b>	<b>538</b>	<b>607</b>	<b>1.320</b>	<b>579</b>	<b>523</b>	<b>2.128</b>	<b>1.717</b>	<b>1.478</b>
Verweildauer	1,55	2	2,52	2,06	0,83	1,57	1,44	1,38
<b>Übernachtungen privat</b>	<b>7984</b>	<b>6779</b>	<b>7.274</b>	<b>9296</b>	<b>8488</b>	<b>6.959</b>	<b>5.070</b>	<b>4.851</b>
Verweildauer	4,6	5	5,16	3,74	3,61	4,93	4,48	4,7
<b>Bettenkapazitäten</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
<b>Hotels/Pensionen</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>15</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>13</b>
Betten	730	730	747	686	686	686	686	686
<b>private Vermieter</b>	<b>94</b>	<b>81</b>	<b>77</b>	<b>74</b>	<b>76</b>	<b>70</b>	<b>68</b>	<b>66</b>
Betten	543	474	440	430	436	416	409	401
<b>Jugendherbergen</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betten	110	110	110	0	0	0	0	0

Auch bei den Besucherzahlen ausgewählter touristischer Einrichtungen werden die Auswirkungen der Corona-Pandemie deutlich. Während die Zahlen der Einrichtungen in geschlossenen Räumen 2020/2021 deutlich unter den Zahlen der Vorjahre lagen, setzte der Wildpark M-V seinen Aufwärtstrend bis 2022 fort, seitdem sind die Zahlen rückläufig. In allen Einrichtungen (außer der Ernst Barlach Stiftung) sind 2024 wieder mehr bzw. annähernd gleichbleibende Besucher zu verzeichnen (Tabelle 30).

*Tabelle 30: Besucherzahlen ausgewählter touristischer Einrichtungen 2017 bis 2024*

Einrichtung	2012	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Schloss Güstrow	24.724	26.450	18.421	21.595	366 Sanierung	2.958 Sanierung	Sanierung	Sanierung	Sanierung
Ernst Barlach Stiftung	35.000	24.270	21.033	20.304	21.131	16.037	17.268	20.810	17.540
Museum der Barlachstadt	4.505	3.998	3.842	3.813	1.695	1.306	3.386	3.115	5.007
Städtische Galerie Wollhalle	4.438	2.905	1.656	3.605	1.866	2.055	2.504	2.750	4.392
Uwe Johnson-Bibliothek	39.792	48.922	44.461	46.329	27.500	16.536	28.290	36.036	37.691
Oase	141.648	152.339	138.915	145.678	39.263 ab April Sanierung	Sanierung	40.424	44.044	99.425
Ernst-Barlach-Theater	26.033	29.266	27.893	24.455	6.842	2.617	15.102	21.056	22.863
Wildpark M-V (ehem. NUP)	151.565	161.501	177.031	179.357	198.043	197.846	212.406	211.846	198.082
Norddt. Krippenmuseum	4.433	4.134	4.373	4.671	1.971	1.720	3.145	3.300	3.226

### 2.3.2 Entwicklung Bestand denkmalgeschützter Gebäude

Von den 6.198 Gebäuden mit Adresse in Güstrow sind 591 denkmalgeschützte Gebäude, dies sind 9,5 % des Gesamtbestands. Von diesen sind 472 Wohngebäude, 39 Gemeinbedarfsgebäude, 48 Gewerbegebäude und 32 Sonstige Gebäude. Der Sanierungszustand ist überwiegend der Kategorie vollsanziert zuzuordnen (507), weitere 63 Gebäude sind teilsaniert und 21 unsaniert.

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

### 2.3.3 Entwicklung Baulücken und Brachen

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurden 2022 alle vorhandenen Baulücken und Brachflächen untersucht und bewertet. Insgesamt wurden 89 Baulücken und 41 Brachflächen sowie 158 Baugrundstücke in rechtswirksamen Bebauungsplänen ermittelt.

Zwischenzeitlich sind Veränderungen durch Neubebauung, andere Parzellierungen, Neubewertung von Flächen bzw. Entwicklung von Baugebieten entstanden. Von den Baugrundstücken in B-Plänen stehen derzeit noch nicht alle zur Verfügung, da diese z.T. noch nicht erschlossen sind. Ende 2024 waren 34 Gebäude im Bau, es gab es 128 Baugrundstücke in B-Plänen, und weitere 80 Baulücken im Stadtgebiet sowie 66 Brachflächen.

## 2.4 Auswertung Zielindikatoren auf Gesamtstadtebene

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

Die Anzahl der genehmigten neuen WE lag im Jahr 2024 nur noch bei 21 WE, 2023 lag sie noch bei 73 WE. 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 teilweise fast erreicht und bieten nahezu keinen Spielraum nach oben. Der Schulentwicklungsplan des LK Rostock für den Zeitraum 2002/2023 bis 2026/2027 zeigt deutlich, dass Schulen teilweise Fachräume als Klassenräume doppelt nutzen müssen.

Einrichtungen zur Betreuung und Pflege älterer Menschen sind wachsend vorhanden.

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

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

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

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

#### 3.1 Demografie und Sozioökonomie

##### 3.1.1 Entwicklung Einwohner

Im Jahr 1991 wurde die Altstadt in das Modellvorhaben für Stadterneuerung mit Zielen für die Revitalisierung aufgenommen. In der Folge war es möglich, eine Vielzahl von vorbereitenden Untersuchungen, Planungen, Ordnungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie aktive Öffentlichkeitsarbeit durchzuführen. Doch der Sanierungsstau war so groß, dass zunächst ein weiterer Bevölkerungsrückgang nicht gestoppt werden konnte. Mit einer Einwohnerzahl von 2.115 Personen mit HW wurde im Jahr 2000 der Tiefpunkt der Entwicklung erreicht, seitdem ist eine wachsende Bevölkerung zu verzeichnen. Im Jahr 2024 lebten im Sanierungsgebiet Altstadt 3.287 Personen, davon 3.203 Personen mit Hauptwohnsitz und 84 mit Nebenwohnsitz (Abbildung 35 und Abbildung 37).

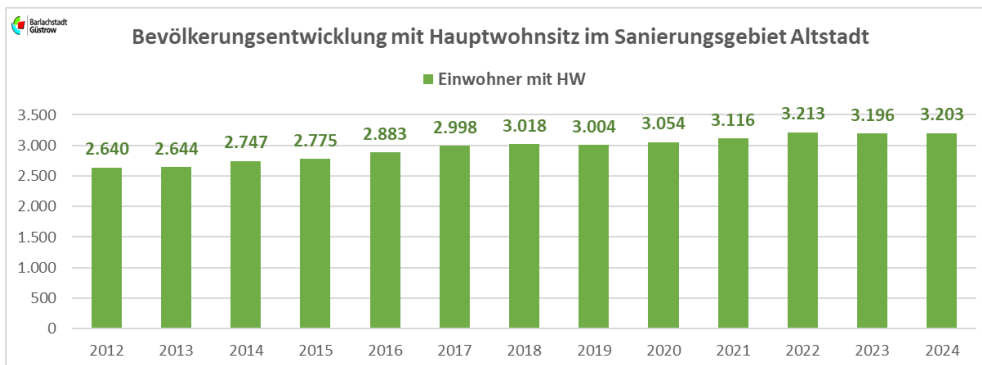


Abbildung 35: Sanierungsgebiet Altstadt: Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2024

Der Bevölkerungsgewinn der EW mit HW lag in der Gesamtstadt von 2012 bis 2024 bei 3,5 %. Im gleichen Zeitraum erhöhten sich im Sanierungsgebiet Altstadt die Anzahl der Personen um 21,3 % bzw. 563 Personen (Abbildung 36).

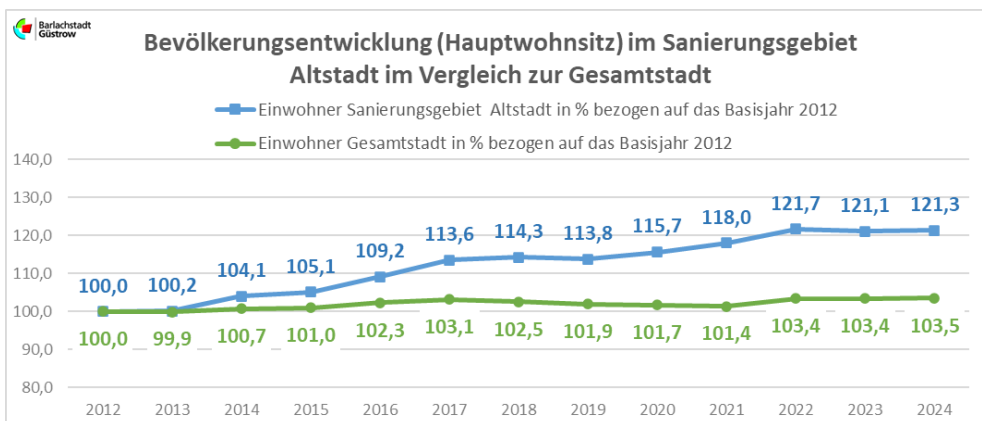


Abbildung 36: Sanierungsgebiet Altstadt: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zur Gesamtstadt 2012 bis 2024

Die Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz im Sanierungsgebiet Altstadt unterlag Schwankungen. Waren es im Jahr 2012 noch 109 Personen, sind es 2024 nur noch 84 Personen gewesen (Abbildung 37).

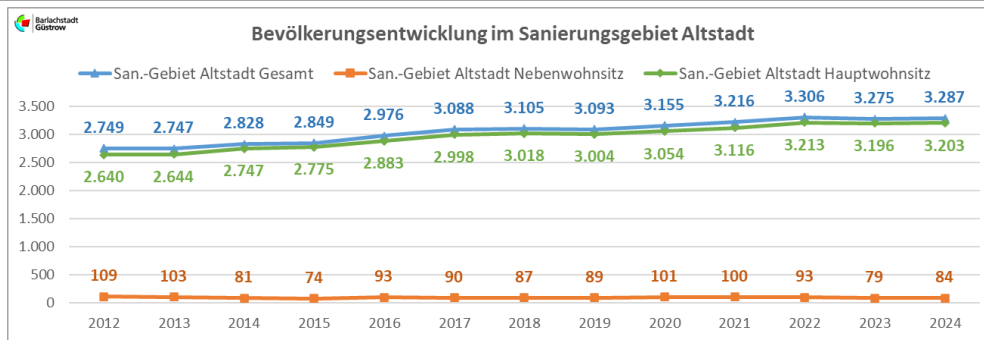


Abbildung 37: Sanierungsgebiet Altstadt: Bevölkerungsentwicklung mit Haupt- und Nebenwohnsitz 2012 bis 2024 (absolut)

Auch der Anteil der nichtdeutschen Bevölkerung hat sich im Betrachtungszeitraum im Sanierungsgebiet Altstadt verändert. 2012 waren es 101 Personen bzw. 3,8 %, im Jahr 2024 erhöhte sich der Anteil der ausländischen Mitbürger auf 11,5 % bzw. 367 Personen /Abbildung 38)

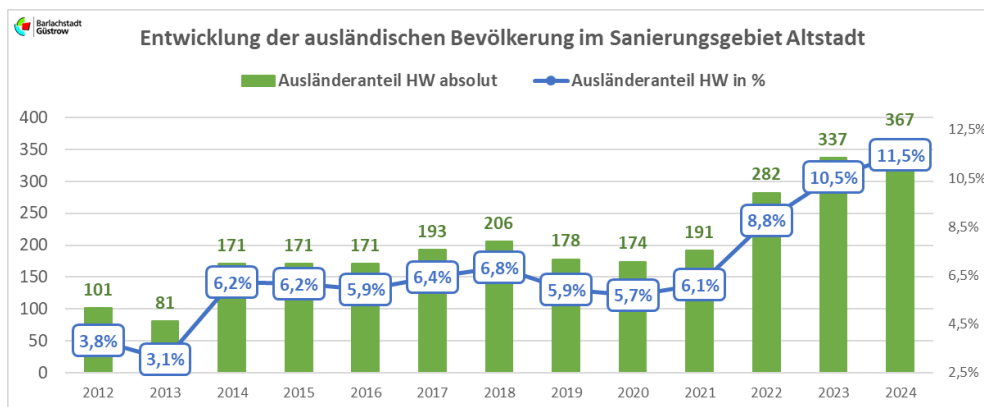


Abbildung 38: Sanierungsgebiet Altstadt: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung (HW)

Da die Einwohner im Sanierungsgebiet Altstadt mit denen des Stadtteils Altstadt nahezu identisch sind, wird für die detaillierte Betrachtung nach Geschlecht und Altersgruppen sowie der Wanderungsbewegungen auf Punkt 2.1.1 verwiesen.

### Bevölkerungsprognose

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

Die reale Einwohnerzahl wich nur im Jahr 2015 um sechs Personen negativ vom Wert der Hochrechnung ab, ansonsten waren über den gesamten Betrachtungszeitraum positive Abweichungen festzustellen. Damit entwickelte sich die Bevölkerung im Sanierungsgebiet Altstadt deutlich besser als in der Bevölkerungsprognose angenommen. Die positive Abweichung zur Prognose liegt 2024 bei 268 Personen (Abbildung 39). 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.

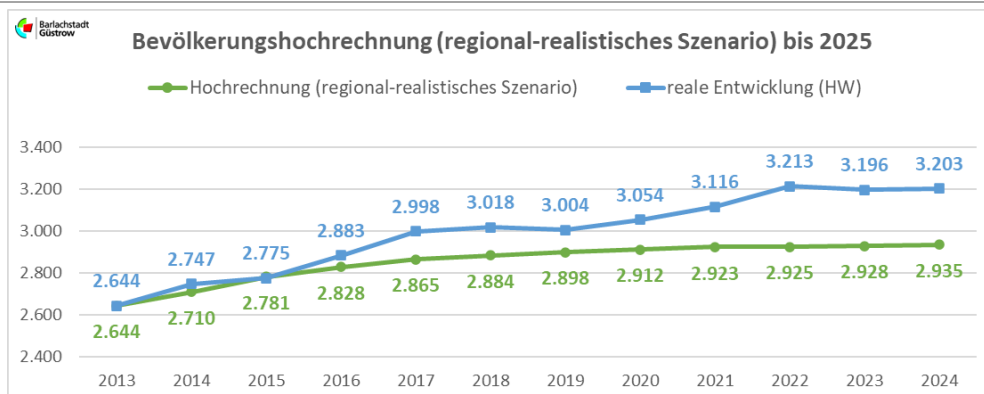


Abbildung 39: Abgleich der Realentwicklung mit den Werten der Bevölkerungshochrechnung von 2013 in der Altstadt

### 3.1.2 Entwicklung der Haushalte

Die Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße im Sanierungsgebiet Altstadt unterlag einigen Schwankungen, 2024 wurde wieder der Ausgangswert des Jahres 2012 erreicht (Tabelle 31). Mit 1,73 lag dieser deutlich unter dem der Gesamtstadt von 1,79.

Tabelle 31: Sanierungsgebiet Altstadt: Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße

2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1,73	1,68	1,66	1,68	1,72	1,73	1,74	1,70	1,71	1,72	1,74	1,74	1,73

### 3.1.3 Entwicklung der 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 hatte. Die Zunahme des Wohnungsleerstands um 19,7 Prozentpunkte (von 23,5 % auf 43,3 %) von 1993 bis 2000 resultiert aus der Abwanderung der Einwohner aufgrund des schlechten Bauzustands der Gebäude. Im Jahr 2000 standen absolut 853 WE leer, seitdem sank der Wohnungsleerstand stetig (s. Punkt 3.2.2)

### 3.2.1 Entwicklung Wohnungsbestand

Im Jahr 2012 gab es 1.825 Wohnungen im Sanierungsgebiet Altstadt. In den Folgejahren war jährlich ein Wohnungszuwachs zu verzeichnen. Im Jahr 2021 wurde der bisherige Höhepunkt mit 2.008 WE erreicht, im Jahr 2022 erfolgte erstmals ein Rückgang auf 1.999 WE, 2023 auf 1.998 WE. Dieser ist auf Veränderung im Wohnungsbestand zurückzuführen, ein Rückbau von WE war 2022 und 2023 nicht zu verzeichnen. Trotz eines Rückbaus von 2 WE im Jahr 2024 stieg die Anzahl der WE auf nunmehr 2.003 WE an (Abbildung 40).

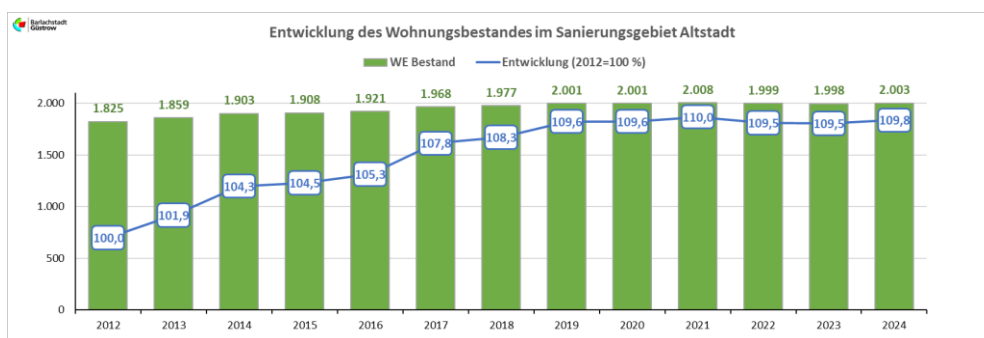


Abbildung 40: Sanierungsgebiet Altstadt: Entwicklung des Wohnungsbestands 2012 bis 2024

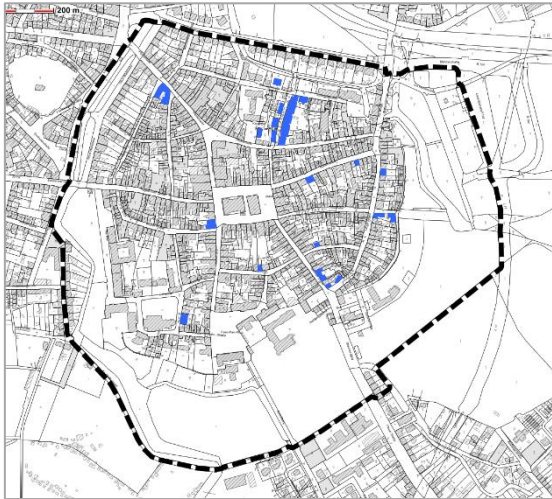


Abbildung 41: Sanierungsgebiet Altstadt: Wohnungsneubau 2012 bis 2024

Der Wohnungszuwachs resultiert neben den Veränderungen im Bestand aus dem Wohnungsneubau. So sind im Betrachtungszeitraum seit 2012 160 WE in 27 Gebäuden neu entstanden (Abbildung 41). Dabei wurden lediglich 2 WE in EFH realisiert, aber 158 WE in MFH.

### 3.2.2 Entwicklung Wohnungsleerstand

Im Sanierungsgebiet Altstadt standen 2012 absolut 326 WE leer, dies entsprach einer Quote von 17,85 %. Danach sank die Leerstandsquote (mit leichten Schwankungen) stetig. Im Jahr 2022 reduzierte sich der Wohnungsleerstand auf 201 WE bzw. 10,1 %, dem tiefsten Wert im Betrachtungszeitraum. 2024 lag

der Wohnungsleerstand bei 205 WE, dies entspricht einer Leerstandsquote von 10,23 % (Abbildung 42).

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

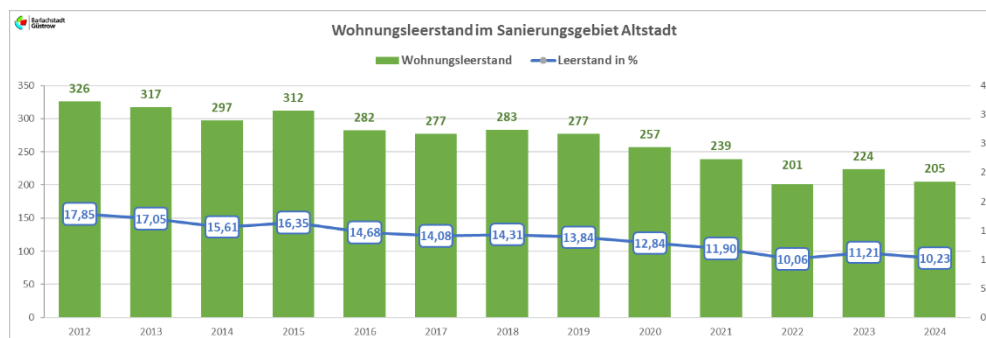


Abbildung 42: Sanierungsgebiet Altstadt: Entwicklung des Wohnungsleerstands 2012 bis 2024

In der Gesamtstadt hat sich der Wohnungsleerstand mit leichten Schwankungen im Betrachtungszeitraum 2012 bis 2024 von 6,51 % auf 6,23 % reduziert.

Im Sanierungsgebiet Altstadt sank die Quote im Betrachtungszeitraum um 7,6 Prozentpunkte, im gesamtstädtischen Vergleich bleiben das Sanierungsgebiet Altstadt bzw. der Stadtteil Altstadt (Abbildung 43) aber immer noch die Gebiete mit dem zweithöchsten absoluten Wohnungsleerstand.

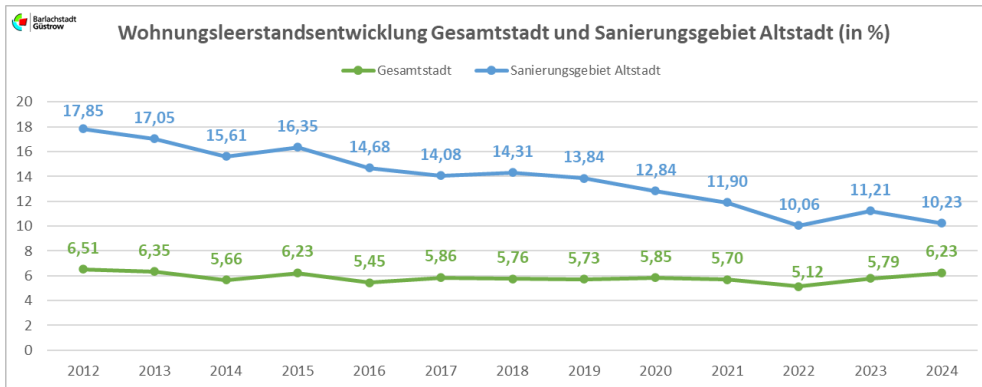
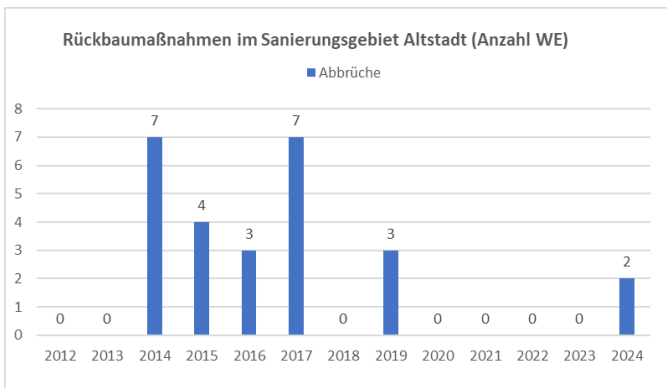


Abbildung 43: Sanierungsgebiet Altstadt: Entwicklung des Wohnungslerstands im Vergleich zur Gesamtstadt 2012 bis 2024

Aus der Anlage sind die gebäudebezogenen Wohnungslerstände 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.



Im Sanierungsgebiet Altstadt sind seit 2012 durch Rückbaumaßnahmen 26 WE vom Markt genommen worden. Von 2020 bis 2023 sind keine Maßnahmen erfolgt, die eine Reduzierung von WE nach sich zogen. Vorgenommene Rückbaumaßnahmen bezogen sich auf den Abbruch rückwärtiger Gebäudeteile. Im Jahr 2024 wurden 2 WE vom Markt genommen (Abbildung 44).

Abbildung 44: Sanierungsgebiet Altstadt: Rückbaumaßnahmen

### 3.3 Bau, Städtebau und Infrastruktur-Fördermaßnahmen

#### 3.3.1 Fördervolumina nach Kostenarten

Die nachfolgenden Abbildungen stellen die bislang im Sanierungsgebiet Altstadt eingesetzten Mittel dar. Abbildung 45 zeigt die Einnahmenübersicht, aus Abbildung 46 ist die Verwendung der Mittel für die verschiedenen Maßnahmen erkennbar.

Grafische Darstellung der bisher eingesetzten Mittel  
- Einnahmenübersicht

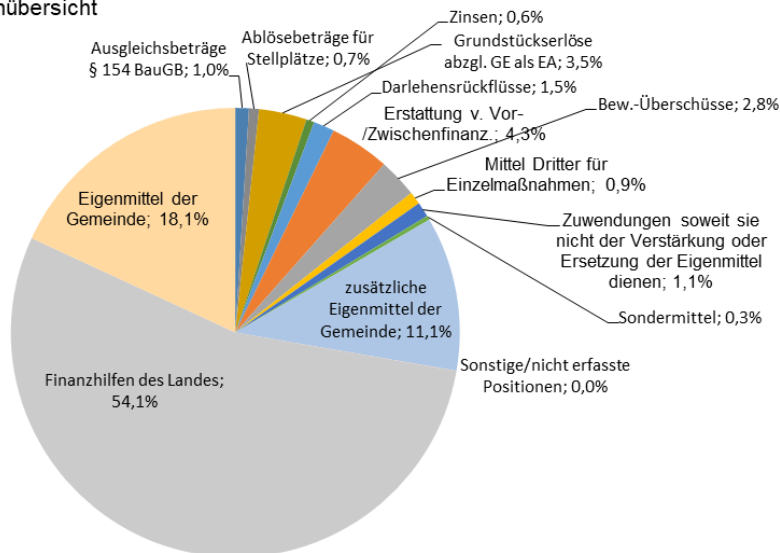


Abbildung 45: Sanierungsgebiet Altstadt: Grafische Darstellung der bisher eingesetzten Mittel- Einnahmeübersicht

Grafische Darstellung der bisher eingesetzten Mittel  
- Kostenübersicht

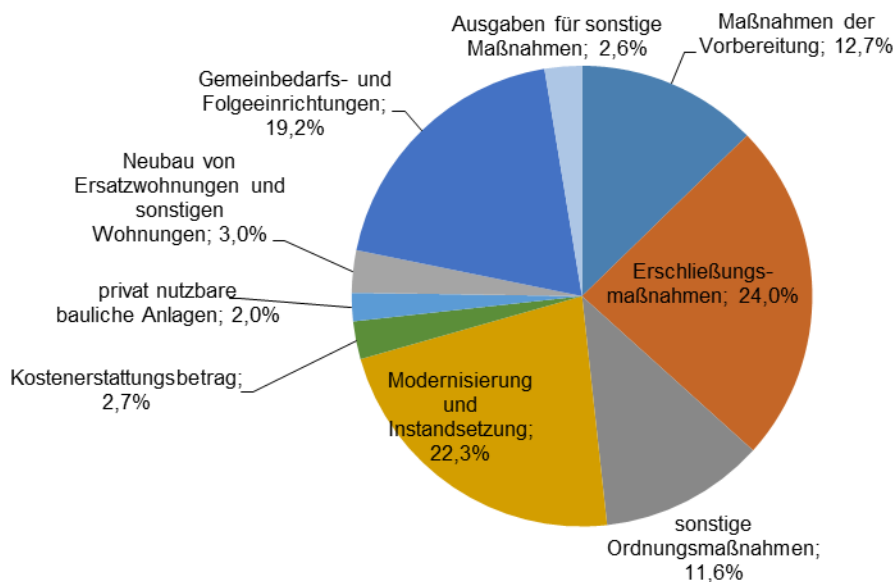


Abbildung 46: Sanierungsgebiet Altstadt: Grafische Darstellung der bisher eingesetzten Mittel - Kostenübersicht

### 3.3.2 Rückbaumaßnahmen (Wohnungen, städtische Infrastruktur)

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

### 3.3.3 Sanierter Gebäudebestand

2024 befanden sich im Sanierungsgebiet Altstadt 497 vollsanierte Gebäude. Bezogen auf den Gesamtbestand der Gebäude (660) sind es 75,3 %

### 3.3.4 Denkmalgeschützter Gebäudebestand



Abbildung 47: Sanierungsgebiet Altstadt: Anzahl und Sanierungszustand denkmalgeschützter Gebäude

Im Sanierungsgebiet Altstadt befinden sich 292 denkmalgeschützte Gebäude, davon sind bereits 265 dem vollsanierten Bestand zuzuordnen (90,8 %). 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 (Abbildung 47).

### 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 32).

Tabelle 32: Sanierungsgebiet Altstadt: Anzahl der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen 2023

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

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

Im Jahr 2023 wurde mit der Sanierung/Umnutzung des historischen Wasserturms (Baustraße 3-4) zu einem städtischen Archiv begonnen, die 2024 noch andauerte.

#### 3.3.5.2 Erschließungsmaßnahmen

Von den insgesamt 52 öffentlichen Erschließungsstraßen im Sanierungsgebiet Altstadt und dem Erweiterungsgebiet Altstadt wurden bis 2023 insgesamt 41 saniert sowie 1 weitere mit einem ersten Bauabschnitt. In 2023 wurde zudem mit der Sanierung des Marktes begonnen und in 2024 fortgesetzt. Im Erweiterungsgebiet Altstadt erfolgte die Sanierung des Abschnitts der Krückmannstraße welcher sich im Sanierungsgebiet befindet. In der Altstadt liegt der Sanierungsbedarf an Erschließungsstraße bei noch 6 und im Erweiterungsgebiet bei 2 Erschließungsstraße bzw. Abschnitte innerhalb der Sanierungsgebiete.

### 3.3.6 Baulücken, Brachen und Freiflächen

Mit 18 Baulücken und einem Baugrundstück gab es 2024 im Sanierungsgebiet Altstadt nur noch sehr wenige Grundstücke, die für eine neue Nutzung zur Verfügung stehen. Darüber hinaus sollen 64 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 48).

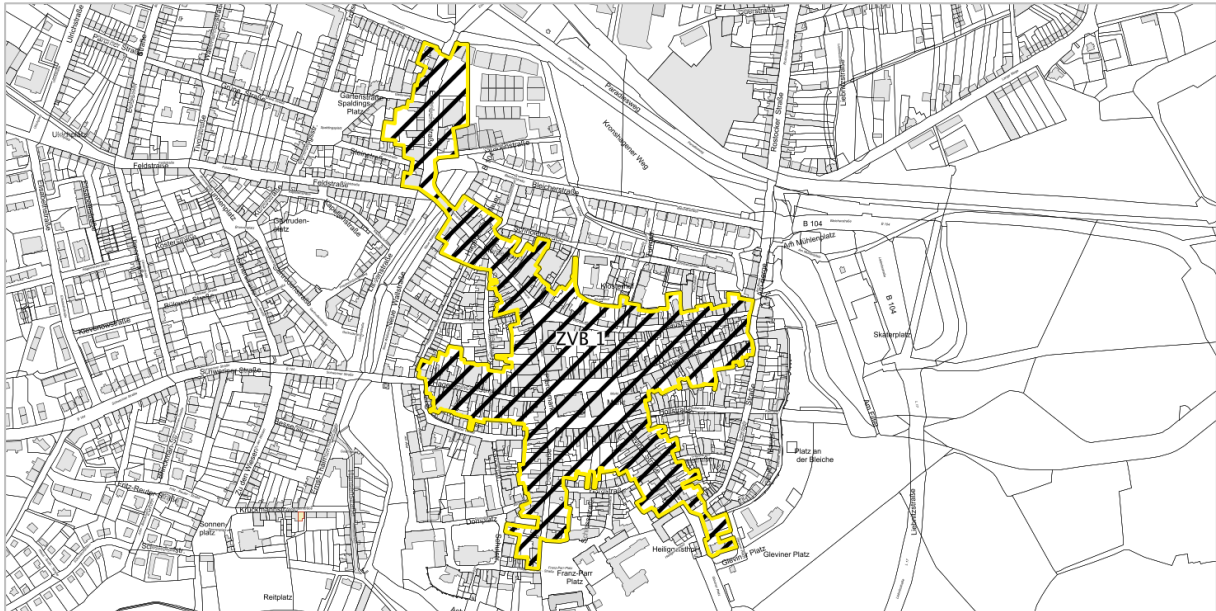


Abbildung 48: Sanierungsgebiet Altstadt: Zentraler Versorgungsbereich

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
- der Umsetzung von Projekten, die den Klimaschutz fördern Z.B. durch den Ausbau der Nahwärmeversorgung durch Mini-BHKW auf Bio-Gas-Basis,
- der Schaffung vielfältigerer Angebote für Familien, Kinder und Jugendliche gekoppelt mit Integrationsprojekten sowie
- der Aufwertung des Grüngürtels in Kombination mit Angeboten für die aktive Freizeitgestaltung um die historische Altstadt

Die Sanierung der beiden stadtbildprägenden Plätze, der Markt und der Franz-Parr-Platz, bilden die Handlungsschwerpunkte für die nächsten Jahre. 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.

Mit der Umsetzung des Marktes -beginnend 2023- wird auch eine im Vergleich zum Bestand vorgesehene Verdoppelung der Fahrradabstellbügel und die Berücksichtigung einer Ladestation für e-Bikes zum Ziel der CO<sub>2</sub>-Reduzierung beitragen. Die Planung sieht zudem mehr Bäume vor, als im Bestand vorhanden. Als Anpassung an den Klimawandel werden stadtklimaresistente Bäume gepflanzt.

Die neu zu pflanzenden Bäume werden 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 raumgestalterischen 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, die Besserstraße, Am Berge 2. BA und der Weg am Tennisplatz zum Bürgerhaus grundlegend erneuert werden. Mit der Planung für den Franz-Parr-Platz wurde 2023 begonnen. Auch die Realisierung dieser 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 bei den öffentlichen Parkplätzen an der Peripherie der Altstadt wie PP An der Schanze (Residenzschloss) und PP Mühlentor.

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 angestiegenen Einwohnerzahl müssen Angebote für eine aktive Erholung im sanierungsbedürftigen Grüngürtel geschaffen werden. Durch die Umsetzung dieser Ziele kann es zukünftig gelingen, einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

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

Die Barlachstadt Güstrow möchte mit dem Aufstellungsbeschluss des B-Plans Nr. 102 - Hirtenstraße-Krönchenhagen-Hageböcker Straße auf einer Fläche von ca. 6.300 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. 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 bemüht, das hohe Tempo und die hohe Qualität der Stadtsanierung beizubehalten. Die Nachfrage nach privaten Modernisierungen ist erfreulicherweise gleich hoch geblieben. Zugleich hat die Kreisstadt Güstrow auch wichtige Mittelzentrumsfunktionen wahrzunehmen. Das betrifft nicht nur die Schulen und Kultur- und Verwaltungseinrichtungen, sondern insbesondere den öffentlichen Raum. Zur Realisierung der Handlungsschwerpunkte sind erhebliche Investitionen erforderlich, die die Stadt alleine nicht aufbringen kann. Der dramatische Rückgang der Fördermittel (zwischen 2015 und 2020 um mehr als 70 %) stellte die Gesamtsanierung vor große Schwierigkeiten. Die Gesamtdauer wird sich immer weiter verlängern oder die Sanierungsziele können nicht mehr erreicht werden. Das heißt auch, dass wichtige Einzeldenkmale unwiederbringlich verfallen könnten. Dies war Anlass, den noch erforderlichen Gesamtbedarf bis zum Ende der Sanierung zu ermitteln. Im Ergebnis wurde die Prioritätenliste dahingehend aktualisiert, dass ein Gesamtbedarf von 185 Mio. Euro besteht, von denen 41,8 Mio. Euro noch nicht finanziert sind und sich das Ende der Sanierung gemäß Einigung mit dem zuständigen Ministerium auf 2030 verlängert. Nach wie vor ist die Barlachstadt Güstrow daran interessiert, den Prozess nicht abreißen zu lassen und wird daher auch stets die notwendigen Eigenmittel für eine Förderung auf hohem Niveau bereitstellen, die auch als Komplementärmittel für eine Förderung aus den neuen EU-Programmen eingesetzt werden könnten. Für den Erhalt der historisch wertvollen Substanz wäre es von großer Wichtigkeit, wenn das hohe Niveau der Zuwendungen der Jahre 2018 und 2020 möglichst in den Folgejahren gehalten werden könnte. Eine Teilentlassung von Teilbereichen ist zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.

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

### 4.1 Demografie und Sozioökonomie

In ihrer Sitzung vom 10.12.2015 beschloss die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow auf der Grundlage der ISEK-Fortschreibung 2015 die Gebietserweiterung des Stadtumbaugebietes 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. Punkt 2).

Für das Stadtumbaugebiet Weststadt liegen kleinräumige Daten seit 2014 vor.

#### 4.1.1 Entwicklung der Einwohner

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

In den Jahren 2020/2021 sank die Zahl der Einwohner erneut, 2022 war ein leichter Einwohnerzuwachs zu verzeichnen, 2023 ein Einwohnerverlust von 34 Personen auf nunmehr 848 Einwohner, den tiefsten Stand des Betrachtungszeitraum. 2024 ist wieder ein leichter Anstieg zu verzeichnen (+ 9 Personen).

Die Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz liegt 2024 nur noch bei 7 Personen und hat somit für das Stadtumbaugebiet Weststadt keine Bedeutung (Abbildung 49).

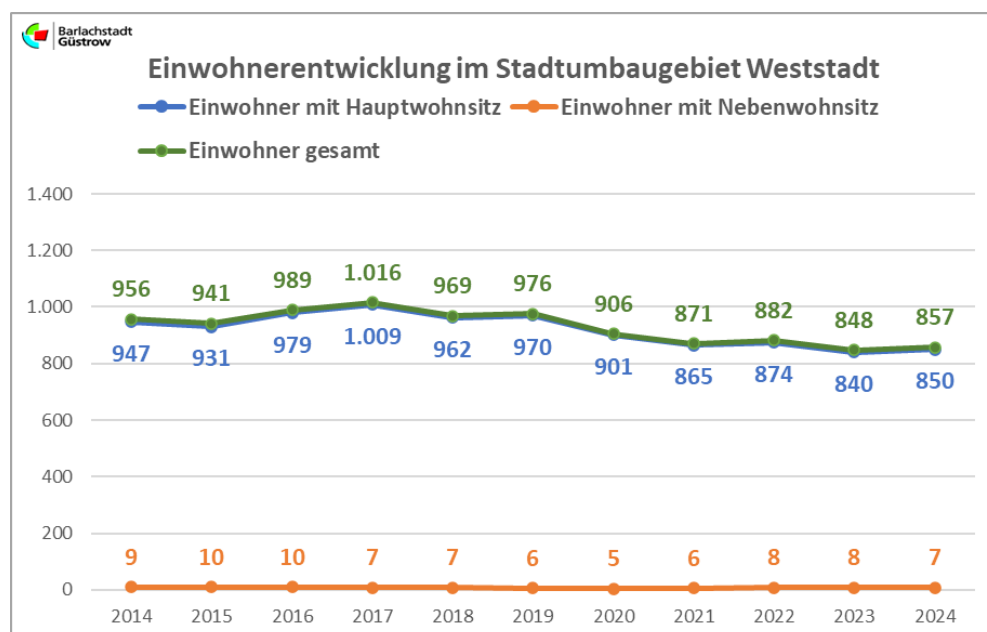


Abbildung 49: Stadtumbaugebiet Weststadt: Einwohnerentwicklung 2014 bis 2024

Durch die Einrichtung und Schließung der Asylbewerberunterkunft unterlag der Anteil der ausländischen Bevölkerung einigen Schwankungen im Stadtumbaugebiet.

2023 wohnten 50 Personen nicht deutscher Staatsbürgerschaft im Stadtumbaugebiet (Abbildung 50).

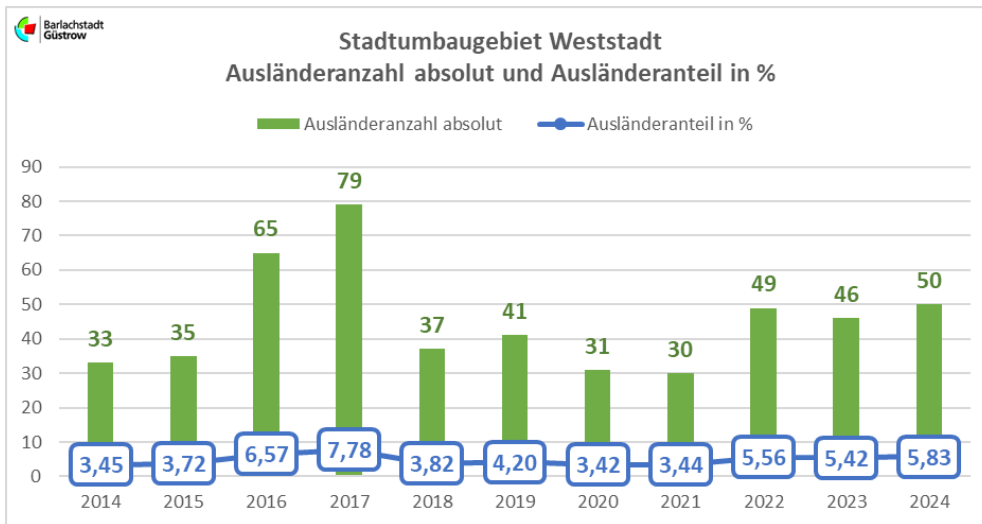


Abbildung 50: Stadtumbaugebiet Weststadt - Ausländeranzahl absolut und Ausländeranteil in %

#### 4.1.2 Entwicklung der Haushalte

Im Stadtumbaugebiet Weststadt hat sich die durchschnittliche Haushaltsgröße im Zeitablauf wesentlich verändert. 2014 lag die HH-Größe bei 1,87, 2017 bei 1,97 (dem höchsten Wert im Betrachtungszeitraum), 2023 nur noch bei 1,74 (dem niedrigsten Wert im Betrachtungszeitraum). 2024 erhöhte sich der Wert wieder leicht auf 1,78 (Tabelle 33). Die Daten korrelieren mit der oben dargelegten Einwohnerentwicklung.

Tabelle 33: Stadtumbaugebiet Weststadt - durchschnittliche Haushaltsentwicklung 2014 bis 2024

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,87	1,87	1,93	1,97	1,85	1,90	1,84	1,80	1,80	1,74	1,78

#### 4.1.3 Entwicklung der Arbeitslosigkeit

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

### 4.2 Wohnungswirtschaft

#### 4.2.1 Entwicklung Wohnungsbestand

Die Einwohnerschwankungen korrelieren mit dem Wohnungsbestand bzw. dem Wohnungsleerstand. Im Jahr 2014 lag die Anzahl der Wohneinheiten bei 537 im Stadtumbaugebiet, durch Veränderungen im Bestand und Neubau von Einfamilienhäusern in der Hamburger Straße schwankte die Anzahl in den Jahren 2015 (536 WE) und 2016 (538 WE) leicht. Seit 2017 lag die Anzahl konstant bei 540 WE. Durch den Rückbau eines Gebäudes mit 40 Wohneinheiten in der Plattenbausiedlung Bärstammweg im Jahr 2022 reduzierten sich die Wohneinheiten auf 500 WE. Durch Veränderungen im Bestand waren 2023 wie auch 2024 499 WE zu verzeichnen, weiterer Rückbau hat im Gebiet nicht stattgefunden (Abbildung 51).

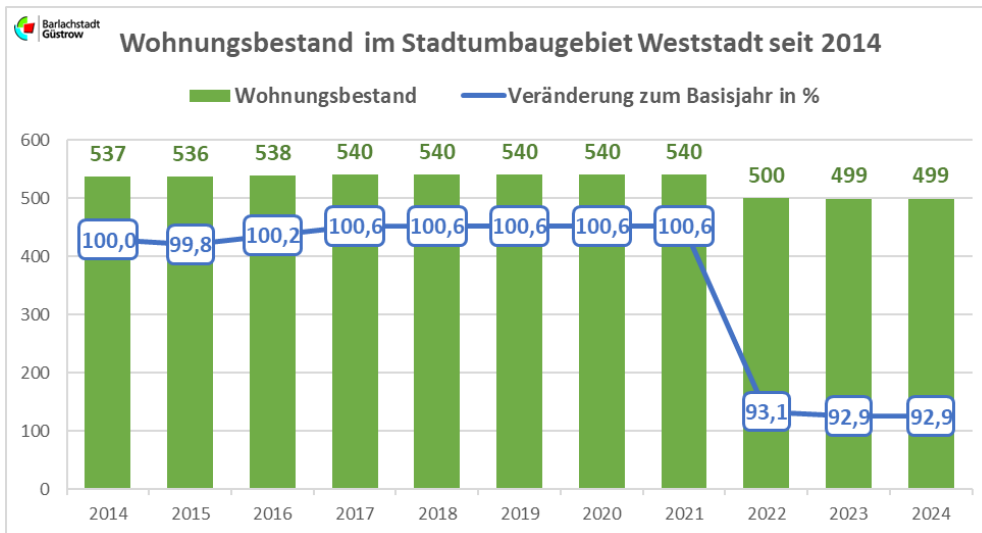


Abbildung 51: Stadtumbaugebiet Weststadt - Entwicklung des Wohnungsbestands 2014 bis 2024

#### 4.2.2 Entwicklung Wohnungsleerstand

Der Wohnungsleerstand im Stadtumbaugebiet unterlag ebenso Schwankungen. Im Jahr 2014 betrug dieser 4,28 % (23 WE), 2015 stieg er auf 5,41 % (29 WE) an und sank dann in den Folgejahren bis 2018 auf 2,78 % (15 WE). Ab dem Jahr 2019 stieg der Wohnungsleerstand kontinuierlich an, im Jahr 2021 standen 55 WE leer. Dieser Anstieg basiert auf dem bewussten Leerzug des zum Abriss vorgesehenen Wohnblocks und korreliert mit dem Rückgang der Einwohnerzahlen. Nach dem Abbruch des Gebäudes 2022 liegt die Leerstandsquote nur noch bei 2 %, seitdem erhöhte sich die Quote leicht auf 3,61 % bzw. 18 WE im Jahr 2024 (Abbildung 52)

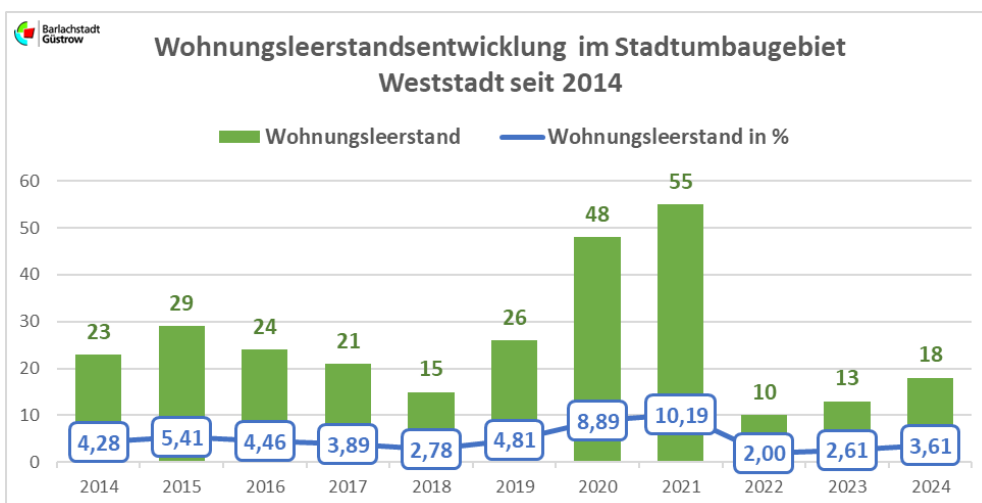


Abbildung 52: Stadtumbaugebiet Weststadt - Entwicklung des Wohnungsleerstands 2014 bis 2024

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

#### 4.2.3 geplante/durchgeführte Rückbaumaßnahmen

Im Jahr 2022 wurde neben dem Rückbau des Wohnblocks der AWG auch der ehemaligen Schulstandorts Hamburger Straße zurückgebaut. Für dieses Areal hat die Stadtvertretung den Aufstellungsbeschluss für den B-Plans Nr. 88 - Hamburger Straße gefasst. Planungsziel ist die Entwicklung eines Wohnstandorts. An das Plangebiet grenzt ein weiteres ehemaliges Schulgebäude (Hamburgerstraße19) 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. Bis 2024 wurden von diesen Mitteln 3.103.777,39 € 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, das Schulgebäude 2022.

### 4.3.3 Sanierter Gebäudebestand

Von den 181 Gebäuden im Stadtumbaugebiet Weststadt befinden sich 77,9 % (141) im vollsanierten Zustand. Von den sanierten Gebäuden sind 138 Wohngebäude und 3 Nichtwohngebäude.

### 4.3.4 Denkmalschutzter Gebäudebestand

Denkmalschutzter Gebäude sind im Stadtumbaugebiet Weststadt nicht vorhanden.

### 4.3.5 Städtische Infrastruktur

#### 4.3.5.1 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Im Stadtumbaugebiet Weststadt ist keine Schule mit Sporthalle mehr vorhanden, der ehemalige Berufsschulstandort in der Hamburger Straße 19 ist nicht mehr funktionsfähig (s.o.).

Somit befinden sich in dem Gebiet Weststadt lediglich zwei Gemeinbedarfseinrichtungen mit Begegnungsstätte und Kita im gleichen Haus (Tabelle 34).

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 34: Stadtumbaugebiet Weststadt: Anzahl der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

	gesamt	saniert	neu gebaut	rückgebaut	leerstehend
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

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

#### 4.3.5.2 Erschließungsmaßnahmen

Mit der Sanierung der Haupterschließung des Bärstammweg wurde 2023 begonnen. Die Bauleistungen erstreckten sich über das gesamte Jahr 2024.

Weitere Straßenbaumaßnahmen wie der Kleine und Große Kraul befinden sich in der Planungsphase. Für den Spielplatz Bärstammweg wurden die Vorplanung begonnen.

### 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 einem Wohnstandort entwickelt werden.

#### 4.3.7 Gewerbe

Im Stadtumbaugebiet befinden sich der Sitz der Stadtwerke Güstrow GmbH, welche Am Sandberg ein BHKW 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 2024 in der Realisierung. Für die Erschließungsmaßnahmen Großer Kraul und Kleiner Kraul wurden 2024 die Planungen fortgeführt, die Planung für den Spielplatz Bärstammweg begonnen.

### 5 Teil C - Ergebnisbericht / Wirkungsanalyse

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

Betrachtet man die Ergebnisse des Monitoringberichts sowohl auf gesamtstädtischer als auch der Ebene der städtebaulichen Gesamtmaßnahmen, so ist erkennbar, dass der Einsatz von Städtebaufördermitteln Erfolge erzielt. Im Betrachtungszeitraum von 2012 bis 2024 ist es durch die Unterstützung mit Städtebaufördermitteln gelungen, sowohl den gesamtstädtischen Wohnungsleerstand auf 6,2 % als auch den im Sanierungsgebiet Altstadt auf 10,2 % deutlich zu reduzieren. Mit der Reduzierung des Leerstands ging die Sanierung des (historischen) Gebäudebestands einher. Durch die Unterstützung von Neubebauung mit zeitgemäßer Architektur fügen sich neu gebaute Häuser in Kubatur und Erscheinungsbild positiv in das Stadtbild ein. Durch den Rückbau nicht mehr benötigten Wohnraums ist es zudem gelungen, durch Nachnutzung der freigewordenen Flächen mit wohnungsnahen Grün- und Freiflächen attraktive Wohnstandorte zu entwickeln. Dies spiegelt sich in gleichbleibend hohen bzw. steigenden Einwohnerzahlen wider, 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

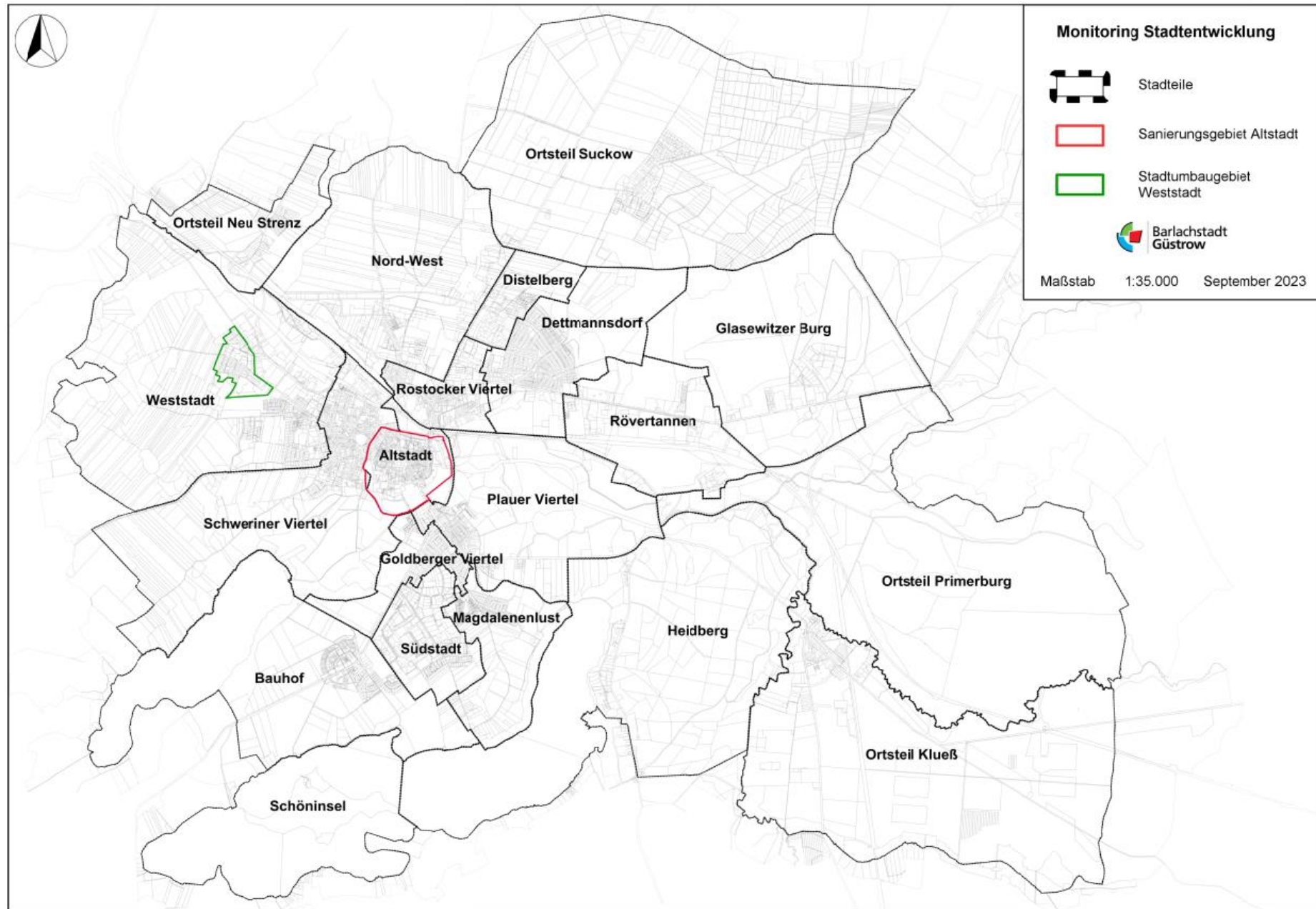


Abbildung 53: Gesamtstadt: Karte mit Abgrenzung der Stadtteile und Fördergebieten

Anlage zu Punkt 2.1.1

Tabelle 35: Umzüge 2024 nach Altersklassen

Stadtteile	Umzüge 0-6 Jahre			Umzüge 7-14 Jahre			Umzüge 15-25 Jahre			Umzüge 26-64 Jahre			Umzüge ab 65 Jahre		
	männlich	weiblich	gesamt	männlich	weiblich	gesamt	männlich	weiblich	gesamt	männlich	weiblich	gesamt	männlich	weiblich	gesamt
1 Altstadt	10	9	19	14	11	25	22	30	52	48	45	93	8	36	44
2 Bauhof	3	0	3	1	2	3	4	3	7	9	7	16	8	11	19
3 Dettmannsdorf	5	2	7	2	3	5	4	7	11	12	8	20	0	1	1
4 Distelberg	5	9	14	10	3	13	15	22	37	31	28	59	12	16	28
5 Glasewitzer Burg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6 Goldberger Viertel	2	2	4	1	1	2	6	4	10	5	6	11	10	10	20
7 Heidberg	0	0	0	0	0	0	1	0	1	1	1	2	0	0	0
8 Magdalenenlust	1	2	3	0	0	0	2	1	3	6	3	9	8	21	29
9 Nord-West	3	0	3	1	1	2	7	3	10	14	10	24	1	4	5
10 Plauer Viertel	3	3	6	5	3	8	6	6	12	18	19	37	2	1	3
11 Rostocker Viertel	11	7	18	3	6	9	22	28	50	42	32	74	6	16	22
12 Rövertannen	3	0	3	1	0	1	14	0	14	18	4	22	2	2	4
13 Schöninsel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14 Schweriner Viertel	17	19	36	13	21	34	29	30	59	90	74	164	12	24	36
15 Südstadt	14	17	31	19	21	40	46	45	91	71	59	130	11	32	43
16 Weststadt	5	5	10	7	4	11	20	9	29	20	27	47	6	5	11
17 Ortsteil Klueß	0	0	0	1	0	1	0	1	1	4	3	7	0	1	1
18 Ortsteil Neu Strenz	0	1	1	1	0	1	0	1	1	2	2	4	0	0	0
19 Ortsteil Primerburg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20 Ortsteil Suckow	1	1	2	1	1	2	0	1	1	5	2	7	0	0	0
<b>Gesamtstadt</b>	<b>83</b>	<b>77</b>	<b>160</b>	<b>80</b>	<b>77</b>	<b>157</b>	<b>198</b>	<b>191</b>	<b>389</b>	<b>396</b>	<b>330</b>	<b>726</b>	<b>86</b>	<b>180</b>	<b>266</b>

Anlage zu Punkt 2.1.1

Tabelle 36: Zuzüge 2024 nach Altersklassen

Stadtteile	Zuzüge 0-6 Jahre			Zuzüge 7-14 Jahre			Zuzüge 15-25 Jahre			Zuzüge 26-64 Jahre			Zuzüge ab 65 Jahre		
	männlich	weiblich	gesamt	männlich	weiblich	gesamt	männlich	weiblich	gesamt	männlich	weiblich	gesamt	männlich	weiblich	gesamt
1 Altstadt	9	2	11	7	6	13	30	44	74	62	39	101	12	16	28
2 Bauhof	4	1	5	1	0	1	2	3	5	7	12	19	3	3	6
3 Dettmannsdorf	2	0	2	0	0	0	4	1	5	9	3	12	1	2	3
4 Distelberg	5	4	9	2	2	4	25	33	58	20	27	47	7	9	16
5 Glasewitzer Burg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0
6 Goldberger Viertel	0	0	0	0	2	2	0	4	4	6	4	10	2	2	4
7 Heidberg	0	0	0	0	0	0	11	3	14	1	3	4	0	0	0
8 Magdalenenlust	1	0	1	0	0	0	3	2	5	2	3	5	9	16	25
9 Nord-West	0	0	0	3	0	3	15	2	17	9	6	15	3	4	7
10 Plauer Viertel	3	1	4	8	7	15	9	6	15	16	10	26	1	2	3
11 Rostocker Viertel	7	7	14	12	5	17	18	27	45	42	30	72	17	22	39
12 Rövertannen	4	10	14	11	9	20	40	5	45	50	21	71	4	2	6
13 Schöninsel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14 Schweriner Viertel	4	11	15	13	15	28	41	52	93	58	64	122	12	10	22
15 Südstadt	14	8	22	20	19	39	79	54	133	78	76	154	28	28	56
16 Weststadt	3	3	6	4	1	5	27	11	38	16	16	32	0	2	2
17 Ortsteil Klueß	0	0	0	0	1	1	1	3	4	3	3	6	0	0	0
18 Ortsteil Neu Strenz	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	4	0	0	0
19 Ortsteil Primerburg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20 Ortsteil Suckow	0	1	1	0	0	0	0	1	1	8	6	14	1	1	2
<b>Gesamtstadt</b>	<b>56</b>	<b>48</b>	<b>104</b>	<b>81</b>	<b>67</b>	<b>148</b>	<b>305</b>	<b>251</b>	<b>556</b>	<b>389</b>	<b>326</b>	<b>715</b>	<b>100</b>	<b>119</b>	<b>219</b>

Anlage zu Punkt 2.1.1

Tabelle 37: *Wegzüge 2024 nach Altersklassen*

Stadtteile	Wegzüge 0-6 Jahre			Wegzüge 7-14 Jahre			Wegzüge 15-25 Jahre			Wegzüge 26-64 Jahre			Wegzüge ab 65 Jahre		
	männlich	weiblich	gesamt	männlich	weiblich	gesamt	männlich	weiblich	gesamt	männlich	weiblich	gesamt	männlich	weiblich	gesamt
1 Altstadt	8	7	15	6	9	15	27	34	61	61	42	103	1	6	7
2 Bauhof	0	0	0	1	0	1	2	4	6	7	6	13	3	1	4
3 Dettmannsdorf	0	0	0	1	1	2	9	4	13	6	5	11	3	4	7
4 Distelberg	2	9	11	2	7	9	10	16	26	24	26	50	4	8	12
5 Glasewitzer Burg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	1	4	0	0	0
6 Goldberger Viertel	0	0	0	2	3	5	4	4	8	9	11	20	2	6	8
7 Heidberg	0	0	0	0	0	0	10	1	11	0	0	0	0	0	0
8 Magdalenenlust	0	0	0	0	0	0	2	5	7	4	1	5	4	3	7
9 Nord-West	0	1	1	1	1	2	5	3	8	7	1	8	2	1	3
10 Plauer Viertel	3	1	4	1	0	1	20	10	30	18	12	30	0	1	1
11 Rostocker Viertel	10	13	23	7	10	17	20	32	52	55	36	91	3	4	7
12 Rövertannen	1	3	4	2	1	3	25	4	29	60	10	70	1	0	1
13 Schöninsel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14 Schweriner Viertel	5	13	18	11	4	15	23	44	67	78	58	136	11	11	22
15 Südstadt	8	8	16	13	12	25	50	45	95	57	50	107	16	14	30
16 Weststadt	0	1	1	1	2	3	21	9	30	33	18	51	2	5	7
17 Ortsteil Klueß	1	0	1	1	0	1	2	2	4	1	3	4	0	2	2
18 Ortsteil Neu Strenz	0	0	0	0	0	0	2	0	2	0	2	2	1	0	1
19 Ortsteil Primerburg	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0
20 Ortsteil Suckow	0	1	1	1	1	2	5	5	10	5	6	11	0	0	0
<b>Gesamtstadt</b>	<b>38</b>	<b>57</b>	<b>95</b>	<b>50</b>	<b>51</b>	<b>101</b>	<b>238</b>	<b>222</b>	<b>460</b>	<b>428</b>	<b>288</b>	<b>716</b>	<b>53</b>	<b>66</b>	<b>119</b>

Anlage zu Punkt 2.1.1

Tabelle 38: Umzüge 2024 nach Umzugsort

Stadtteile	Umzüge innerhalb des Gebiets			Umzüge in das übrige Stadtgebiet			Umzüge aus dem übrigen Stadtgebiet		
	männlich	weiblich	gesamt	männlich	weiblich	gesamt	männlich	weiblich	gesamt
1 Altstadt	15	26	41	72	87	159	87	105	192
2 Bauhof	5	7	12	5	7	12	18	15	33
3 Dettmannsdorf	1	1	2	17	13	30	22	20	42
4 Distelberg	22	21	43	47	30	77	51	57	108
5 Glasewitzer Burg	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6 Goldberger Viertel	3	3	6	9	9	18	21	20	41
7 Heidberg	0	0	0	4	2	6	2	1	3
8 Magdalenenlust	0	1	1	7	7	14	17	26	43
9 Nord-West	5	5	10	15	17	32	21	13	34
10 Plauer Viertel	4	5	9	35	42	77	30	27	57
11 Rostocker Viertel	16	16	32	79	77	156	68	73	141
12 Rövertannen	12	1	13	73	47	120	26	5	31
13 Schöninsel	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14 Schweriner Viertel	51	51	102	114	106	220	110	117	227
15 Südstadt	71	84	155	102	110	212	90	90	180
16 Weststadt	11	14	25	36	46	82	47	36	83
17 Ortsteil Klueß	1	2	3	2	8	10	4	3	7
18 Ortsteil Neu Strenz	0	0	0	1	1	2	3	4	7
19 Ortsteil Primerburg	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20 Ortsteil Suckow	0	1	1	6	7	13	7	4	11
<b>Gesamtstadt</b>	<b>217</b>	<b>238</b>	<b>455</b>	<b>624</b>	<b>616</b>	<b>1.240</b>	<b>624</b>	<b>616</b>	<b>1.240</b>

Anlage zu Punkt 2.1.1

Tabelle 39: Zuzüge 2024 nach Umzugsort

Stadtteile	Zuzüge aus dem Landkreis			Zuzüge aus dem Bundesland			Zuzüge aus einem anderen Bundesland			Zuzüge aus dem Ausland			Zuzüge unbekannt		
	männlich	weiblich	gesamt	männlich	weiblich	gesamt	männlich	weiblich	gesamt	männlich	weiblich	gesamt	männlich	weiblich	gesamt
1 Altstadt	52	49	101	30	31	61	24	18	42	14	8	22	0	1	1
2 Bauhof	4	4	8	3	6	9	10	9	19	0	0	0	0	0	0
3 Dettmannsdorf	4	2	6	4	1	5	3	2	5	4	1	5	1	0	1
4 Distelberg	28	38	66	13	9	22	5	6	11	13	21	34	0	1	1
5 Glasewitzer Burg	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6 Goldberger Viertel	3	2	5	3	6	9	2	4	6	0	0	0	0	0	0
7 Heidberg	1	1	2	3	1	4	0	2	2	8	2	10	0	0	0
8 Magdalenenlust	8	13	21	3	2	5	3	5	8	1	1	2	0	0	0
9 Nord-West	15	5	20	2	3	5	5	3	8	8	1	9	0	0	0
10 Plauer Viertel	12	7	19	11	9	20	9	6	15	4	3	7	1	1	2
11 Rostocker Viertel	54	51	105	24	17	41	15	16	31	2	6	8	1	1	2
12 Rövertannen	20	8	28	70	23	93	10	6	16	9	10	19	0	0	0
13 Schöninsel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14 Schweriner Viertel	62	66	128	30	43	73	24	27	51	11	14	25	1	2	3
15 Südstadt	75	67	142	53	50	103	47	45	92	42	22	64	2	1	3
16 Weststadt	10	13	23	11	10	21	16	5	21	12	5	17	1	0	1
17 Ortsteil Klueß	2	3	5	2	1	3	0	3	3	0	0	0	0	0	0
18 Ortsteil Neu Strenz	1	0	1	1	2	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19 Ortsteil Primerburg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20 Ortsteil Suckow	1	3	4	2	2	4	3	4	7	3	0	3	0	0	0
<b>Gesamtstadt</b>	<b>352</b>	<b>332</b>	<b>684</b>	<b>265</b>	<b>217</b>	<b>482</b>	<b>176</b>	<b>161</b>	<b>337</b>	<b>131</b>	<b>94</b>	<b>225</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>14</b>

Anlage zu Punkt 2.1.1

Tabelle 40: *Wegzüge 2024 nach Umzugsort*

Stadtteile	Wegzüge in den Landkreis			Wegzüge in das Bundesland			Wegzüge in ein anderes Bundesland			Wegzüge ins Ausland			Wegzüge unbekannt		
	männlich	weiblich	gesamt	männlich	weiblich	gesamt	männlich	weiblich	gesamt	männlich	weiblich	gesamt	männlich	weiblich	gesamt
1 Altstadt	27	26	53	29	35	64	23	26	49	10	4	14	14	7	21
2 Bauhof	6	2	8	3	5	8	3	3	6	0	0	0	1	1	2
3 Dettmannsdorf	2	6	8	8	5	13	6	2	8	1	0	1	2	1	3
4 Distelberg	11	24	35	12	21	33	13	17	30	5	3	8	1	1	2
5 Glasewitzer Burg	1	1	2	2	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6 Goldberger Viertel	4	8	12	2	5	7	4	5	9	3	1	4	4	5	9
7 Heidberg	9	0	9	1	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8 Magdalenenlust	5	2	7	3	1	4	1	5	6	1	1	2	0	0	0
9 Nord-West	8	3	11	6	2	8	1	1	2	0	1	1	0	0	0
10 Plauer Viertel	8	7	15	19	11	30	9	5	14	6	0	6	0	1	1
11 Rostocker Viertel	35	37	72	17	30	47	12	13	25	22	12	34	9	3	12
12 Rövertannen	9	5	14	15	3	18	25	2	27	34	5	39	6	3	9
13 Schöninsel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14 Schweriner Viertel	43	51	94	28	35	63	25	29	54	25	12	37	7	3	10
15 Südstadt	33	39	72	35	44	79	41	28	69	23	7	30	12	11	23
16 Weststadt	15	16	31	10	6	16	11	9	20	19	4	23	2	0	2
17 Ortsteil Klueß	2	3	5	1	2	3	2	2	4	0	0	0	0	0	0
18 Ortsteil Neu Strenz	1	0	1	2	2	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19 Ortsteil Primerburg	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20 Ortsteil Suckow	1	3	4	5	6	11	4	4	8	0	0	0	1	0	1
<b>Gesamtstadt</b>	<b>221</b>	<b>233</b>	<b>454</b>	<b>198</b>	<b>214</b>	<b>412</b>	<b>180</b>	<b>151</b>	<b>331</b>	<b>149</b>	<b>50</b>	<b>199</b>	<b>59</b>	<b>36</b>	<b>95</b>

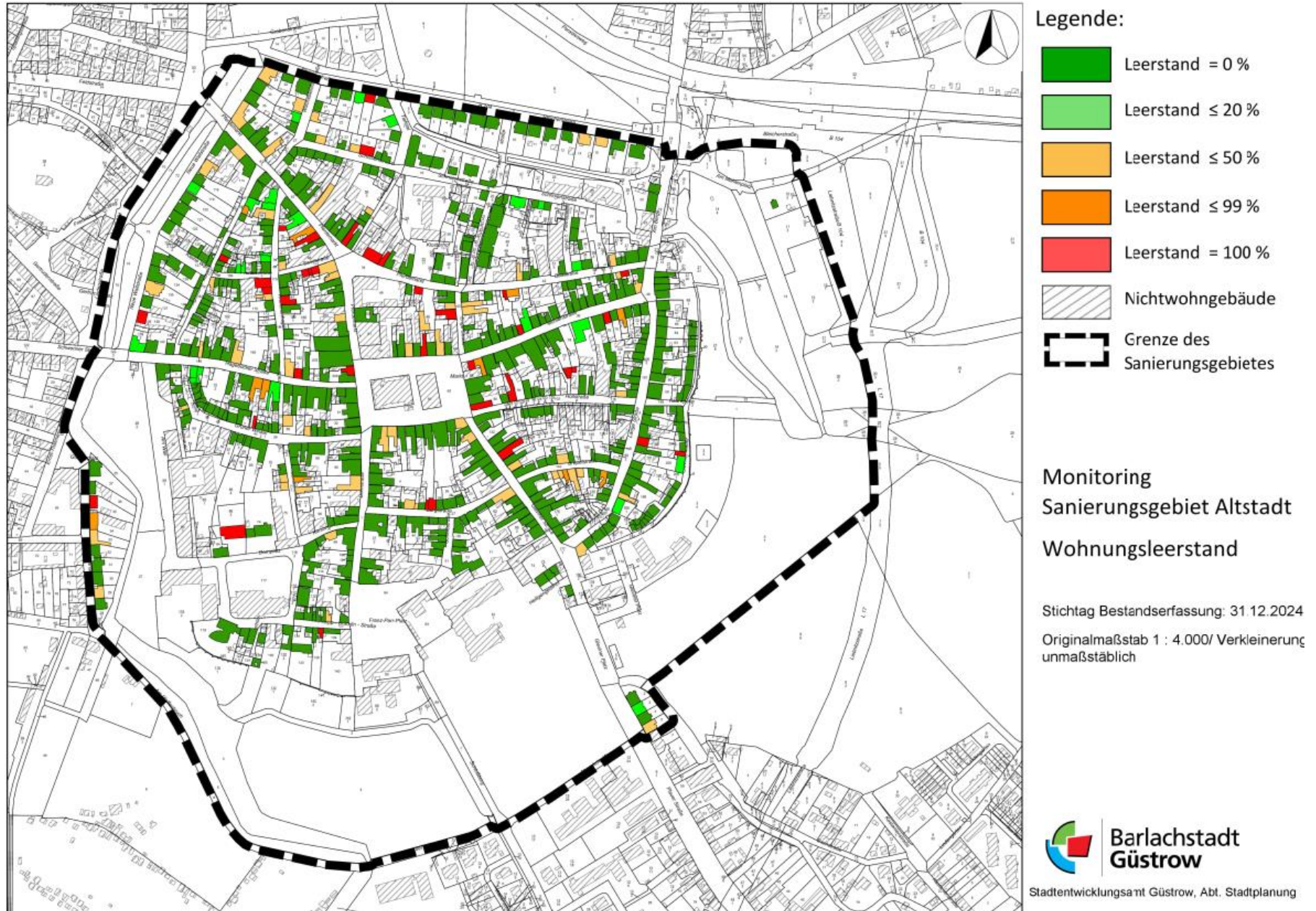


Abbildung 54: Sanierungsgebiet Altstadt - Karte Wohnungsleerstand mit Kategorien gesamt

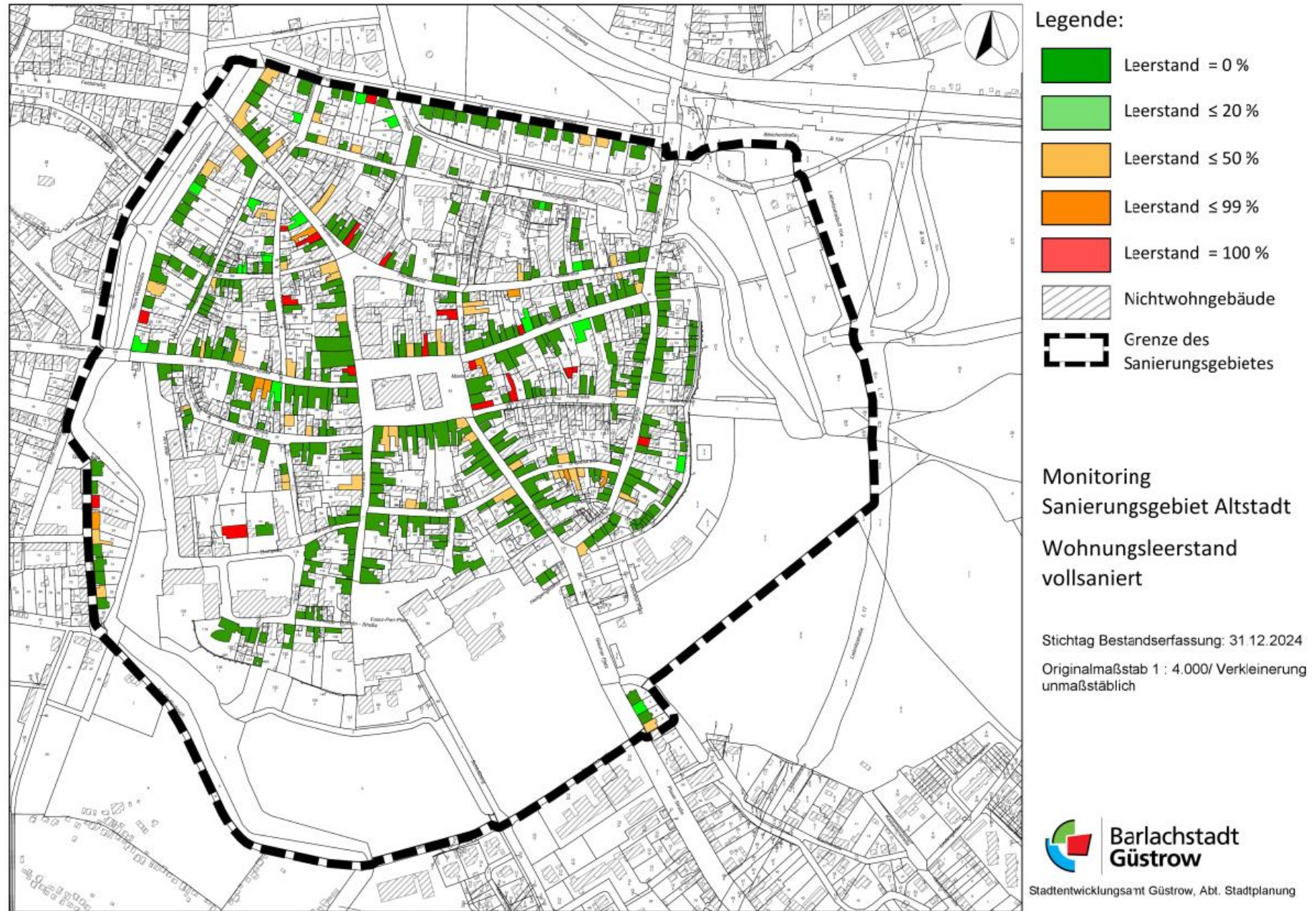


Abbildung 55: Sanierungsgebiet Altstadt - Karte Wohnungsleerstand mit Kategorien in vollsanierten Gebäuden

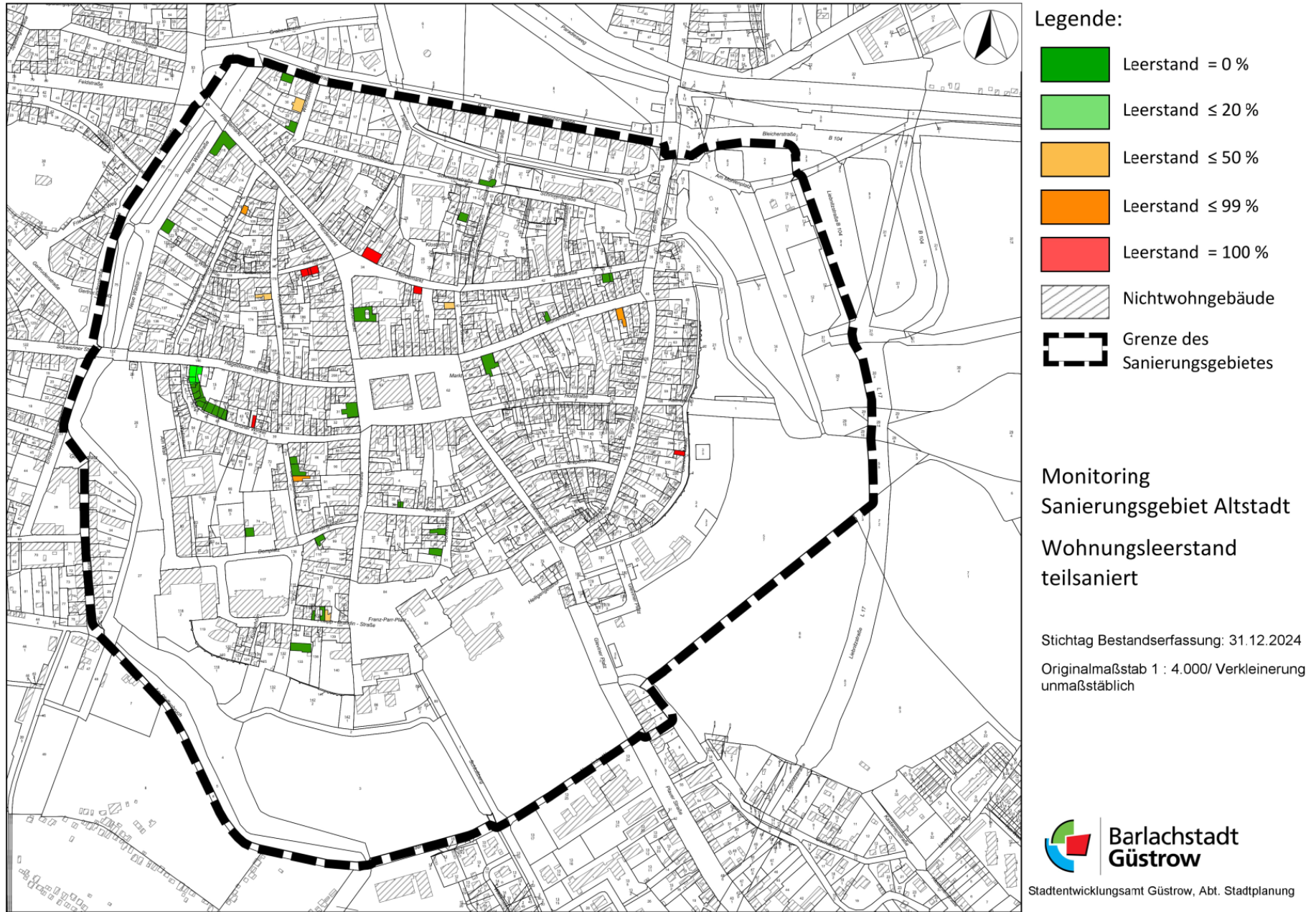


Abbildung 56: Sanierungsgebiet Altstadt - Karte Wohnungsl Leerstand mit Kategorien in teilsanierten Gebäuden

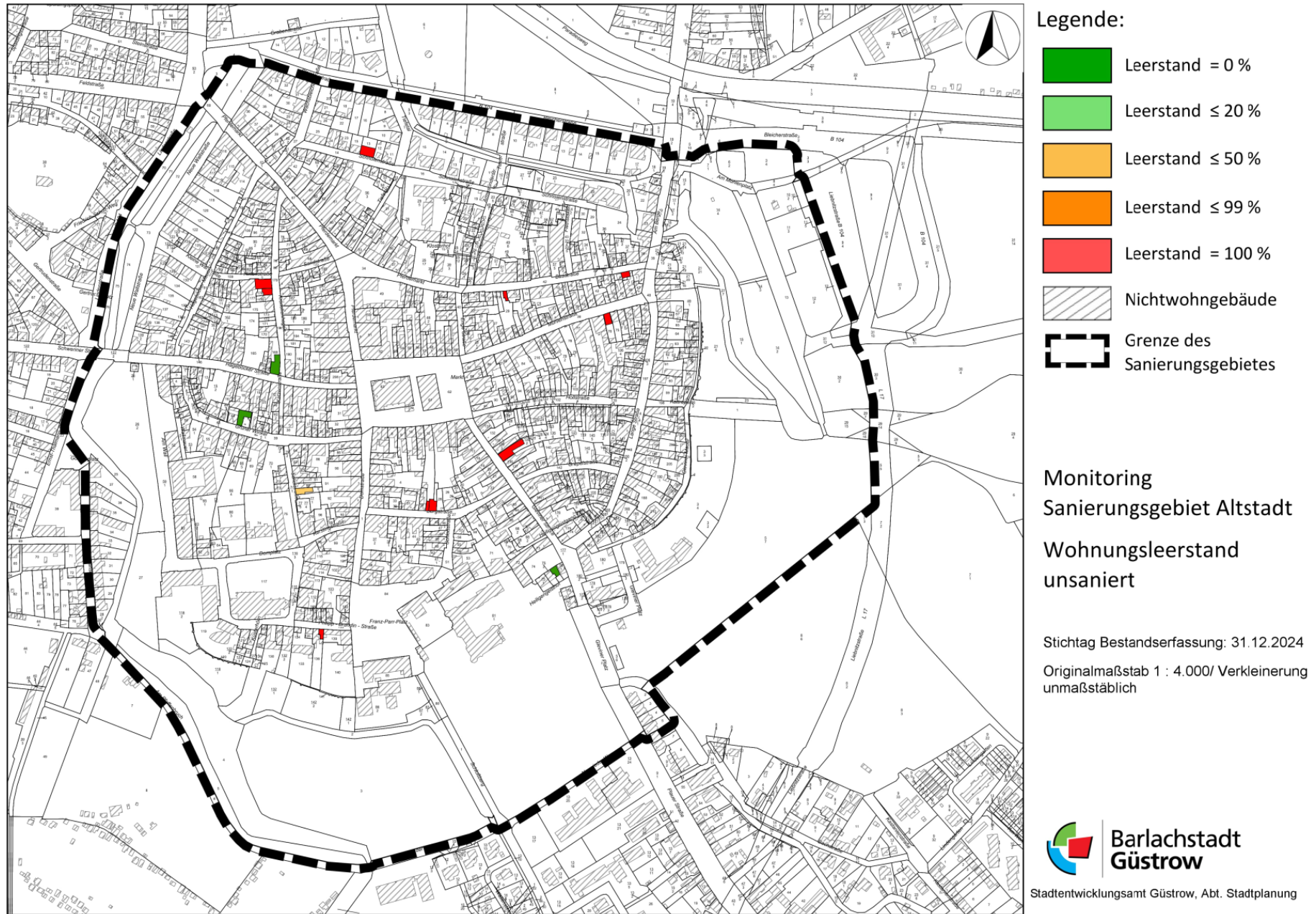


Abbildung 57: Sanierungsgebiet Altstadt - Karte Wohnungsleerstand mit Kategorien in unsanierten Gebäuden

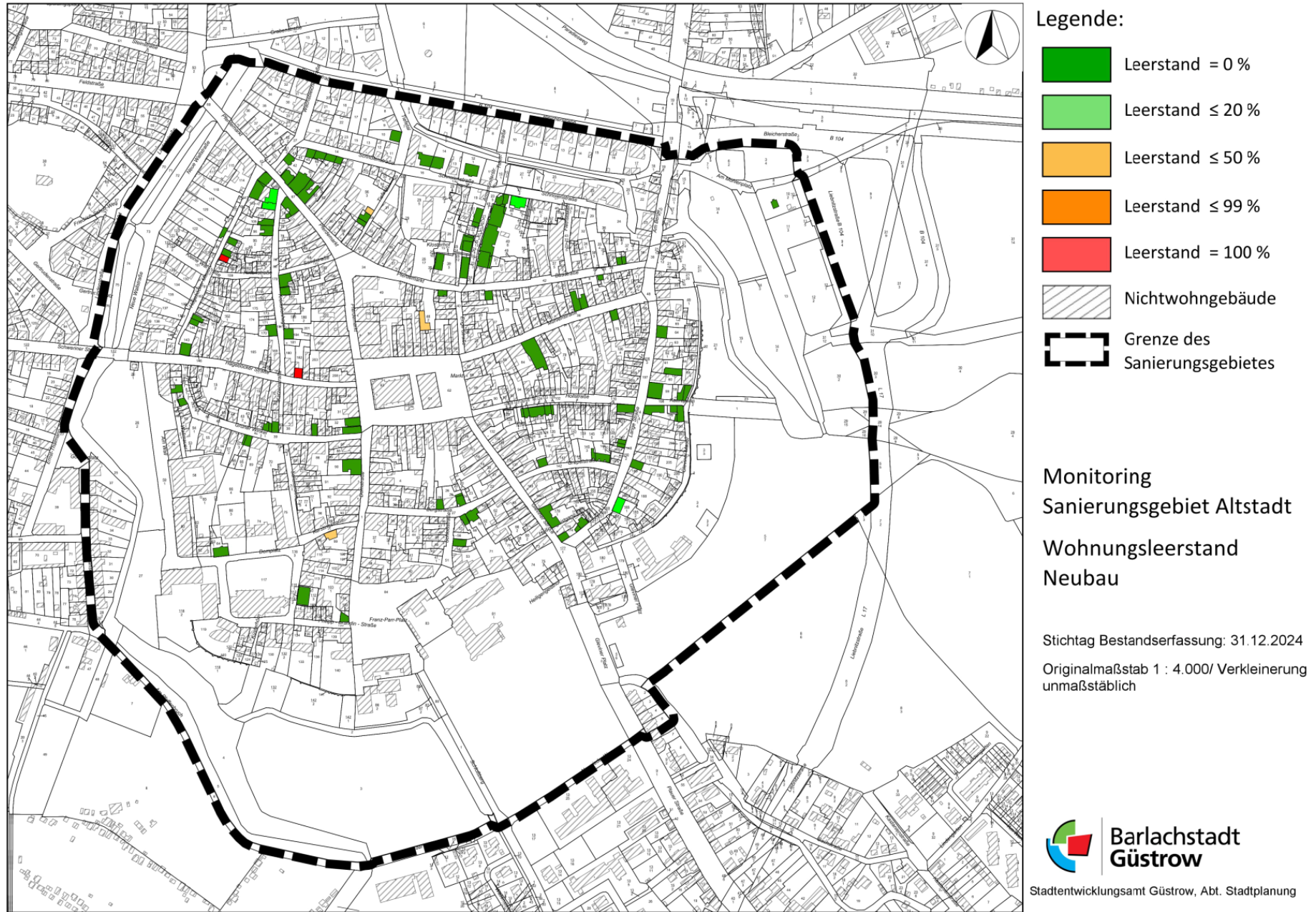


Abbildung 58: Sanierungsgebiet Altstadt - Karte Wohnungsl Leerstand mit Kategorien in neugebauten Gebäuden

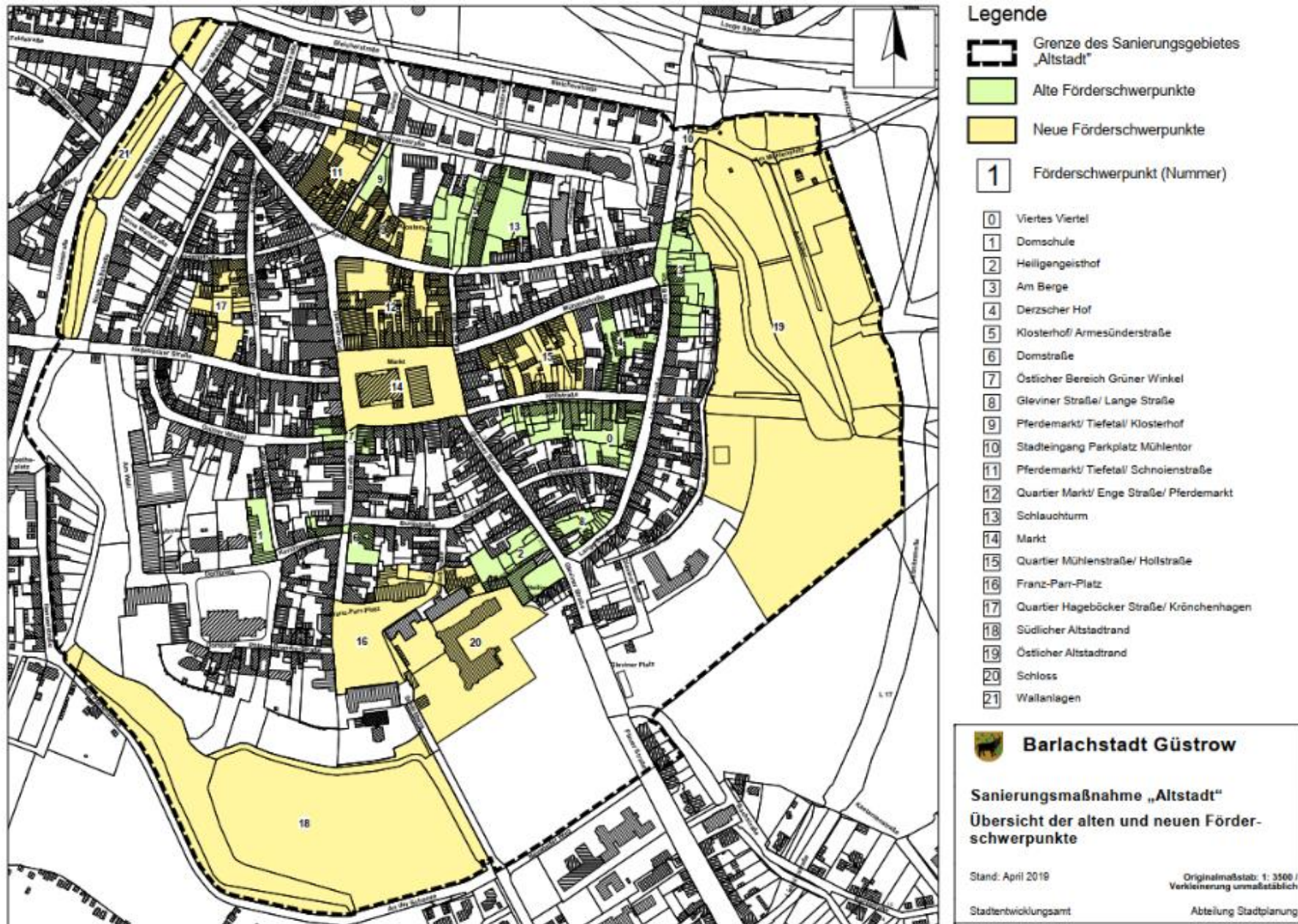


Abbildung 59: Sanierungsgebiet Altstadt: Förderschwerpunkte

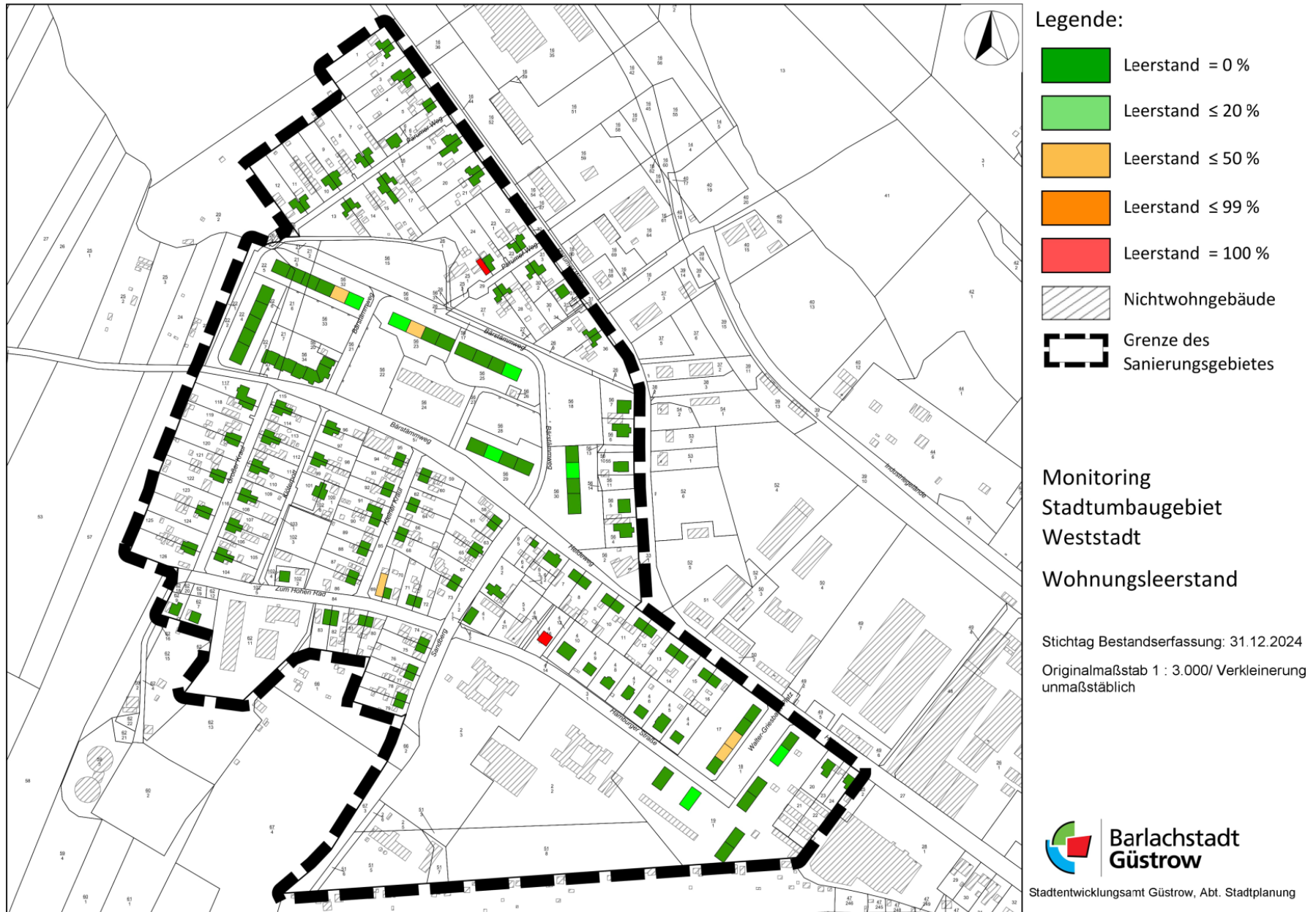


Abbildung 60: Stadtumbaugebiet Weststadt - Karte Wohnungsleerstand mit Kategorien gesamt

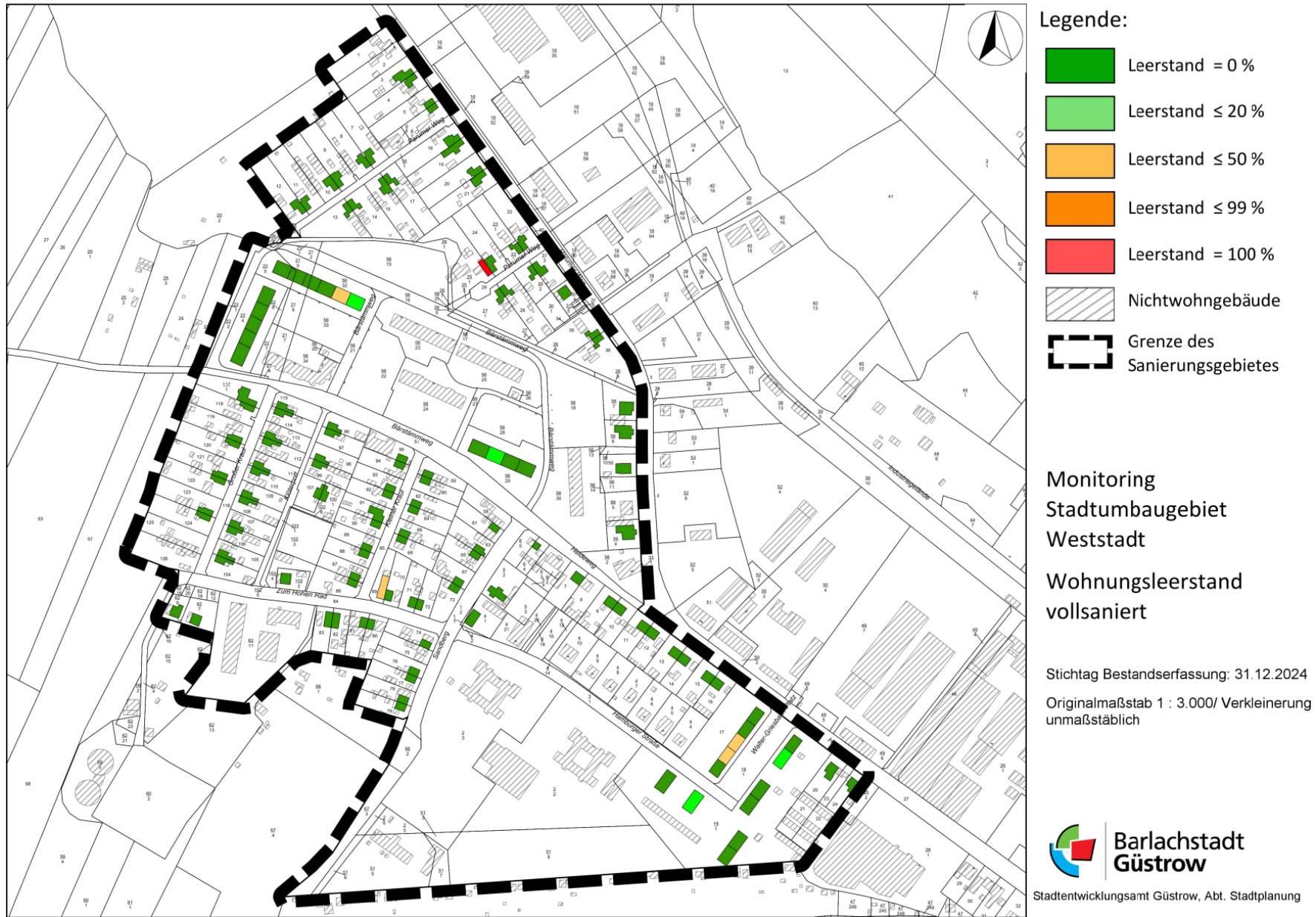


Abbildung 61: Stadtumbauegebiet Weststadt - Karte Wohnungsleerstand mit Kategorien in vollsanierten Gebäuden

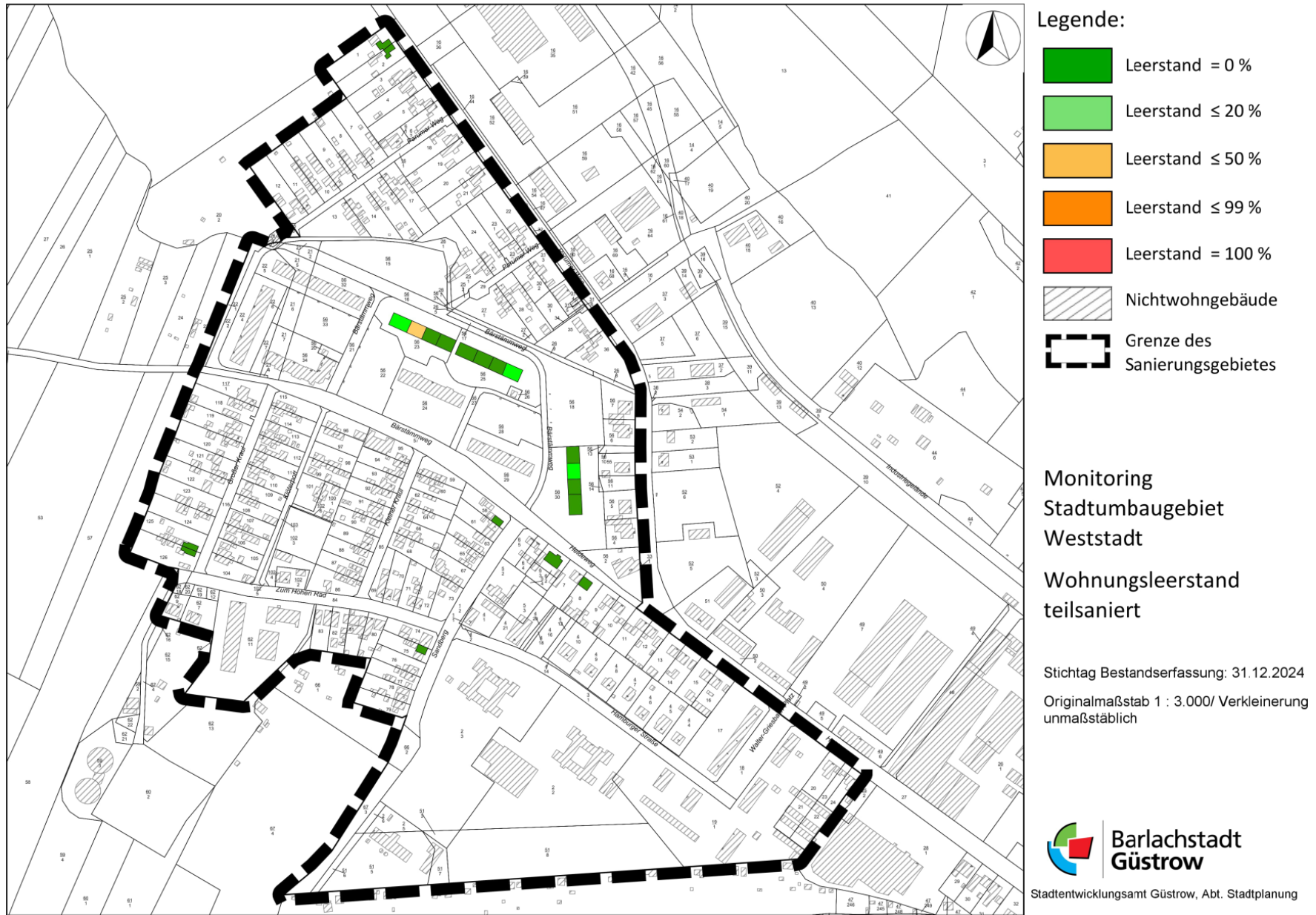


Abbildung 62: Stadtumbaugebiet Weststadt - Karte Wohnungsleerstand mit Kategorien in teilsanierten Gebäuden

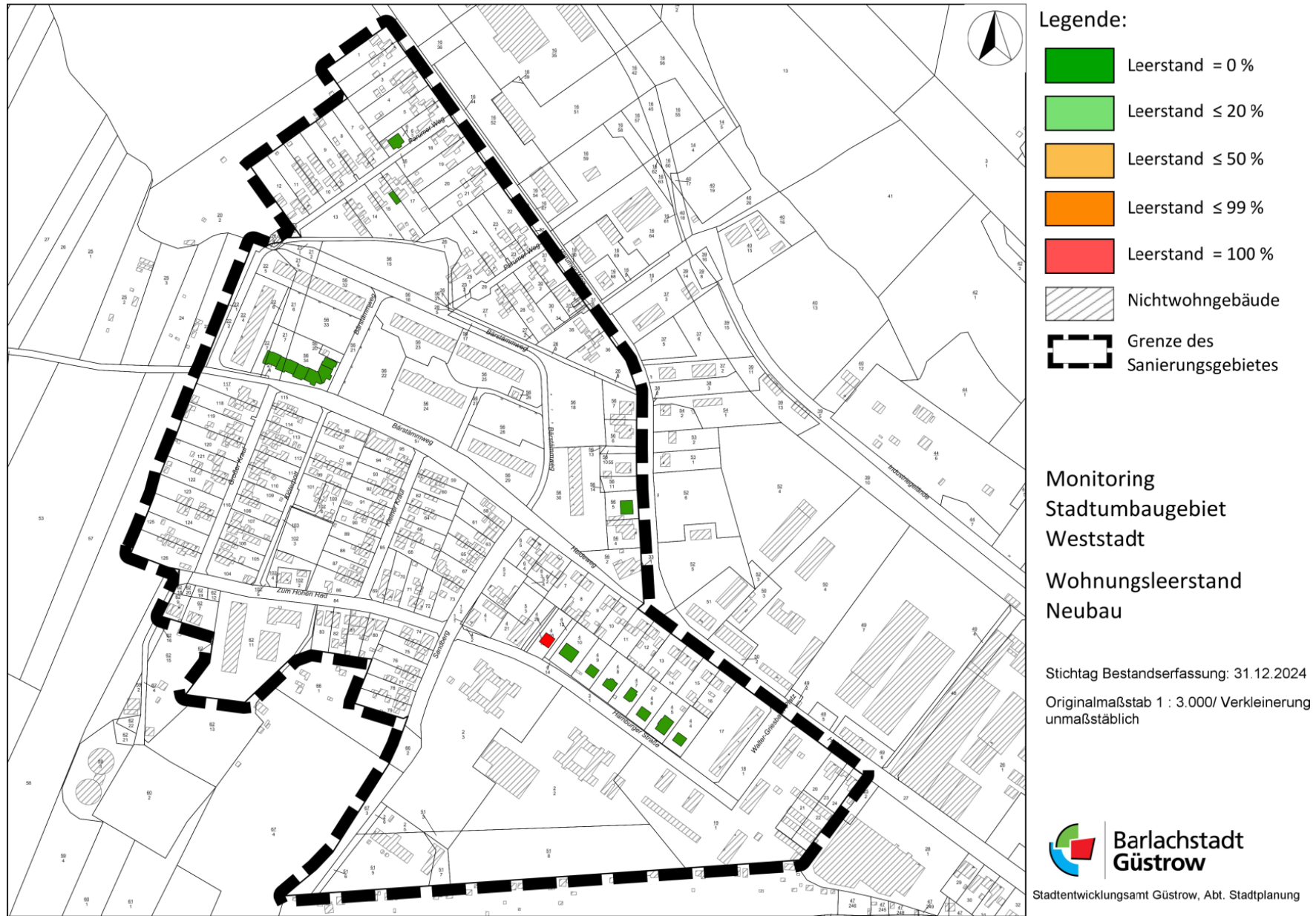


Abbildung 63: Stadtumbaugebiet Weststadt - Karte Wohnungsleerstand mit Kategorien in neugebauten Gebäuden