



**Barlachstadt
Güstrow**

Bevölkerungsprognosen 2035

Prognose der wohnungsnachfragenden
Haushalte bis zum Jahr 2035



Januar 2019

Impressum

Barlachstadt Güstrow

Bevölkerungsprognose 2035 und

Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte

■ Auftraggeber

Barlachstadt Güstrow
Stadtentwicklungsamt
Baustraße 33
18273 Güstrow
Tel: +49 3843 769 433
Fax: +49 3843 769 570
E-Mail: regine.schneider@guestrow.de

■ Bearbeitung

Wimes – Stadt- und Regionalentwicklung
Barnstorfer Weg 6
18057 Rostock
el: +49 381 377 069 83
Fax: +49 381 377 069 88
E-Mail: genschow@wimes.de

Rostock/Güstrow im Januar 2019

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen.....	4
2	Prognose-/ und Projektionsverfahren.....	4
3	Annahmen	5
4	Ausgangssituation	6
4.1	Bevölkerungsentwicklung	6
4.2	Faktoren der Einwohnerentwicklung	7
4.3	Wirtschaftliche Indikatoren mit Eingang in die Prognoserechnung	8
5	Neuberechnung der Bevölkerungsprognose bis 2035	11
5.1	Ergebnisse der Bevölkerungsprognose nach dem natürlichen Szenario	11
5.2	Ergebnisse der Bevölkerungsprognose nach dem prozesskonstanten Szenario	12
5.3	Ergebnisse der Bevölkerungsprognose nach dem regional-realistischen Szenario	15
5.4	Ergebnisse der Bevölkerungsprognose nach dem optimistischen Szenario.....	23
6	Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte.....	29
	Tabellen- und Abbildungsverzeichnis	32

Herkunft der Eingangsdaten für die Prognose

Die neue Bevölkerungsprognose wurde ausschließlich mit stadteigenen gerechnet. Für die Berechnung der neuen Bevölkerungsprognose wurden umfangreichen Einwohnerdaten nach Einzelalter und Geschlecht, nach Nationalität sowie Wanderungen nach Herkunfts- und Zielort durch die Barlachstadt Güstrow zur Verfügung gestellt.

1 Vorbemerkungen

Die Prozesse der Entscheidungsfindung über Ziele und Prioritäten der Stadtentwicklung sowie daran anschließende kommunale Planungsprozesse bedürfen der umfassenden Information über die Struktur der Bevölkerung. So ist für die Ausrichtung der Kommunalpolitik das Wissen über künftige Tendenzen der Bevölkerungsentwicklung unerlässlich.

Prognosen über Zahl und Struktur der Bevölkerung sind Basisinformationen, um künftige Entwicklungen besser einschätzen, Engpässe voraussehen oder gar bestimmte prognostizierte Entwicklungen vermeiden zu können. Veränderungen im Altersaufbau und in der räumlichen Verteilung der Bevölkerung können zu Verschiebungen in der sozialen Infrastruktur, wie z.B. im Bedarf an Kindertagesstätten, Schulen, Senioren- und Pflegeheimen, führen.

Eine Aktualisierung Bevölkerungsprognose war notwendig, weil:

- es zwischenzeitlich neue Entwicklungen bei einigen Parametern der Annahmen gibt und diese überarbeitet werden mussten,
- die durchschnittliche Haushaltsgröße in den vergangenen stärker gesunken ist, als angenommen und dies Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage hat,
- sich durch die Flüchtlingsbewegungen der letzten drei Jahre neue Herausforderungen für den sozialen Wohnungsmarkt und den Bedarf mit sozialer Infrastruktur ergeben,
- die bisherigen Prognosen 2030 endeten und für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ein Zeithorizont bis 2035 benötigt wird,
- die Bevölkerungsprognose die entscheidende Grundlage für alle künftigen Planungen ist, wie z. B. Bauleitplanungen und Wohnbedarf für unterschiedliche Zielgruppen, Ausstattung mit Schulen und Betreuungseinrichtungen für Kinder im Kita- und Hortalter, für Sozial- und Pflegeeinrichtungen etc.

2 Prognose- / und Projektionsverfahren

Die Bevölkerungsprognose für die Barlachstadt Güstrow wird mit den stadteigenen Daten bis zum Jahr 2035 gerechnet. Im Mittelpunkt der Prognose stehen die Vorausberechnung der Bevölkerungszahlen (Hauptwohnsitz), der Alters- und Geschlechtsstruktur.

- Die Berechnung der vorliegenden Prognose bzw. Projektion beruhen auf der Komponentenmethode (Cohort-Survival-Verfahren). Ausgangspunkt dieser Methode ist die Überlegung, dass eine Bevölkerungszahl und -struktur durch eine Mehrzahl von Faktoren beeinflusst wird und daher bei einer Prognose zumindest die drei Bestimmungsvariablen einer Bevölkerungsentwicklung - Fertilität, Mortalität und Migration - berücksichtigt werden sollten. Basis der Komponentenmethode sind die Daten der zu betrachtenden Bevölkerung zu einem Ausgangszeitpunkt, gegliedert nach Alter und Geschlecht. Die Prognose liefert eine jahrgangswise Fortschreibung der Ausgangsbevölkerung mit Hilfe der drei Bestimmungsvariablen. Die demographische Grundgleichung lautet:

$$\text{Bevölkerung}_{t+1} = \text{Bevölkerung}_t + \text{Geburten}_{t,t+1} - \text{Sterbefälle}_{t,t+1} \\ + \text{Zuzug}_{t,t+1} - \text{Wegzug}_{t,t+1}$$

- Für die Berechnung wird die Grundgleichung auf ein Komponenten-Kohorten-Modell übertragen, welches sich aus 121 Kohorten, die Altersgruppen von 0 bis 120 Jahren nach Geschlecht, zusammensetzt. Somit resultiert die Einwohnerzahl im Prognosejahr $t+1$ aus der Bevölkerung im Jahr t und den im Zeitraum von t bis $t+1$ stattfindenden Bevölkerungsbewegungen, d. h. den Geburten, den Sterbefällen sowie den Zu- und Fortzügen. Im Rahmen der Prognose-/Projektionsrechnung bis 2035 wird dieser Zyklus 18-mal durchlaufen. Für das Startjahr 2017 steht die Zahl der Bevölkerung fest, für die folgenden Jahre resultiert sie jeweils aus dem vorangegangenen Prognosezyklus. Grundlegend für die Prognoseberechnung sind dabei umfangreiche Auswertungen der Entwicklung der altersspezifischen Wanderungen nach Alter, Geschlecht sowie Herkunfts-/Zielort und Nationalität der Jahre 2016 und 2017.

- Zudem wurden spezifische Annahmen zum künftigen Verlauf der für die Bevölkerungsentwicklung relevanten Parameter getroffen.
- Im Hinblick auf die Geburten-/Sterbeziffer wurde auf die Angaben des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern und des Statistischen Bundesamtes zurückgegriffen.
- Auch Annahmen zur wirtschaftlichen Entwicklung sowie Einflussfaktoren, wie Wohnungsneubau, Flüchtlingszuwanderung, Sozialstruktur der Bevölkerung im Hinblick auf deren spezifische Auswirkungen auf das Wanderungsverhalten sowie die Erwerbstätigkeit und die Pendlerverflechtungen fanden Eingang in die Prognoseberechnungen.
Prognoseannahmen bilden immer die größte Quelle für mögliche Unsicherheiten. Prognosen sind typischer Weise „Wenn-dann-Aussagen“. Die Wahl der Annahme entscheidet also letztendlich über den Prognoseverlauf.

Die Prognoseergebnisse werden gesamt und nach verschiedenen Altersgruppen in Jahresscheiben in Tabellen und Abbildungen dargestellt, so dass jährlich ein Abgleich der Realentwicklung mit den Prognosewerten möglich ist und somit überprüft werden kann, ob die Prognosen für Planungs- und Entscheidungsprozesse als geeignete Grundlage dienen.

Die neue Bevölkerungsprognose für die Barlachstadt Güstrow ist Grundlage für alle Folgeprognosen und Vorausberechnungen.

3 Annahmen

Ein wesentliches Kriterium für die Akzeptanz einer Bevölkerungsprognose ist ihre Güte. Diese ist abhängig von der Qualität der Ausgangsdaten, vom Prognoseverfahren sowie von den Annahmen. Demzufolge sind die Prognoseergebnisse immer vor dem Hintergrund der zugrundeliegenden Annahmen zu sehen. Prognoseannahmen bilden immer die größte Quelle für mögliche Unsicherheiten. Prognosen sind typischerweise „Wenn-dann-Aussagen“.

Das bedeutet, wenn die Entwicklung der Prognoseparameter Fruchtbarkeit, Sterblichkeit und Wanderungen unter Berücksichtigung weiterer Inputdaten (wie z. B. Sozialstruktur der Einwohner, Pendlerverflechtungen, Wohnbaukapazitäten etc.) so verläuft wie angenommen, dann treten die prognostizierten Tendenzen ein.

Für die Barlachstadt Güstrow wurde die Bevölkerungsprognose nach vier Szenarien gerechnet:

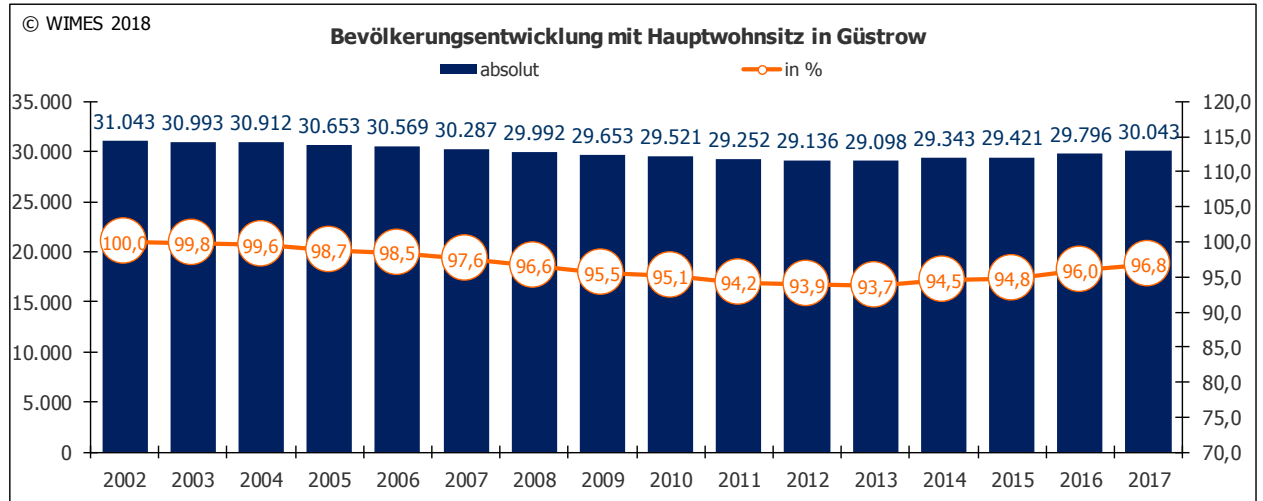
- Natürliches Szenario – Dieses Szenario hat ausschließlich „didaktische“ Bedeutung, ist aber als „Verständnishilfe“ notwendig. Es zeigt die Bevölkerungsentwicklung ohne Wanderungen.
- Prozesskonstantes Szenario – Dieses Szenario nimmt die mittleren Werte der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre auf und schreibt sie fort. Von Bedeutung sind dabei vor allem die Zuwanderungen der letzten Jahre, zum Großteil bedingt durch die Flüchtlingswanderungen.
- Regional-realistisches Szenario – Diesem Szenario sind umfangreiche Auswertungen zu den Wanderungsbewegungen nach Alter, Geschlecht sowie Ziel- und Herkunftsort zugrunde gelegt worden. Auch Annahmen zur wirtschaftlichen Entwicklung (Arbeitsplatzaufkommen, Ependler) zur Sozialstruktur der Bevölkerung und zu Wohnbaukapazitäten fanden Eingang in die Prognoseberechnungen. Berücksichtigt wurde zudem der Familiennachzug der Asylberechtigten und deren Auswirkungen auf die künftige Bevölkerungsentwicklung und auf die Ausstattung mit sozialer Infrastruktur.
- Positives Szenario – Auch für dieses Szenario wurden umfangreiche Auswertungen zu den Wanderungsbewegungen zugrunde gelegt sowie Annahmen zur wirtschaftlichen Entwicklung, zur Sozialstruktur der Bevölkerung und zu Wohnbaukapazitäten. Angenommen wurde zudem ein verstärkter Zuzug einkommensstärkerer Haushalte aus der Hansestadt Rostock und dem LK Rostock, insbesondere der Arbeitspendler. Als Zuzugsmotive wirken die gute Verkehrsanbindung, ein hohes Arbeitsplatzaufkommen, eine gute Infrastruktur und ein attraktiver Wohnungsmarkt.

4 Ausgangssituation

4.1 Bevölkerungsentwicklung

Im Zeitraum 2002 bis 2013 betrug der Einwohnerverlust (Hauptwohnsitz) insgesamt 6,7 %, das sind -1.945 Einwohner. Danach kam es zu einem Einwohnergewinn von 945 Personen (von 2014 bis 2017). Der Einwohnergewinn ist ausschließlich durch positive Wanderungssalden ausländischer Bevölkerung begründet.

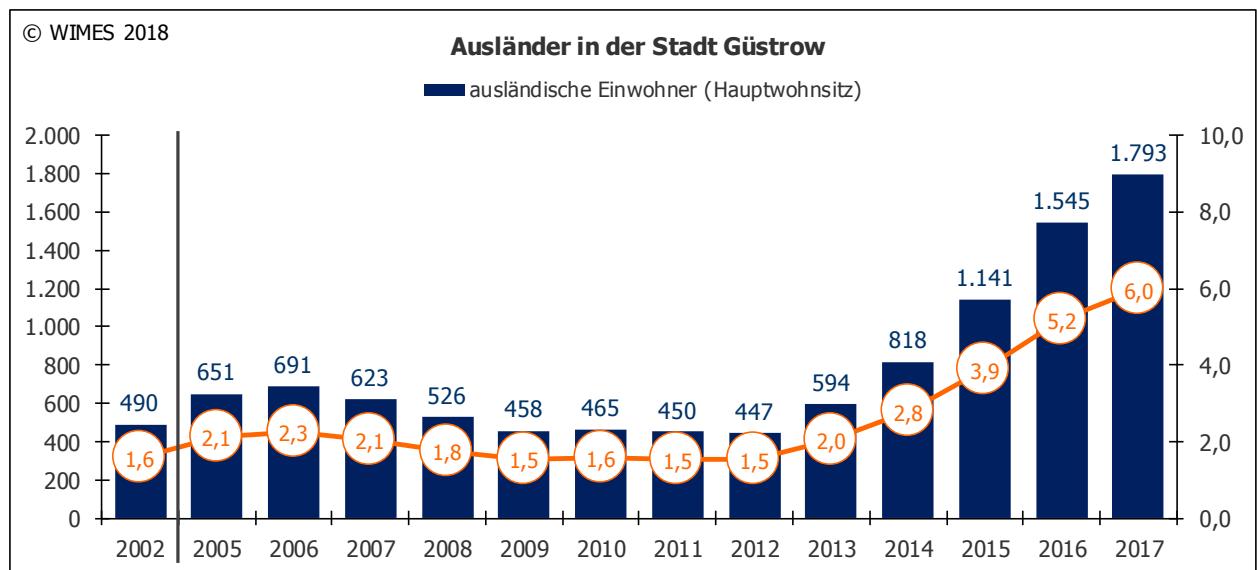
Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung der Einwohner mit Hauptwohnsitz in Güstrow



Im Zeitraum von 2001 bis 2017 hat sich die Zahl der ausländischen Bevölkerung um 1.303 Personen erhöht. Im Zeitraum von 2002 bis 2013 bewegte sich Zahl zwischen 450 und 600 Personen ausländischer Nationalität. Erst ab 2014 stieg die Bevölkerungszahl ausländischer Nationalität, wie in ganz Deutschland, sprunghaft an. Die höchsten Zuwachsraten ergaben sich in den Jahren 2015, 2016 und 2017.

Der Anteil der ausländischen Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung hat sich um 4,4 Prozentpunkte im Betrachtungszeitraum erhöht, von 1,6 % im Jahr 2002 auf 6,0 % im Jahr 2017.

Abbildung 2: Ausländische Bevölkerung im Zeitraum von 2006 bis 2017



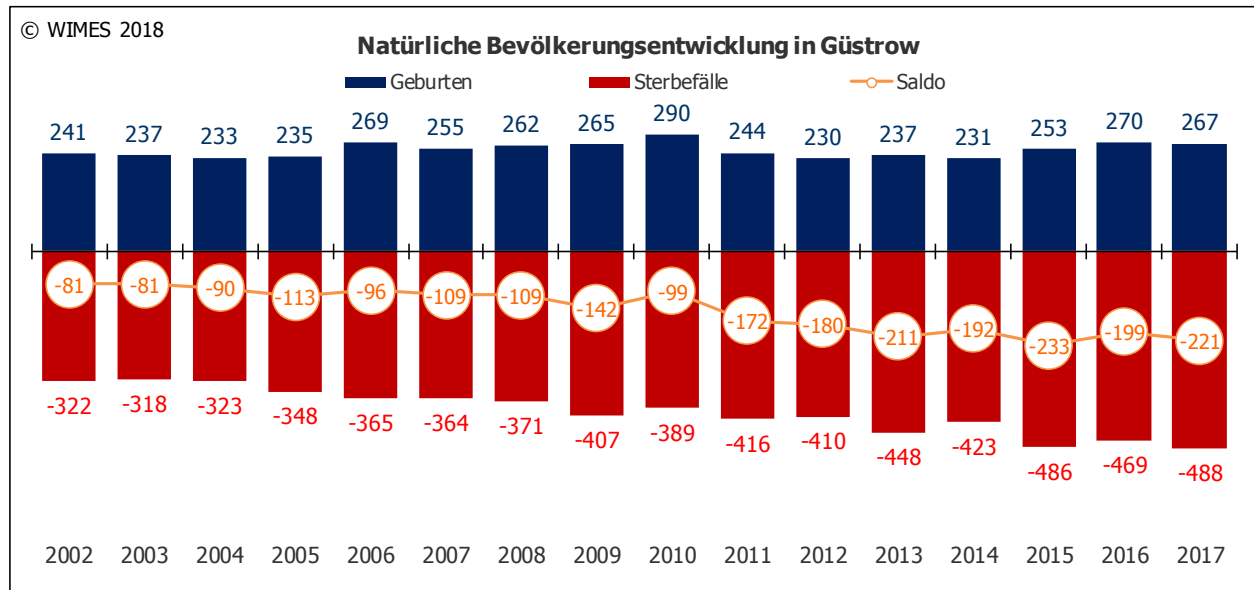
4.2 Faktoren der Einwohnerentwicklung (Gründe für die Veränderung der Einwohnerzahlen)

Die Bevölkerungsentwicklung ergibt sich zum einen aus der Differenz zwischen Geburtenrate und Sterberate (natürliche Bevölkerungsentwicklung). Hinzu kommt der Wanderungssaldo. Dieser ergibt sich aus der Differenz zwischen Zu- und Abwanderungen über die Gebietsgrenze hinweg. Je nach dem Vorzeichen des Gesamtsaldos spricht man von Bevölkerungswachstum oder Bevölkerungsrückgang.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung (Verhältnis Geburten zu Sterbefällen)

Im gesamten Betrachtungszeitraum war die Zahl der Sterbefälle stets höher als die Zahl der Geburten. Das bedeutet, die Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung waren stets negativ.

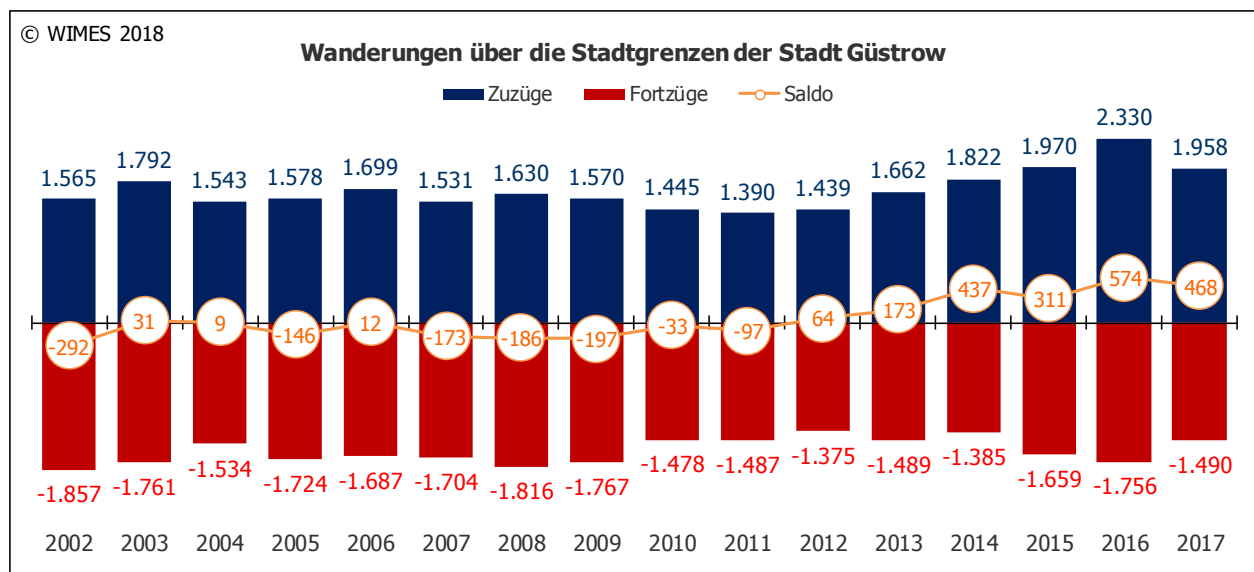
Abbildung 3: Natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geborene und Gestorbene)



Wanderungen (Verhältnis der Zuzüge zu den Fortzügen)

In den Jahren von 2004 bis 2013 waren die Wanderungssalden zumeist negativ, die Zahl der Fortzüge war stets höher als die Zahl der Zuzüge. Ab 2014 ist es umgekehrt, die Zahl der Zuzüge ist höher als die der Fortzüge, die Wanderungssalden waren positiv.

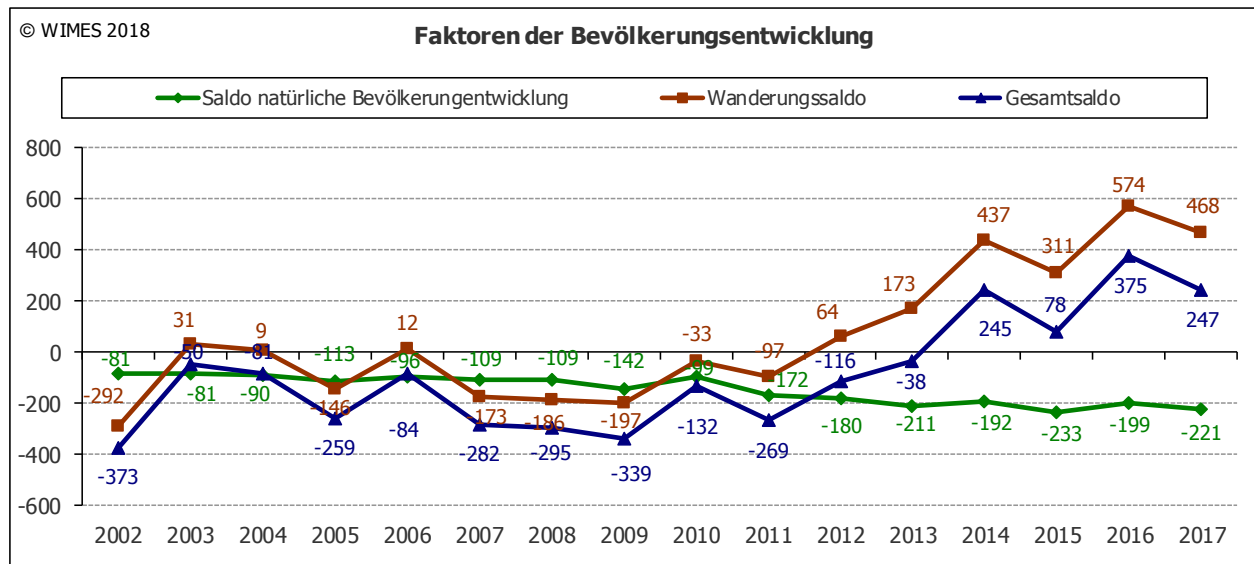
Abbildung 4: Außenwanderungen



Gesamtsaldo

Der Gesamtsaldo ergibt sich aus dem Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geborene:Gestorbene) und dem Wanderungssaldo (Zuzüge:Fortzüge). So z. B. ist der Einwohnergewinn von 247 Personen im Jahr 2017 ausschließlich aufgrund des Positivsaldos der Wanderungen eingetreten. Der Einwohnerverlust aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von -221 Personen schwächte den Einwohnerzuwachs entsprechend ab.

Abbildung 5: Migrationssaldo gesamt (in Personen)



4.2 Wirtschaftliche Indikatoren mit Eingang in die Prognoserechnung

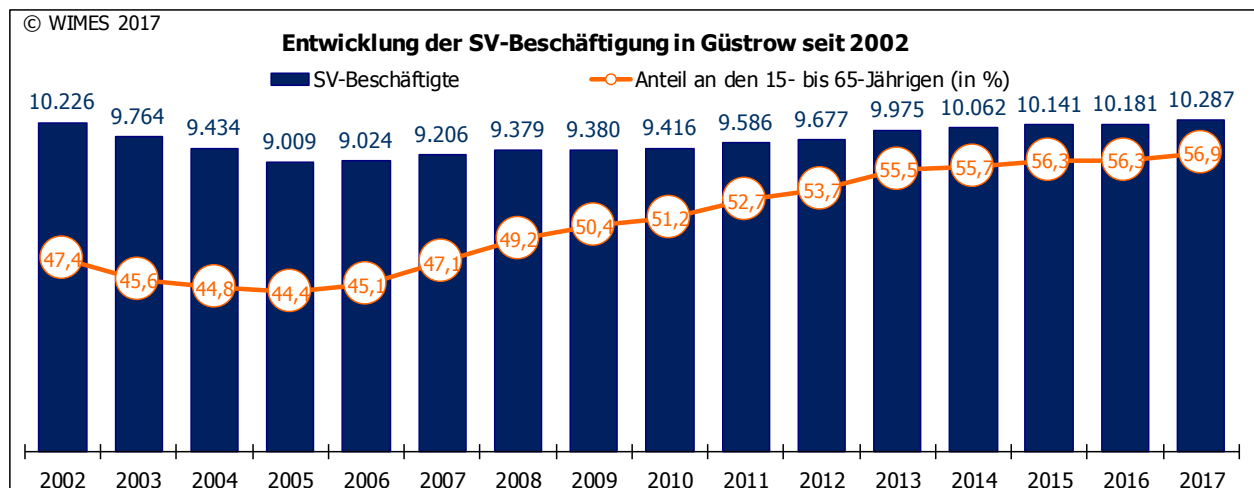
Eine gute wirtschaftliche Entwicklung kann auch eine positive Einwohnerentwicklung beeinflussen, vorausgesetzt ein attraktives Wohnungsangebot und eine zielgruppenspezifische Infrastruktur ist vorhanden.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SV-Beschäftigte)

SV-Beschäftigte mit Wohnort sind die Personen, die in der Stadt wohnen, unabhängig vom Arbeitsort (dieser kann in der Stadt sein oder außerhalb der Stadt).

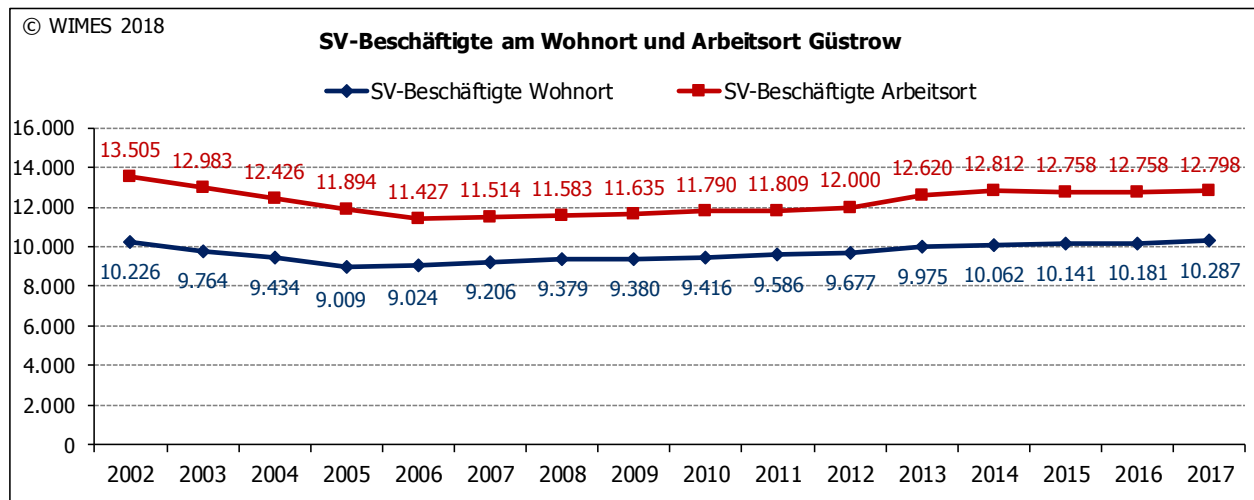
2017 gab es in Güstrow 10.287 SV-Beschäftigte (Wohnort), das entspricht einem Anteil an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren von 56,9 %. Dies ist die höchste SV-Beschäftigtenquote im Betrachtungszeitraum seit 2002.

Abbildung 6: Entwicklung der SV-Beschäftigung (Wohnort)



Die Zahl der SV-Arbeitsplätze entspricht der Zahl der SV-Beschäftigten am Arbeitsort (Wohnort der Arbeitnehmer ist unbestimmt). Diese Arbeitsplätze können mit SV-Beschäftigten, die in Güstrow wohnen, besetzt sein oder mit SV-Beschäftigten, die von außerhalb kommen.

Abbildung 7: Anzahl der SV-Beschäftigten nach Wohn- und Arbeitsort



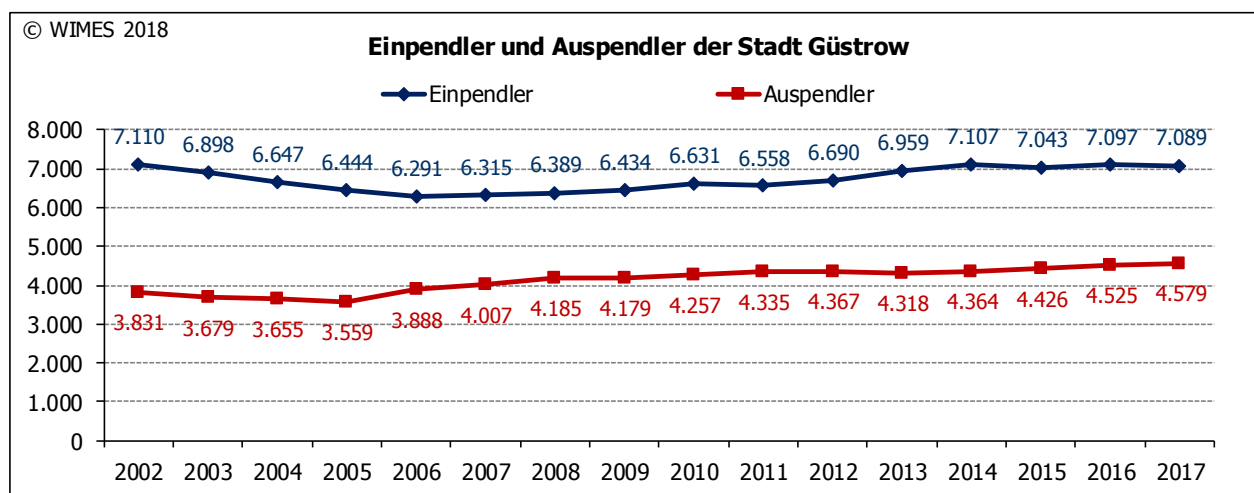
Ein- und Auspendler

SV-Beschäftigte mit Arbeitsort in Güstrow, die außerhalb wohnen, sind Einpendler. SV-Beschäftigte mit Wohnort in Güstrow, die außerhalb ihres Wohnortes arbeiten, sind Auspendler. Nur wenn Wohn- und Arbeitsort gleich ist, spricht man nicht von Pendlern.

Einpendler sind ein Potenzial für Bevölkerungszuwachs, vorausgesetzt ein vielseitiges Wohnungsangebot und eine gute soziale und kulturelle Infrastruktur sind vorhanden.

Im Zeitraum 2002 bis 2017 lag die Zahl der Einpendler in die Barlachstadt Güstrow stets deutlich über der der Auspendler, damit waren Einpendlerüberschüsse zu verzeichnen. Die Zahl der Einpendler nach Güstrow lag 2017 bei 7.089 Personen, diesen standen nur 4.579 Auspendler gegenüber. Der positive Pendlersaldo lag somit bei 2.510 Personen.

Abbildung 8: Sozialversicherungspflichtige Ein- und Auspendler

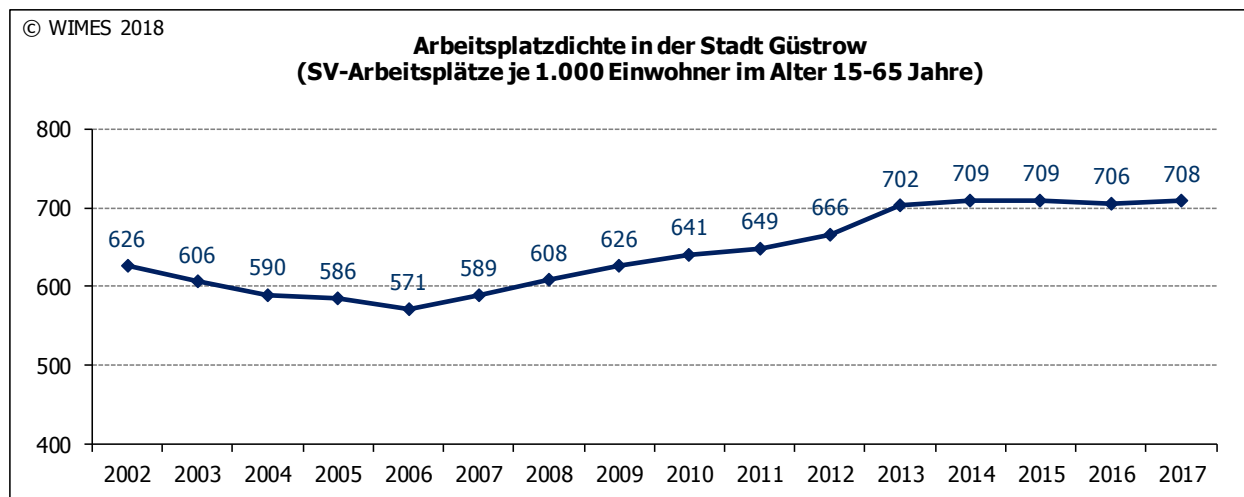


Arbeitsplatzdichte

Die Arbeitsplatzdichte gibt Auskunft über den Versorgungsgrad der Bevölkerung mit Arbeitsplätzen und dient als Indikator für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit eines Gebietes. Eine hohe Arbeitsplatzdichte korreliert mit deutlichen Einpendlerüberschüssen.

Im Jahr 2017 gab es in Güstrow 12.798 SV-Arbeitsplätze. Gemessen an den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren entspricht das einer SV-Arbeitsplatzdichte von 708 Arbeitsplätzen je 1.000 Personen im erwerbsfähigen Alter und dies ist ein sehr hoher Wert.

Abbildung 9: Veränderung der Arbeitsplatzdichte

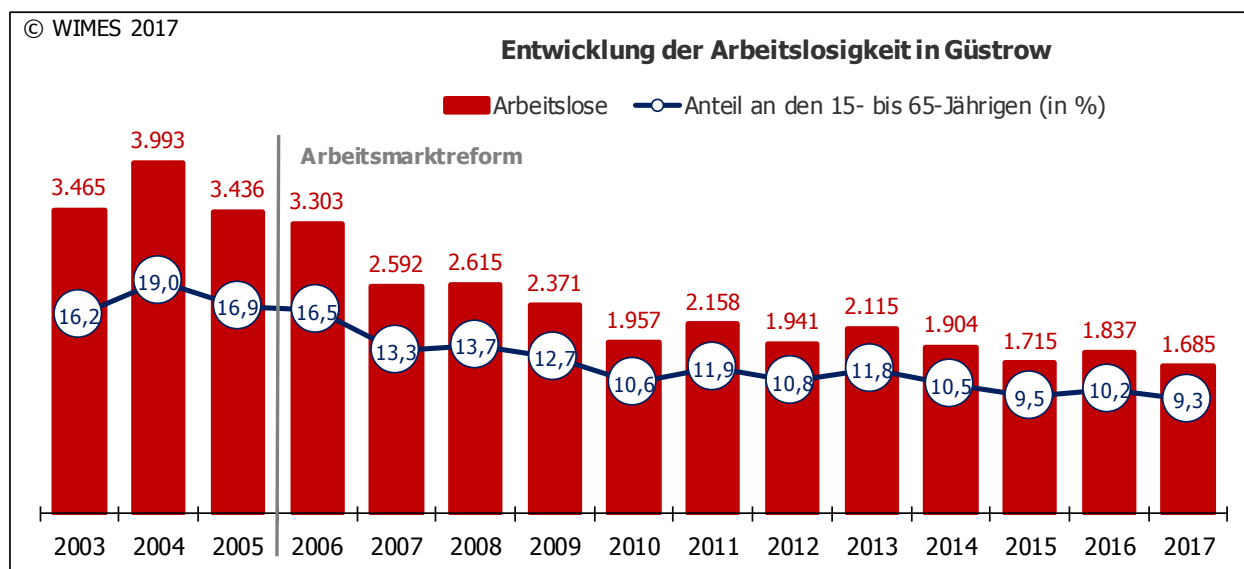


Arbeitslosigkeit

Zu beachten ist auch, dass die 1-€-Jobs und Arbeitslose in Bildungs-/Beschäftigungsmaßnahmen (obwohl sie Leistungsempfänger sind) zählen nicht zu den Arbeitslosen, ebenso werden Arbeitslose ab 58 Jahre, die länger als ein Jahr arbeitslos sind, nicht mehr in der Arbeitslosenstatistik geführt. Personen, die aufgrund fehlender/schlechter Bildungsabschlüsse nicht berufsfähig sind, zählen ebenfalls nicht zu den Arbeitslosen, sie erhalten andere soziale Leistungen. Zudem gab es im Jahr 2017 eine Reversion der SGB II-Empfänger.

Am 31.12.2017 gab es in Güstrow noch 1.685 Arbeitslose, das entspricht einem Anteil von 9,3 %, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren. Dies ist der niedrigste Stand der Arbeitslosigkeit im Betrachtungszeitraum.

Abbildung 10: Entwicklung der Arbeitslosigkeit

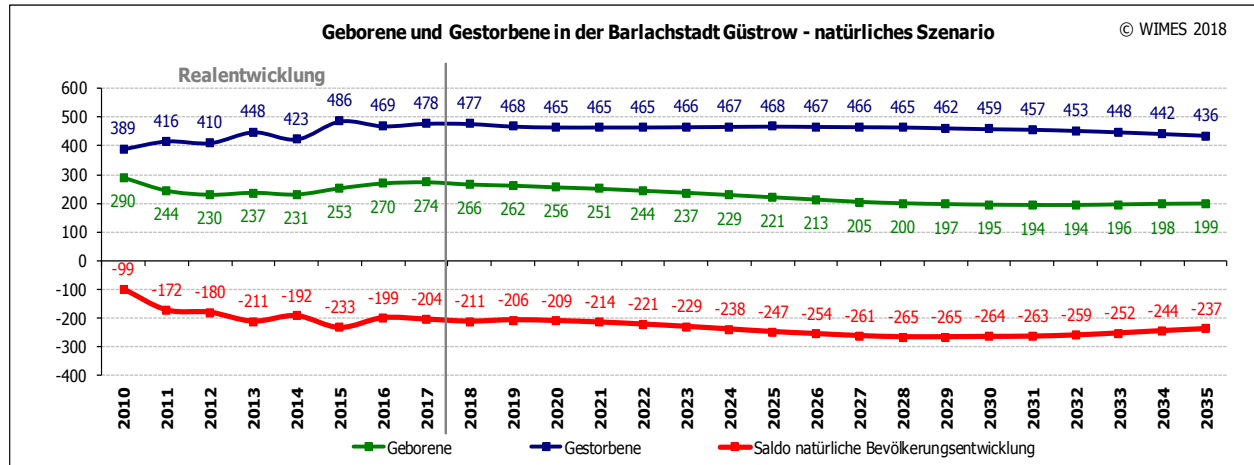


5 Neuberechnung der Bevölkerungsprognose bis 2035

5.1 Ergebnisse der Bevölkerungsprognose nach dem natürlichen Szenario

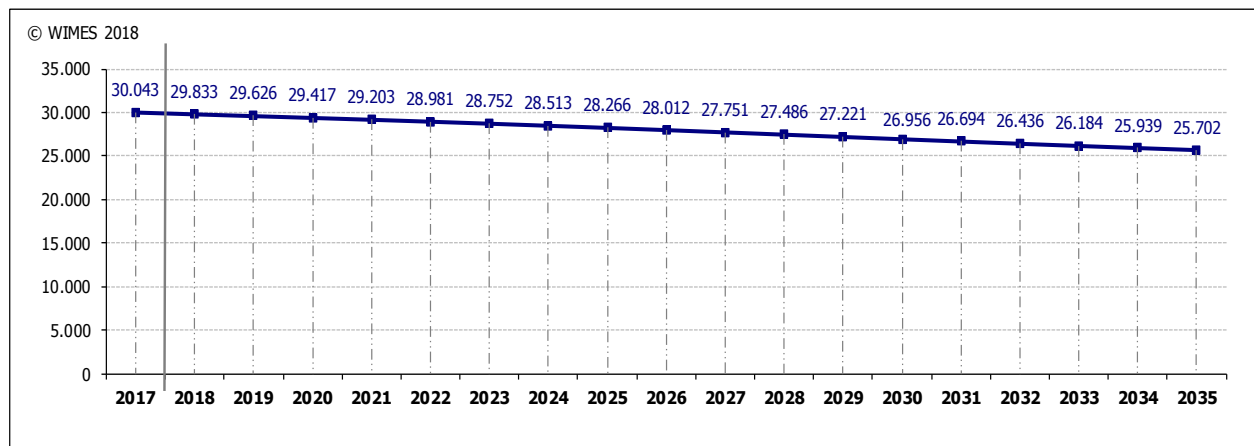
Das natürliche Szenario würde nur eintreffen, wenn keine Wanderungen stattfinden. Da es in der Realität nicht der Fall ist, ist dieses Szenario lediglich eine Verständnishilfe dafür, dass aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung die Einwohnerzahl sinkt (Sterbezahll ist höher als die Geburtenzahl).

Abbildung 11: Verlauf der Geburten und der Sterbefälle nach dem natürlichen Szenario



Ohne Wanderungen würde die Gesamtbevölkerung aufgrund steigender Sterbefälle und sinkender Geburtenzahlen bis 2035 um -14,4 % abnehmen.

Abbildung 12: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose nach dem natürlichen Szenario



Veränderung der Altersstruktur nach dem natürlichen Szenario

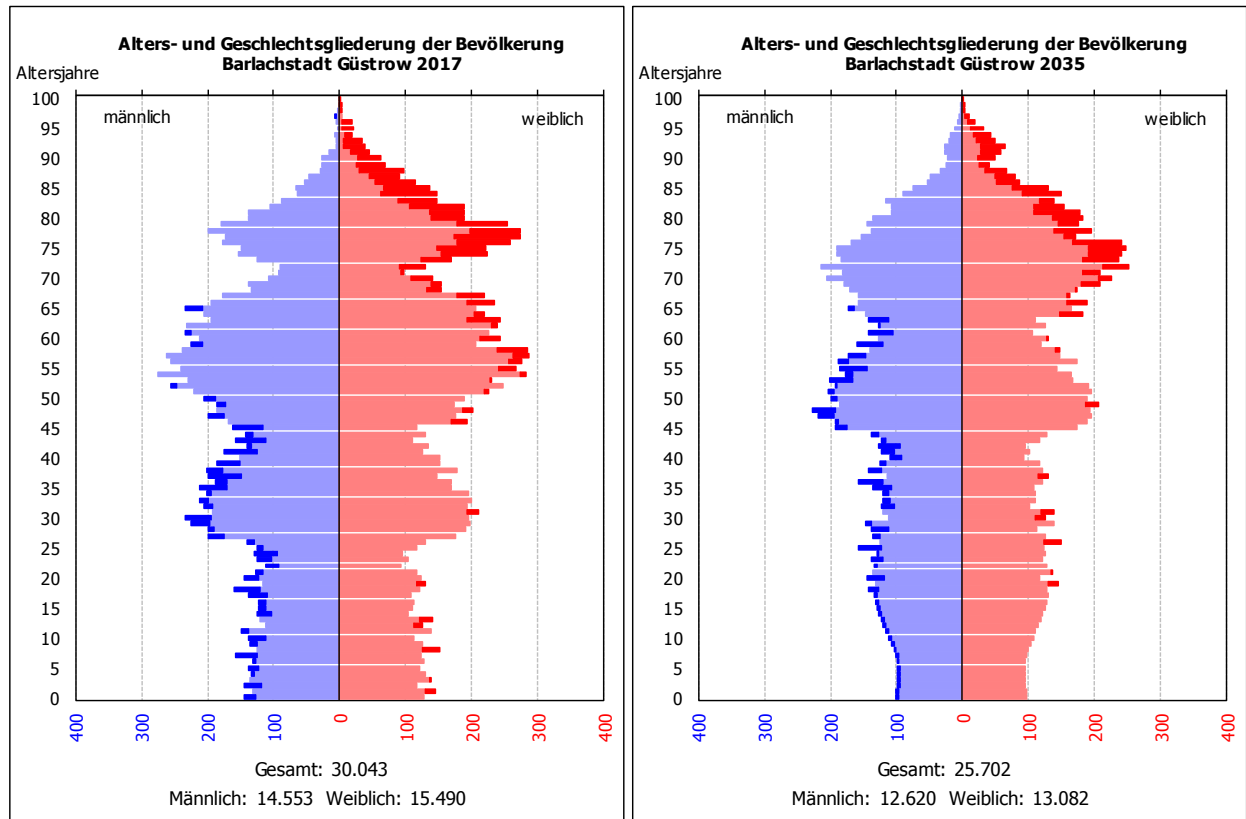
Nach dem natürlichen Szenario (also ohne Wanderungen), treten mit Ausnahme der Altersgruppe der Senioren ab 65 Jahre in allen anderen Altersgruppen Einwohnerverluste ein.

Tabelle 1: Veränderung der Altersgruppen (natürliches Szenario)

Altergruppen	Entwicklung		Anteil in %		Entwicklung absolut
	2017	2035	2017	2035	
0 bis 6 Jahre	1.865	1.366	6,2	5,3	-499
7 bis 15 Jahre	2.318	2.041	7,7	7,9	-277
16 bis 25 Jahre	2.419	2.663	8,1	10,4	244
26 bis 64 Jahre	15.648	11.454	52,1	44,6	-4.194
ab 65 Jahre	7.793	8.178	25,9	31,8	385
gesamt	30.043	25.702	100,0	100,0	-4.341

Die Abbildungen geben einen Überblick über die Entwicklung nach Alter und Geschlecht im Basisjahr 2017 und am Ende des Prognosezeitraumes 2035 nach dem natürlichen Szenario.

Abbildung 13: Alters- und Geschlechtsgliederung – natürliches Szenario

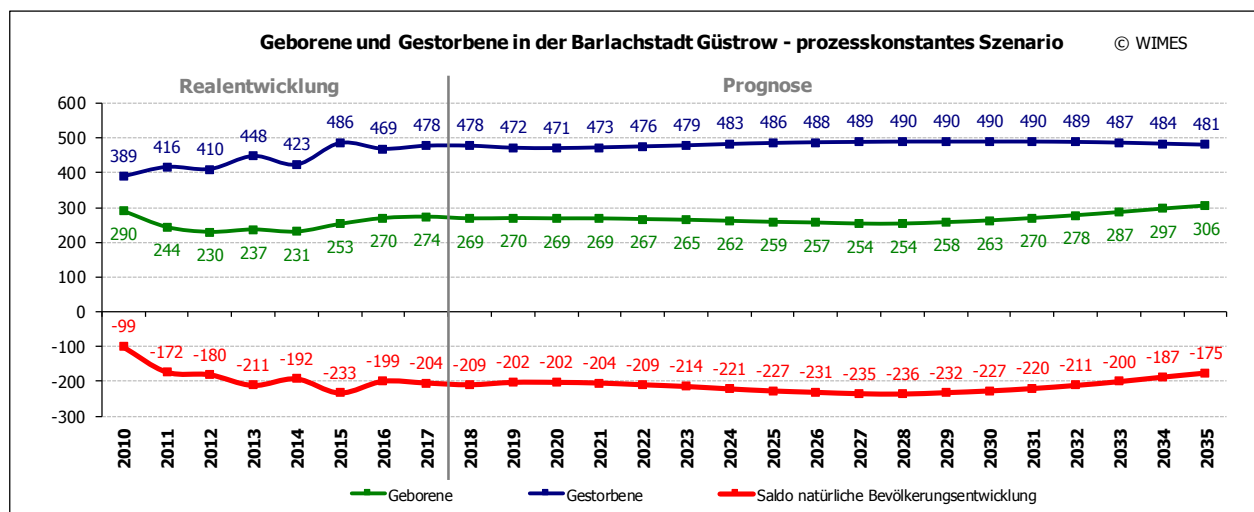


Wie eingangs beschrieben, hat dieses Szenario aber überwiegend eine "didaktische" Bedeutung und dient als "Verständnishilfe". Es dokumentiert lediglich die künftige Einwohnerentwicklung ohne den Einfluss von Wanderungen.

5.2 Ergebnisse der Bevölkerungsprognose nach dem prozesskonstanten Szenario

Die Bevölkerungsentwicklung nach dem prozesskonstanten Szenario würde nur eintreten, wenn die hohen Wanderungsgewinne der vergangenen Jahre infolge der Flüchtlingszuwanderung konstant fortgeschrieben werden.

Abbildung 14: Geburten und Sterbefälle real und Fortschreibung (prozesskonstantes Szenario)



Für die Prognoserechnung nach diesem Szenario wurden die mittleren Werte der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre nach empirisch bestätigten Wahrscheinlichkeiten fortgeschrieben. Angenommen wurde, dass die Zuzüge und die Fortzüge im Prognosezeitraum entsprechend dem Mittelwert der Jahre von 2013 bis 2017 verlaufen.

Abbildung 15: Annahme Wanderungen – prozesskonstant fortgeschrieben

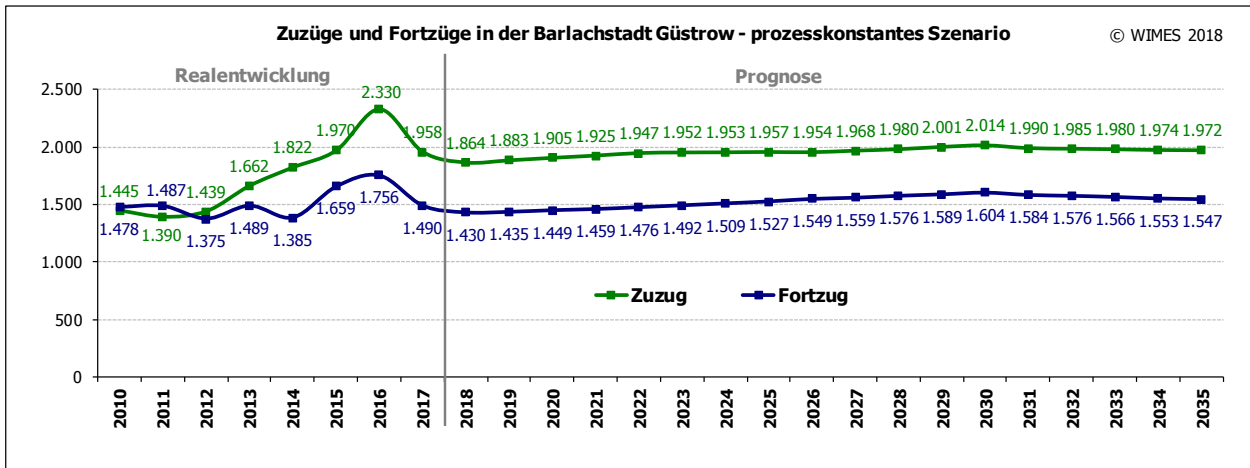
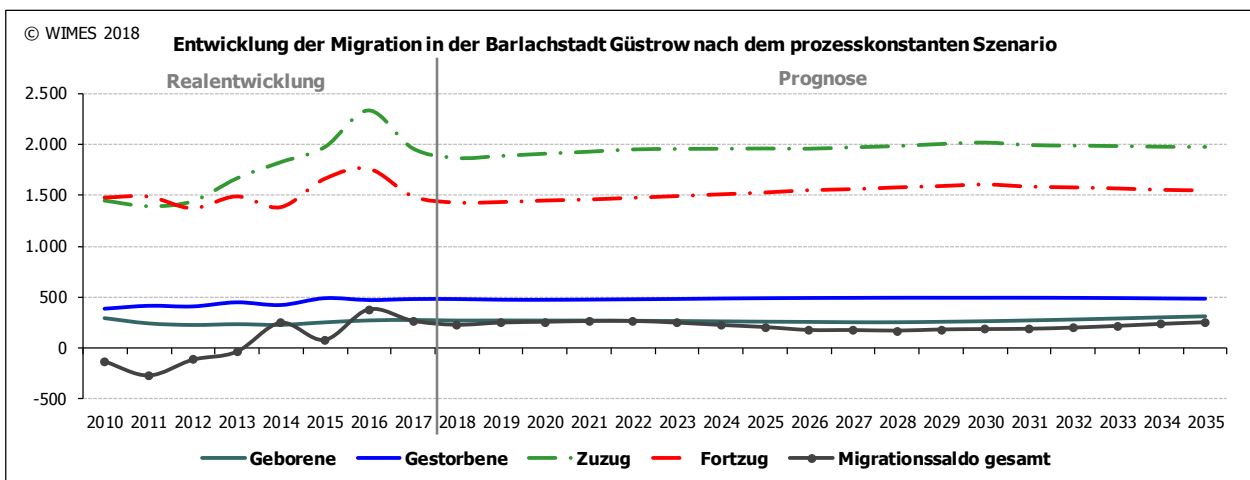


Abbildung 16: Annahme Wanderungen und natürliche Bevölkerungsentwicklung – prozesskonstant



Nach diesem Szenario würde bis zum Ende des Projektionszeitraumes die Bevölkerung konstant wachsen, es müssten aber jährlich im Saldo zwischen 500 und 600 Personen zuwandern.

Abbildung 17: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose nach dem prozesskonstanten Szenario

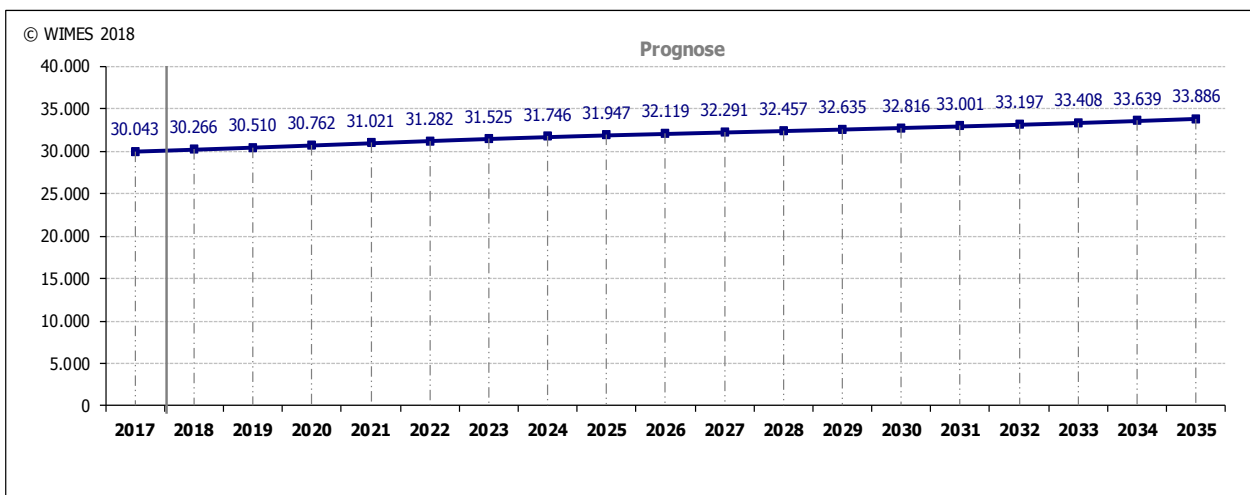
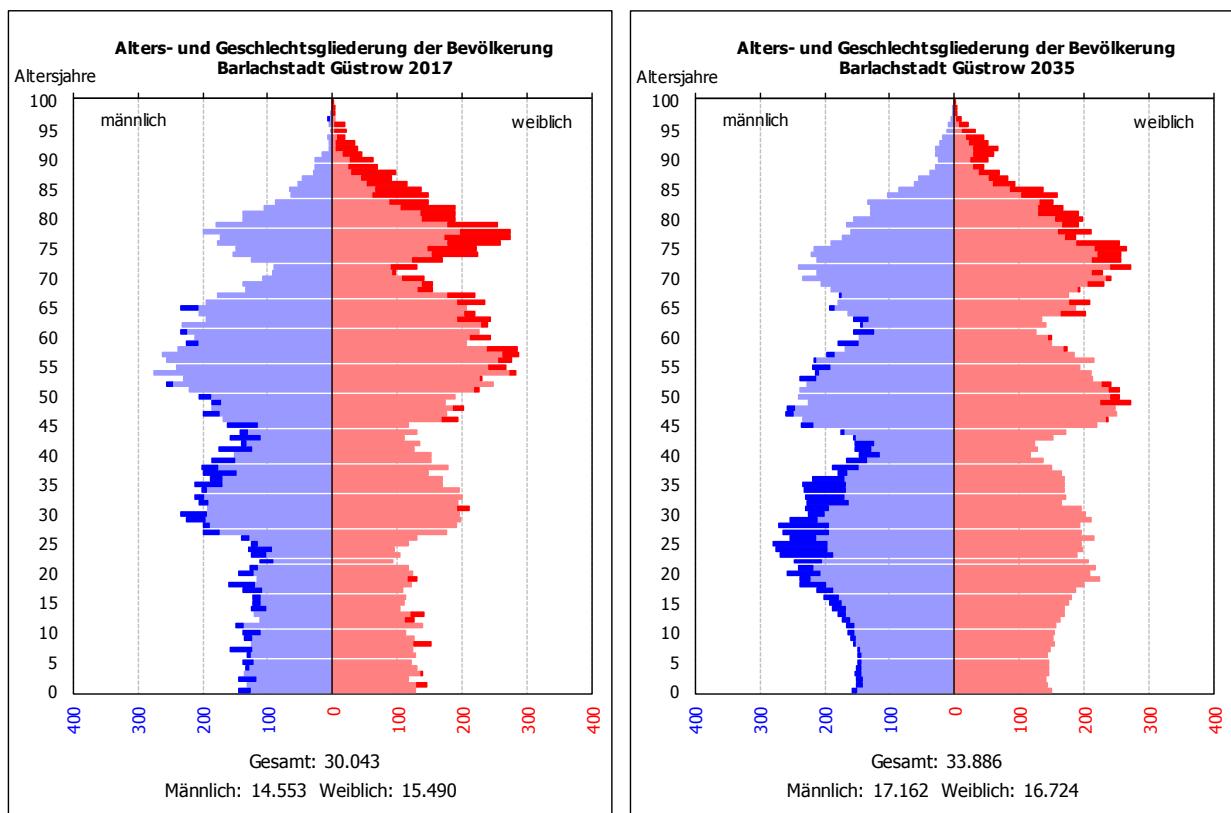


Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen – prozesskonstant

Altergruppen	Bevölkerungsentwicklung absolut			Anteile an der Gesamtbevölkerung			Entwicklung absolut	
	2017	2030	2035	2017	2030	2035	2017-2030	2017-2035
0 bis 6 Jahre	1.865	1.934	2.077	6,2	5,9	6,1	69	212
7 bis 15 Jahre	2.318	3.098	2.967	7,7	9,4	8,8	780	649
16 bis 25 Jahre	2.419	4.004	4.461	8,1	12,2	13,2	1.585	2.042
26 bis 64 Jahre	15.648	14.737	15.342	52,1	44,9	45,3	-911	-306
ab 65 Jahre	7.793	9.044	9.040	25,9	27,6	26,7	1.251	1.247
gesamt	30.043	32.816	33.886	100,0	100,0	100,0	2.773	3.843

Da in den vergangenen Jahren überwiegend junge Männer nichtdeutscher Herkunft zugezogen sind, würden bei konstanter Fortschreibung der Wanderungen hohe Männerüberschüsse im Jugend- und jungem Erwerbsalter eintreten. Solche hohe ungleiche Geschlechterverteilung ist ein Garant für Konflikte und da diese Entwicklung aus heutiger Sicht nicht realistisch ist und auch nicht erstrebenswert, sollte das folgende regional-realistische Szenario das künftige Leitszenario als Grundlage für alle Planungen und Entscheidungen gewählt, ggf. auch das positive Bevölkerungsszenario.

Abbildung 18: Alters-/Geschlechtsgliederung 2017 und Prognose – prozesskonstant



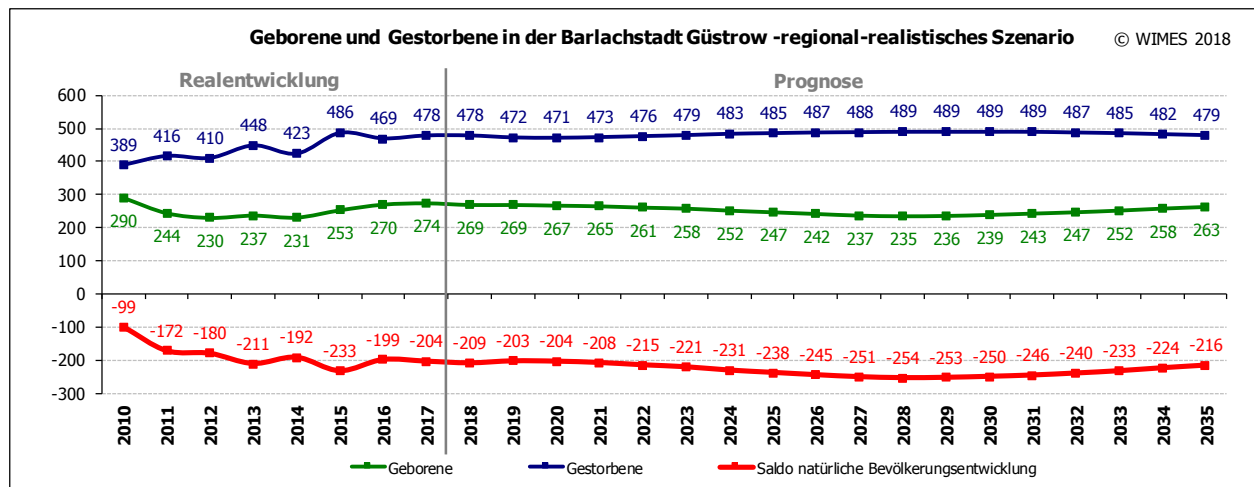
Da die Entwicklung nach dem prozesskonstanten Szenario, das folgende regional-realistische Szenario das künftige Leitszenario die Grundlage für alle Planungen und Entscheidungen.

5.3 Ergebnisse der Bevölkerungsprognose nach dem regional-realistischen Szenario

Entsprechend der Annahme, dass die durchschnittliche Kinderzahl bei der deutschen Bevölkerung bis zum Jahr 2020 auf 1,6 Kinder je Frau ansteigt und bei der ausländischen Bevölkerung die Zahl bei durchschnittlich 2,2 Kindern je Frau (Quelle statistisches Bundesamt) liegt, steigt die Kinderzahl der Gesamtbevölkerung bis 2020 auf 1,7 Kinder je Frau. Danach wurde ein gleichbleibend hohes Niveau von 1,7 Kinder je Frau unterstellt.

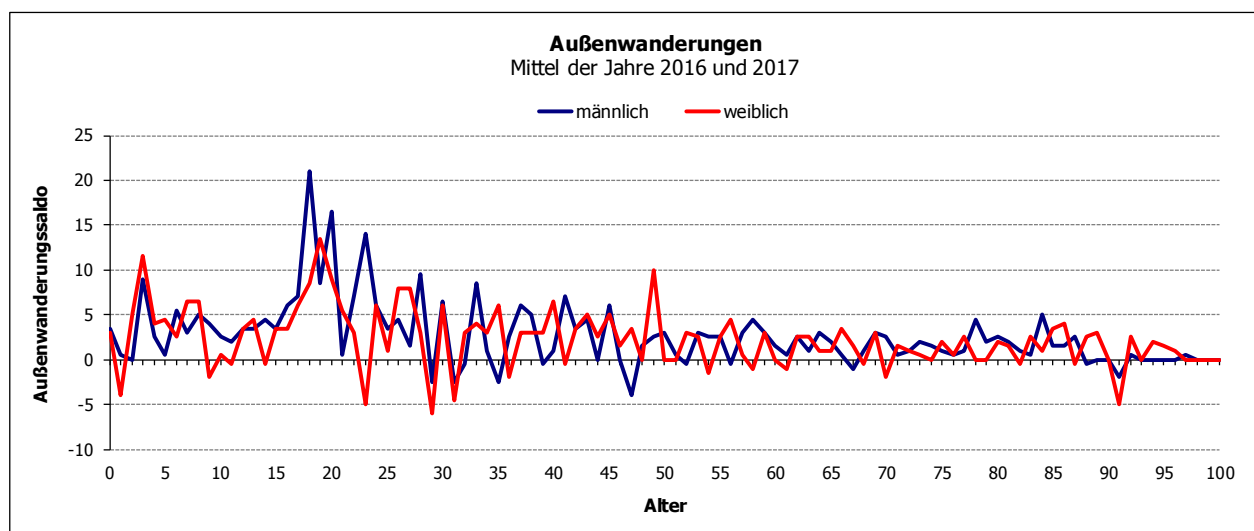
Dementsprechend würde die Zahl der Geburten bis 2020 noch relativ stabil bleiben und danach aufgrund des Rückgangs der Bevölkerung im demographisch aktiven Alter bis 2028/2029 sinken. Am Ende des Prognosezeitraumes im Jahr 2035 könnte die Zahl der Geburten aber in etwa auf dem heutigen Niveau liegen. Die Zahl der Sterbefälle wird aufgrund der zunehmenden Alterung leicht ansteigen. Der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung würde demnach im Jahr 2030 bei -250 Personen und im Jahr 2035 bei -216 Personen liegen.

Abbildung 19: Geburten und Sterbefälle real und Fortschreibung (regional-realistisch)



Für die Prognoserechnung nach diesem Szenario wurde der relativ hohe Negativsaldo bei der weiblichen Bevölkerung im Alter von 22 bis 27 und der hohe Positivsaldo bei der männlichen Bevölkerung zwischen 15 und 25 Jahren abgeschwächt. Das heißt, es wurden geringe Abwanderungen bzw. Zuwanderungen unterstellt, als in den Jahren 2016 und 2017 eingetreten waren.

Abbildung 20: Wanderungen nach Alter und Geschlecht (2016 und 2017 zusammengefasst)



Dateninput Wanderungen nach Altersgruppen

Eingang in die Prognoserechnung fanden die Wanderungen nach Einzeljahren und Geschlecht. Für diesen Bericht wurden folgende Altersgruppen zusammengefasst. Während die positiven Wanderungssalden im Kindes-, Jugend- und jungem Erwerbsalter zum größten Teil aus dem Zuzug ausländischer Bevölkerung resultieren, erfolgte im Erwerbsalter über 45 Jahre und im Senioralter der Zuzug aus Umlandgemeinden aufgrund des Arbeitsplatzangebotes, der guten Infrastruktur und des altersgerechten Wohnungsangebotes in der Barlachstadt Güstrow.

Tabelle 3: Wanderungsbewegungen nach Altersgruppen

Gesamtbevölkerung	2016			2017			gesamt		
	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
bis 6 Jahre	224	150	74	178	142	36	402	292	110
7 bis 15 Jahre	186	129	57	152	102	50	338	231	107
19 bis 25 Jahre	610	432	178	507	403	104	1.117	835	282
26 bis 45 Jahre	869	746	123	723	574	149	1.592	1.320	272
46 bis 65 Jahre	279	199	80	231	185	46	510	384	126
ab 65 bis 80 Jahre	86	60	26	89	42	47	175	102	73
80 Jahre und älter	76	40	36	78	42	36	154	82	72
gesamt	2.330	1.756	574	1.958	1.490	468	4.288	3.246	1.042

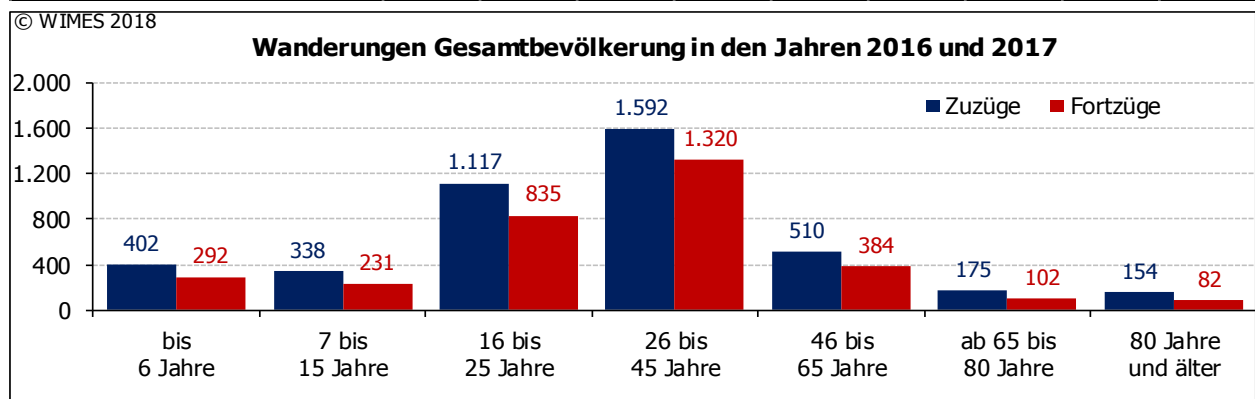


Tabelle 4: Wanderungsbewegungen deutscher Bevölkerung nach Altersgruppen

deutsche Bevölkerung (als alleinige Staatsbürgerschaft)	2016			2017			gesamt		
	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
bis 6 Jahre	111	94	17	94	105	-11	205	199	6
7 bis 15 Jahre	89	92	-3	83	66	17	172	158	14
19 bis 25 Jahre	301	274	27	329	281	48	630	555	75
26 bis 45 Jahre	488	488	0	457	421	36	945	909	36
46 bis 65 Jahre	217	155	62	188	150	38	405	305	100
ab 65 bis 80 Jahre	83	52	31	85	40	45	168	92	76
80 Jahre und älter	74	40	34	77	42	35	151	82	69
gesamt	1.363	1.195	168	1.313	1.105	208	2.676	2.300	376

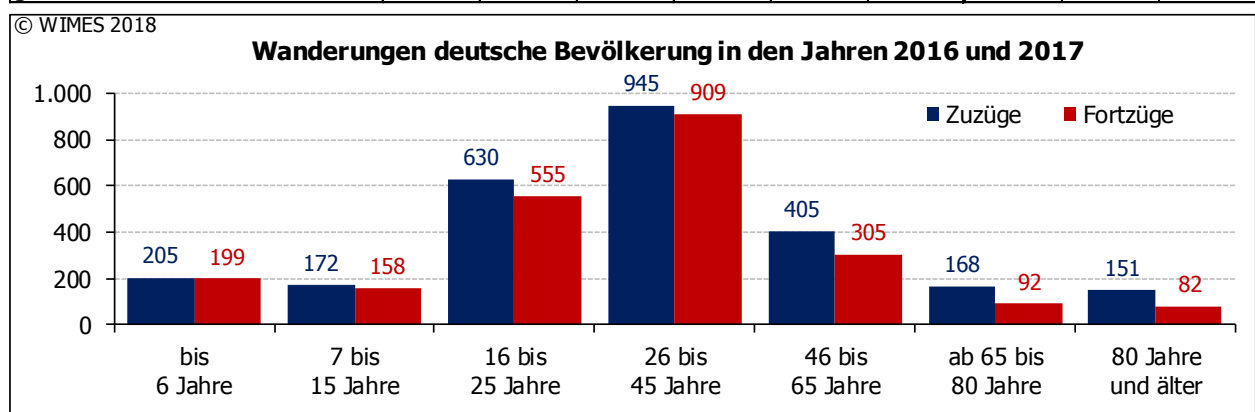
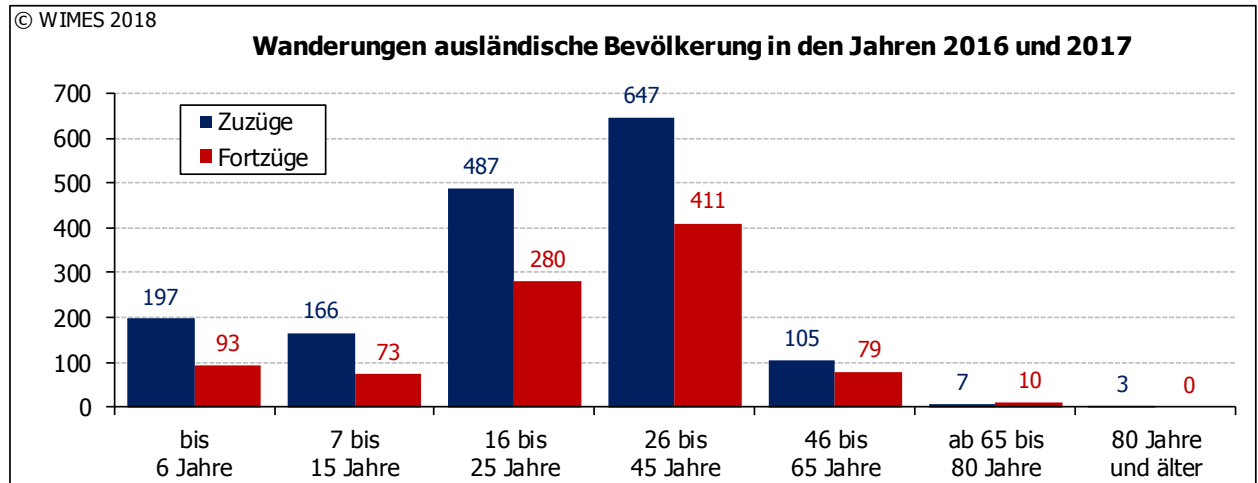


Tabelle 5: Wanderungsbewegungen ausländischer Bevölkerung nach Altersgruppen

ausländische Bevölkerung	2016			2017			gesamt		
	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
bis 6 Jahre	113	56	57	84	37	47	197	93	104
7 bis 15 Jahre	97	37	60	69	36	33	166	73	93
19 bis 25 Jahre	309	158	151	178	122	56	487	280	207
26 bis 45 Jahre	381	258	123	266	153	113	647	411	236
46 bis 65 Jahre	62	44	18	43	35	8	105	79	26
ab 65 bis 80 Jahre	3	8	-5	4	2	2	7	10	-3
80 Jahre und älter	2	0	2	1	0	1	3	0	3
gesamt	967	561	406	645	385	260	1.612	946	666

© WIMES 2018



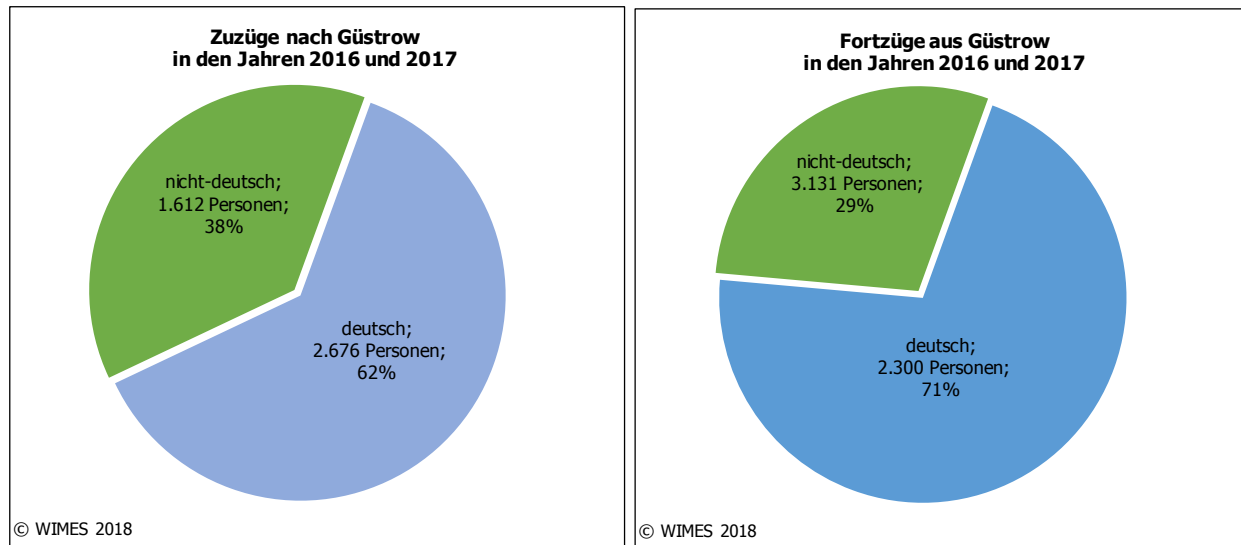
Dateninput Wanderungen nach Nationalität

Der positive Saldo der Wanderungen in den Jahren 2016 und 2017 resultiert zu rund zwei Drittel aus dem Zuzug von Personen ausländischer Staatsbürgerschaft, davon 68,5 % aus Syrien.

Tabelle 6: Wanderungsbewegungen nach Nationalität

Nationalität	2016			2017			gesamt		
	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
deutsch	1.363	1.195	168	1.313	1.105	208	2.676	2.300	376
syrisch	615	272	343	240	127	113	855	399	456
ukrainisch	47	31	16	27	36	-9	74	67	7
russisch	41	20	21	11	13	-2	52	33	19
staatenlos	33	18	15	18	6	12	51	24	27
Doppelstaatler	33	32	1	57	40	17	90	72	18
afghanisch	29	7	22	49	8	41	78	15	63
polnisch	26	11	15	15	12	3	41	23	18
iranisch	16	1	15	31	14	17	47	15	32
ägyptisch	13	7	6	19	20	-1	32	27	5
ungarisch	13	2	11	1	2	-1	14	4	10
eritreisch	9	28	-19	23	3	20	32	31	1
litauisch	8	5	3	22	8	14	30	13	17
vietnamesisch	8	5	3	4	22	-18	12	27	-15
serbisch	7	5	2	5	7	-2	12	12	0
somalisch	7	1	6	4	3	1	11	4	7
mauretanisch	6	3	3	6	7	-1	12	10	2
rumänisch	5	2	3	7	12	-5	12	14	-2
ghanaisch	0	38	-38	10	11	-1	10	49	-39
albanisch	1	28	-27	1	1	0	2	29	-27
Andere Länder	50	45	5	95	33	62	145	78	67
gesamt	2.330	1.756	574	1.958	1.490	468	4.288	3.246	1.042

Abbildung 21: Zuzüge und Fortzüge 2016 und 2017 zusammengefasst

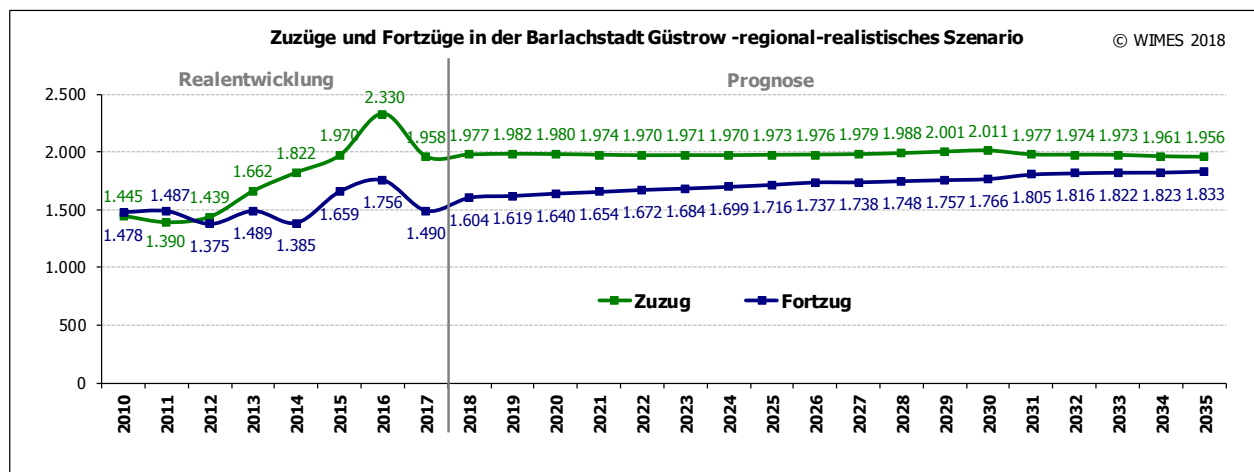


	2016			2017			gesamt		
	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
deutsche Staatsangehörigkeit	1.363	1.195	168	1.313	1.105	208	2.676	2.300	376
ausländische Staatangehörigkeit	967	561	406	645	385	260	1.612	946	666
Anteil Ausland an gesamt in %	41,5	31,9		32,9	25,8		37,6	29,1	

Annahmen Wanderungen für die Prognoserechnung

Bezüglich der Wanderungen wurde über den gesamten Prognosezeitraum ein hohes Zuzugsvolumen aus dem Umland und der Region Rostock unterstellt, vorausgesetzt ein attraktiver Wohnungsmarkt in Güstrow ist vorhanden bzw. Voraussetzungen dafür werden geschaffen.

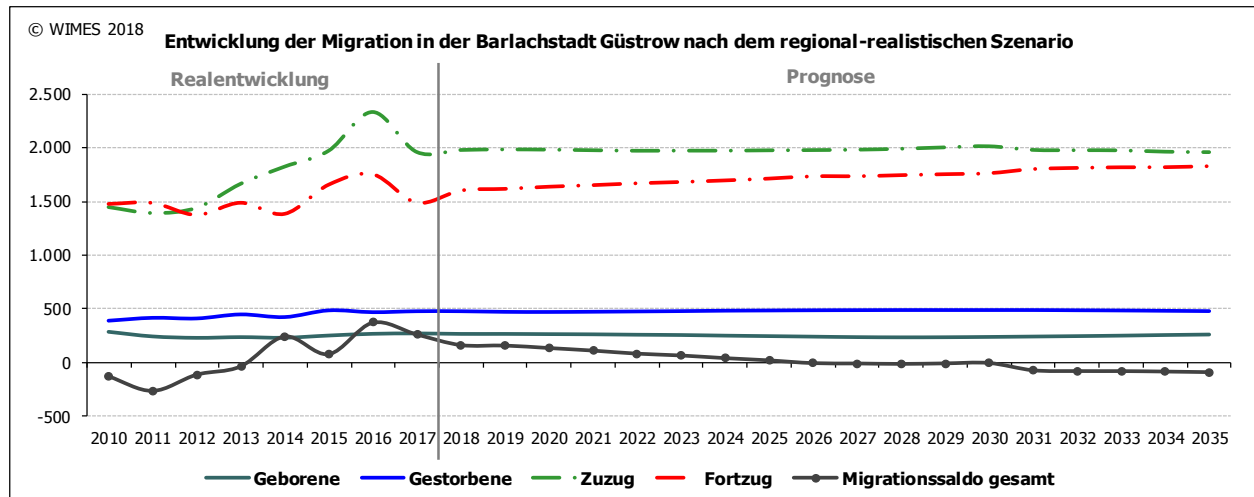
Abbildung 22: Zuzüge und Fortzüge – real und Prognose



Bis zum Ende des Prognosezeitraumes 2035 wurde ein positiver Wanderungssaldo mit abnehmender Tendenz unterstellt. Das heißt, die Zahl der Zuzüge ist stets höher als die Zahl der Fortzüge. Im Jahr 2030 würden 2.011 Zuzügen 2.766 Fortzüge gegenüberstehen, das entspricht einem positiven Wanderungssaldo von 245 Personen.

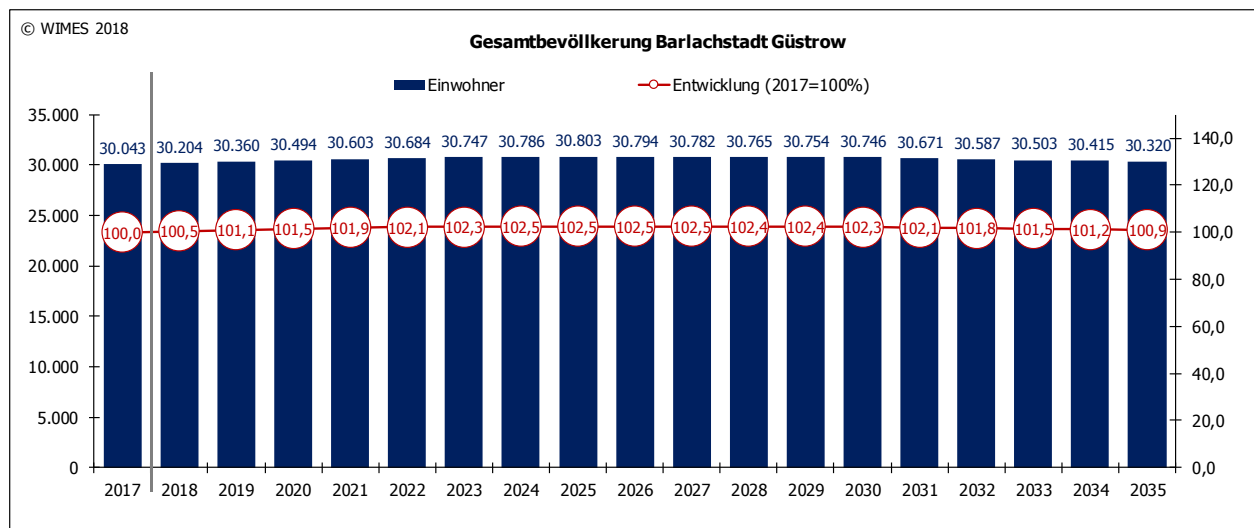
Im Prognosezeitraum nach 2030 bis 2035 ist eine stetige Abnahme der Zuzüge und eine leichte Erhöhung der Fortzüge unterstellt. Am Ende des Prognosezeitraumes würde der Wanderungssaldo dann immer noch positiv sein (+123 Personen).

Abbildung 23: Zusammenfassung Annahmen natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen



Entsprechend der Annahmen – Zuzug von jungen Erwachsenen und Personen im Haupterwerbsalter von 25 bis 65 Jahren mit Familiengründung in Güstrow, Familiennachzug von asylberechtigten Personen bzw. Familienerweiterung mit durchschnittlich zwei bis vier Kindern, jährlicher Einwohnergewinn von 50 Personen im Saldo in der Altersgruppe der Senioren aufgrund der guten altersgerechten Infrastruktur in Güstrow – steigt die Einwohnerzahl bis 2025 um 760 Personen an. Danach setzt aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und abnehmender positiver Wanderungssalden ein leichter Bevölkerungsrückgang ein.

Abbildung 24: Ergebnisse nach dem regional-realistischen Bevölkerungsszenario



Die Zahl der Kinder bis sechs Jahre wird noch bis 2021 ansteigen und danach aufgrund des Rückgangs der Frauen im demographisch aktiven Alter langsam sinken.

Im Schulalter wird aufgrund der seit der Jahrtausendwende steigenden Geburten im Prognosezeitraum bis 2029 eine stetige Zunahme der Zahl der Kinder in dieser Altersgruppe erwartet, von 2.318 Kindern im Schulalter im Jahr 2017 auf 2.818 Kinder im Jahr 2029 (+500 Personen). Danach ist die Zahl der Kinder in dieser Altersgruppe leicht rückläufig, liegt aber am Ende des Prognosezeitraumes immer noch deutlich über der Zahl des Ausgangsjahres 2017.

Der Tiefpunkt bei den Jugendlichen aufgrund des Geburtenknicks in den 1990er Jahren war im Jahr 2015. In den Jahren 2016 bis 2017 hat sich die Zahl der Jugendlichen/jungen Erwachsenen aufgrund der Flüchtlingszuwanderung erhöht. In den Folgejahren steigt die Einwohnerzahl in dieser Altersgruppe aufgrund der steigenden Geburtenzahlen seit der Jahrtausendwende.

Abbildung 25: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – Kinder bis sechs Jahre

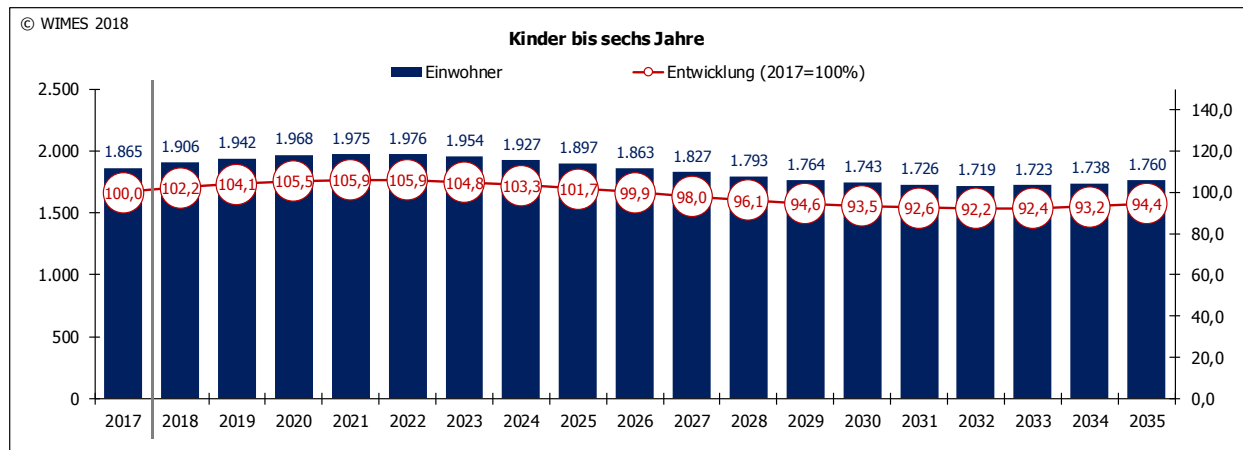


Abbildung 26: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – Kinder von 7 bis 15 Jahre

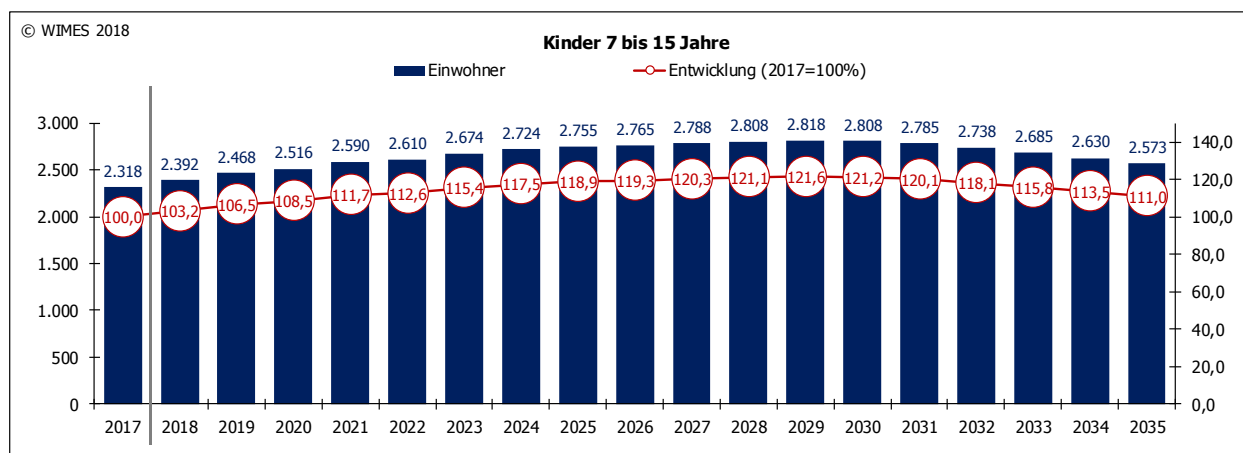
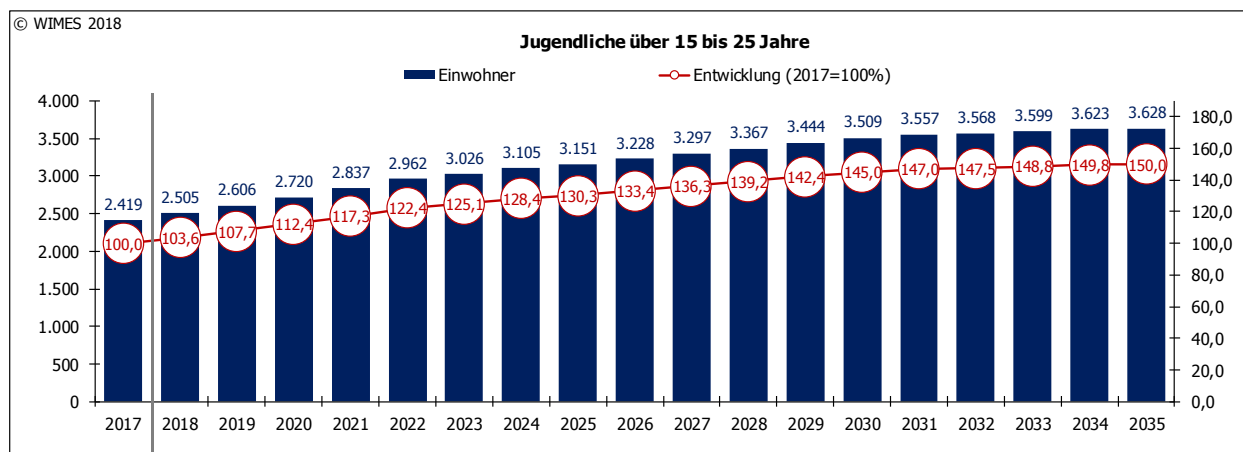


Abbildung 27: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – Jugendliche/junge Erwachsene



Die Zahl der Einwohner im Alter von 26 bis 65 Jahren wird in den kommenden Jahren trotz angenommener positiver Wanderungssalden stetig sinken, weil ein Teil der Einwohner dieser Altersgruppe ins Seniorenalter hineinwächst.

Bevölkerungszugewinne treten in der Altersgruppe der jüngeren Senioren im Alter von 65 bis 79 Jahren bis 2031 ein. Danach wird eine rückläufige Entwicklung eintreten, weil ein Teil der jüngeren Senioren in die Gruppe der älteren Senioren hineinwächst. Die Zahl der älteren Senioren ab 80 Jahre wird bis 2023 um 600 Personen ansteigen, danach sinkt die Zahl der Hochbetagten aufgrund höherer Sterbefälle.

Abbildung 28: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – Haupterwerbsalter

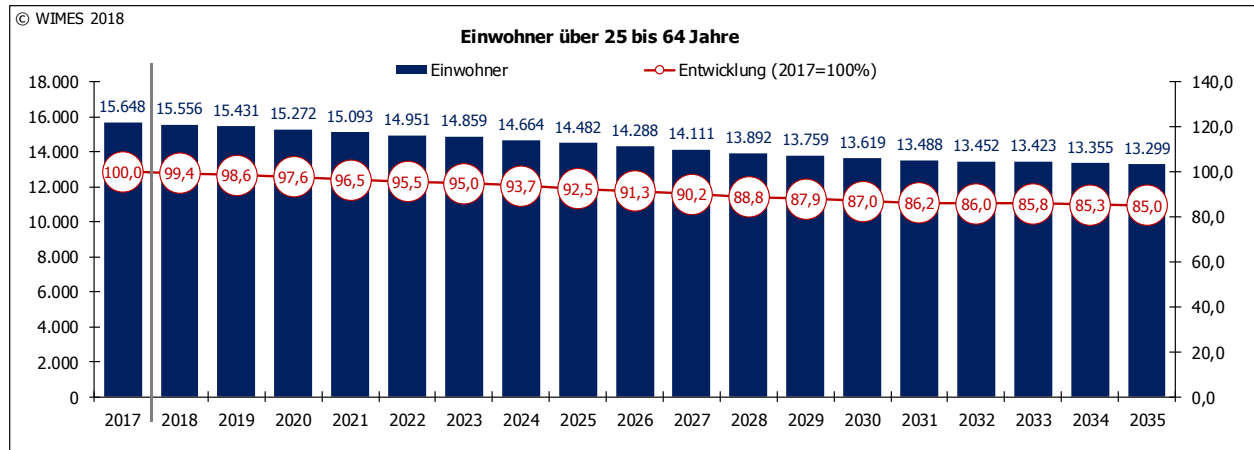


Abbildung 29: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – jüngere Senioren

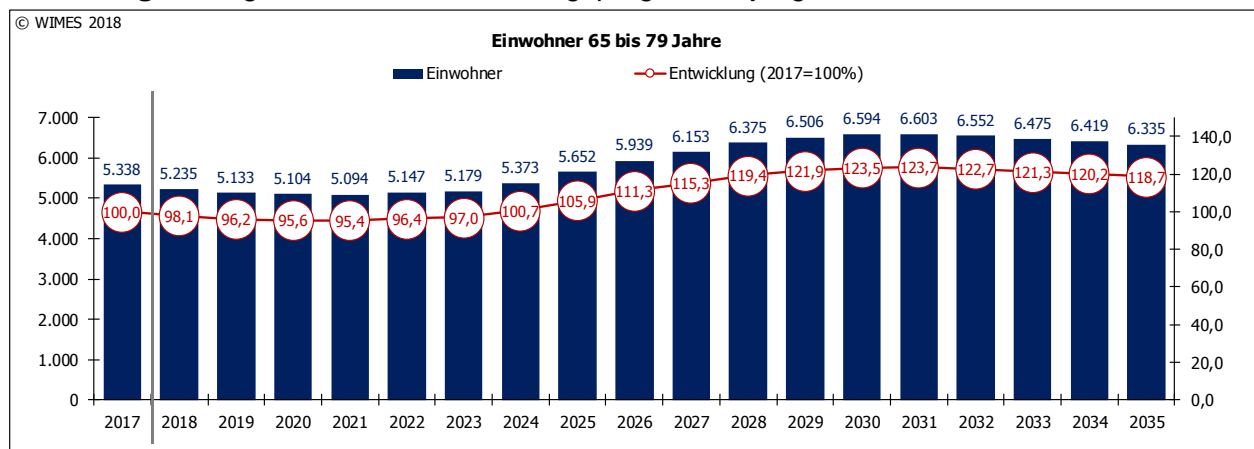


Abbildung 30: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – ältere Senioren

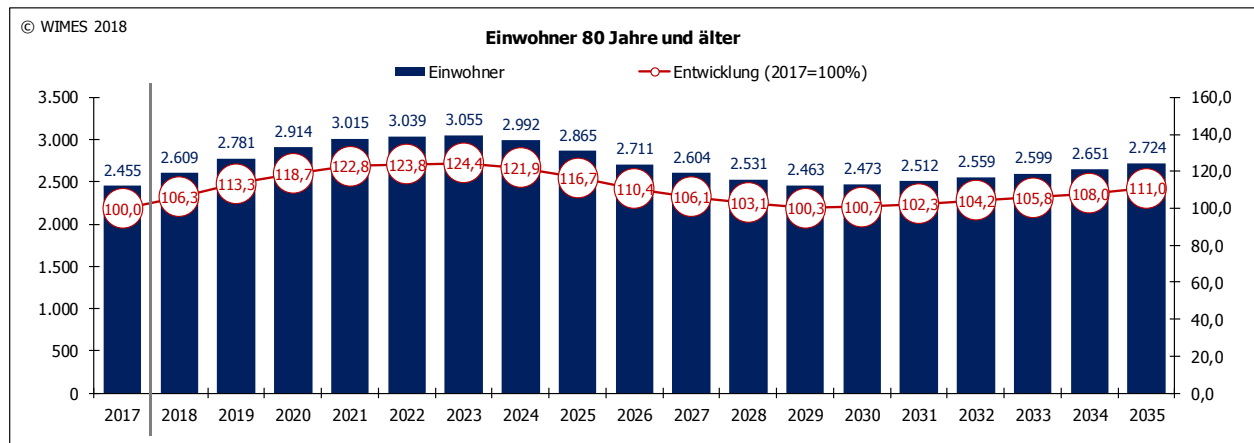


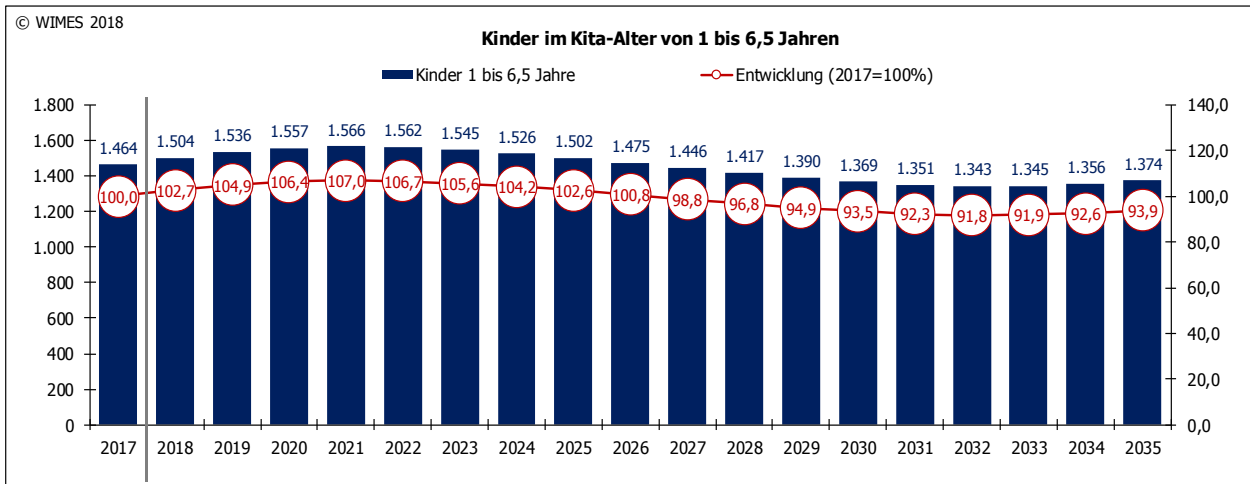
Tabelle 7: Zusammenfassung – Einwohnerentwicklung nach Altersgruppen im Prognosezeitraum

Altersgruppen	Bevölkerungsentwicklung absolut			Anteile an der Gesamtbevölkerung			Entwicklung absolut	
	2017	2030	2035	2017	2030	2035	2017-2030	2017-2035
0 bis 6 Jahre	1.865	1.743	1.760	6,2	5,7	5,8	-122	-105
7 bis 15 Jahre	2.318	2.808	2.573	7,7	9,1	8,5	490	255
16 bis 25 Jahre	2.419	3.509	3.628	8,1	11,4	12,0	1.090	1.209
26 bis 64 Jahre	15.648	13.619	13.299	52,1	44,3	43,9	-2.029	-2.349
ab 65 Jahre	7.793	9.067	9.059	25,9	29,5	29,9	1.274	1.266
gesamt	30.043	30.746	30.320	100,0	100,0	100,0	703	277

Bevölkerungsentwicklung im Kita- und Schulalter nach dem regional-realistischen Szenario

Die Zahl der Kinder im Kita-Alter wird voraussichtlich noch bis 2021 ansteigen. In den Folgejahren setzt aufgrund des Rückgangs der Frauen im demographisch aktiven Alter eine rückläufige Entwicklung ein.

Abbildung 31: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – Kinder im Kita-Alter



Die Zahl der Kinder im Grundschulalter erhöht sich bis 2025 um rund 150 Schüler, danach geht die Zahl stetig zurück und wird aber am Ende des Prognosezeitraumes wahrscheinlich nur geringfügig unter dem heutigen Niveau liegen. Die Zahl der Schüler im Alter weiterführender Schulen wird sich wahrscheinlich um rund 640 Schüler bis 2032 erhöhen.

Abbildung 32: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – Kinder im Grundschulalter

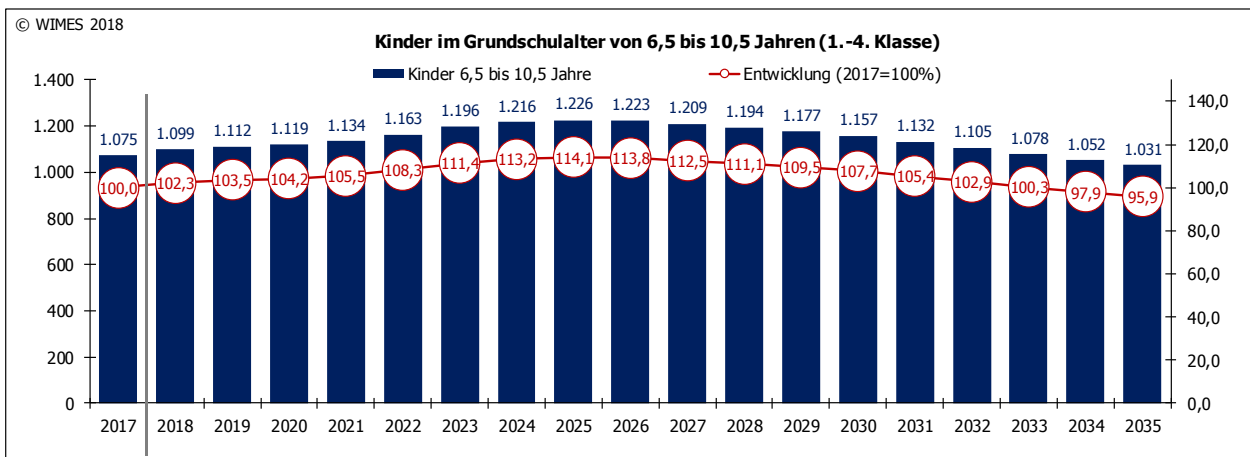


Abbildung 33: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – Alter weiterführender Schulen

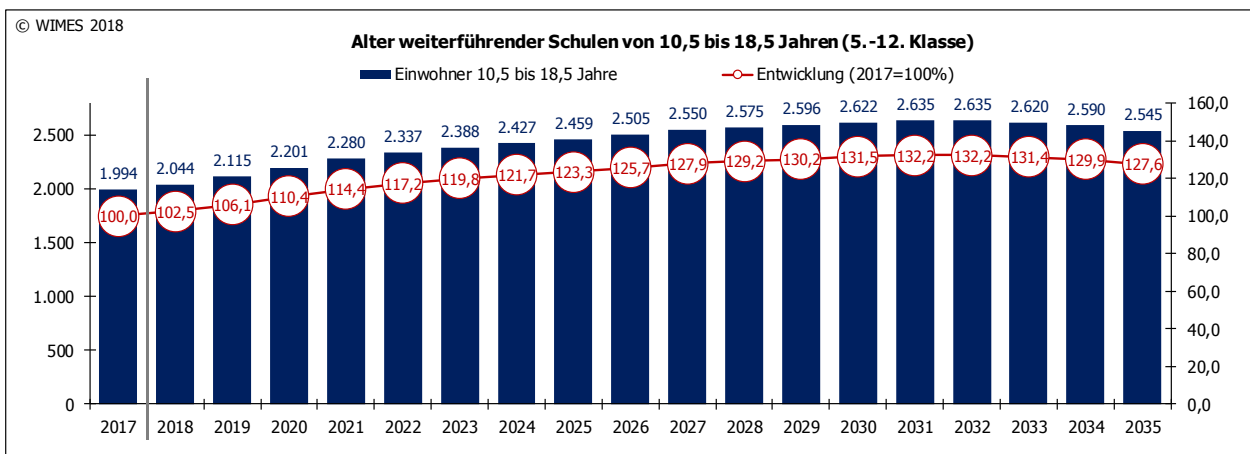
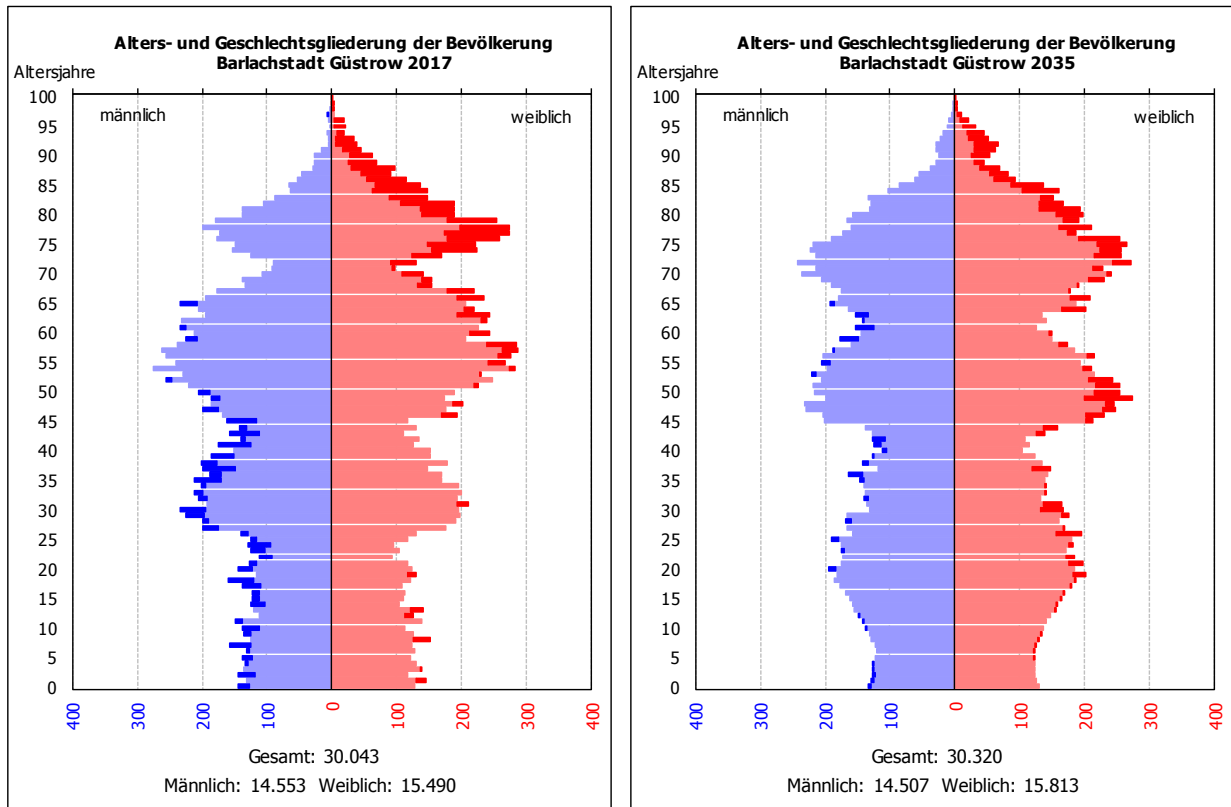


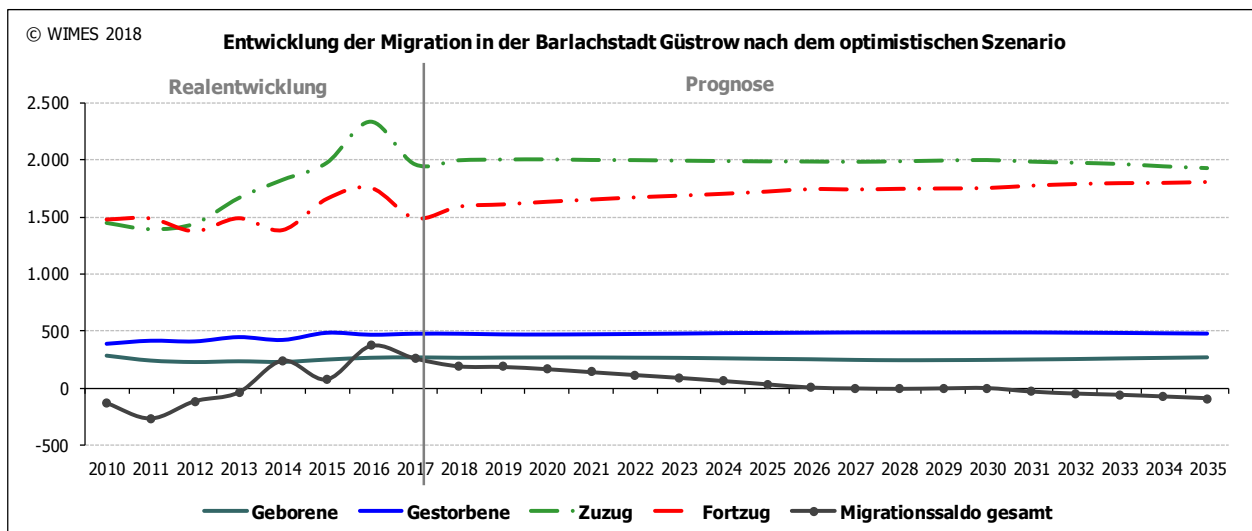
Abbildung 34: Alters- und Geschlechtsgliederung – regional-realistisches Szenario



5.4 Ergebnisse der Bevölkerungsprognose nach dem optimistischen Szenario

Der Dateninput ist der gleiche wie beim regional-realistischen Szenario. Jedoch wurden die Fortzüge reduziert und ein verstärkter Zuzug einkommensstärkerer Haushalte aus der Hansestadt Rostock und dem LK Rostock unterstellt, insbesondere der Arbeitspendler. Als Zuzugsmotive wirken die gute Verkehrsanbindung, ein hohes Arbeitsplatzaufkommen, eine gute Infrastruktur und ein attraktiver Wohnungsmarkt.

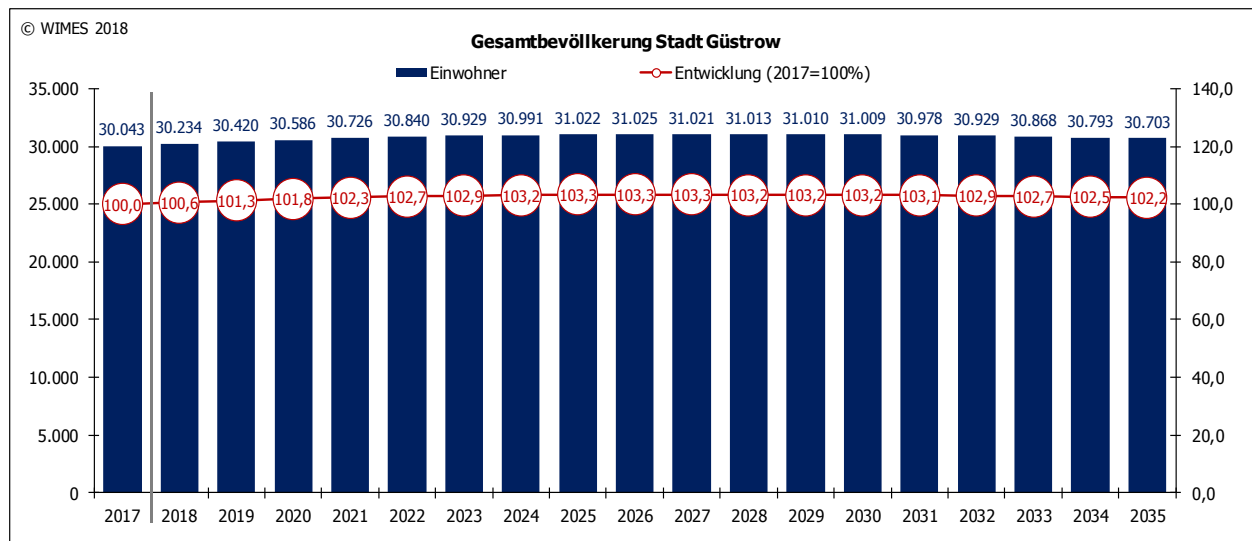
Abbildung 35: Zusammenfassung Annahmen natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen



Entsprechend der Annahmen – Zuzug von jungen Erwachsenen und Personen im Haupterwerbsalter von 25 bis 65 Jahren mit Familiengründung in Güstrow, darunter erhöhter Zuzug von Rostocker Arbeitspendlern, die nach Güstrow ziehen sowie Familiennachzug von asylberechtigten Personen bzw. Familienerweiterung, jährlicher Einwohnergewinn von 50 Personen im Saldo in der Altersgruppe der Senioren aufgrund der guten altersgerechten Infrastruktur in Güstrow und Reduzierung der Fortzüge – steigt die Einwohnerzahl bis 2025 um ca. 980 Personen an.

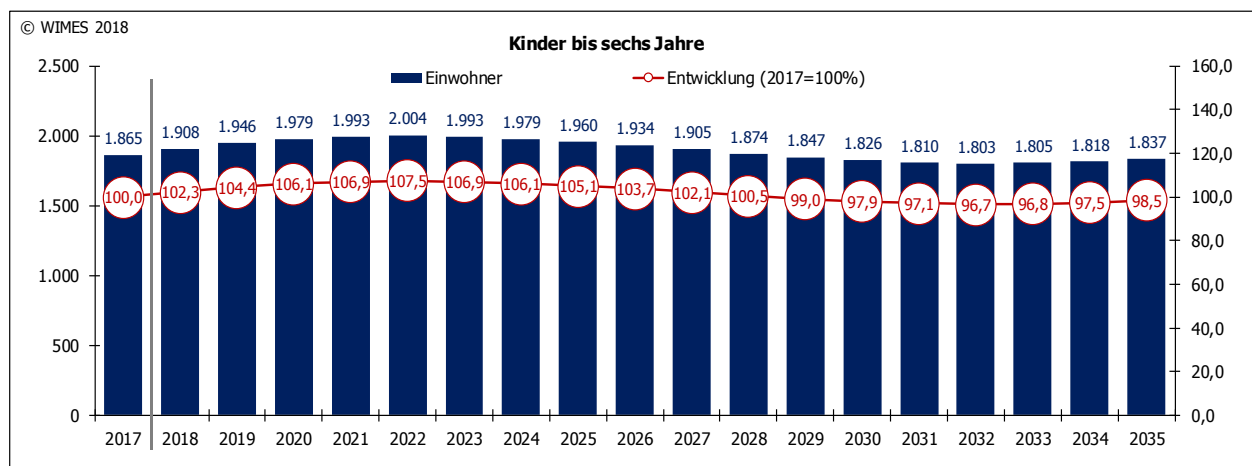
Danach setzt aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und abnehmender positiver Wanderungssalden ein geringfügiger Bevölkerungsrückgang ein. Am Ende des Prognosezeitraumes würde die Einwohnerzahl nach diesem Szenario aber um rund 650 Personen über der Zahl des Ausgangsjahres der Prognose liegen.

Abbildung 36: Ergebnisse nach dem optimistischen Bevölkerungsszenario gesamt



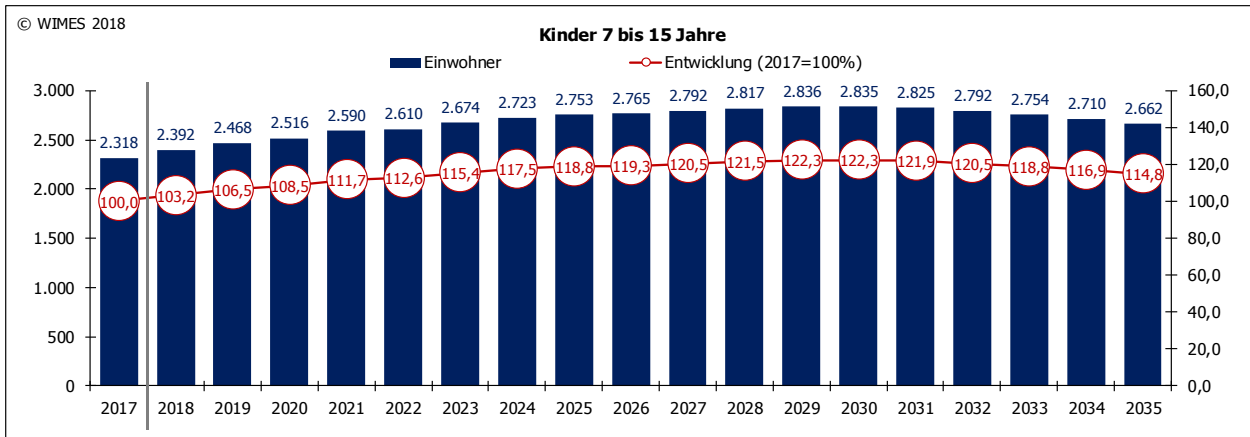
Die Zahl der Kinder bis sechs Jahre wird noch bis 2022 ansteigen und danach aufgrund des Rückgangs der Frauen im demographisch aktiven Alter langsam sinken.

Abbildung 37: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – Kinder bis sechs Jahre (optimistisch)



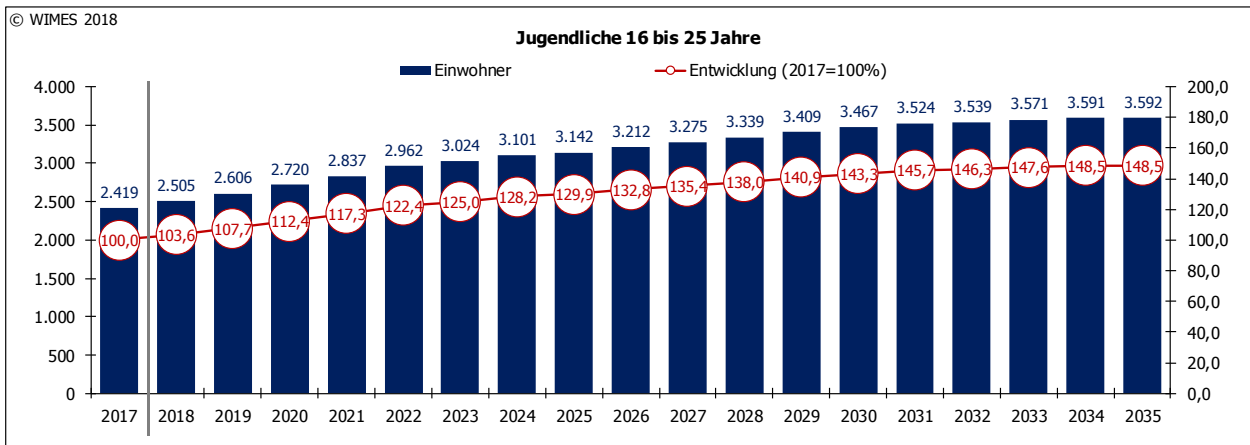
Im Schulalter wird nach dem optimistischen im Prognosezeitraum bis 2029/2030 eine stetige Zunahme der Zahl der Kinder in dieser Altersgruppe erwartet, von 2.318 Kindern im Schulalter im Jahr 2017 auf 2.835 Kinder im Jahr 2030 (+517 Personen). Danach ist die Zahl der Kinder in dieser Altersgruppe leicht rückläufig, liegt aber am Ende des Prognosezeitraumes immer noch deutlich über der Zahl des Ausgangsjahres 2017.

Abbildung 38: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – Kinder 7 bis 15 Jahre (optimistisch)



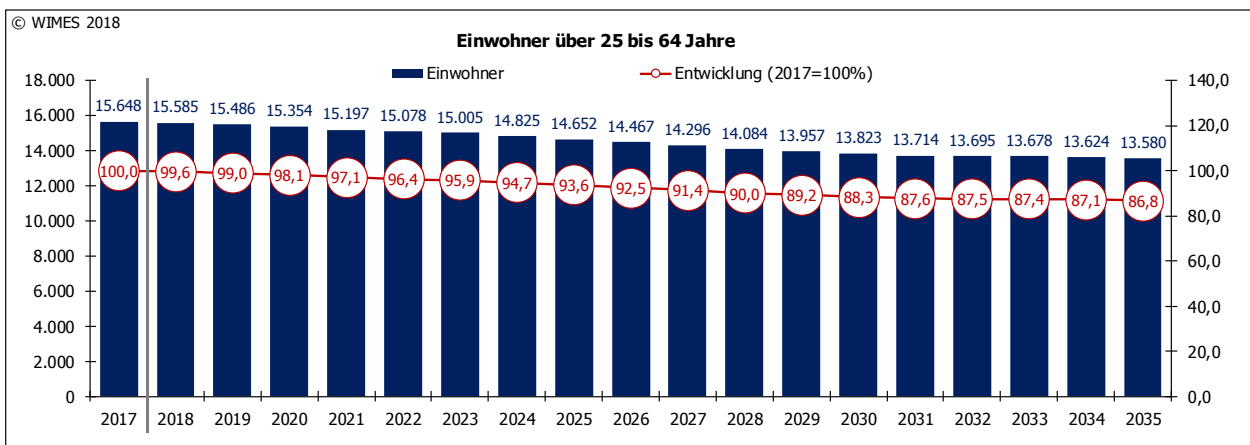
Der Tiefpunkt bei den Jugendlichen war im Jahr 2015 erreicht. In den Jahren 2016 bis 2017 hat sich die Zahl der Jugendlichen/jungen Erwachsenen aufgrund der Flüchtlingszuwanderung erhöht. In den Folgejahren steigt die Einwohnerzahl in dieser Altersgruppe aufgrund der steigenden Geburtenzahlen seit der Jahrtausendwende.

Abbildung 39: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – Jugendliche 15 bis 25 Jahre (optimistisch)



Die Zahl der Einwohner im Alter von 26 bis 65 Jahren wird auch nach diesem Szenario in den kommenden Jahren trotz angenommener positiver Wanderungssalden stetig sinken, weil ein Teil der Einwohner dieser Altersgruppe ins Seniorenalter hineinwächst. Die Zahl der Einwohner im Haupterwerbsalter liegt am Ende des Prognosezeitraumes aber um ca. 280 Personen über dem Prognosewert des regional-realistischen Szenarios.

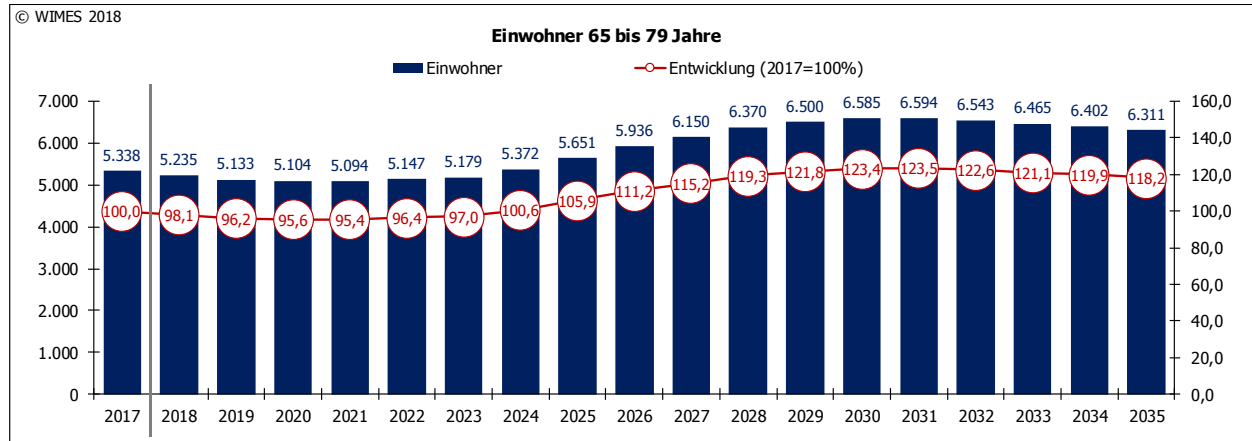
Abbildung 40: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – Haupterwerbsalter (optimistisch)



Bevölkerungszugewinne treten in der Altersgruppe der jüngeren Senioren im Alter von 65 bis 79 Jahren bis zum Ende des Prognosezeitraumes 2030 ein. Danach wird eine rückläufige Entwicklung eintreten, weil ein Teil der jüngeren Senioren in die Gruppe der älteren Senioren hineinwächst.

Die Zahl der Einwohner im jüngeren Seniorenalter liegt am Ende des Prognosezeitraumes aber um rund Personen unter dem Prognosewert des regional-realistischen Szenarios.

Abbildung 41: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – jüngere Senioren (optimistisch)



Die Zahl der älteren Senioren ab 80 Jahre wird auch nach diesem Bevölkerungsszenario bis 2023 um ca. 600 Personen ansteigen, danach wird die Zahl bis zum Jahr 2029/2030 leicht sinken.

Ab 2030 wird jedoch wieder ein deutlicher Anstieg der Bevölkerungszahl in dieser Altersgruppe eintreten. Im Jahr würden nach diesem Szenario 2.720 Personen 80 Jahre und älter sein.

Abbildung 42: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – ältere Senioren (optimistisch)

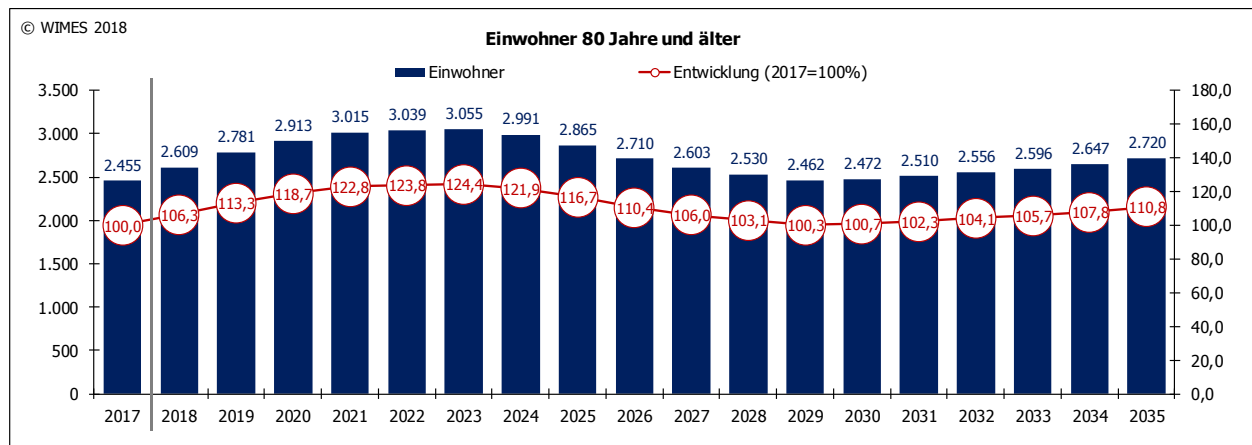


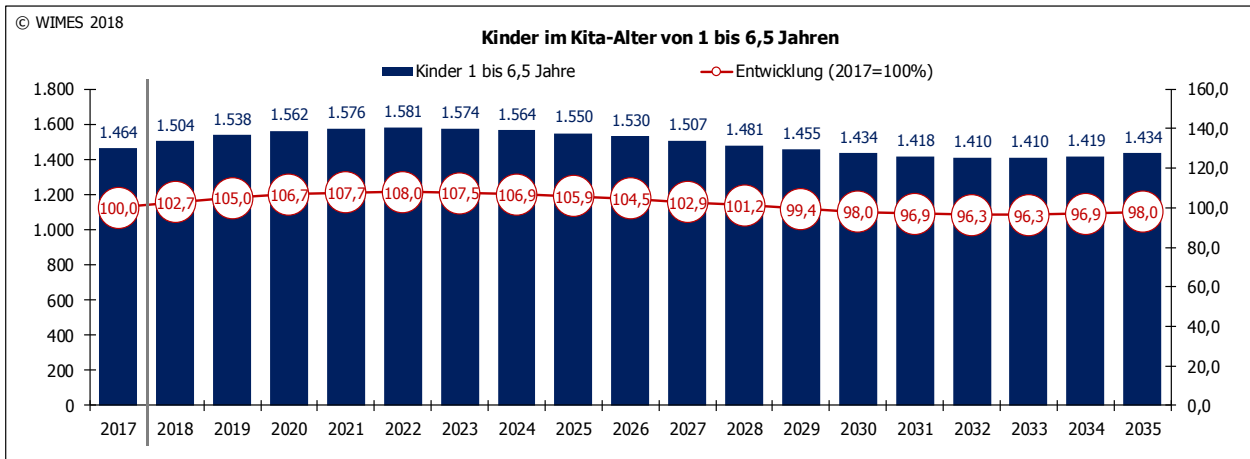
Tabelle 8: Zusammenfassung – Einwohnerentwicklung nach Altersgruppen (optimistisch)

Altersgruppen	Bevölkerungsentwicklung absolut			Anteile an der Gesamtbevölkerung			Entwicklung absolut	
	2017	2030	2035	2017	2030	2035	2017-2030	2017-2035
0 bis 6 Jahre	1.865	1.826	1.837	6,2	5,9	6,0	-39	-28
7 bis 15 Jahre	2.318	2.835	2.662	7,7	9,1	8,7	517	344
16 bis 25 Jahre	2.419	3.467	3.592	8,1	11,2	11,7	1.048	1.173
26 bis 64 Jahre	15.648	13.823	13.580	52,1	44,6	44,2	-1.825	-2.068
ab 65 Jahre	7.793	9.058	9.031	25,9	29,2	29,4	1.265	1.238
gesamt	30.043	31.009	30.703	100,0	100,0	100,0	966	660

Bevölkerungsentwicklung im Kita- und Schulalter nach dem optimistischen Szenario

Die Zahl der Kinder im Kita-Alter wird voraussichtlich noch bis 2022 ansteigen. In den Folgejahren setzt aufgrund des Rückgangs der Frauen im demographisch aktiven Alter eine rückläufige Entwicklung ein.

Abbildung 43: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – Kinder im Kita-Alter



Die Zahl der Kinder im Grundschulalter erhöht sich bis 2026 um 153 Schüler, danach geht die Zahl stetig zurück und wird aber am Ende des Prognosezeitraumes wahrscheinlich nur geringfügig unter dem heutigen Niveau liegen. Die Zahl der Schüler im Alter weiterführender Schulen würde sich nach diesem Szenario um rund 650 Schüler bis 2032 (Höchstwert) erhöhen.

Abbildung 44: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – Kinder im Grundschulalter

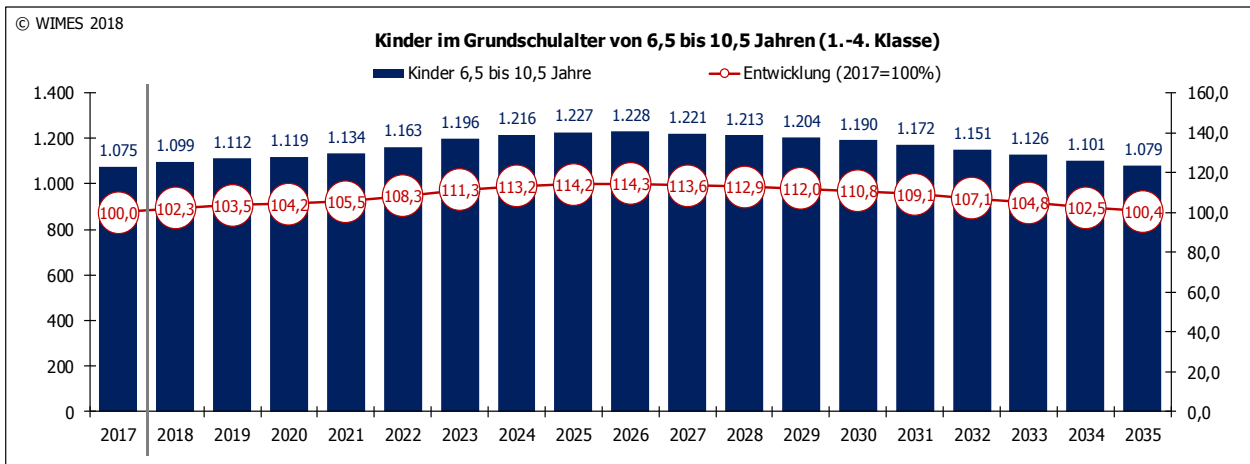


Abbildung 45: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – Alter weiterführender Schulen

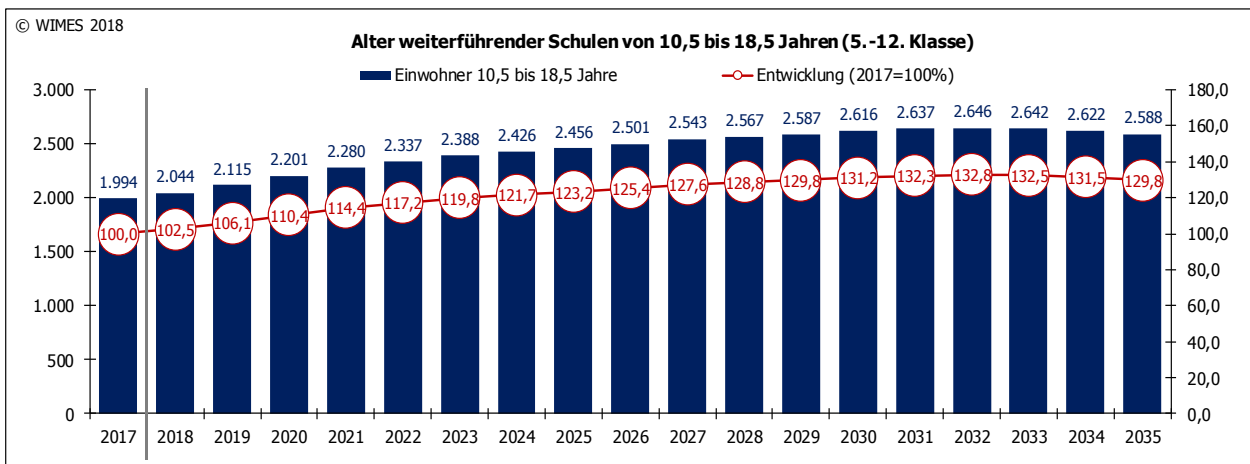
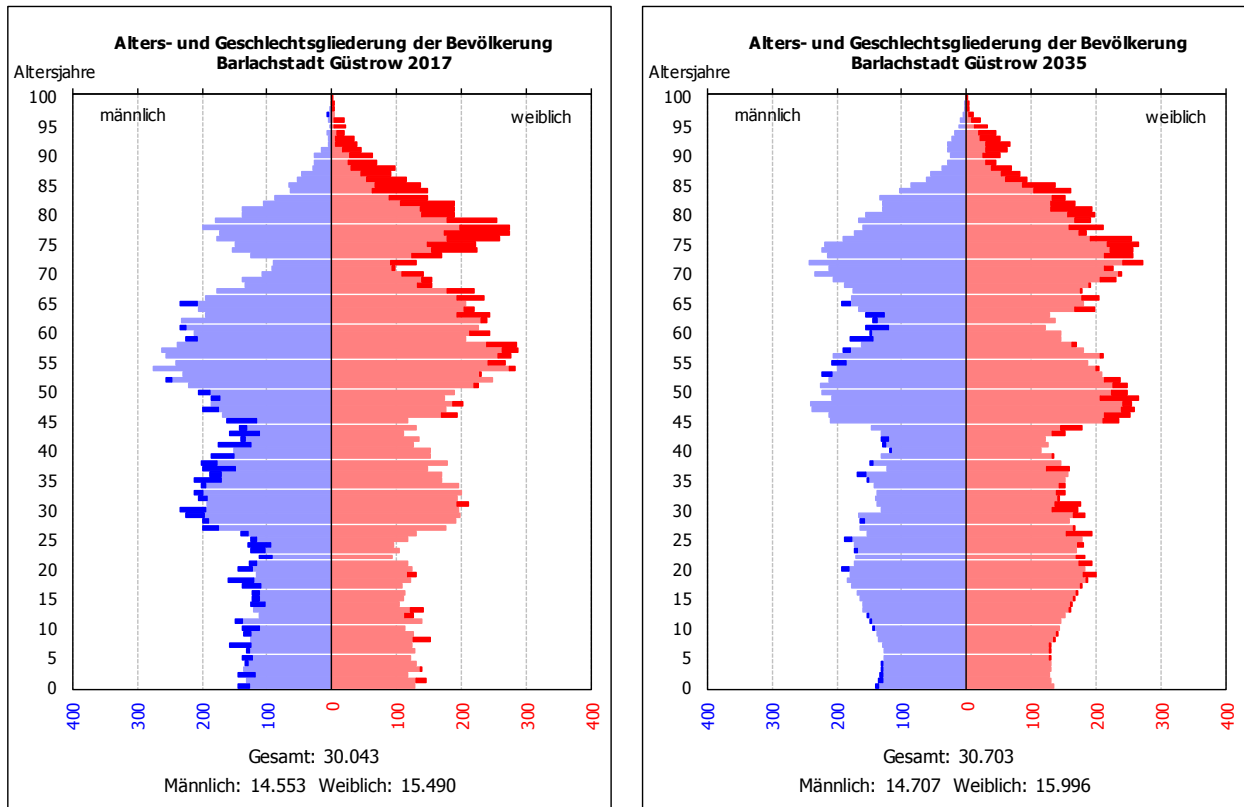


Abbildung 46: Alters- und Geschlechtsgliederung im Prognosezeitraum (optimistisch)



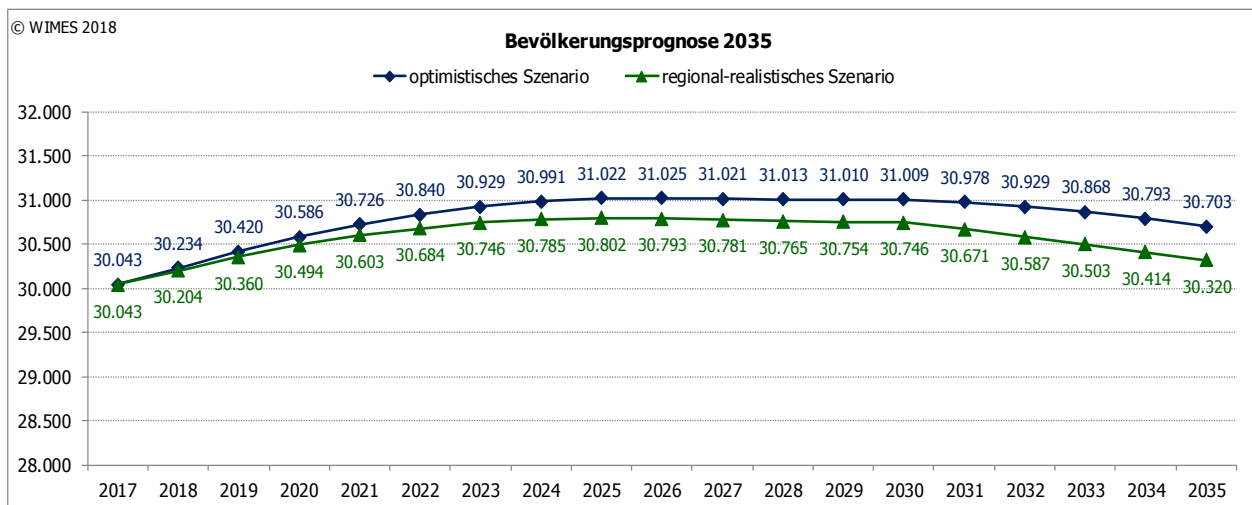
Zusammenfassung

Das natürliche Szenario hat ausschließlich eine „didaktische“ Bedeutung, dient als „Verständnis-hilfe“ und zeigt, wie die Bevölkerungsentwicklung ohne Wanderungen verlaufen würde.

Das prozesskonstante Szenario hat auch überwiegend eine „didaktische“ Bedeutung und stellt die künftige Bevölkerungsentwicklung unter Beibehalt der hohen Zugewinne durch Wanderungen der vergangenen drei Jahre dar.

Insgesamt wird für Güstrow eine positive Bevölkerungsentwicklung vorausgesagt. Was durchaus realistisch ist, wenn die Bedingungen für getroffenen Annahmen erfüllt bzw. umgesetzt werden. Als Planungs- und Entscheidungsgrundlage wird das regional-realistische Bevölkerungsszenario oder ggf. auch das optimistischen Bevölkerungsszenario empfohlen.

Abbildung 47: Prognoseergebnisse – regional-realistisch und optimistisch im Vergleich



6 Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte

Die neue Bevölkerungsprognose der Barlachstadt Güstrow mit ihren Annahmen ist die entscheidende Grundlage für die Berechnungen der wohnungsnachfragenden Haushalte. Die Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt sind nicht einzelne Personen (wie in der Bevölkerungsprognose), sondern Haushalte. Daher müssen nun Personen in Haushalte umgerechnet werden. Wohnungsnachfrager am Markt sind die Haushalte mit Haupt- und Nebenwohnsitz.

Hierbei ist zu beachten, dass im Unterschied zur Bevölkerungsprognose, die aufgrund klarer Wahrscheinlichkeitstheoretischer Annahmen zu den Bevölkerungsbewegungen berechnet wurde, die Veränderungen in den Haushaltsstrukturen von vielen externen Faktoren abhängig sind.

Darum ist die Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte auch so angelegt, dass sie jederzeit fortgeschrieben werden kann, wenn sich die Marktbedingungen verändern, die zum Zeitpunkt der Prognoserechnung nicht vorhersehbar waren.

Die Ergebnisse der Haushaltsprognose sind die maßgebliche Größe für den demographisch bedingten Wohnungsbedarf, also die Zahl der Haushalte ist einer der bedeutendsten Faktoren für den Wohnungsbedarf. Neben der Bevölkerungszahl, auf der sie basiert, ist die angenommene durchschnittliche Haushaltsgröße die wichtigste Stellschraube.

Annahmen

Folgende Annahmen wurden für die Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte zugrunde gelegt werden:

- Die Regelung zur Grundsicherung nach SGB II bleibt wie bisher bestehen, hoher Anteil an getrennt Lebende aus finanziellen Gründen. Diese Zahl wird stetig steigen, da wir uns schon in der 2. Generation befinden. Das bedeutet, die Zahl der geförderten Wohnungen, insbesondere für Alleinstehende und Alleinerziehende wird sich weiter erhöhen.
- Der Zuzug/Familiennachzug von geflüchteten Personen hat eine erhöhte Nachfrage nach gefördertem Wohnraum zur Folge und für diese Zielgruppe werden große Wohnungen benötigt. Viele geflüchtete Frauen kommen aus Ländern, bei denen es üblich ist, viele Kinder zu bekommen. Und gerade diese Zielgruppe befindet sich jetzt in der Altersphase der Familiengründung und -erweiterung. Allerdings macht diese Zielgruppe nur knapp 5 % der Bevölkerung der Barlachstadt Güstrow aus.
- Aufgrund der sehr guten infrastrukturellen Ausstattung der Stadt wird es auch künftig zu positiven Wanderungssalden in der Altersgruppe der Senioren kommen, hierbei handelt es sich jedoch zum größten um Single-Haushalte.
- Die Nachfrage zur Wohneigentumsbildung, insbesondere im Segment EFH und oberen Preissegment und vor allem größere Wohnflächen, wird auch künftig steigen. Jedoch resultiert diese Nachfrage überwiegend aus der eigenen Bevölkerung.
- Eine zusätzliche Nachfrage ergibt sich einerseits aus dem Zuzug aus Umlandgemeinden. Als Mittelzentrum hat die Barlachstadt Güstrow auch zentralörtliche Funktionen zu erfüllen.
- Die durchschnittliche Haushaltsgröße verringert sich nicht mehr in dem Tempo der vergangenen 15 Jahre. Es wird eingeschätzt, dass sich der Trend der Verkleinerung der Haushalte auch künftig fortsetzen wird. Der Zuzug der geflüchteten Personen mit Familiengründung und -erweiterung bzw. Familiennachzug wird dabei nur einen kurzen Effekt auf die Entwicklung haben. Da jedoch die Zahl der Einwohner im demografisch aktiven Alter im Prognosezeitraum sinkt, bewirkt dies einen Rückgang der Haushaltsgröße.

Aber nicht nur die Alterung der Bevölkerung führt zur Verkleinerung der Haushalte, sondern auch die Entstehung neuer Familienformen, was ein deutschlandweiter Trend ist. Überdurchschnittlich viele Personen mittleren Alters wohnen allein. Beachtenswert hierbei ist, dass der Begriff alleinlebend nicht mit partnerlos verwechselt werden darf.

Für die Entwicklung der wohnungsnachfragender Einwohner wurden die Werte der Bevölkerungsprognose (Entwicklung der Einwohner mit Hauptwohnsitz in der Barlachstadt Güstrow bis 2030) zugrunde gelegt zuzüglich jährlich rund 650 Einwohner mit Nebenwohnsitz in Güstrow und abzüglich rund 750 Einwohner die Heimen/Einrichtungen leben.

Das heißt, zu der Prognosezahl entsprechend dem regional-realistischen oder dem optimistischen Szenario wurden für den Prognosezeitraum konstant 650 Einwohner mit Nebenwohnsitz dazu addiert und konstant 750 Einwohner, die in Heimen leben, subtrahiert.

In den vergangenen 15 Jahren ist die durchschnittliche Haushaltgröße in der Barlachstraße Güstrow um 0,26 Personen je Haushalt gesunken. Für den Prognosezeitraum bis 2035 wurde lediglich ein Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 0,08 bis maximal 0,13 angenommen.

Die Prognoserechnung der Wohnungsnachfrage erfolgte nach drei Annahmen:

- Annahme I – die durchschnittliche Haushaltgröße sinkt bis 2035 um 0,08 Personen je Haushalt, von 1,85 Personen im Jahr 2017 auf 1,77 Personen im Jahr 2035
- Annahme II – die durchschnittliche Haushaltgröße sinkt bis 2035 um 0,13 Personen je Haushalt, von 1,85 Personen im Jahr 2017 auf 1,75 Personen im Jahr 2035
- Annahme III – die durchschnittliche Haushaltgröße sinkt bis 2035 um 0,10 Personen je Haushalt, von 1,85 Personen im Jahr 2017 auf 1,72 Personen im Jahr 2035

Nach dem regional-realistischen Bevölkerungsszenario steigt die Zahl der Wohnungsnachfragenden bis 2025 um 740 Einwohner an, danach wird wahrscheinlich eine leicht rückläufige Entwicklung eintreten. Im Jahr 2030 liegt die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner aber immer noch um 684 Personen über der Zahl des Basisjahres und im Jahr 2035 um 258 Personen.

Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte steigt jedoch bis zum Jahr 2030 aufgrund der zugrunde gelegten Haushaltgrößen um 813 Haushalte entsprechend Annahme I, um 1.005 Haushalte entsprechend Annahme II und um 1.300 Haushalte entsprechend Annahme III.

Im gesamten Prognosezeitraumen von 2017 bis 2035 erhöht sich die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte entsprechend Annahme I um 861 Haushalte, entsprechend Annahme II um 1.056 Haushalte und entsprechend Annahme III um 1.358 Haushalte.

Tabelle 9: Entwicklung der wohnungsnachfragende Einwohner und wohnungsnachfragende Haushalte entsprechend dem regional-realistischen Bevölkerungsszenario

Regional-realistisches Szenario	Basisjahr 2017	Prognosejahr 2025	Prognosejahr 2030	Prognosejahr 2035	Veränderung 2017-2030	Veränderung 2017-2035
Einwohner (Hauptwohnsitz)	30.043	30.802	30.746	30.320	703	277
Einwohner (Nebenwohnsitz)	652	650	650	650		
Einwohner Heime/Einrichtungen	733	750	750	750		
wohnungsnachfragende Einwohner	29.962	30.702	30.646	30.220	684	258

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

durchschnittliche Haushaltgröße und wohnungsnachfragende Haushalte					2017-2030	2017-2035
Annahme I	1,85	1,82	1,80	1,77	-0,05	-0,08
wohnungsnachfragende Haushalte	16.212	16.870	17.026	17.074	813	861
Annahme II	1,85	1,80	1,78	1,75	-0,07	-0,10
wohnungsnachfragende Haushalte	16.212	17.057	17.217	17.269	1.005	1.056
Annahme III	1,85	1,77	1,75	1,72	-0,10	-0,13
wohnungsnachfragende Haushalte	16.212	17.346	17.512	17.570	1.300	1.358

Je nach Annahme wird ein Zugang zum vorhandenen aktiven Wohnungsbestand von rund 860 WE bis rund 1.060 WE bis zum Jahr 2035 benötigt, um die Wohnungsnachfrage entsprechend dem regional-realistischen Szenario der Bevölkerungsprognose decken zu können.

Nach dem optimistischen Bevölkerungsszenario steigt die Zahl der Wohnungsnachfragenden bis 2025 um 960 Einwohner an, danach wird nur eine sehr geringe rückläufige Entwicklung eintreten. Im Jahr 2030 liegt die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner dann immer noch um 947 Personen über der Zahl des Basisjahres und im Jahr 2035 um 641 Personen.

Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte steigt jedoch bis zum Jahr 2030 aufgrund der zugrunde gelegten Haushaltgrößen um 960 Haushalte entsprechend Annahme I, um 1.152 Haushalte entsprechend Annahme II und um 1.450 Haushalte entsprechend Annahme III.

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

Tabelle 10: Entwicklung der wohnungsnachfragende Einwohner und wohnungsnachfragende Haushalte entsprechend dem optimistischen Bevölkerungsszenario

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

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

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

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

Da für die Prognoserechnung ein sehr moderater Rück der durchschnittlichen Haushaltsgröße von nur 0,13 Personen je Haushalt bis 2035 angenommen wurde (statt bis her -0,26 Personen je Haushalt in 15 Jahren), sollte die Annahme III für die Wohnungsbaunachfrage zugrunde gelegt werden. Das bedeutet, dass Wohnbauflächen nach § 34 BauGB in Höhe von rund 1.360 WE nach dem regional-realistischen Szenario und von 1,580 WE nach dem optimistischen Szenario benötigt werden.

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Veränderung der Altersgruppen (natürliches Szenario)	11
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen – prozesskonstant	14
Tabelle 3: Wanderungsbewegungen nach Altersgruppen.....	16
Tabelle 4: Wanderungsbewegungen deutscher Bevölkerung nach Altersgruppen	16
Tabelle 5: Wanderungsbewegungen ausländischer Bevölkerung nach Altersgruppen	17
Tabelle 6: Wanderungsbewegungen nach Nationalität	17
Tabelle 7: Zusammenfassung – Einwohnerentwicklung nach Altersgruppen	21
Tabelle 8: Zusammenfassung – Einwohnerentwicklung nach Altersgruppen (optimistisch).....	26
Tabelle 9: Entwicklung der wohnungsnachfragende Einwohner und wohnungsnachfragende Haushalte entsprechend dem regional-realistischen Bevölkerungsszenario.....	30
Tabelle 10: Entwicklung der wohnungsnachfragende Einwohner und wohnungsnachfragende Haushalte entsprechend dem optimistischen Bevölkerungsszenario	31

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung der Einwohner mit Hauptwohnsitz in Güstrow	6
Abbildung 2: Ausländische Bevölkerung im Zeitraum von 2006 bis 2017.....	6
Abbildung 3: Natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geborene und Gestorbene).....	7
Abbildung 4: Außenwanderungen	7
Abbildung 5: Migrationssaldo gesamt (in Personen).....	8
Abbildung 6: Entwicklung der SV-Beschäftigung (Wohnort).....	8
Abbildung 7: Anzahl der SV-Beschäftigten nach Wohn- und Arbeitsort	9
Abbildung 8: Sozialversicherungspflichtige Ein- und Auspendler.....	9
Abbildung 9: Veränderung der Arbeitsplatzdichte	10
Abbildung 10: Entwicklung der Arbeitslosigkeit.....	10
Abbildung 11: Verlauf der Geburten und der Sterbefälle nach dem natürlichen Szenario.....	11
Abbildung 12: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose nach dem natürlichen Szenario.....	11
Abbildung 13: Alters- und Geschlechtsgliederung – natürliches Szenario	12
Abbildung 14: Geburten und Sterbefälle (prozesskonstantes Szenario).....	12
Abbildung 15: Annahme Wanderungen – prozesskonstant fortgeschrieben	13
Abbildung 16: Wanderungen und natürliche Bevölkerungsentwicklung – prozesskonstant.....	13
Abbildung 17: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose nach dem prozesskonstanten Szenario ..	13
Abbildung 18: Alters-/Geschlechtsgliederung 2017 und Prognose – prozesskonstant	14
Abbildung 19: Geburten und Sterbefälle real und Fortschreibung (regional-realistisch)	15
Abbildung 20: Wanderungen nach Alter und Geschlecht (2016 und 2017 zusammengefasst) ..	15
Abbildung 21: Zuzüge und Fortzüge 2016 und 2017 zusammengefasst	18
Abbildung 22: Zuzüge und Fortzüge – real und Prognose.....	18
Abbildung 23: Zusammenfassung natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen.....	19

Abbildung 24: Ergebnisse nach dem regional-realistischen Bevölkerungsszenario.....	19
Abbildung 25: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – Kinder bis sechs Jahre	20
Abbildung 26: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – Kinder von 7 bis 15 Jahren.....	20
Abbildung 27: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – Jugendliche/junge Erwachsene	20
Abbildung 28: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – Haupterwerbssalter.....	21
Abbildung 29: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – jüngere Senioren.....	21
Abbildung 30: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – ältere Senioren.....	21
Abbildung 31: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – Kinder im Kita-Alter	22
Abbildung 32: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – Kinder im Grundschulalter	22
Abbildung 33: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – Alter weiterführender Schulen	22
Abbildung 34: Alters- und Geschlechtsgliederung – regional-realistisches Szenario.....	23
Abbildung 35: Zusammenfassung natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen.....	23
Abbildung 36: Ergebnisse nach dem optimistischen Bevölkerungsszenario gesamt	24
Abbildung 37: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – Kinder bis sechs Jahre (optimistisch)..	24
Abbildung 38: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – Kinder 7 bis 15 Jahren (optimistisch)..	25
Abbildung 39: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – 15 bis 25-jährig (optimistisch)	25
Abbildung 40: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – Haupterwerbssalter (optimistisch)	25
Abbildung 41: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – jüngere Senioren (optimistisch)	26
Abbildung 42: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – ältere Senioren (optimistisch)	26
Abbildung 43: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – Kinder im Kita-Alter	27
Abbildung 44: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – Kinder im Grundschulalter	27
Abbildung 45: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose – Alter weiterführender Schulen	27
Abbildung 46: Alters- und Geschlechtsgliederung im Prognosezeitraum (optimistisch)	28
Abbildung 47: Prognoseergebnisse – regional-realistisch und optimistisch im Vergleich	28