



**Barlachstadt
Güstrow**

Monitoring Stadtentwicklung

Sanierungsgebiet Altstadt



Berichtsjahr 2019

Impressum

Barlachstadt Güstrow

Monitoring Stadtentwicklung

für das Sanierungsgebiet Altstadt

Fortschreibung zum Stichtag 31.12.2019

■ Auftraggeber:

Barlachstadt Güstrow

Der Bürgermeister

Markt 1

18273 Güstrow

Tel: 03843 769 0

E-Mail: info@Güstrow.de

BIG STÄDTEBAU GmbH

Regionalbüro Güstrow

Kerstingstraße 3

18273 Güstrow

Tel: 03843 6934 0

E-Mail: guestrow@big-bau.de

■ Bearbeitung:

Wimes – Stadt- und Regionalentwicklung

Barnstorfer Weg 6

18057 Rostock

Tel: 0381 377 069 83

E-Mail: info@wimes.de

Rostock im Dezember 2020

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Sozioökonomische Entwicklung des Stadtteiles Altstadt seit dem Basisjahr	5
2.1	Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungshochrechnung	5
2.2	Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen	9
2.2.1	Kinder bis 6 Jahre	9
2.2.3	Kinder von 6 bis 15 Jahren	10
2.2.4	Jugendliche von 15 bis 25 Jahren	11
2.2.5	Bevölkerung im Haupterwerbssalter von 25 bis 65 Jahren	12
2.2.6	Ältere ab 65 Jahren	13
2.2.8	Zusammenfassung der Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen	14
2.3	Faktoren der Bevölkerungsentwicklung	15
2.3.1	Außenwanderungen	15
2.3.2	Innerstädtische Umzüge	15
2.3.3	Natürliche Bevölkerungsentwicklung	17
2.3.4	Zusammenfassung Gesamtsaldo	17
2.4	Sozialstruktur – Arbeitslosigkeit und Beschäftigung	18
3	Städtebauliche- und wohnungswirtschaftliche Entwicklung der Altstadt	20
3.1	Gebäude- und Wohnungsbestand gesamt nach verschiedenen Kriterien	20
3.2	Entwicklung des Wohnungsleerstandes im Sanierungsgebiet Altstadt	22
3.3	Wohnungsnachfragende Haushalte	30
4	Infrastruktur	30
4.1	Verkehrliche Infrastruktur	30
4.2	Soziale Infrastruktur	31
4.2.1	Kindertagesstätten (KITA)	31
4.2.2	Schulversorgung	31
4.2.3	Versorgung mit altersgerechten Wohnformen	31
4.2.4	Verwaltungseinrichtung	31
4.2.5	Kulturelle Einrichtungen	32
5	Fazit zum Entwicklungsverlauf im Sanierungsgebiet Altstadt	32
6	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	35
6.1	Abbildungen	35
6.2	Tabellen	35

Quellen:

- Einwohnerdaten, Daten zum Gebäude-/Wohnungsbestand und Leerstand sowie Angaben zu den Kitas wurden von der Barlachstadt Güstrow zur Verfügung gestellt.
- Die kleinräumigen Arbeitslosen- und die SV-Beschäftigtendaten wurden von der Agentur für Arbeit Nürnberg kostenpflichtig bezogen.

1 Einleitung

Seit Beginn der 1990er Jahre erfolgt die Sanierung der Güstrower Altstadt im Rahmen der Städtebauförderprogramme von Bund und Land sowie der EU und unter Einsatz von Komplementärmitteln aus dem städtischen Haushalt. Planerische Grundlage für die Sanierung und Weiterentwicklung der Altstadt ist der in den Jahren 1991 bis 1993 erarbeitete städtebauliche Rahmenplan. Er wurde 1995 als kommunale Zielplanung der Stadtsanierung „Altstadt“ von der Stadtvertretung Güstrow beschlossen. Seit dem Jahr 1997 ist die Altstadt förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet.

Der Beschluss der Stadtvertretung zur Erarbeitung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes erfolgte am 05.07.2001. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Altstadt mit 43,3 % den höchsten Wohnungsleerstand im Vergleich der Stadtteile Güstrows aufwies, so dass die Stadtvertretung am 15.08.2002 die Einstufung der Altstadt als Erhaltungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf beschloss. Die Umsetzung erfolgt seit 2003 mit dem Ziel, die Altstadt als wirtschaftliches, kulturelles, administratives Zentrum und als Wohnstandort weiterzuentwickeln.

Mit dem Beschluss zur Sanierungssatzung „Erweiterungsgebiet Altstadt“ und der Rechtskraft der Satzung am 01.11.2004 wurde dieser Bereich der Maßnahme „Altstadt“ zugeordnet.

Bis 2003 erfolgte die Rahmenplanfortschreibung für das Sanierungsgebiet „Altstadt“. Sie aktualisierte und ergänzte den Rahmenplan von 1993 und verknüpfte die ersten Ergebnisse mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (Thema Wohnen), mit dem Einzelhandelsfachplan und dem Verkehrsentwicklungsplan. Die Ergebnisse der Bestandsanalyse wurden in Workshops diskutiert und die gemeinsam entwickelten Ziele in den Rahmenplan eingearbeitet. Da das Monitoring in den Jahren 2004/2005 eine deutliche Trendwende in der demografischen Entwicklung der Altstadt erkennen ließ, wurde die Fortschreibung der Rahmenplanung nicht unmittelbar beschlossen. Um auf diese erkennbare Entwicklung besser reagieren zu können, wurde die Fortschreibung der Rahmenplanung zunächst ausgesetzt und 2008, als sich die Prognoseergebnisse bestätigten, wieder aufgenommen. Ziel war es, die Entwicklung und Vitalisierung der Altstadt weiter voranzutreiben und zu steuern. Die Rahmenplanfortschreibung 2011 als Handlungsgrundlage der Stadterneuerung wurde mit den aktuell erforderlichen Maßnahmen auf den verschiedenen Gebieten bis zum Abschluss der Sanierung weiterentwickelt und damit der veränderten Situation und den aktuellen Bedürfnissen angepasst.

Die Rahmenplanfortschreibung wurde ergänzt und präzisiert durch ein Integriertes Handlungskonzept (IHK), das auf der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2005 (ISEK) aufbaut. Rahmenplan und das IHK-Altstadt verfolgen das Ziel, Fachplanungen, Handlungsprioritäten und Investitionen verschiedener Ressorts in Bezug auf ihre stadtentwicklungsrelevanten Ziele und Wirkungen aufeinander abzustimmen und in einer fachübergreifenden Strategie zu bündeln. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Trägerbeteiligung und öffentlichen Auslegung zur Fortschreibung des Rahmenplanes verbunden mit dem IHK zum Stichtag 31.12.2010 wurde am 30.11.2011 beschlossen. Die Beschlussfassung zur Abwägung und endgültigen Fassung wurden bis zur Entscheidung über das Parkraumbewirtschaftungskonzept ausgesetzt. Dieses wurde am 20.06.2013 beschlossen. Die Aussagen des Parkraumbewirtschaftungskonzeptes standen nicht im Widerspruch zur erarbeiteten Rahmenplanung, so dass diese am 12.09.2013 durch die Stadtvertretung beschlossen wurde.

Der Barlachstadt gelang im Jahr 2008 die Aufnahme eines Teils der Altstadt in das neue Bund-Länder-Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Dieses Programm dient der Vorbereitung und Durchführung von Gesamtmaßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung der Stadtzentren als Standort für Wirtschaft, Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben. Konkrete Maßnahmen zur Umsetzung des Programms wurden in dem Integrierten Handlungskonzept (IHK) für das Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ festgelegt. Das IHK „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ wurde am 08.10.2009 beschlossen. Seitdem ist eine deutliche Verbesserung der Gesamtsituation in diesem Bereich zu verzeichnen. Die Barlachstadt erhielt 2016 letztmalig Fördermittel aus diesem Programm.

Im Jahr 2015 wurde im Rahmen der 2. ISEK-Fortschreibung auch das Teilkonzept Altstadt mit den Prognosen fortgeschrieben. Am 05.12.2019 wurde die 2. Fortschreibung des Rahmenplanes und des Integrierten Handlungskonzeptes für den Punkt 7 „Maßnahme und Kosten“ beschlossen.

2 Sozioökonomische Entwicklung des Stadtteiles Altstadt seit dem Basisjahr

2.1 Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungshochrechnung

Mit Aufnahme der Altstadt in das Modellvorhaben für Stadterneuerung im Jahr 1991 wurden Ziele für die Revitalisierung der Altstadt formuliert. In Folge war es möglich, eine Vielzahl von vorbereitenden Untersuchungen, Planungen, Ordnungsmaßnahmen und Modernisierungsmaßnahmen sowie eine aktive Öffentlichkeitsarbeit durchzuführen. Doch der Sanierungstau war so groß, dass der weitere Bevölkerungsrückgang nicht gestoppt werden konnte. Mit einer Einwohnerzahl von 2.115 Personen mit Hauptwohnsitz wurde im Jahr 2000 der Tiefpunkt erreicht. Somit lag die Zahl im Jahr 2000 noch unter der des Jahres 1648 (Ende des 30-jährigen Krieges). Damals lebten in der Stadt 2.435 Einwohner. Die damalige Grenze der Stadt ist mit der heutigen Altstadt annähernd gleichzusetzen.

Im Vergleich zur Gesamtstadt war der Bevölkerungsverlust überproportional hoch. Von 1993 bis 2002 verringerte sich die Einwohnerzahl in Güstrow um 20,2 % (-7.878 Personen). In der Altstadt ist in diesem Zeitraum der höchste Bevölkerungsverlust (-34 %) im Vergleich aller Stadtteile eingetreten.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung (Hauptwohnsitz) in der Altstadt im Vergleich seit 1993

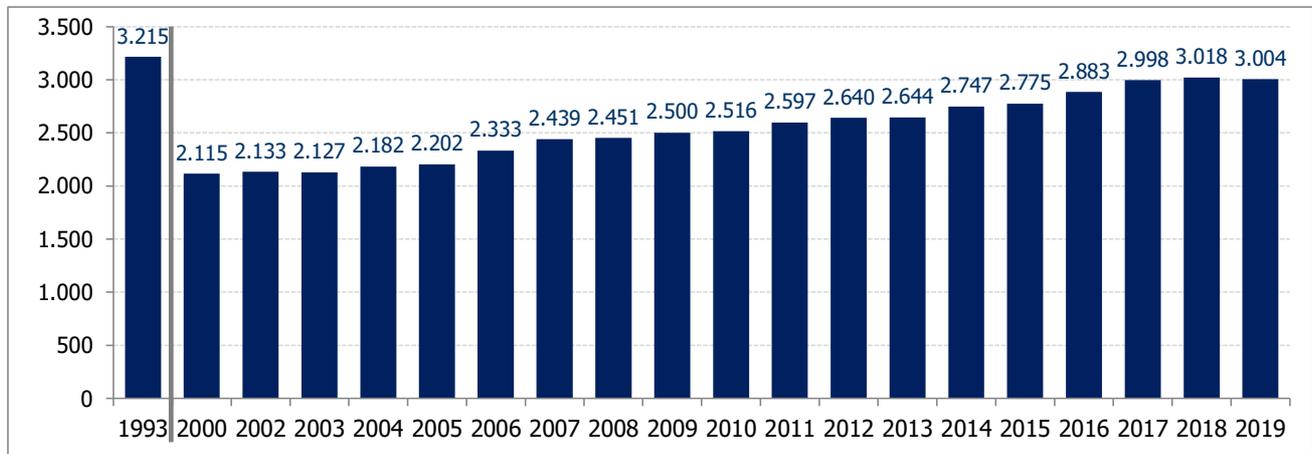
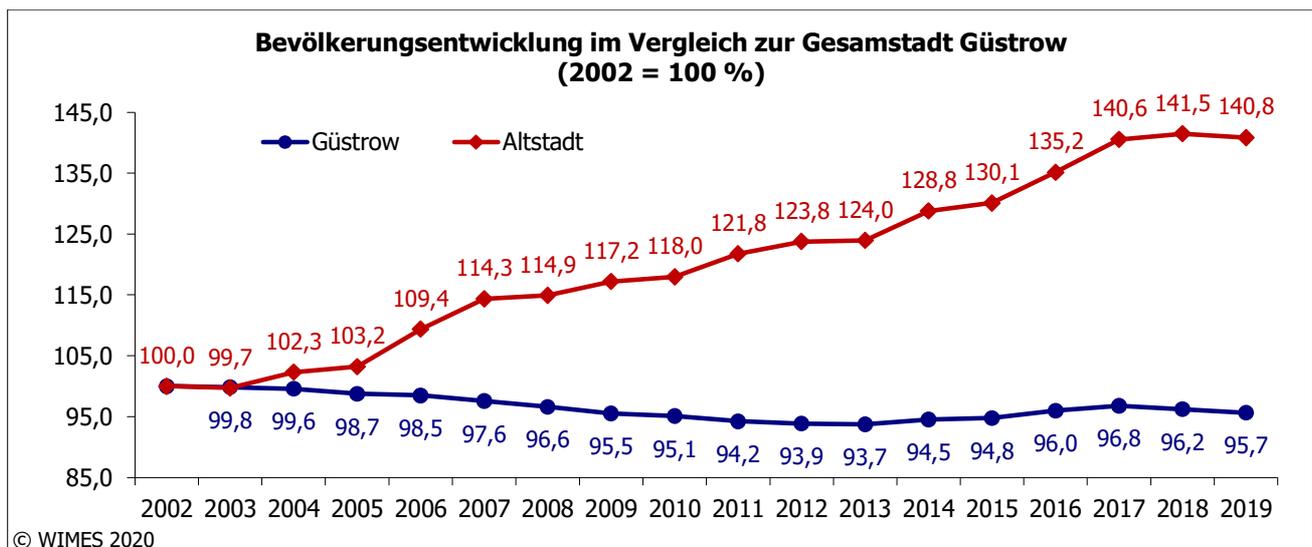


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung seit dem Basisjahr



Im Jahr 2002 begann der Aufbau des Monitorings Stadtentwicklung, seitdem erfolgt eine jährliche Fortschreibung. Demzufolge ist das Jahr 2002 auch das Basisjahr für die folgende Analyse. Für die Gesamtstadt zeigte sich im Betrachtungszeitraum 2002 bis 2013 ein stetiger Abwärtstrend. In den Jahren 2014 bis 2018 waren Einwohnerzuwächse zu verzeichnen. Gegenüber dem Vorjahr ist ein geringfügiger Bevölkerungsverlust eingetreten.

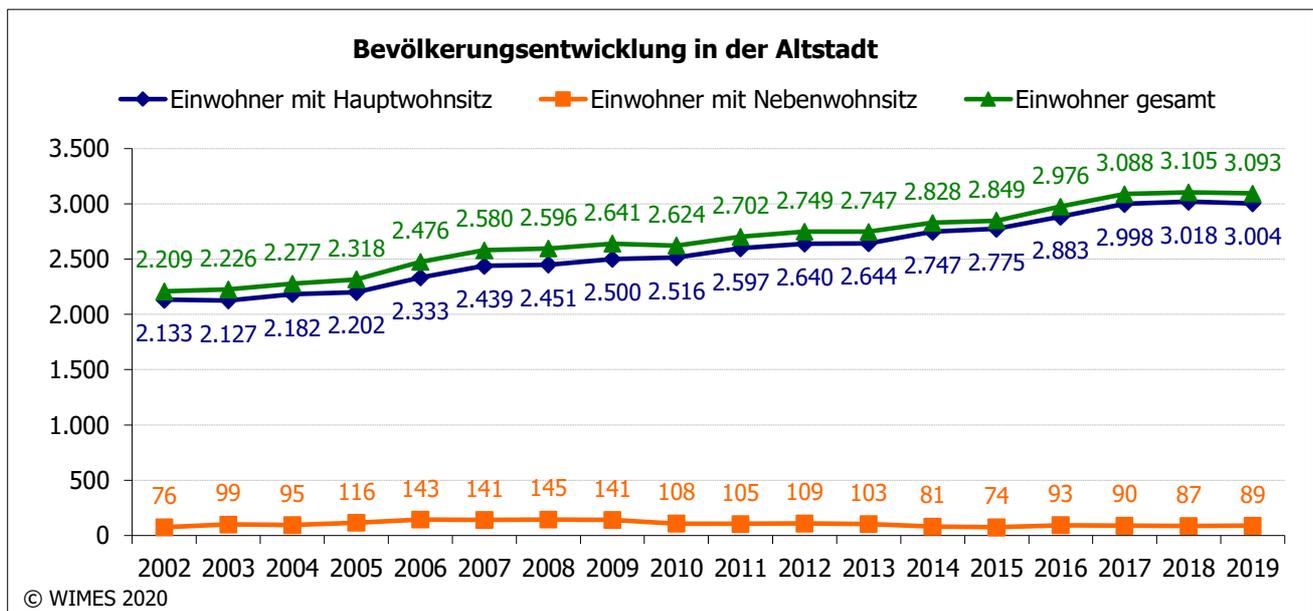
Im gesamten Betrachtungszeitraum wies die Gesamtstadt einen Bevölkerungsverlust (Einwohner mit Hauptwohnsitz) von 4,3 % (-1.350 Personen) auf. In der Altstadt erhöhte sich die Bevölkerungszahl 2019 gegenüber 2002 um 871 Personen (40,8 %).

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung seit dem Basisjahr (Veränderung immer zum Vorjahr)

Jahr	Güstrow	Veränderung zum Vorjahr	Altstadt	Veränderung zum Vorjahr
31.12.2002	31.043		2.133	
31.12.2003	30.993	-50	2.127	-6
31.12.2004	30.912	-81	2.182	55
31.12.2005	30.653	-259	2.202	20
31.12.2006	30.569	-84	2.333	131
31.12.2007	30.287	-282	2.439	106
31.12.2008	29.992	-295	2.451	12
31.12.2009	29.653	-339	2.500	49
31.12.2010	29.521	-132	2.516	16
31.12.2011	29.252	-269	2.597	81
31.12.2012	29.136	-116	2.640	43
31.12.2013	29.098	-38	2.644	4
31.12.2014	29.343	245	2.747	103
31.12.2015	29.431	88	2.775	28
31.12.2016	29.796	365	2.883	108
31.12.2017	30.043	247	2.998	115
31.12.2018	29.869	-174	3.018	20
31.12.2019	29.693	-176	3.004	-14

Die Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz in der Altstadt hatte sich bis 2007 nahezu verdoppelt und blieb bis 2009 recht konstant, danach war die Zahl bis 2015 leicht rückläufig. In den Jahren 2016 bis 2019 war die Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz in der Altstadt recht konstant. Die Einwohner mit Nebenwohnsitz sind für die Beobachtung der Stadtentwicklungsprozesse ebenso wichtig wie Einwohner mit Hauptwohnsitz, denn sie sind Wohnungsnachfragende und nutzen die Infrastruktur der Barlachstadt Güstrow.

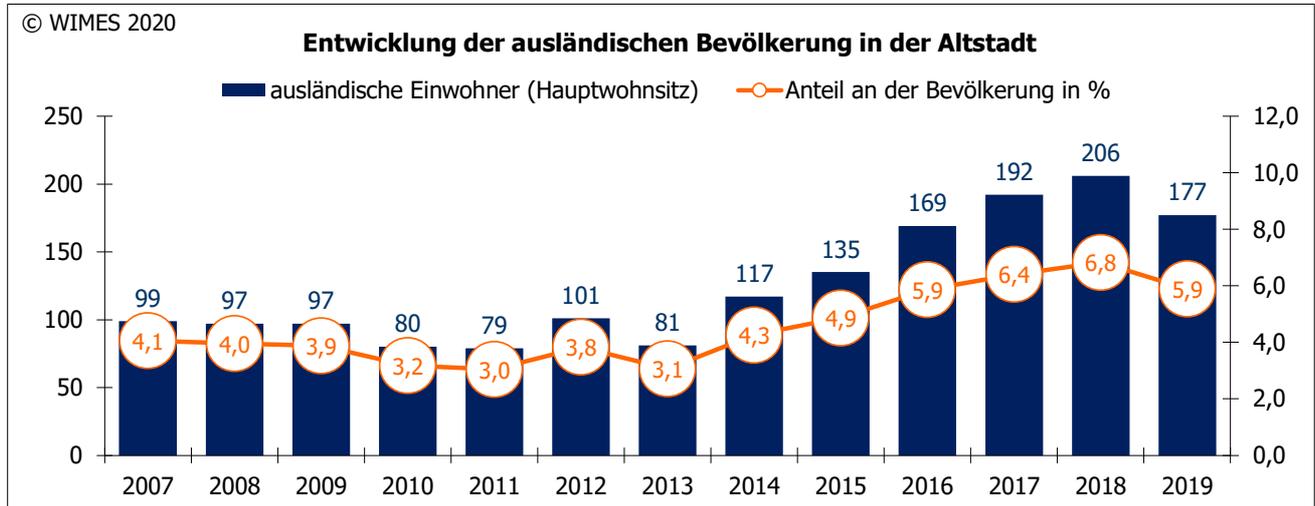
Abbildung 3: Entwicklung der Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz in der Altstadt (absolut)



Ausländische Bevölkerung

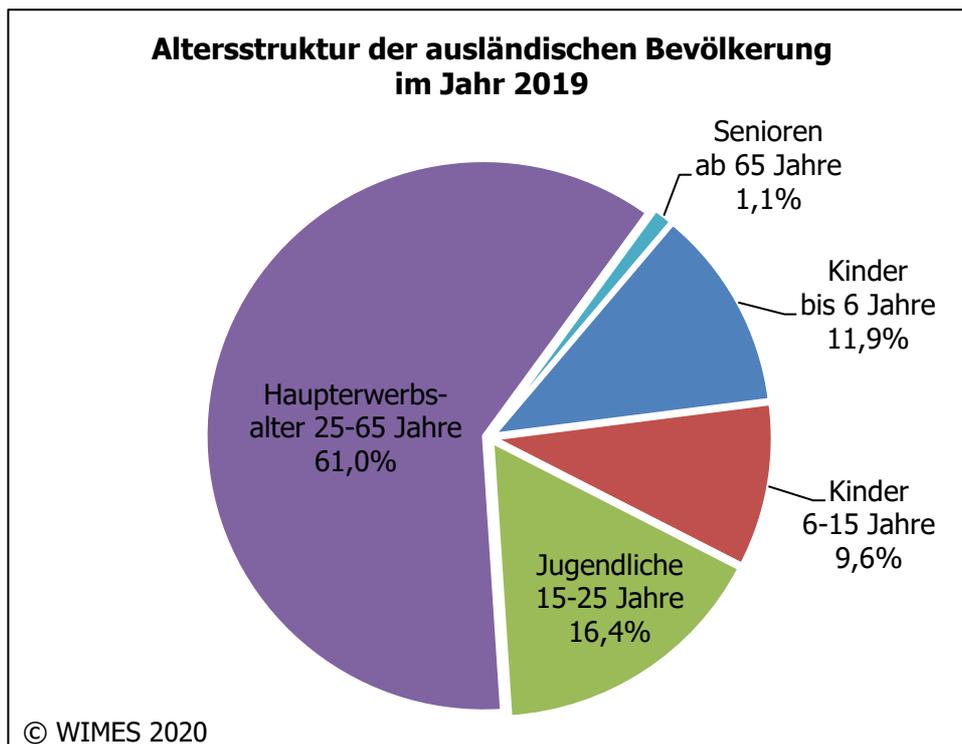
Die Zahl der ausländischen Einwohner in der Altstadt hat sich von 2007 bis 2019 um 78 Personen erhöht. In den Jahren 2014 bis 2018 stieg die Zahl der Ausländer in der Altstadt infolge der Zuwanderung von Flüchtlingen um 125 Personen an. Von 2018 zu 2019 nahm die Zahl ausländischer Einwohner um 29 Personen ab. Insgesamt stieg damit der Anteil der ausländischen Bevölkerung von 2007 zu 2019 um 1,8 Prozentpunkte von 4,1 % auf 5,9 %.

Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung der ausländischen Bevölkerung



Ein Vergleich der Altersstruktur der ausländischen Bevölkerung mit der Altersstruktur der Gesamtbevölkerung der Altstadt zeigt, dass die Bevölkerungsanteile der Haupterwerbsbevölkerung, der Kinder und vor allem der Jugendlichen von 15 bis 25 Jahren bei den Ausländern im Jahr 2019 über den Werten der Gesamtbevölkerung der Altstadt lagen. Der Anteil der ausländischen Jugendlichen lag um rund sieben Prozentpunkte über dem Anteil der Altstadt gesamt. Nur zwei Personen nichtdeutscher Herkunft waren 65 Jahre und älter.

Abbildung 5: Altersstruktur der ausländischen Bevölkerung



Abgleich Realentwicklung und Bevölkerungshochrechnung 2014

Im Rahmen der ISEK-Fortschreibung wurde im Jahr 2014 für den Stadtteil Altstadt eine fundierte Hochrechnung der Bevölkerung aufgrund der Entwicklung in den vergangenen Jahren und des Lebensbaumes per 31.12.2013 sowie unter Berücksichtigung von äußeren Einflussfaktoren vorgenommen.

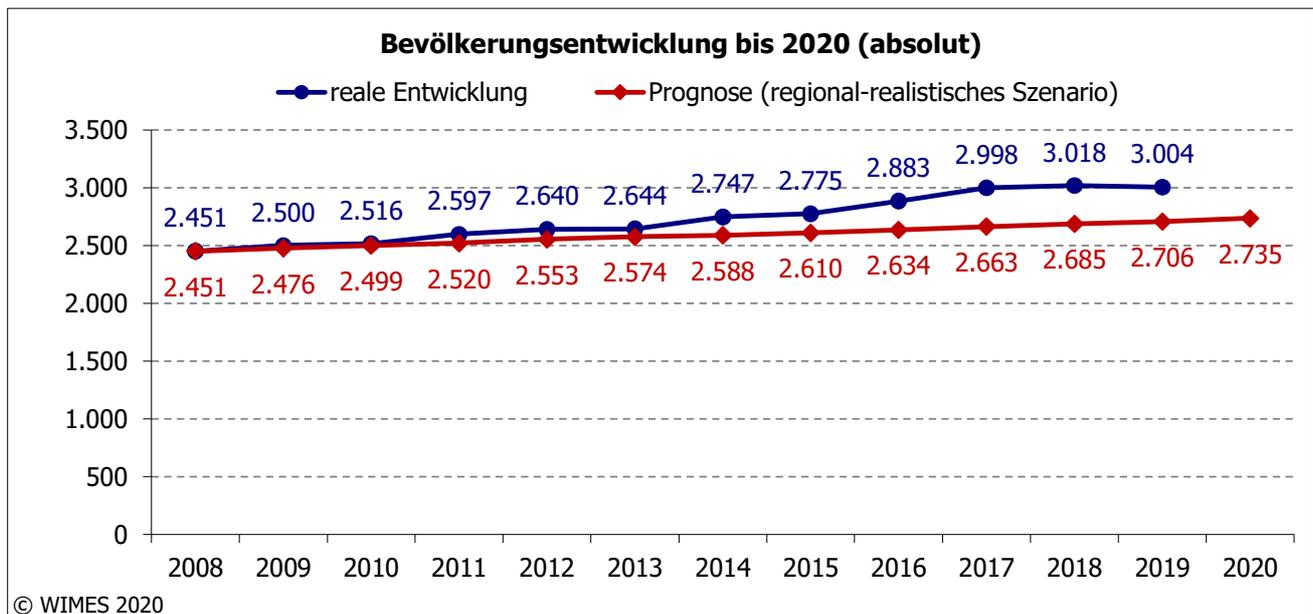
Unterstellt wurde in diesem Szenario, dass sich im Prognosezeitraum durchweg Wanderungsgewinne ergeben. Berücksichtigt wurde dabei das noch vorhandene Potenzial für Wohnungsneubau in Baulücken und auf unbebauten Grundstücken sowie die Fortführung der Sanierungsmaßnahmen in der Altstadt. Es wurde davon ausgegangen, dass das Potenzial an neuen bzw. sanierten Wohnungen in den Folgejahren allmählich ausgeschöpft sein würde und so das Wanderungsvolumen und auch die Höhe der Wanderungsgewinne im Prognosezeitraum zurückgehen würden.

Unter diesen Annahmen wurden bis zum Jahr 2025 jährliche Einwohnergewinne prognostiziert, die sich jedoch aufgrund der Abnahme der Wanderungsgewinne und des steigenden Negativsaldos der natürlichen Bevölkerungsentwicklung aber stetig verringern.

Die reale Einwohnerzahl wich im Jahr 2019 um 298 Personen positiv vom Wert der Hochrechnung ab. Dies ist darauf zurückzuführen, dass real höhere Zuwanderungen erfolgten, als im Rahmen der Bevölkerungshochrechnung angenommen wurde und durch Bau- und Sanierungsfortschritt in der Altstadt mehr Wohnungen geschaffen wurden als erwartet.

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

Abbildung 6: Abgleich der Realentwicklung mit den Werten der Bevölkerungshochrechnung



2.2 Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen

2.2.1 Kinder bis 6 Jahre

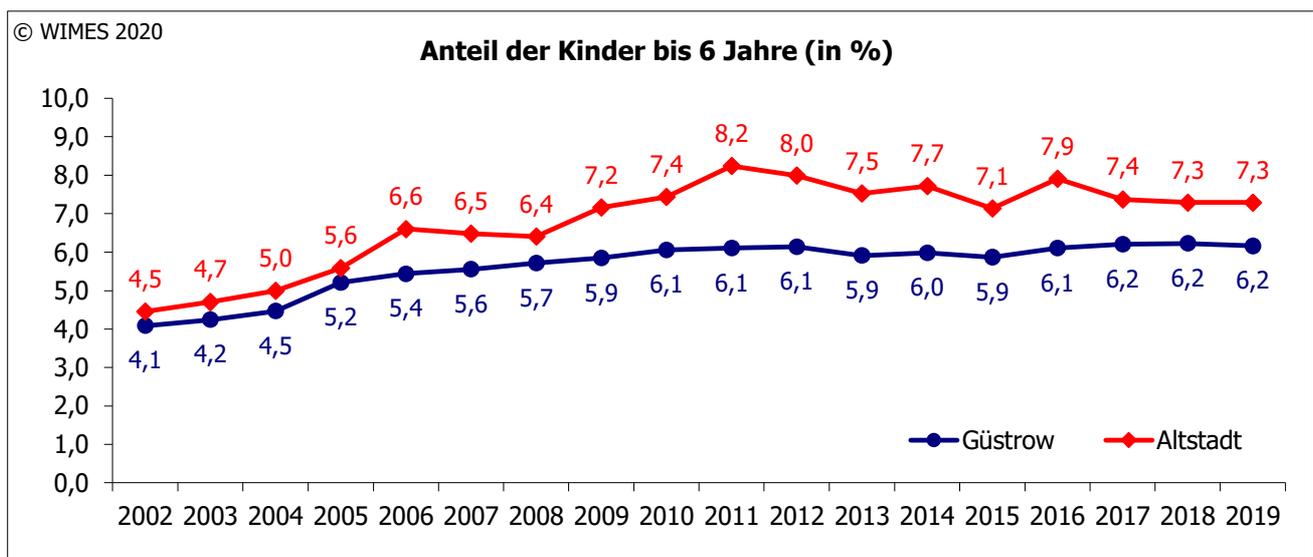
Die Zahl der Kinder bis sechs Jahre hat sich in der Altstadt von 2002 bis 2019 um 130,5 % (+124 Kinder) erhöht (siehe Tabelle 7). In der Gesamtstadt stieg die Zahl um 44,2 % (+561 Kinder) an.

Tabelle 2: Kinder im Alter bis 6 Jahre in der Altstadt und der Gesamtstadt

Jahr	Altstadt	Veränderungen zum Vorjahr	Güstrow	Veränderungen zum Vorjahr
31.12.2002	95		1.269	
31.12.2003	100	5	1.315	46
31.12.2004	109	9	1.381	66
31.12.2005	123	14	1.596	215
31.12.2006	154	31	1.663	67
31.12.2007	158	4	1.682	19
31.12.2008	157	-1	1.714	32
31.12.2009	179	22	1.735	21
31.12.2010	187	8	1.789	54
31.12.2011	214	27	1.786	-3
31.12.2012	211	-3	1.789	3
31.12.2013	199	-12	1.721	-68
31.12.2014	212	13	1.756	35
31.12.2015	198	-14	1.726	-30
31.12.2016	228	30	1.820	94
31.12.2017	221	-7	1.865	45
31.12.2018	220	-1	1.860	-5
31.12.2019	219	-1	1.830	-30

Der Anteil der Kinder bis sechs Jahre in der Altstadt lag bei einer leicht schwankenden Entwicklung im gesamten Betrachtungszeitraum über dem Wert der Gesamtstadt. Im Jahr 2019 lag der Anteil der Kinder bis sechs Jahre in der Altstadt bei 7,3 %. Im Vergleich zum Basisjahr erhöhte sich der Wert um 2,8 Prozentpunkte. Der gesamtstädtische Bevölkerungsanteil lag im Jahr 2019 bei 6,2 %.

Abbildung 7: Anteil der Kinder bis sechs Jahre an der Gesamtbevölkerung im Vergleich (in %)



2.2.2 Kinder von 6 bis 15 Jahren

In der Gesamtstadt hat sich die Zahl der Schulkinder in den Jahren 2003 bis 2008 stetig verringert. Seit dem Jahr 2008 sind wieder prozentuale Zuwächse und seit 2009 absolute Zuwächse der Einwohner im Alter 6 bis 15 Jahre zu verzeichnen. Der Bevölkerungsanteil lag im Jahr 2019 bei 8,0 %.

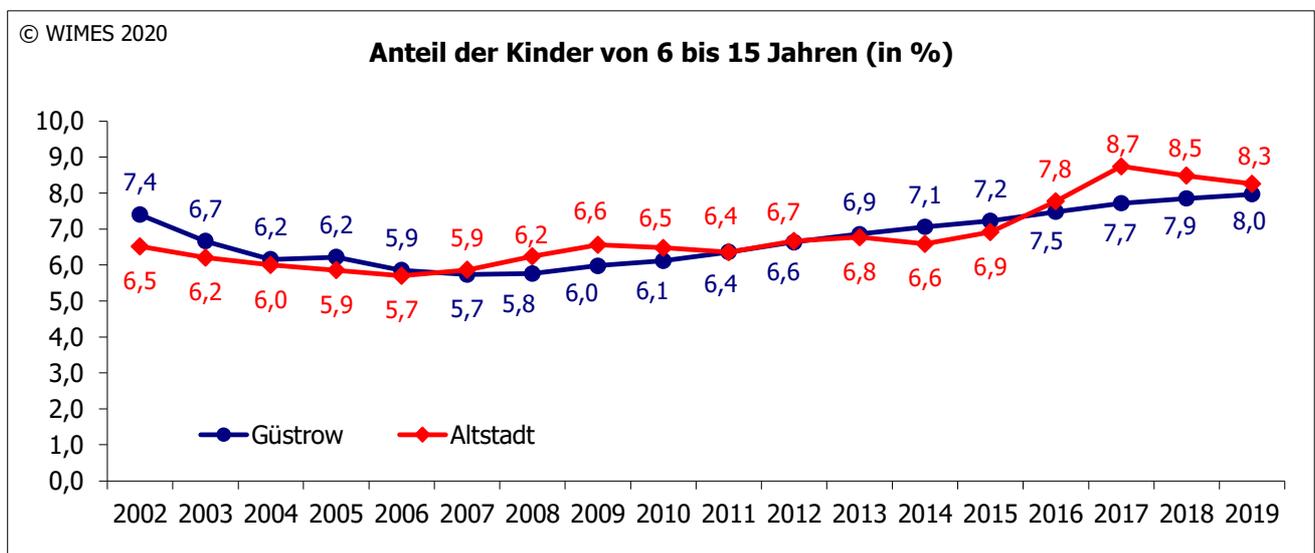
In der Altstadt waren nur in den Jahren 2003 bis 2005 geringfügige Verluste eingetreten, in den Folgejahren bis 2017 ergaben sich jährliche Zugewinne bei den Kindern von 6 bis 15 Jahren. In den Jahren 2018 und 2019 ergaben sich geringe Einwohnerverluste. Insgesamt erhöhte sich die Zahl von 2002 bis 2019 um 78,4 % (+109 Kinder).

Tabelle 3: Kinder im Alter von 6 bis 15 Jahren in der Altstadt und der Gesamtstadt

Jahr	Altstadt	Veränderungen	Güstrow	Veränderungen
31.12.2002	139	zum Vorjahr	2.297	zum Vorjahr
31.12.2003	132	-7	2.065	-232
31.12.2004	131	-1	1.903	-162
31.12.2005	129	-2	1.907	4
31.12.2006	133	4	1.790	-117
31.12.2007	143	10	1.737	-53
31.12.2008	153	10	1.728	-9
31.12.2009	164	11	1.773	45
31.12.2010	163	-1	1.806	33
31.12.2011	165	2	1.861	55
31.12.2012	176	11	1.934	73
31.12.2013	179	3	1.996	62
31.12.2014	181	2	2.072	76
31.12.2015	192	11	2.126	54
31.12.2016	224	32	2.228	102
31.12.2017	262	38	2.318	90
31.12.2018	256	-6	2.345	27
31.12.2019	248	-8	2.366	21

Der Bevölkerungsanteil der Kinder von 6 bis 15 Jahren erhöhte sich insgesamt von 6,5 % im Jahr 2002 auf 8,3 % im Jahr 2019. Im Vergleich zur Gesamtstadt waren in den Jahren 2007 bis 2010, 2012 sowie 2016 bis 2019 überdurchschnittliche Anteile kennzeichnend.

Abbildung 8: Anteil der Kinder im Alter von 6 bis 15 Jahren an der Gesamtbevölkerung in %



2.2.3 Jugendliche von 15 bis 25 Jahren

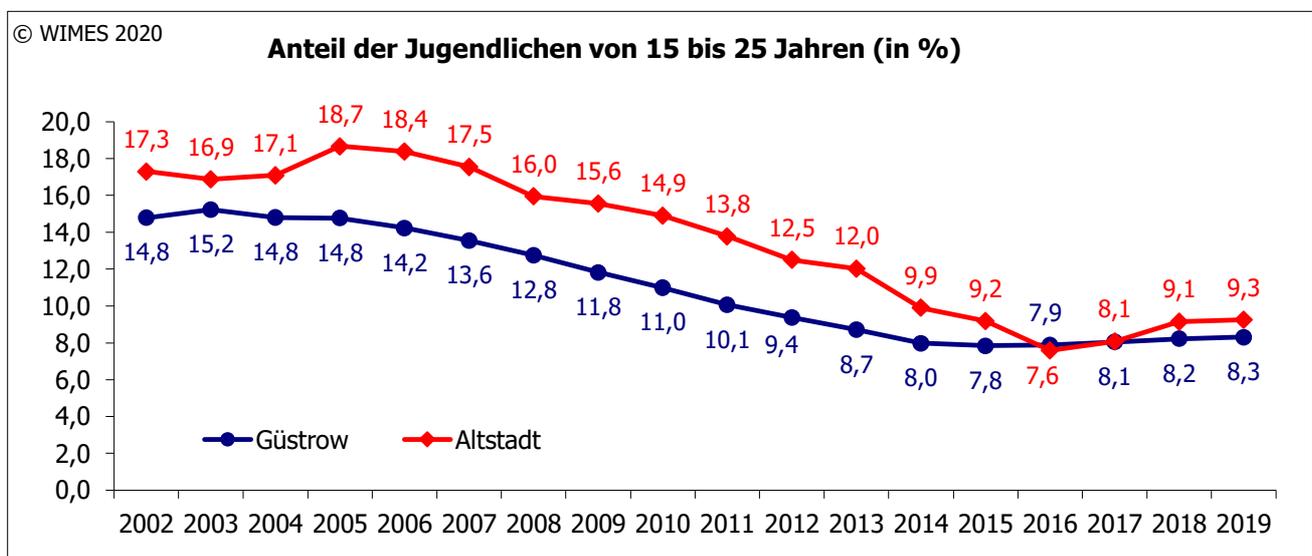
Die Zahl der Jugendlichen von 15 bis 25 Jahren verringerte sich gegenüber dem Basisjahr 2002 in der Gesamtstadt um 46,3 % (-2.124 Personen). In den Jahren 2003, 2016 bis 2019 waren Einwohnergewinne zu verzeichnen. In der Altstadt war ein Rückgang um 24,7 % (-91 Personen) eingetreten (siehe Tabelle 7). Zugewinne wurden in den Jahren 2004 bis 2006 sowie 2017 bis 2019 erzielt.

Tabelle 4: Jugendliche im Alter von 15 bis 25 Jahren in der Altstadt im Vergleich zur Gesamtstadt

Jahr	Altstadt	Veränderungen zum Vorjahr	Güstrow	Veränderungen zum Vorjahr
31.12.2002	369		4.591	
31.12.2003	359	-10	4.720	129
31.12.2004	373	14	4.576	-144
31.12.2005	411	38	4.528	-48
31.12.2006	429	18	4.352	-176
31.12.2007	428	-1	4.105	-247
31.12.2008	391	-37	3.825	-280
31.12.2009	389	-2	3.507	-318
31.12.2010	375	-14	3.246	-261
31.12.2011	358	-17	2.944	-302
31.12.2012	330	-28	2.731	-231
31.12.2013	318	-12	2.537	-194
31.12.2014	272	-46	2.341	-196
31.12.2015	255	-17	2.307	-34
31.12.2016	219	-36	2.349	42
31.12.2017	242	23	2.419	70
31.12.2018	276	34	2.457	38
31.12.2019	278	2	2.467	10

Die Bevölkerungsanteile der Jugendlichen lagen in der Altstadt bis zum Jahr 2015 stets über denen der Gesamtstadt. Im Jahr 2016 lag der Wert in der Altstadt leicht unter dem der Gesamtstadt und im Jahr 2017 waren die Anteile identisch. In den Jahren 2018 und 2019 lagen die Bevölkerungsanteile der Jugendlichen in der Altstadt wieder über den gesamtstädtischen Werten. Im Jahr 2019 lag der Anteil in der Altstadt mit 9,3 % um einen Prozentpunkt über dem Anteil der Gesamtstadt Güstrow.

Abbildung 9: Anteil Jugendlicher im Alter von 15 bis 25 Jahren an der Gesamtbevölkerung in %



2.2.4 Bevölkerung im Haupterwerbsalter von 25 bis 65 Jahren

Diese Altersgruppe bildet zusammen mit den Jugendlichen im Alter von 15 bis 25 Jahren die Gruppe der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren. Das erwerbsfähige Alter wird benötigt, um den Anteil der Arbeitslosen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter zu ermitteln. Ebenso wichtig ist diese Altersgruppe für die Ermittlung der Anteile SV-Beschäftigung.

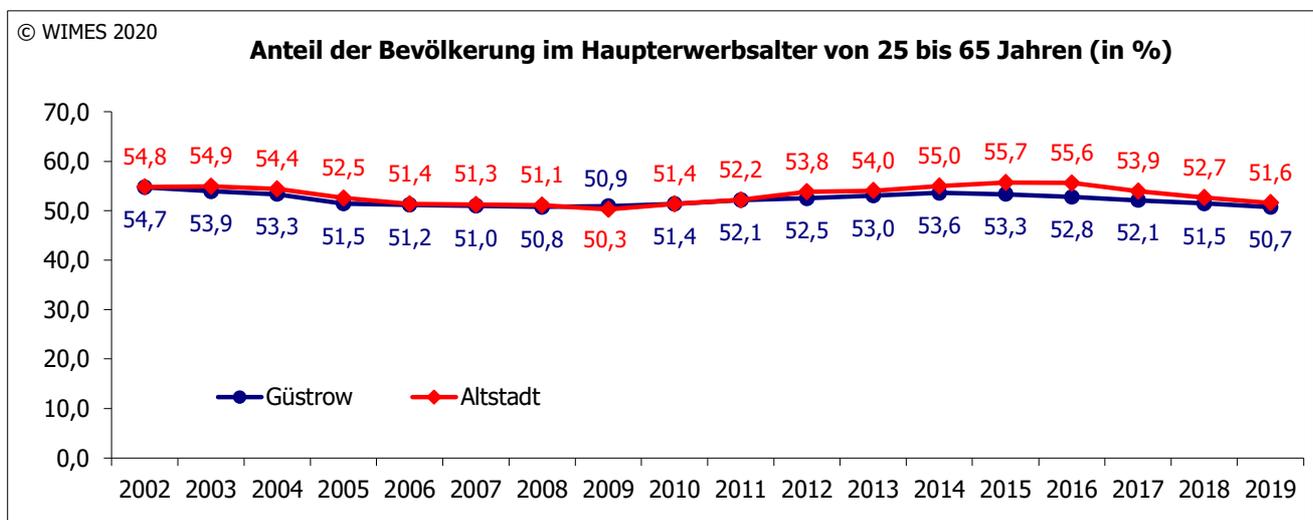
Während in der Gesamtstadt von 2002 zu 2019 in dieser Altersgruppe ein Einwohnerrückgang um 11,3 % (-1.928 Personen) zu verzeichnen war, ergab sich in der Altstadt ein Zuwachs um 32,6 % bzw. +381 Personen. In den Jahren 2018 und 2019 waren in der Altstadt und in der Gesamtstadt Verluste eingetreten.

Tabelle 5: Einwohner im Alter von 25 bis 65 Jahren in der Altstadt im Vergleich zur Gesamtstadt

Jahr	Altstadt	Veränderungen zum Vorjahr	Güstrow	Veränderungen zum Vorjahr
31.12.2002	1.169		16.988	
31.12.2003	1.168	-1	16.710	-278
31.12.2004	1.187	19	16.491	-219
31.12.2005	1.157	-30	15.771	-720
31.12.2006	1.198	41	15.645	-126
31.12.2007	1.250	52	15.441	-204
31.12.2008	1.253	3	15.227	-214
31.12.2009	1.257	4	15.090	-137
31.12.2010	1.292	35	15.160	70
31.12.2011	1.355	63	15.251	91
31.12.2012	1.421	66	15.295	56
31.12.2013	1.429	8	15.434	139
31.12.2014	1.510	81	15.723	289
31.12.2015	1.546	36	15.695	-28
31.12.2016	1.603	57	15.720	25
31.12.2017	1.617	14	15.648	-72
31.12.2018	1.589	-28	15.369	-279
31.12.2019	1.550	-39	15.060	-309

Der Anteil an der Bevölkerung lag in der Altstadt Ende 2019 bei 51,6 % und damit über dem städtischen Durchschnitt von 50,7 %.

Abbildung 10: Anteil der Einwohner von 25 bis 65 Jahren an der Gesamtbevölkerung in %



2.2.5 Ältere ab 65 Jahren

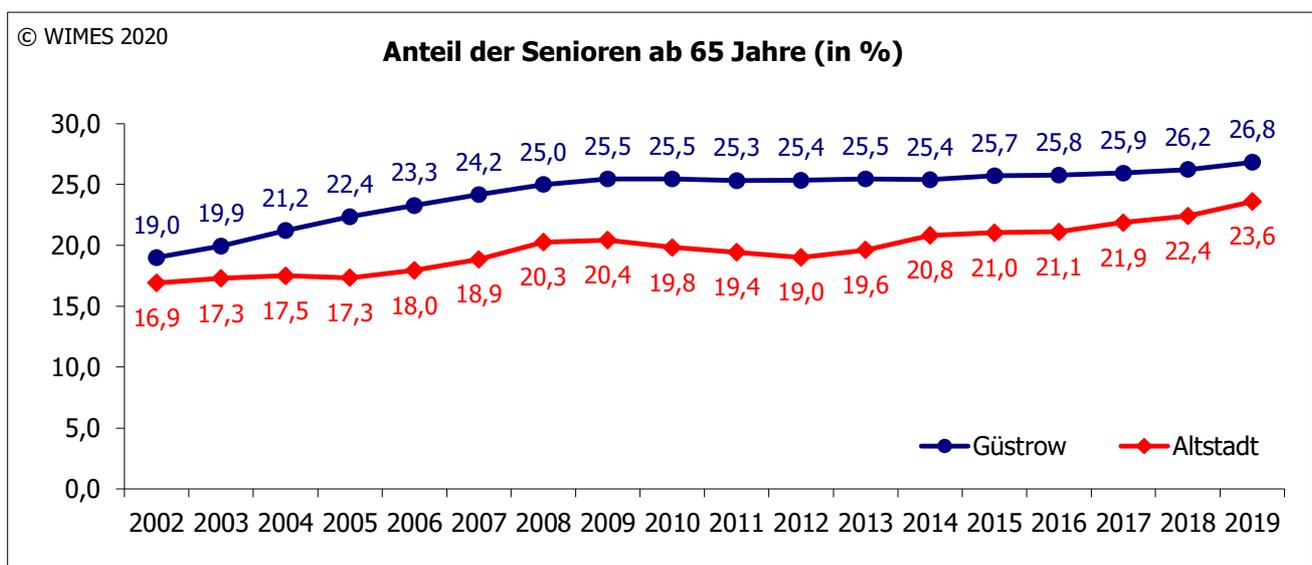
In der Gesamtstadt erhöhte sich die Zahl der Personen ab 65 Jahre um 35,1 % (+2.072 Personen). Nur in den Jahren 2010 bis 2012 waren Einwohnerverluste zu verzeichnen. In der Altstadt stieg die Zahl der Senioren um 96,4 % (+348 Personen) an. Nur in den Jahren 2010 und 2012 ergaben sich geringe Verluste.

Tabelle 6: Zahl der Senioren im Alter ab 65 Jahre in der Altstadt im Vergleich zur Gesamtstadt

Jahr	Altstadt	Veränderungen zum Vorjahr	Güstrow	Veränderungen zum Vorjahr
31.12.2002	361		5.898	
31.12.2003	368	7	6.183	285
31.12.2004	382	14	6.561	378
31.12.2005	382	0	6.851	290
31.12.2006	419	37	7.118	267
31.12.2007	460	41	7.322	204
31.12.2008	497	37	7.498	176
31.12.2009	511	14	7.548	50
31.12.2010	499	-12	7.520	-28
31.12.2011	505	6	7.410	-110
31.12.2012	502	-3	7.387	-23
31.12.2013	519	17	7.410	23
31.12.2014	572	53	7.451	41
31.12.2015	584	12	7.567	116
31.12.2016	609	25	7.679	112
31.12.2017	656	47	7.793	114
31.12.2018	677	21	7.838	45
31.12.2019	709	32	7.970	132

Im Betrachtungszeitraum von 2002 bis 2019 war in der Altstadt zwar ein deutlich höhere Einwohnerzugewinn in dieser Altersgruppe eingetreten, der Bevölkerungsanteil lag jedoch, aufgrund der jüngeren Altersstruktur in der Altstadt, stets unter den Werten der Gesamtstadt. Im Jahr 2019 waren in der Altstadt 23,6 % der Bevölkerung 65 Jahre und älter. In der Gesamtstadt lag der Anteil bei 26,8 %.

Abbildung 11: Anteil der Senioren an 65 Jahre an der Gesamtbevölkerung in %



Von den insgesamt 709 Senioren ab 65 Jahren in der Altstadt Ende 2019 waren 472 Einwohner 75 Jahre und älter. Dies sind 15,7 % aller Einwohner.

2.2.6 Zusammenfassung der Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen

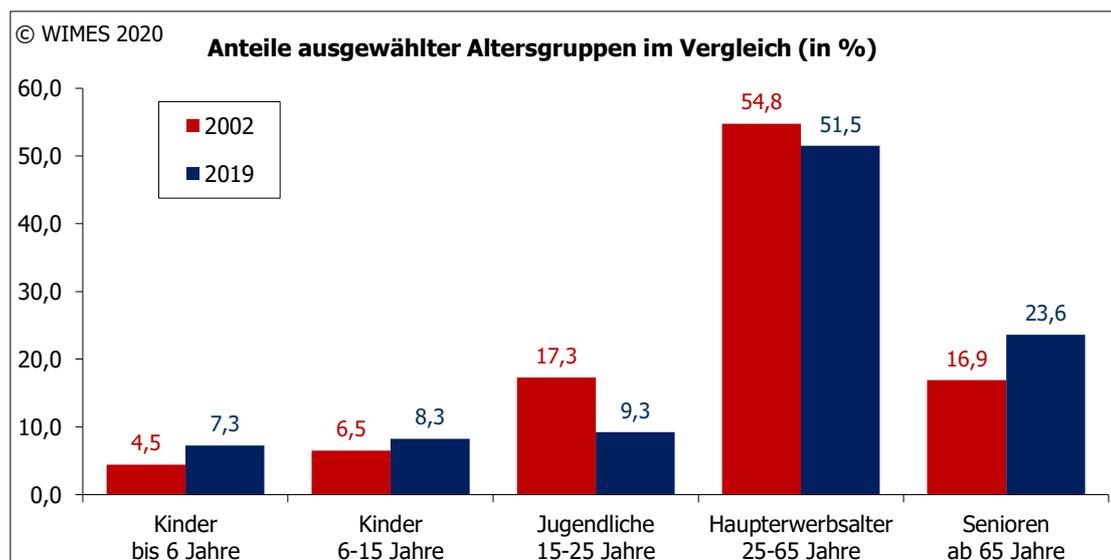
Ein Einwohnerverlust in der Altstadt ergab sich von 2002 bis 2019 einzig in der Altersgruppe der Jugendlichen. Der höchste Zugewinn war bei den Kindern bis sechs Jahre zu verzeichnen.

Tabelle 7: Zahl der Einwohner in ausgewählten Altersgruppen in der Altstadt

	Kinder bis 6 Jahre	Kinder 6-15 Jahre	Jugendliche 15-25 Jahre	Haupterwerbsalter 25-65 Jahre	Senioren ab 65 Jahre	gesamt
2002	95	139	369	1.169	361	2.133
2003	100	132	359	1.168	368	2.127
2004	109	131	373	1.187	382	2.182
2005	123	129	411	1.157	382	2.202
2006	154	133	429	1.198	419	2.333
2007	158	143	428	1.250	460	2.439
2008	157	153	391	1.253	497	2.451
2009	179	164	389	1.257	511	2.500
2010	187	163	375	1.292	499	2.516
2011	214	165	358	1.355	505	2.597
2012	211	176	330	1.421	502	2.640
2013	199	179	318	1.429	519	2.644
2014	212	181	272	1.510	572	2.747
2015	198	192	255	1.546	584	2.775
2016	228	224	219	1.603	609	2.883
2017	221	262	242	1.617	656	2.998
2018	220	256	276	1.589	677	3.018
2019	219	248	278	1.550	709	3.004
absolut	124	109	-91	381	348	871
in %	130,5	78,4	-24,7	32,6	96,4	40,8

Die Zahl der 278 Jugendlichen im Alter von 15 bis 25 Jahren im Jahr 2019 setzte sich zusammen aus 53 Personen im Alter von 15 bis unter 18 Jahren und 225 Personen im Alter von 18 bis 25 Jahre. Bei den Senioren waren 237 Personen 65 bis 75 Jahre alt und 472 Personen waren 75 Jahre und älter.

Abbildung 12: Bevölkerungsanteile in der Altstadt in den Jahren 2002 und 2019



Im Vergleich zur Gesamtstadt weist die Altstadt überdurchschnittliche Anteile im Kindesalter, im Jugendalter und im Haupterwerbsalter auf. Demgegenüber lag der Anteil der Senioren unter dem städtischen Durchschnitt und das trotz sehr guter Ausstattung und Inanspruchnahme der Wohnformen für die ältere Bevölkerung in der Altstadt. Das Durchschnittsalter lag im Jahr 2019 in der Altstadt bei 44,3 Jahren und in der Gesamtstadt bei 46,9 Jahren.

2.3 Faktoren der Bevölkerungsentwicklung

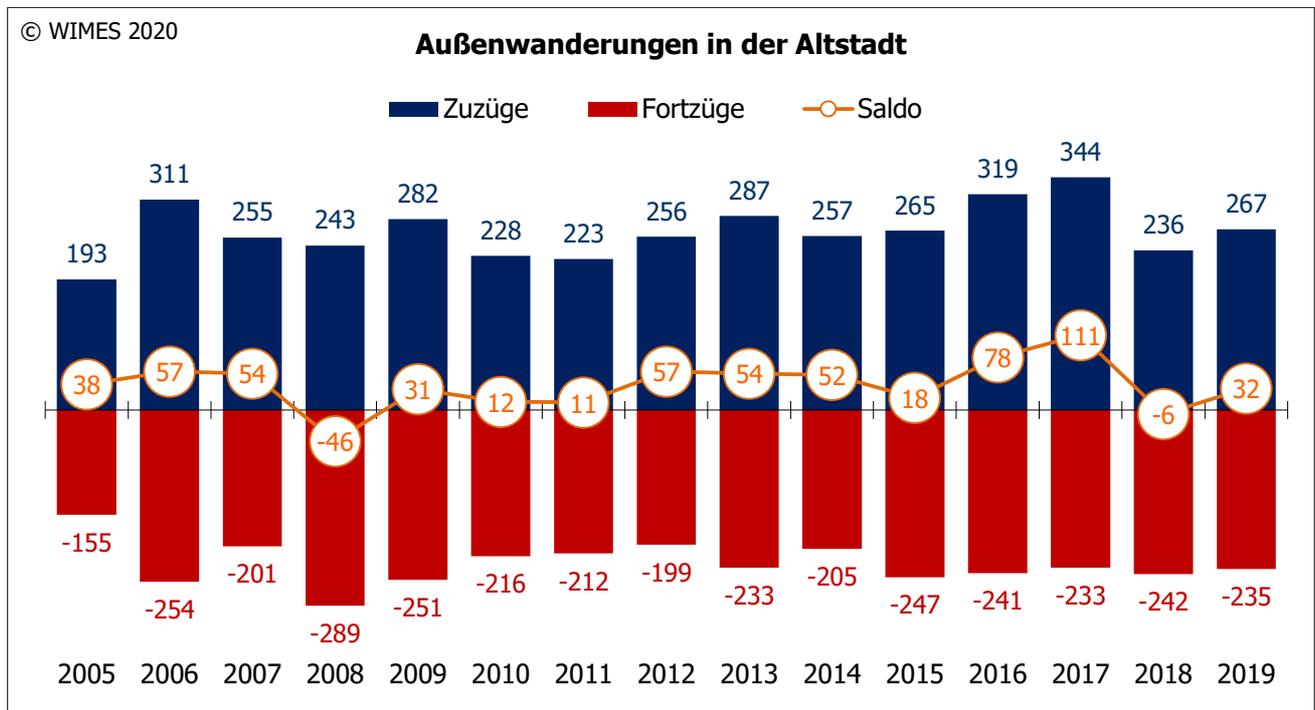
Faktoren, die die Bevölkerungsentwicklung beeinflussen, sind die Außenwanderungen, die innerstädtischen Umzügen und die natürliche Bevölkerungsentwicklung, die das Verhältnis der Geborenen zu den Gestorbenen wiedergibt.

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

2.3.1 Außenwanderungen

In der Außenwanderung waren nur in den Jahren 2008 und 2018 Negativsalden zu verzeichnen. In allen anderen Jahren ergaben sich Positivsalden. Im Jahr 2019 wurde ein Einwohnerzuwachs aufgrund der Außenwanderungen von 32 Personen erzielt.

Abbildung 13: Außenwanderungen in der Altstadt



2.3.2 Innerstädtische Umzüge

Wie bei den Außenwanderungen ist auch eine hohe innerstädtische Bewegung zu verzeichnen.

Das innerstädtische Umzugsgeschehen ist für gesamtstädtische Entwicklungsprozesse sehr wichtig. Die Umzüge zwischen den Stadtteilen geben nicht nur Auskunft über deren Attraktivität, sondern auch über die Zusammensetzung der Bewohnerschaft nach ihrer Sozialstruktur.

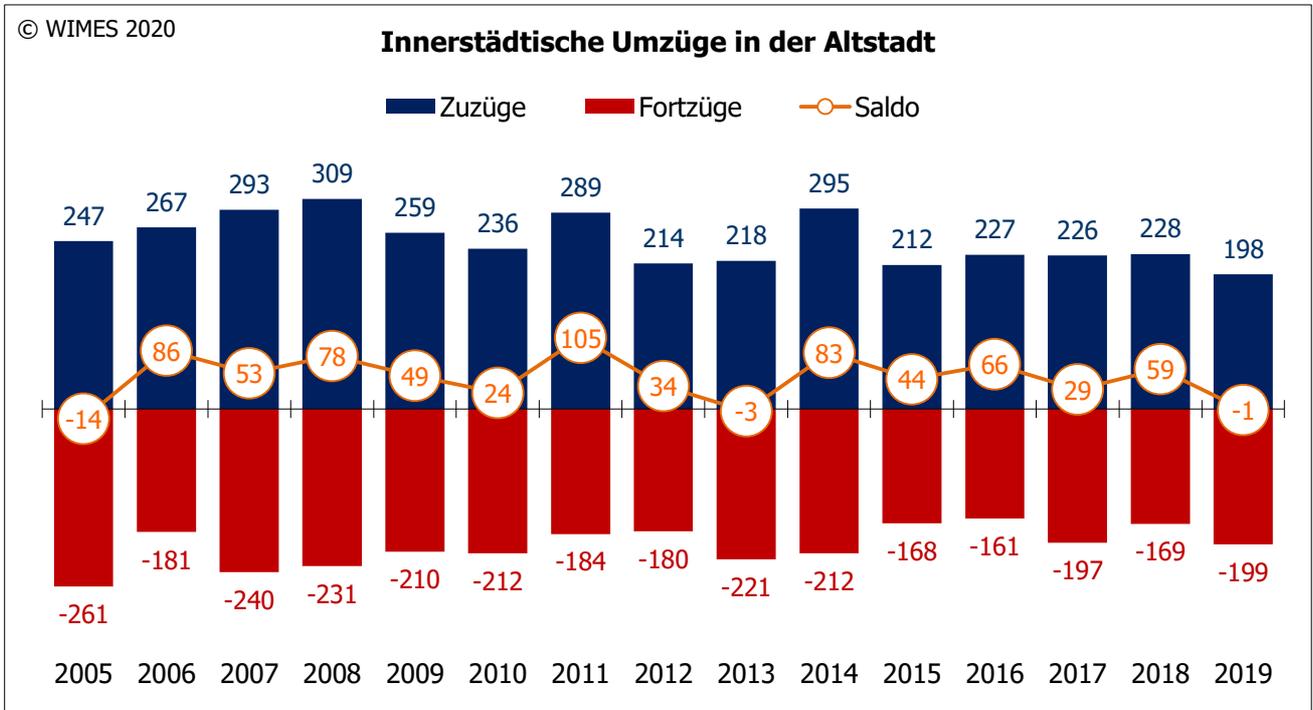
In die Altstadt sind im Jahr 2019 insgesamt 198 Personen aus anderen Stadtteilen Güstrows zugezogen und 199 Personen in andere Stadtteile weggezogen. Das ergab einen Negativsaldo von einer Person durch innerstädtische Umzüge.

Beachtenswert ist der hohe Anteil derjenigen, die innerhalb ihres Wohngebietes umgezogen sind. Im Jahr 2019 zogen 68 Personen innerhalb der Altstadt um. Deutlich erkennbar ist dabei der sich fortsetzende Trend zum Wohnen in der Altstadt und aus schlecht sanierten Objekten in gut sanierte Objekte umzuziehen. Gleichzeitig wird auch eine steigende Zufriedenheit mit der derzeitigen Wohnung deutlich.

Tabelle 8: Umzüge innerhalb der Altstadt

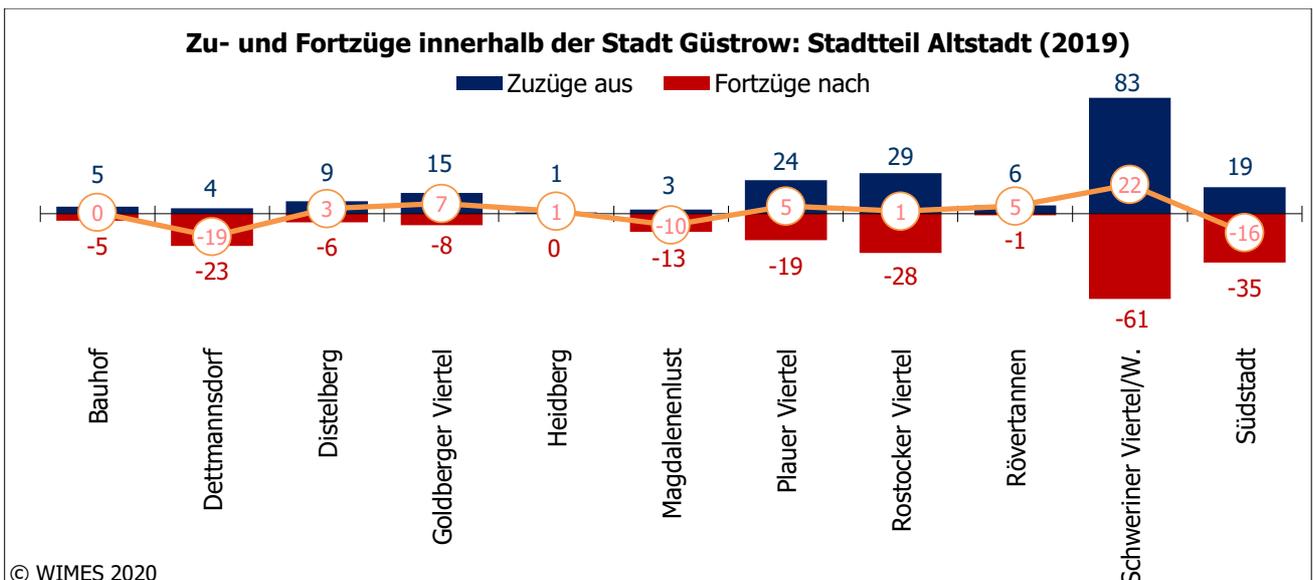
2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
98	116	102	76	93	67	77	97	105	99	88	71	102	86	68

Abbildung 14: Umzugszuzüge in die Altstadt und Umzugsfortzüge aus der Altstadt



Das größte Umzugsgeschehen vollzog sich im Jahr 2019 zwischen der Altstadt und dem Schweriner Viertel/Weststadt, der Altstadt und dem Rostocker Viertel/Nord-West und der Südstadt. Der größte Wanderungsgewinn ergab sich gegenüber dem Schweriner Viertel/Weststadt mit +22 Personen. Gegenüber Dettmannsdorf ergab sich hingegen ein Negativsaldo von 19 Personen.

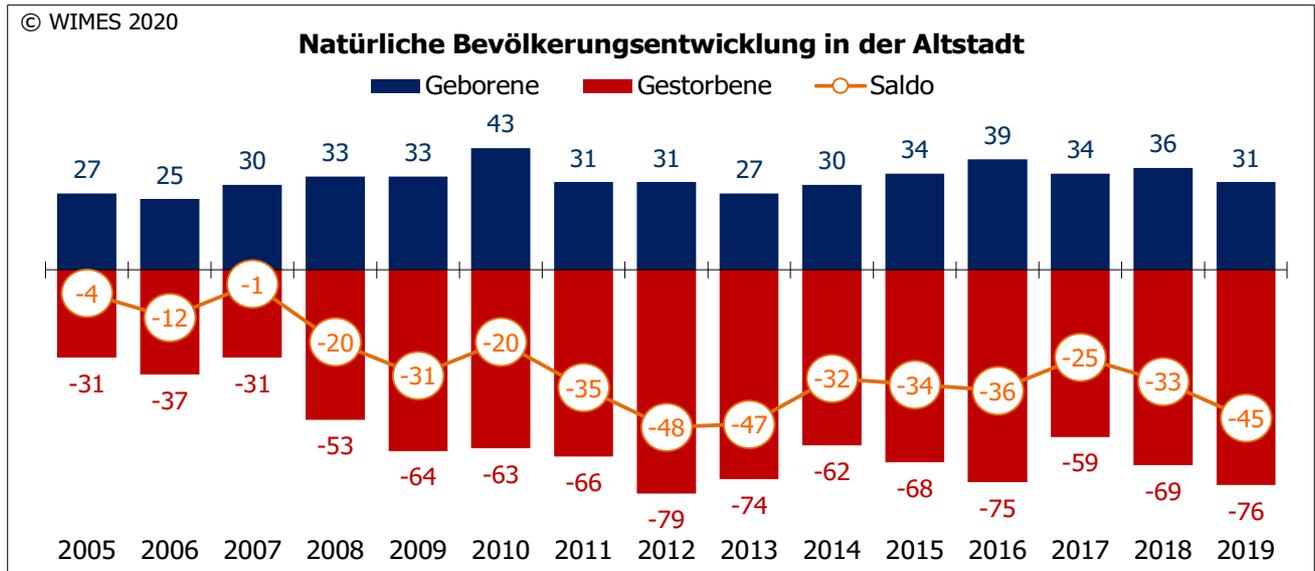
Abbildung 15: Umzugszuzüge und Umzugsfortzüge



2.3.3 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Von Bedeutung für die Bevölkerungsentwicklung ist neben der Außenwanderung und den Umzügen auch die natürliche Bevölkerungsentwicklung. Fällt das Verhältnis der Geborenen zu den Gestorbenen deutlich zugunsten der Sterbefälle aus, so führt dies zu einer Abnahme der Einwohneranzahl. Umgekehrt kann ein Geborenenüberschuss Bevölkerungsverluste durch Abwanderungen ausgleichen. Im Jahr 2019 lag der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in der Altstadt bei -45 Personen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich in der Altstadt drei Alten- und Pflegeheime sowie Anlagen des betreuten Wohnens befinden.

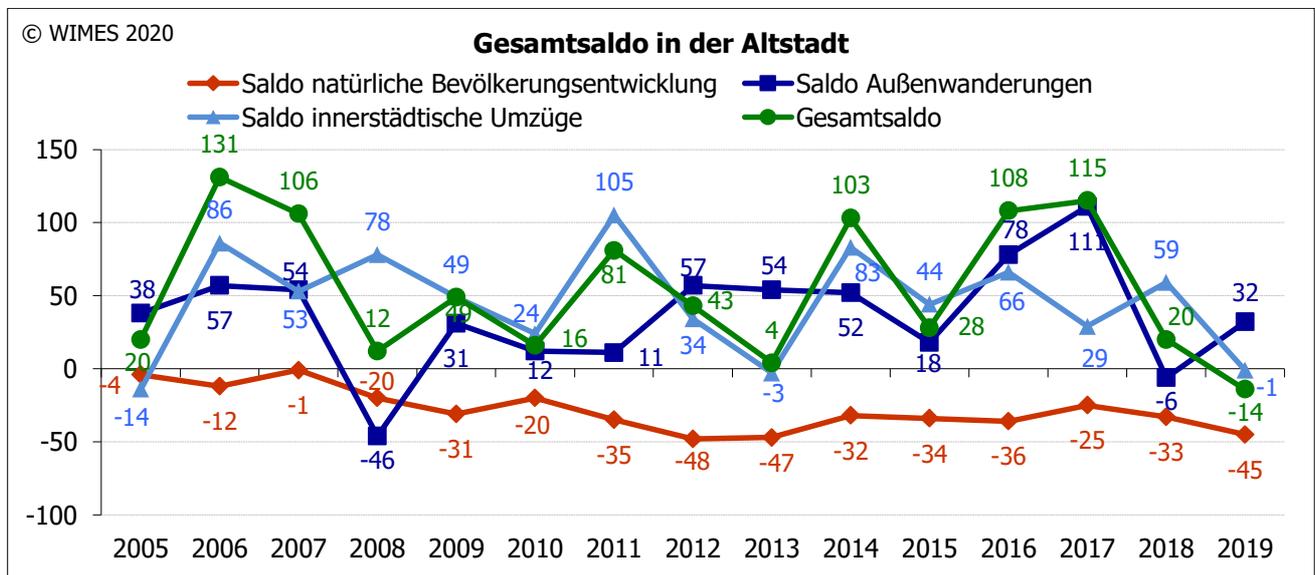
Abbildung 16: Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in der Altstadt



2.3.4 Zusammenfassung Gesamtsaldo

Der Gesamtsaldo zeigt den Einfluss der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, der Außenwanderungen und der innerstädtischen Umzüge auf die Entwicklung der Bevölkerung. Der Einwohnerverlust von 14 Personen im Jahr 2019 ist fast ausschließlich auf den hohen Negativsaldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (-45 Personen) zurückzuführen. Der Saldo der innerstädtischen Umzüge war nahezu ausgeglichen (-1 Person) und der Saldo der Außenwanderungen lag bei +32 Personen und schwächte den Verlust entsprechend ab.

Abbildung 17: Zusammensetzung des Gesamtsaldos in der Altstadt



2.4 Sozialstruktur – Arbeitslosigkeit und Beschäftigung

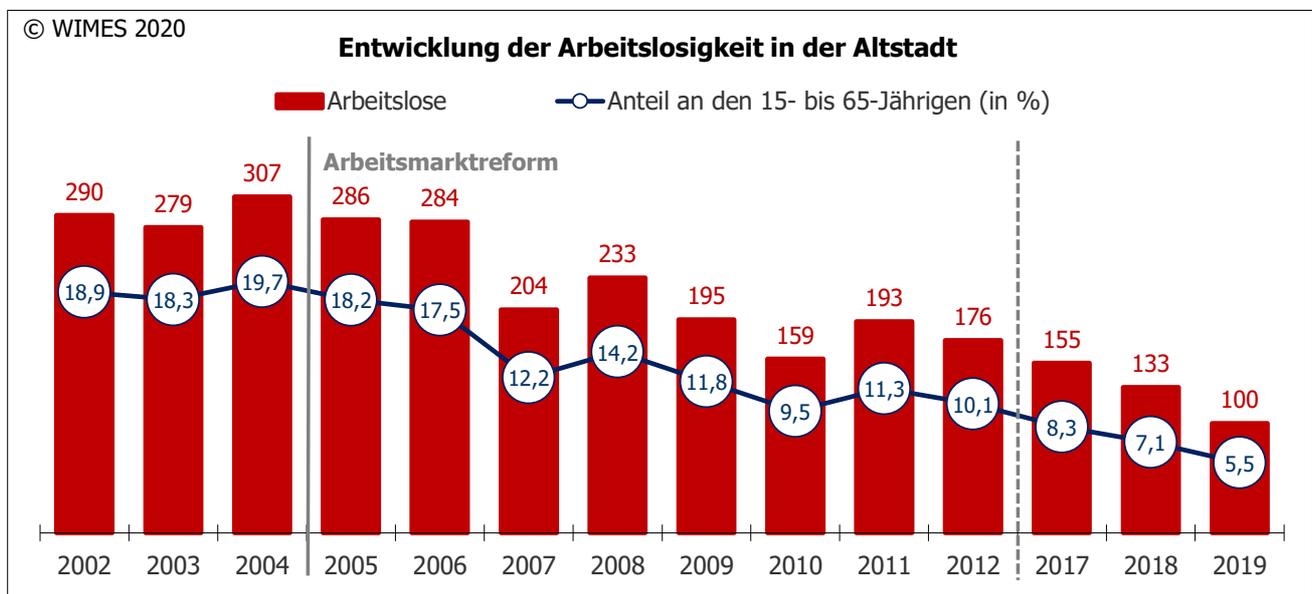
2.4.1 Arbeitslosigkeit

In der Altstadt gab es im Jahr 2019 insgesamt 100 Arbeitslose, die Arbeitslosenquote, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren, lag bei 5,5 %. In der Gesamtstadt Güstrow waren im Jahr 2019 insgesamt 1.384 Menschen arbeitslos. Der Arbeitslosenanteil lag bei 7,9 % und damit über dem Wert der Altstadt. Von 2018 zu 2019 nahm die Zahl der Arbeitslosen in der Altstadt um 33 Personen ab, die Arbeitslosenquote verringerte sich um 1,6 Prozentpunkte.

Tabelle 9: Arbeitslosigkeit in der Altstadt im Vergleich zur Gesamtstadt

Jahr	Güstrow	Veränderungen zum Vorjahr	Altstadt	Veränderungen zum Vorjahr
2002	3.473		290	
2003	3.465	-8	279	-11
2004	3.993	528	307	28
2005	3.436	-557	286	-21
2006	3.303	-133	284	-2
2007	2.592	-711	204	-80
2008	2.615	23	233	29
2009	2.371	-244	195	-38
2010	1.957	-414	159	-36
2011	2.158	201	193	34
2012	1.941	-217	176	-17
2017	1.620	-321	155	-21
2018	1.449	-171	133	-22
2019	1.384	-65	100	-33
Entwicklung	-2.089		-190	

Abbildung 18: Arbeitslosigkeit in der Altstadt



Von den insgesamt 100 Arbeitslosen in der Altstadt bezogen 77,0 % (77 Personen) Leistungen nach den Regelungen des SGB II, das sog. Hartz IV. Dieser Wert lag unter dem städtischen Durchschnitt von 78,5 %. Damit erhielten in der Altstadt 23,0 % (23 Personen) der Arbeitslosen Leistungen nach SGB III und damit das eigentliche Arbeitslosengeld.

2.4.2 SV-Beschäftigung

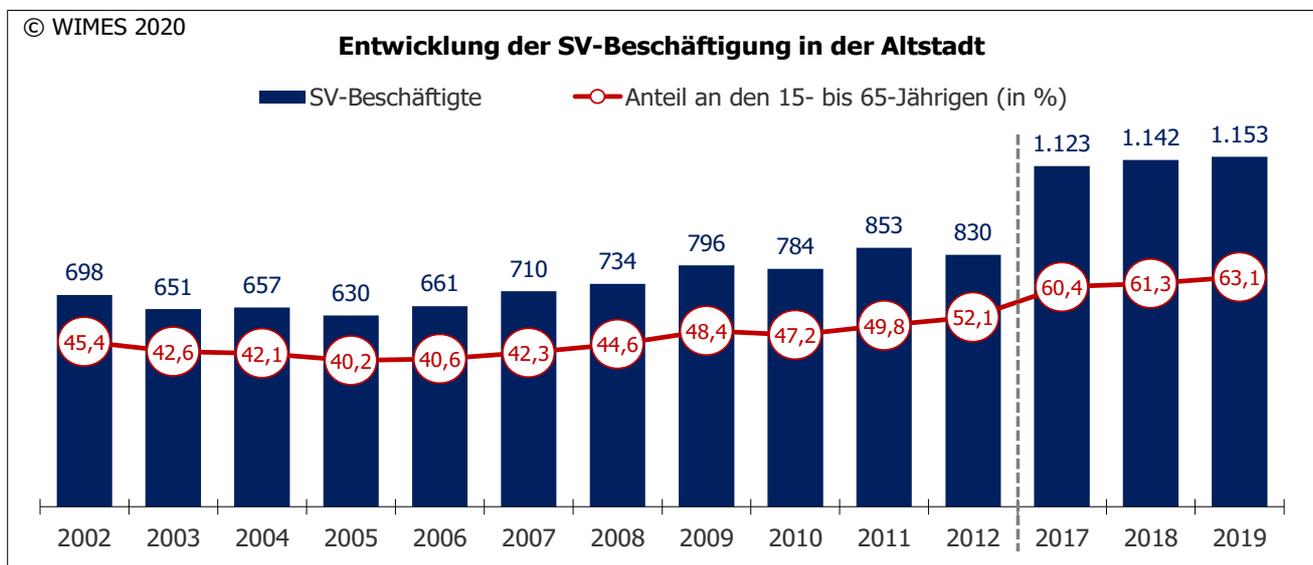
Im Juni 2019 gab es in der Altstadt 1.153 SV-Beschäftigten. Der Anteil an den 15- bis 65-Jährigen erreichte 63,1 %. In der Gesamtstadt waren 10.513 SV-Beschäftigte und der Beschäftigungsanteil lag mit 60,0 % unter der Beschäftigtenquote der Altstadt.

Tabelle 10: SV-Beschäftigung in der Altstadt im Vergleich zur Gesamtstadt

Jahr	Güstrow	Veränderungen zum Vorjahr	Altstadt	Veränderungen zum Vorjahr
2002	10.226		698	
2003	9.764	-462	651	-47
2004	9.434	-330	657	6
2005	9.009	-425	630	-27
2006	9.024	15	661	31
2007	9.206	182	710	49
2008	9.379	173	734	24
2009	9.380	1	796	62
2010	9.416	36	784	-12
2011	9.586	170	853	69
2012	9.677	91	830	-23
2017	10.287	610	1.123	293
2018	10.385	98	1.142	19
2019	10.513	128	1.153	11
Entwicklung	287		455	

In den vergangenen drei Jahren stieg die Zahl der SV-Beschäftigten in der Altstadt jährlich an. Von 2018 zu 2019 erhöhte sich die Zahl um 11 Personen und die Beschäftigtenquote stieg um 1,8 Prozentpunkte.

Abbildung 19: SV-Beschäftigung in der Altstadt



3 Städtebauliche- und wohnungswirtschaftliche Entwicklung der Altstadt

3.1 Gebäude- und Wohnungsbestand gesamt nach verschiedenen Kriterien

Die Grenze des Stadtteils Altstadt unterscheidet sich nur geringfügig von der Grenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Altstadt. Nahezu der gesamte Gebäudebestand liegt innerhalb der Sanierungsgebietsgrenze, lediglich der ehemalige Wasserturm und das im Jahr 2016 neu errichtete Dienstleistungszentrum der Krankenkasse Barmer GEK liegen außerhalb des Sanierungsgebietes (im Vorjahr auch noch ein ehemaliges Bahnhäuschen, das 2016 abgerissen wurde). Der Wohnungsbestand im Stadtteil Altstadt ist aber identisch mit dem Sanierungsgebiet.

Im Sanierungsgebiet Altstadt gab es im Jahr 2019 insgesamt 658 Hauptgebäude. Zudem gab es insgesamt 95 unbebaute Grundstücke / Freiflächen, die teilweise z.B. als Stellplatzflächen oder Gartennutzung zwischengenutzt werden. Ein Teil dieser Zwischennutzungen werden auch langfristig unbebaut bleiben, da sie städtebaulich gewollt sind und der Verbesserung des Wohnumfeldes dienen. Von diesen Grundstücken sind 20 „echte“ Baulücken, diese bieten Potenzial für Wohnungsneubau. Ein Gebäude (Mehrfamilienhaus Mühlenstraße 54 mit fünf WE) befand sich Ende 2019 in Bau.

Im Jahr 2019 wurden vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 23 WE neu gebaut. In den Gebäuden Armesünder Straße 1, 1a und 1b entstanden insgesamt 17 WE und Klosterhof 10 sechs WE.

Abgerissen wurde 2019 das Gebäude Hageböcker Straße 114 mit drei WE. Durch Bestandsveränderungen (Sanierungen/Umbauten) entstanden vier neue WE.

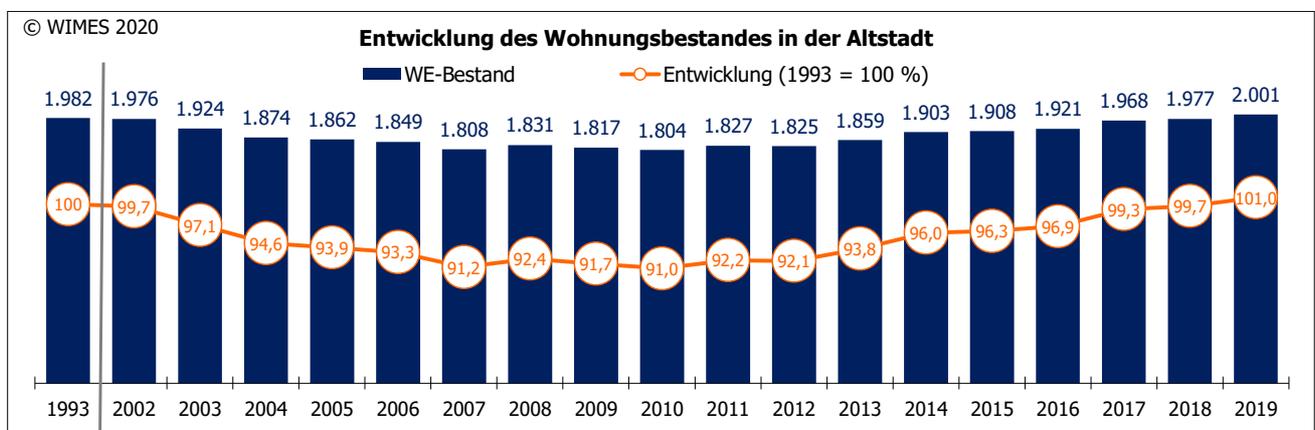
Von den 658 Hauptgebäuden im Jahr 2019 waren 15,8 % (104 Gebäude) Nichtwohngebäude und 84,2 % (554 Gebäude) Wohngebäude bzw. Gebäude mit gemischten Nutzungen. Der Wohnungsbestand lag bei insgesamt 2.001 Wohnungen (WE) und damit 1,0 % über dem Ausgangsniveau von 1993 bzw. 1,3 % unter dem Niveau des Basisjahres des Betrachtungszeitraum 2002.

Im Jahr 1993 gab es in der Altstadt 653 Hauptgebäude, davon 564 Wohngebäude bzw. Gebäude mit gemischten Nutzungen. Der Wohnungsbestand lag bei 1.982 WE.

Tabelle 11: Gebäude im Sanierungsgebiet Altstadt nach der Nutzung 2019

Altstadt	Gebäude	davon:		Wohnungen in:	
		Wohngebäude und Gebäude mit Mischnutzungen	Nichtwohngebäude	Wohngebäuden und Gebäuden mit Mischnutzungen	Nichtwohngebäuden
Anzahl	658	554	104	2.000	1
Anteil in %	100	84,2	15,8		

Abbildung 20: Wohnungsbestand in der Altstadt



Folgende Tabelle zeigt die Ursachen für die Veränderung der Wohnungszahl im Sanierungsgebiet Altstadt seit dem 31.12.2002. Insgesamt wurden bis zum Jahresende 2019 in der Altstadt 234 WE durch Rückbau vom Markt genommen. Durch Veränderungen im vorhandenen Wohnungsbestand

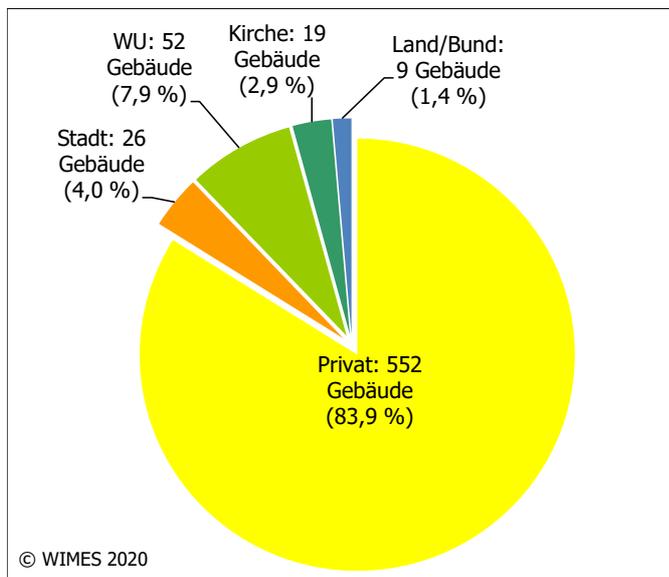
verringerte sich die Wohnungszahl im Saldo vom 31.12.2002 bis 31.12.2019 um acht WE. Im Zeitraum 2002 bis 2019 wurden in der Altstadt 267 WE neu geschaffen.

Tabelle 12: Faktoren der Veränderung des Wohnungsbestandes in der Altstadt

		Entwicklung des Wohnungsbestandes in WE																		
31.12.2002		2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	31.12.2019	Veränderung seit 2002
1.976		8	-41	37	-2	-66	14	-10	-3	11	-7	6	-2	9	0	33	1	4	2.001	25
		-73	-10	-61	-17	-6	-9	-23	-10	-1	0	0	-7	-4	-3	-7	0	-3		
		13	1	12	6	31	18	19	0	13	5	28	53	0	16	21	8	23		

-8	Veränderungen im Bestand
-234	Rückbau
267	Neubau in Baulücken

Abbildung 21: Gebäudebestand nach Eigentümern 2019



Zum Jahresende 2019 waren 83,9 % aller Gebäude im Privateigentum (selbstgenutzt, privat vermietet).

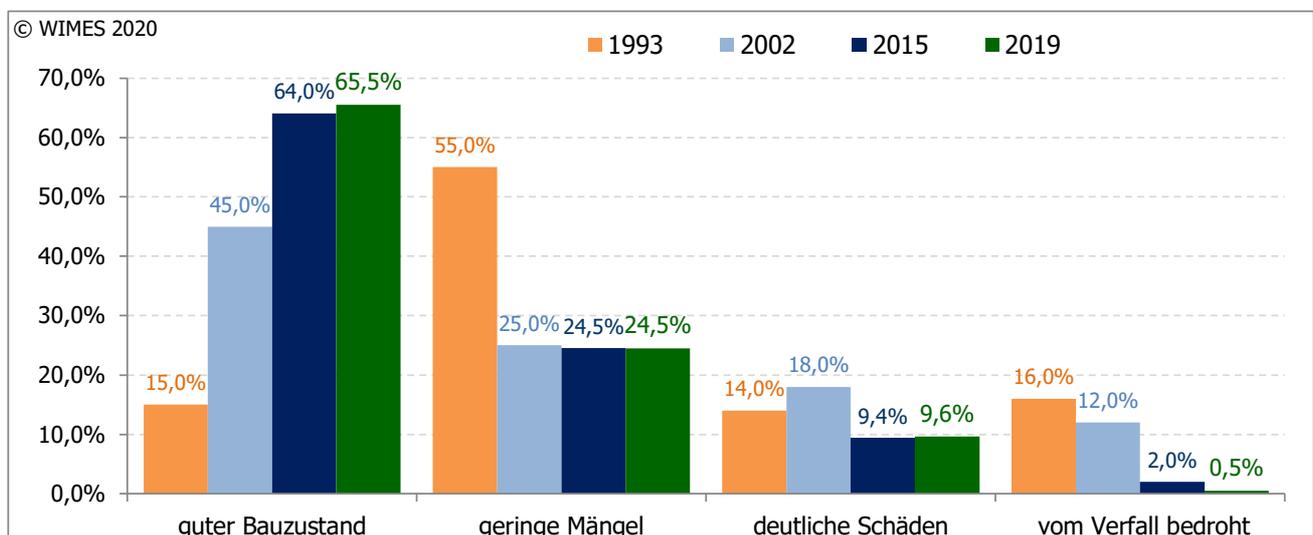
4,0 % (26 Gebäude) befinden sich im städtisches Eigentum.

7,9 % (52 Gebäude) gehörten Wohnungsunternehmen (davon 17 Gebäude AWG und 30 Gebäude WGG).

19 Objekte befinden sich im kirchlichen Eigentum.

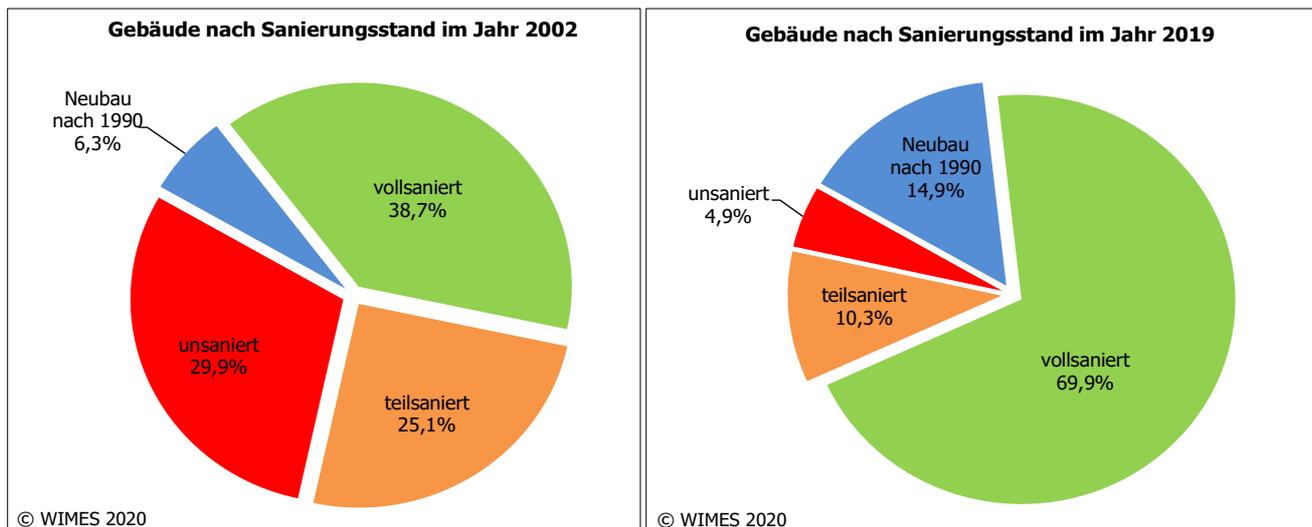
Nach dem Bauzustand betrachtet, gab es in der Altstadt im Jahr 2019 noch drei Gebäude (0,5 %), die vom Verfall bedroht waren. 1993 waren es noch 16 % (104 Gebäude). Deutliche Schäden und damit dringenden Sanierungsbedarf wiesen 63 Gebäude (9,6 %) auf. Weitere 161 Gebäude (24,5 %) hatten nur geringe Mängel. Der Großteil der Gebäude (431 Gebäude / 65,5 %) ist in einem guten bzw. sehr guten Bauzustand. Im Jahr 2002 lag der Anteil bei 45,0 % und im Jahr 1993 bei nur 15,0 %.

Abbildung 22: Gebäudebestand nach Bauzustand (in %)



Im Jahr 2002 waren erst 38,7 % der Gebäude im Sanierungsgebiet Altstadt vollsaniert, bis 2019 erhöhte sich der Anteil auf 69,6 % (460 Gebäude). Lag der Anteil unsanierter Gebäude 2002 noch bei 29,9 %, so sank der Wert zu 2019 auf 4,9 % (32 Gebäude), dennoch besteht weiterhin Handlungsbedarf. Zum Teil handelt es sich beim unsanierten Bestand um ruinöse Gebäude, die einen erheblichen Sanierungsaufwand erfordern. Bei 10,3 % des Bestandes (68 Gebäude) wurden bisher Teilsanierungen vorgenommen, die zum Teil auch weitere erhebliche Sanierungen erfordern. 14,9 % der Gebäude wurden nach 1990 neu errichtet (98 Gebäude).

Abbildung 23: Verteilung der Hauptgebäude nach Sanierungsstand in der Altstadt 2002 und 2019



Fast jedes zweite Gebäude (295 von 658 Gebäuden) ist ein Denkmal. Bisher wurden bereits 85,4 % dieses Bestandes vollsaniert (252 Gebäude) und 3,4 % (10 Gebäude) der denkmalgeschützten Gebäude waren Ende 2019 noch unsaniert. In den denkmalgeschützten Gebäuden gab es 831 WE.

Der Anteil der Gebäude mit besonderer städtebaulicher Bedeutung (G 3.3) betrug 25,5 % am gesamten Gebäudebestand im Jahr 2019. Es waren 85,7 % des Bestandes vollsaniert und 5,4 % noch unsaniert (9 Gebäude). Der Wohnungsbestand in diesen Gebäuden lag bei 478 WE, davon waren 417 WE im vollsanierten Bestand.

Nur 8,7 % (57 Gebäude mit 149 Wohnungen) sind gemäß Städtebauförderungsrichtlinie (StBauFR) M-V als Gebäude ohne besondere städtebauliche Bedeutung (G 3.2) eingestuft. Von diesen Gebäuden waren im Jahr 2019 rund 57,9 % (33 Gebäude) vollsaniert und 21,1 % unsaniert (12 Gebäude).

Weitere 6,1 % des Gebäudebestandes (40 Gebäude mit 158 WE) sind gemäß StBauFR Neubauten nach 1949 bis 1990. Dabei handelt es sich überwiegend um Plattenbauten im Bereich Lange Straße, Grüner Winkel und Gleviner Mauer.

Insgesamt 98 Gebäude (14,9 % des Gesamtbestandes) in der Altstadt wurden nach 1990 (gemäß ISEK) neu errichtet. Der Wohnungsbestand in diesen Gebäuden betrug 385 WE. Die Neubauten nach 1990 ersetzen z. T. Gebäude, die trotz aller Bemühungen nicht gehalten werden konnten.

Tabelle 13: Sanierungsstand der Gebäude und Wohnungen

	Gesamt		denkmalgeschützte Gebäude		Gebäude von besonderer städtebaulicher Bedeutung		Gebäude ohne besondere städtebauliche Bedeutung		Neubau nach 1949 bis 1990 (nach BauGB)		Neubau nach 1990	
	Anzahl	WE	Anzahl	WE	Anzahl	WE	Anzahl	WE	Anzahl	WE	Anzahl	WE
Gebäude	658	2.001	295	831	168	478	57	149	40	158	98	385
Anteil in %			44,8	41,5	25,5	23,9	8,7	7,4	6,1	7,9	14,9	19,2
davon: Neubau	98	385									98	385
Anteil in %	14,9	19,2									100,0	100,0
vollsaniiert	460	1.377	252	742	144	417	33	104	31	114		
Anteil in %	69,9	68,8	85,4	89,3	85,7	87,2	57,9	69,8	77,5	72,2		
teilsaniert	68	168	33	69	15	31	12	24	8	44		
Anteil in %	10,3	8,4	11,2	8,3	8,9	6,5	21,1	16,1	20,0	27,8		
unsaniert	32	71	10	20	9	30	12	21	1	0		
Anteil in %	4,9	3,5	3,4	2,4	5,4	6,3	21,1	14,1	2,5	0,0		

3.2 Entwicklung des Wohnungsleerstandes im Sanierungsgebiet Altstadt

Im Jahr 1993 betrug der Wohnungsleerstand in der Altstadt 23,6 % (467 leere WE). Im Zeitraum 1993 bis 2002 blieb der Wohnungsbestand relativ stabil (-6 WE), so dass Neubau und Rückbau in den 1990er Jahren keine Wirkung auf die Erhöhung der Leerstände zeigten. Die Zunahme der Wohnungsleerstände um 18,2 Prozentpunkte (von 23,6 % auf 41,8 %) resultierte aus den Einwohnerverlusten im damaligen Zeitraum durch Abwanderung aus der Altstadt aufgrund des schlechten Bauzustands der Gebäude.

Abbildung 24: Wohnungsleerstand in der Altstadt

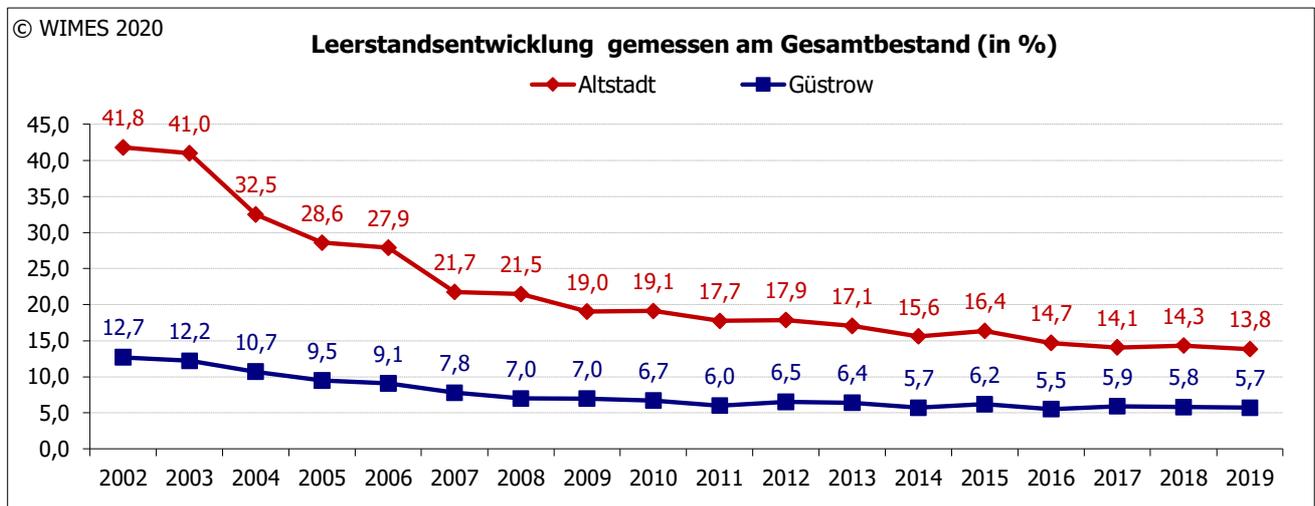


Der höchste Leerstand mit 43,3 % lag in der Altstadt im Jahr 2000. Danach sank die Leerstandsquote stetig. Im Jahr 2002 standen 825 Wohnungen leer, das entsprach einer Leerstandsquote von 41,8 %. Im Jahr 2019 standen 277 Wohnungen leer, die Leerstandsquote lag bei 13,8 %.

Die deutliche Abnahme des Wohnungsleerstandes seit 2002 ist auf verschiedene Ursachen zurückzuführen. Zum einen reduzierte sich die Zahl der leerstehenden Wohnungen aufgrund der durchgeführten Rückbau- und Neubaumaßnahmen und zum anderen hängt der Belegungsgrad des Wohnungsbestandes unmittelbar mit dem fortschreitenden Sanierungsstand der Gebäude und Wohnungen zusammen. Dies korreliert mit den stetigen Einwohnergewinnen in der Altstadt seit dem Jahr 2003.

In der Gesamtstadt hat sich der Wohnungsleerstand im Zeitraum 2002 bis 2019 um sieben Prozentpunkte von 12,7 % auf 5,7 % reduziert. In der Altstadt sank die Leerstandsquote zwar um 28 Prozentpunkte, von 41,8 % im Jahr 2002 auf 13,8 % im Jahr 2019, ist jedoch mit diesem Wert weiterhin der Stadtteil mit der höchsten Leerstandsquote.

Abbildung 25: Wohnungsleerstand in der Altstadt im Vergleich zur Gesamtstadt



Im vollsanierten Bestand standen zum Jahresende 2019 insgesamt 156 WE leer. Gemessen am gesamten vollsanierten Bestand entspricht dies einer Leerstandsquote von 11,3 %. Zu berücksichtigen ist bei den Leerständen im vollsanierten Bestand, dass bei einigen Gebäuden die Sanierung gerade beendet und die Wohnungen zum Zeitpunkt der Aufnahme noch nicht bewohnt waren.

In Gebäuden, die nach 1990 gebaut wurden, standen 16 der insgesamt 385 WE leer (4,2 %). Hierbei handelt es sich um Leerstände in Gebäuden, die gerade erst fertiggestellt wurden. Es ist von einer schnellen Belegung dieser Wohnungen auszugehen.

Im unsanierten Bestand standen 50 WE leer, damit lag die Leerstandsquote in diesem Bereich bei 70,4 %. Weitere 55 leere WE gab es in teilsanierten Gebäuden (32,7 %).

Tabelle 14: Wohnungsleerstand nach dem Sanierungsstand

	Gesamtbestand		denkmalgeschützte Gebäude		besonderer städtebaulicher		besondere städtebauliche		Neubau nach 1949 bis 1990 (nach BauGB)		Neubau nach 1990	
	leere WE	Leerstandsquote in %	leere WE	Leerstandsquote in %	leere WE	Leerstandsquote in %	leere WE	Leerstandsquote in %	leere WE	Leerstandsquote in %	leere WE	Leerstandsquote in %
Neubau	16	4,2									16	4,2
vollsaniert	156	11,3	68	9,2	60	14,4	27	26,0	1	0,9		
teilsaniert	55	32,7	27	39,1	17	54,8	11	45,8		0,0		
unsaniert	50	70,4	18	90,0	20	66,7	12	57,1				
gesamt	277	13,8	113	13,6	97	20,3	50	33,6	1	0,6	16	4,2

In denkmalgeschützten Gebäuden standen in der Altstadt 113 WE von 831 WE leer. Das entspricht einer Leerstandsquote von 13,6 % gemessen an allen WE in denkmalgeschützten Gebäuden. Im unsanierten denkmalgeschützten Bestand standen 18 WE leer, die Leerstandsquote lag bei 90,0 %.

Bei den Gebäuden von besonderer städtebaulicher Bedeutung lag die Leerstandsquote bei 20,3 % (97 leere WE). Im unsanierten Gebäudebestand standen 66,7 % der Wohnungen leer (20 leere WE).

Im Jahr 2019 standen insgesamt 46 Gebäude komplett leer bzw. waren nur im Erdgeschoss teilweise gewerblich genutzt, während die Wohnungen leer standen. Das entspricht einem Anteil an allen Gebäuden von 7,0 %. Von den 46 komplett leeren Gebäuden waren 12 Gebäude unsaniert.

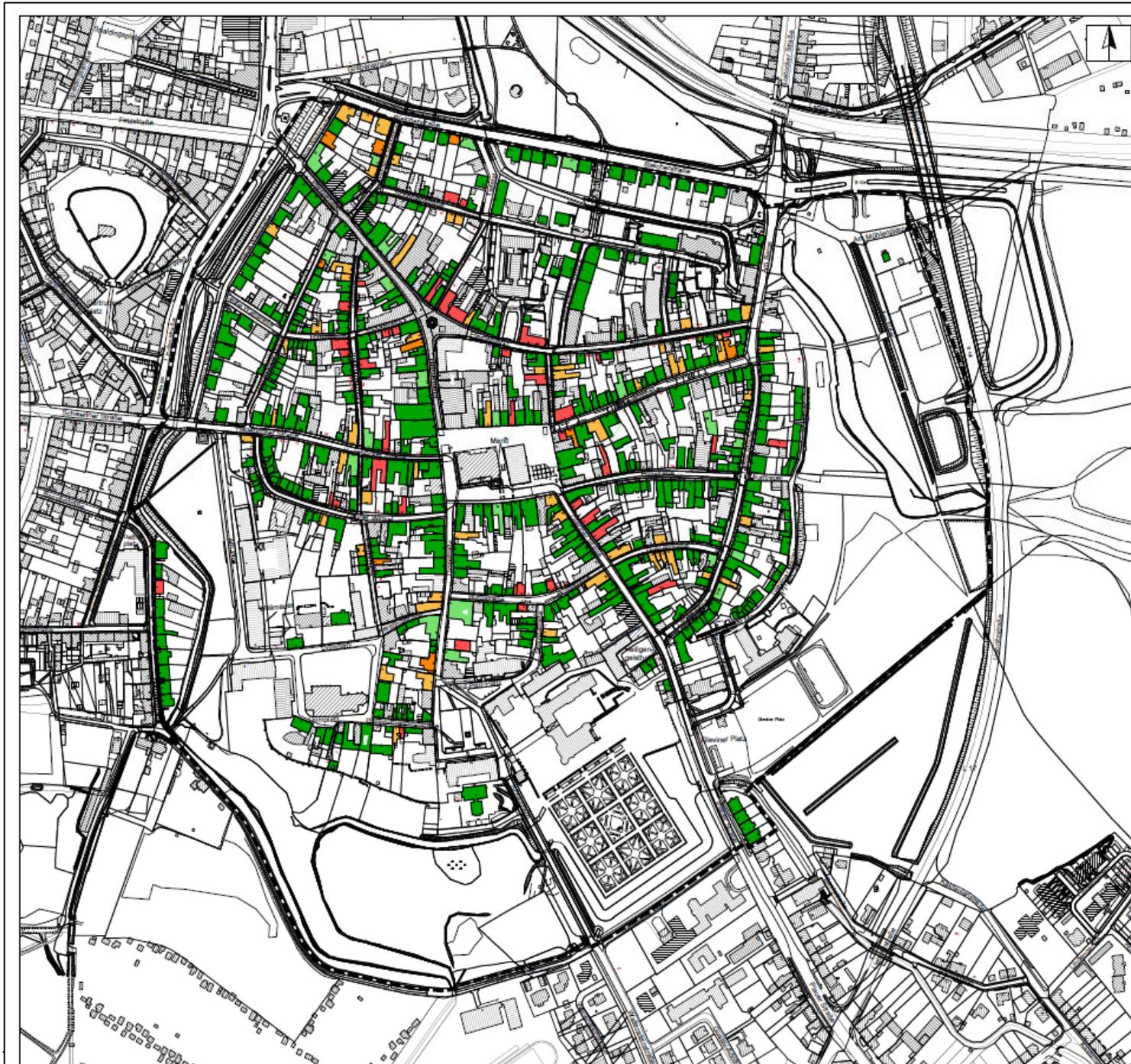
21 Gebäude komplett leerstehende Gebäude sind denkmalgeschützt, davon sind Gebäude unsaniert. 12 Gebäude sind von besonderer städtebaulicher Bedeutung (G 3.3), hiervon drei Gebäude in unsaniertem/ruinösen Zustand.

Tabelle 15: Wohnungsleerstand in komplett leeren Wohngebäuden und in Gebäuden, in denen nur das Erdgeschoss teilweise gewerblich genutzt wurde

	Anzahl der Gebäude	davon unsanierte Gebäude	Wohnungen in diesen Gebäuden	davon in unsanierten Gebäuden
denkmalgeschützte Gebäude	21	6	43	18
Gebäude von besonderer städtebaulicher Bedeutung	12	3	49	15
Gebäude ohne besondere städtebauliche Bedeutung	11	3	24	11
Neubau nach 1949 bis 1990 (nach BauGB)	0	0	0	0
Neubau nach 1990	2	0	6	0
gesamt	46	12	122	44

Von den 277 leeren WE befanden sich 122 leere WE in Gebäuden, die komplett leer standen bzw. Gebäude, die nur im Erdgeschoss teilweise gewerblich genutzt wurden und die Wohnungen leer standen. Das entspricht einem Anteil von 44,0 %.

Rund 36 % der Leerstände befinden sich in unsanierten Gebäuden. Aufgrund ihres unsanierten/ruinösen Zustandes sind die Wohnungen nicht mehr vermietbar und stehen somit dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung.



Legende

- Leerstand = 0 %
- Leerstand <= 20 %
- Leerstand <= 50 %
- Leerstand <= 99 %
- Leerstand = 100 %
- Nichtwohngebäude
- Grenze des Sanierungsgebietes

Barlachstadt Güstrow

Monitoring Altstadt Güstrow

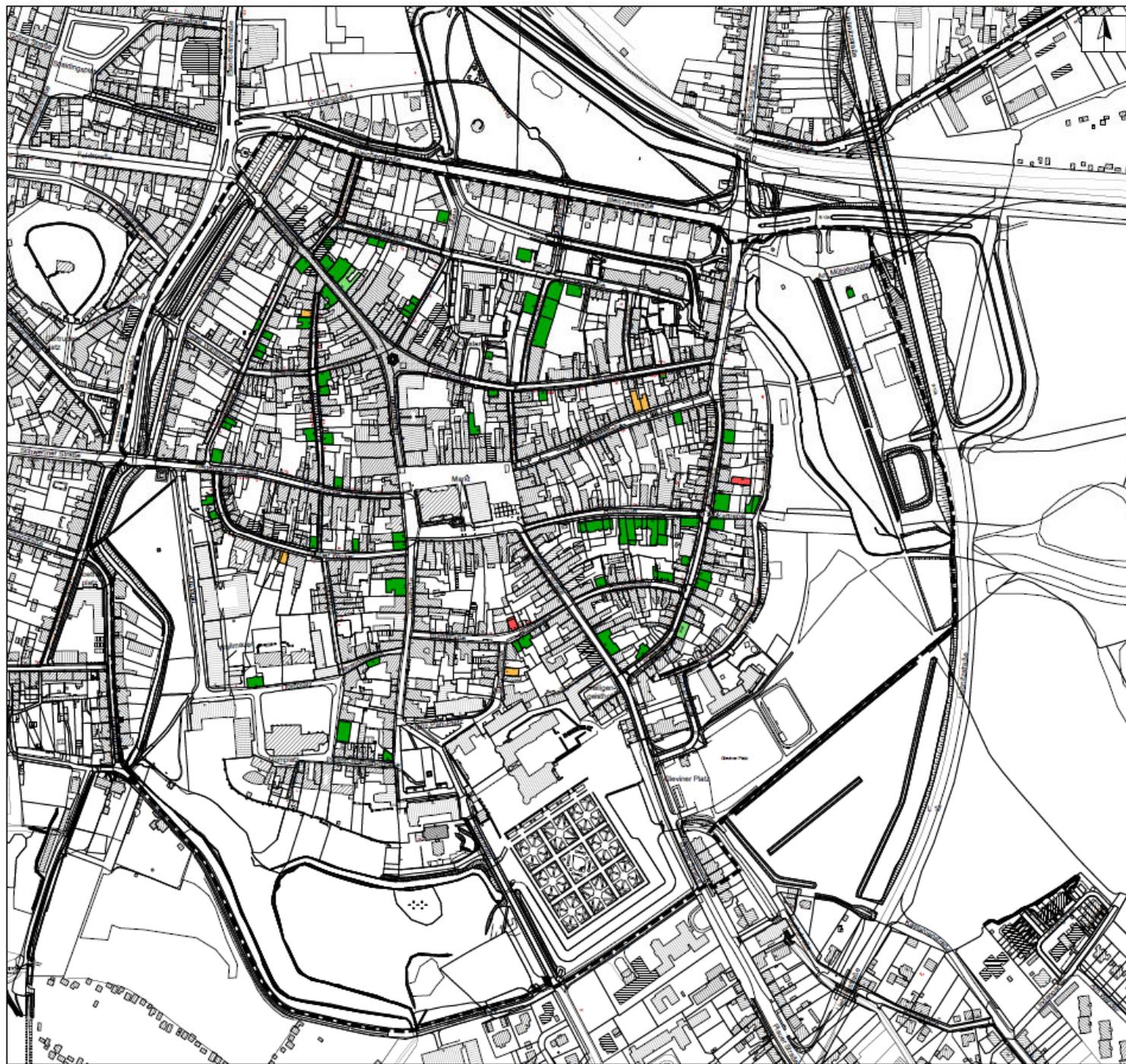
Bestand
Wohnungsleerstand gesamt

Stichtag Bestandserfassung: 31.12.2019

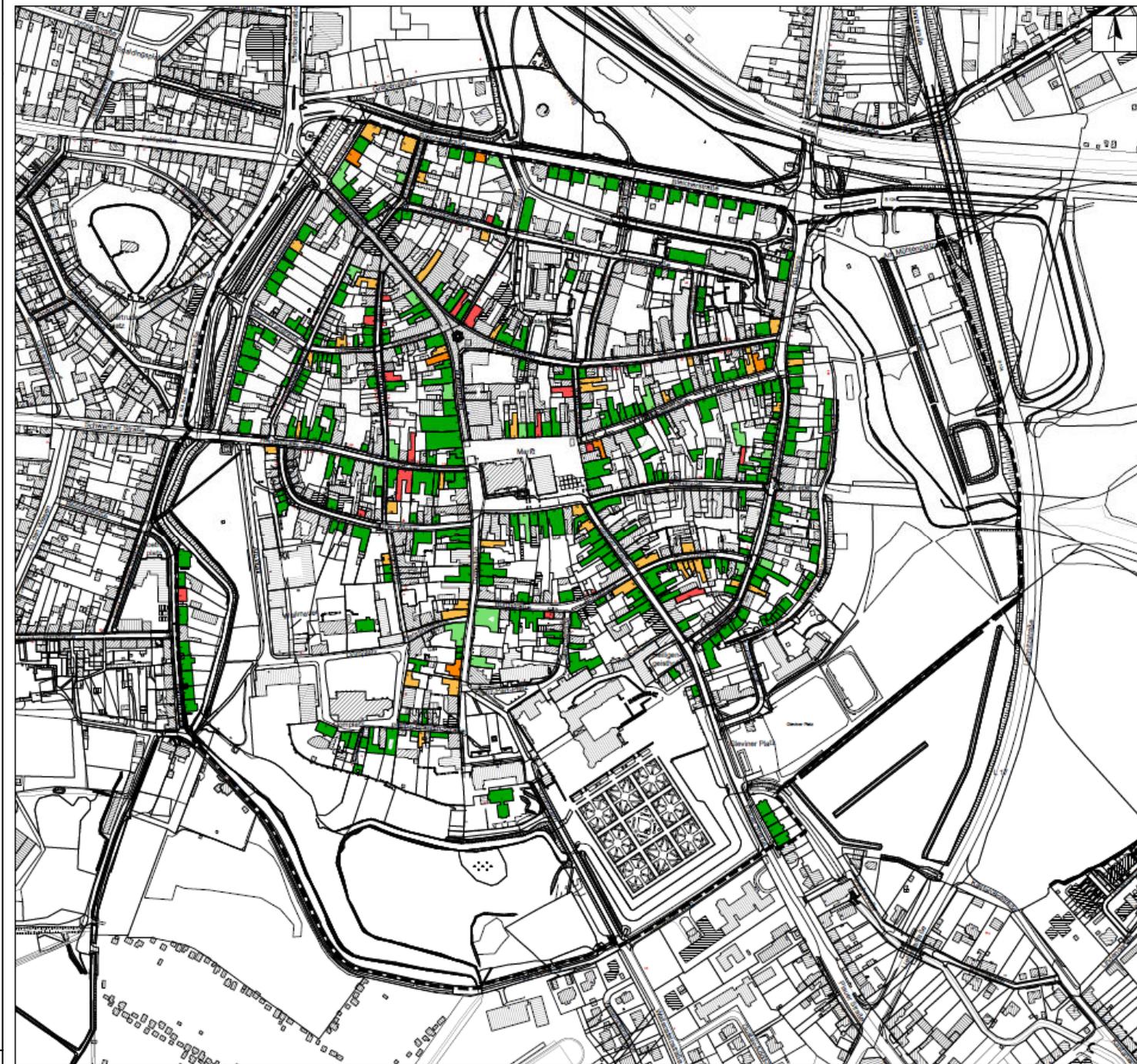
Stadtentwicklungsamt

Originalmaßstab: 1: 2000 |
Verkleinerung unmaßstäblich

Abteilung Stadtplanung



- Legende**
- Leerstand = 0 %
 - Leerstand <= 20 %
 - Leerstand <= 50 %
 - Leerstand <= 99 %
 - Leerstand = 100 %
 - Nichtwohngebäude
 - Grenze des Sanierungsgebietes



Legende

- Leerstand = 0 %
- Leerstand <= 20 %
- Leerstand <= 50 %
- Leerstand <= 99 %
- Leerstand = 100 %
- Nichtwohngebäude
- Grenze des Sanierungsgebietes

Barlachstadt Güstrow

Monitoring Altstadt Güstrow

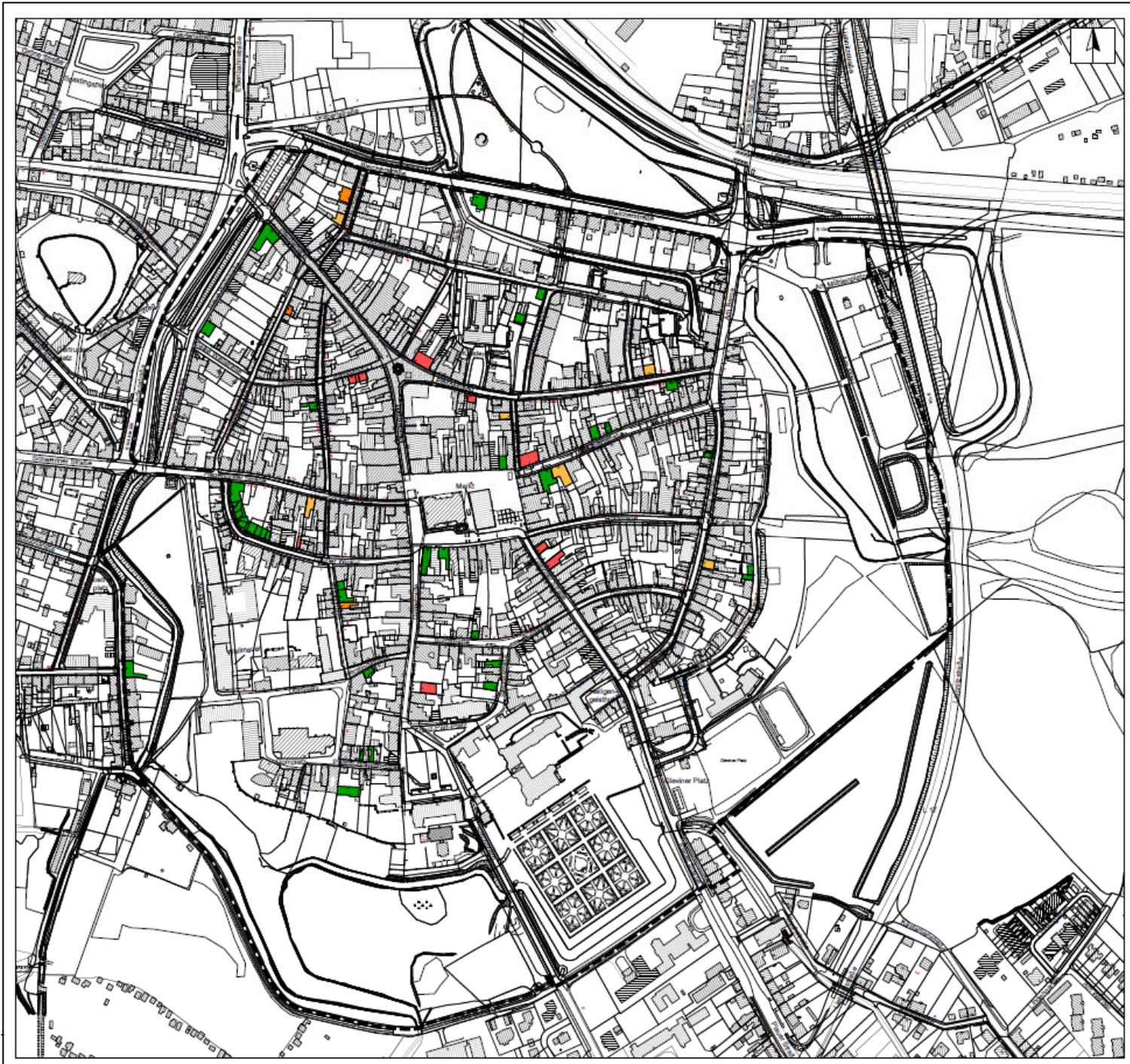
Bestand
Wohnungsleerstand vollsaniert

Stichtag Bestandsfassung: 31.12.2019

Stadtentwicklungsamt

Originalmaßstab: 1:2000 |
Verkleinerung unmaßstäblich

Abteilung Stadtplanung



Legende

- Leerstand = 0 %
- Leerstand ≤ 20 %
- Leerstand ≤ 50 %
- Leerstand ≤ 99 %
- Leerstand = 100 %
- Nichtwohngebäude
- Grenze des Sanierungsgebietes

Barlachstadt Güstrow

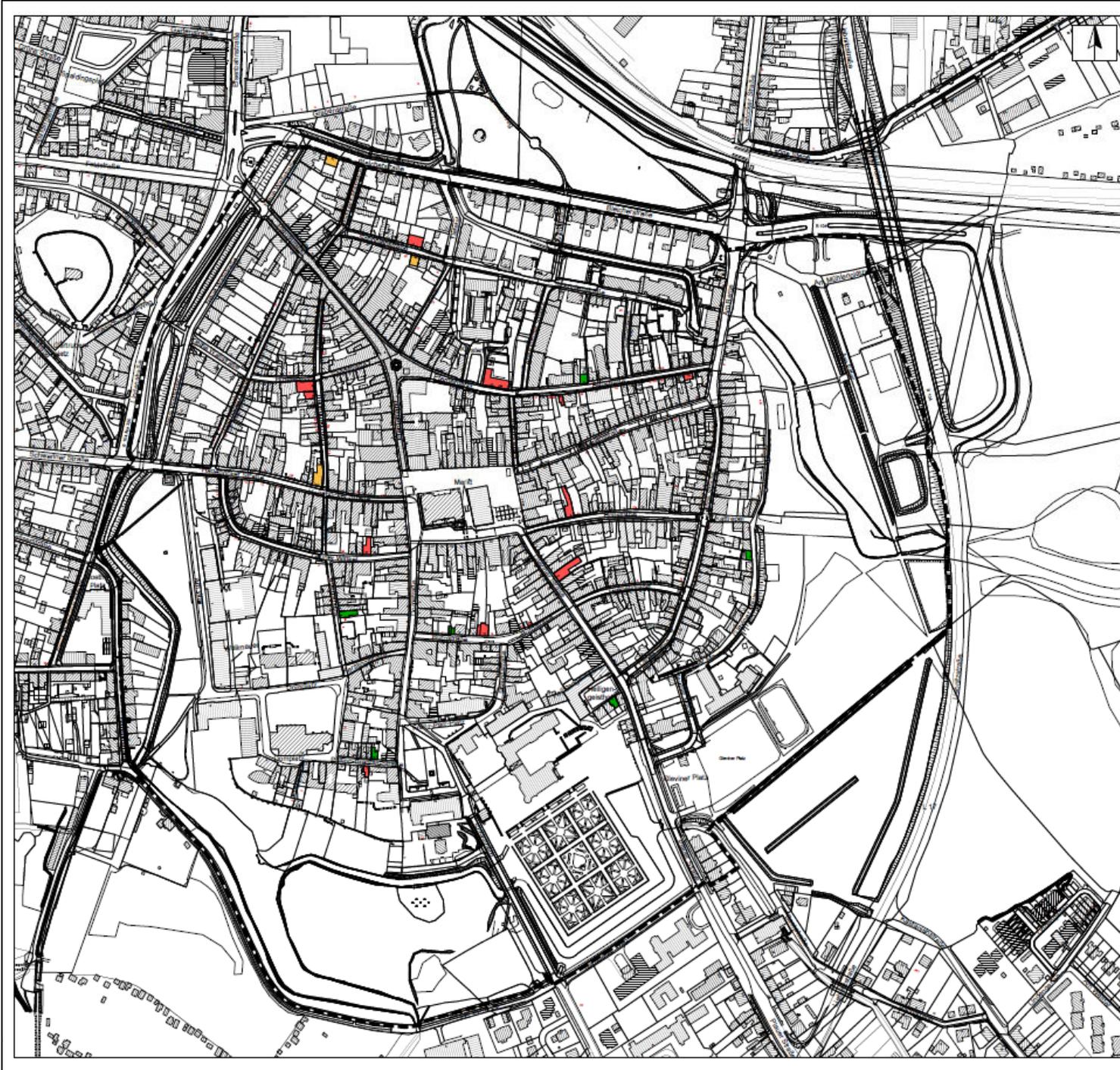
Monitoring Altstadt Güstrow

Bestand
Wohnungsl Leerstand teilsaniert

Stichtag Bestandserfassung: 31.12.2019

Stadtentwicklungsamt

Originalmaßstab: 1:2000 |
Verkleinerung unmaßstäblich
Abteilung Stadtplanung



- Legende**
- Leerstand = 0 %
 - Leerstand <= 20 %
 - Leerstand <= 50 %
 - Leerstand <= 99 %
 - Leerstand = 100 %
 - Nichtwohngebäude
 - Grenze des Sanierungsgebietes

3.3 Wohnungsnachfragende Haushalte

Der Wohnungsbestand im Sanierungsgebiet Altstadt lag Ende 2019 bei 2.001 WE, davon standen 277 WE leer (13,8 %). Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte (Wohnungsbestand gesamt abzüglich leerstehender Wohnungen) lag bei 1.724 Haushalten.

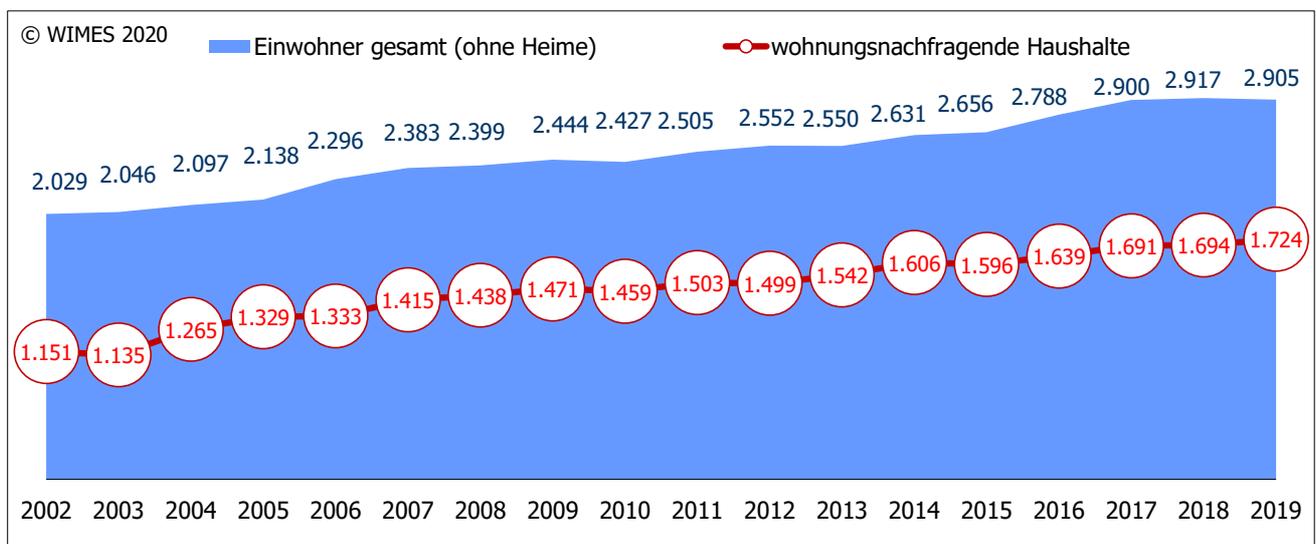
Am 31.12.2019 waren in der Altstadt 3.004 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet, davon lebten 188 Personen in Heimen und es gab 89 Einwohner mit Nebenwohnsitz (Zweitwohnsitz). Das bedeutet, dass insgesamt unter Vernachlässigung der Einwohner in Heimen 2.905 Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz) Wohnraum nachfragten. Die durchschnittliche Haushaltsgröße (mit Haupt- und Nebenwohnsitz und ohne Einwohner in Heimen) lag bei 1,69 Personen je Haushalt. Dies deutet auf einen hohen Anteil von Ein-Personen-Haushalten hin.

Wird die Entwicklung der Einwohner gesamt (ohne Heime) der wohnungsnachfragenden Haushalte gegenübergestellt, so zeigt sich im Betrachtungszeitraum 2002 bis 2019 insgesamt ein Einwohnerzuwachs um 42,3 % (+876 Personen), der Zuwachs der Zahl der Haushalte fiel mit 49,8 % (+573 Haushalte) höher aus. Dies ist auf eine Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße zurückzuführen, d.h., die Zahl der Einwohner je belegter Wohnung hat abgenommen. Lag die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Altstadt im Jahr 2002 noch bei etwa 1,80 Personen je Haushalt, so ergab sich 2019 ein Wert von 1,69 Personen je Haushalt. Damit wird die Wirkung der Einwohnerzugewinne auf die Haushaltsentwicklung verstärkt.

Tabelle 16: Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße

2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1,76	1,80	1,66	1,61	1,72	1,68	1,67	1,66	1,66	1,67	1,70	1,65	1,64	1,66	1,70	1,71	1,72	1,69

Abbildung 26: Entwicklung der Einwohner und wohnungsnachfragenden Haushalte im Vergleich



4 Infrastruktur

4.1 Verkehrliche Infrastruktur

Die Erschließungsanlagen der Altstadt wurden und werden kontinuierlich grundhaft saniert. Bereits 1993 wurde mit der Sanierung des öffentlichen Raumes am westlichen Altstadtrand begonnen (1. BA Neue Wallstraße, Straße Am Wall, Wallanlagen). Bis zum Stichtag 31.12.2017 wurden bereits 38 der 43 Erschließungsanlagen erneuert und umgestaltet. In den kommenden Jahren sollen die bisher noch unsanierten Straßen Armesünderstraße und Am Berge 2. BA ebenso erneuert werden wie die stadt-bildprägenden Straßen- und Platzräume wie der Klosterhof, der Markt, der Franz-Parr-Platz sowie der Heiliggeisthof. Neben noch zu sanierenden und umzugestaltenden Gewässern und Grünflächen im Osten und Süden der Altstadt, sind auch die Parkplätze an der Peripherie der Altstadt nicht saniert.

4.2 Soziale Infrastruktur

4.2.1 Kindertagesstätten (Kita)

In der Altstadt gibt es die Kita „Die kleinen Schlossgeister“. Das denkmalgeschützte Gebäude der Kita befand sich Ende 2019 noch in Sanierung die im Frühjahr 2020 abgeschlossen sein soll. Mit Beginn der Sanierung im Sommer 2018 zog die Kita übergangsweise in die alte Hasenwaldschule in der Hamburger Straße.

Zu berücksichtigen ist, dass die am Stadtrand gelegenen Kindertagesstätten auch eine Versorgungsfunktion für die Altstadt erfüllen, wie z. B. die Kita „Zwergenhaus“ in der Hafenstraße oder Kita Sonnenschein in der Gustav-Adolf-Straße.

4.2.2 Schulversorgung

In den letzten Jahren lag der Schwerpunkt der öffentlichen Hochbaumaßnahmen auf der Sanierung der Bildungseinrichtungen der Altstadt, um die Attraktivität für Familien mit Kindern zu erhöhen.

Tabelle 17: Ausstattung mit Allgemeinbildenden Schulen in der Altstadt

Schule	Sanierungsstand
1. Grundschule "G. F. Kersting"	voll saniert
Gymnasium "John Brinckman" Haus 1, 2 und 3	voll saniert

Die Altstadt ist im Bereich der allgemeinbildenden Schulen Standort der Grundschule "Georg Friedrich Kersting" (Heiligengeisthof 3-4). Die Sanierung des Schulgebäudes, der Sporthalle und des Schulhofs erfolgte 2013/14. Der zugehörige, 1996 errichtete Hort, das SchulKinderHaus Mitte, wurde 2010 erweitert. Diese Erweiterung beinhaltet auch den Umkleide- und Sanitärbereich für den 2009 neu errichteten Schulsportplatz der G.-F.-Kerstingschule.

Tabelle 18: Horteinrichtungen in der Altstadt

Einrichtung	Kapazität (vorhandene Plätze)	belegte Plätze	Auslastung in %	Sanierungsstand
"SchulKinderHaus-Mitte"	198	177	89,4	Neubau

Des Weiteren befindet sich das Haus 1 des John-Brinckman-Gymnasiums (Am Wall 6) in Trägerschaft des Landkreises Rostock in der Altstadt. Dieses wurde grundlegend bis 2008 saniert. Die Sporthalle (Domplatz 7) wurde 2011 saniert. Das Haus 2 mit Sporthalle befindet sich am Goetheplatz in der Erweiterung Sanierungsgebiet Altstadt. Auch diese Gebäude sind bereits grundlegend saniert worden.

Der historische Standort des Gymnasiums ist die Domschule (Domplatz 14). Dieses Gebäude sowie der angebaute jüngere Gebäudeteil in der Schulstraße wurden 2013/14 umfassend saniert. Im Herbst 2014, zum Beginn des neuen Schuljahrs, erfolgte die Einweihung des Gebäudekomplexes der ehemaligen Domschule als Haus 3 des John-Brinckman-Gymnasiums.

4.2.3 Versorgung mit altersgerechten Wohnformen

In der Altstadt besteht eine sehr gute Versorgung mit altersgerechten Wohnformen. Drei Pflegeheime mit 163 Plätzen haben hier ihren Standort, die auch eine Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt übernehmen. Betreutes Wohnen bietet die Diakonie mit 29 Wohneinheiten und das DRK mit 36 Wohneinheiten an. Zudem gibt es 15 Tagespflegeplätze. Mit dem Neubau der altersgerechten Wohnanlage „Sonnenhof“ der AWG im Jahr 2013 wurden 51 WE geschaffen, die alle belegt sind.

4.2.4 Verwaltungseinrichtung

Die Barlachstadt Güstrow ist Mittelzentrum und Kreisstadt des Landkreises Rostock. Die Altstadt ist zentraler Sitz der Stadtverwaltung. Das historische Rathaus wurde umfassend saniert und an die Anforderungen an eine moderne Verwaltung angepasst. In diesem Zusammenhang wurde ergänzend die ehemalige Berufsschule in der Baustraße 33 als technisches Rathaus umgebaut.

Darüber hinaus gibt in der Altstadt eine Vielzahl weiterer Verwaltungseinrichtungen, wie z. B. den Landkreis Rostock, das Amtsgericht und das Finanzamt.

4.2.5 Kulturelle Einrichtungen

In der Altstadt befinden sich touristische Anziehungspunkte, wie das Schloss, der Dom und die Pfarrkirche, aber auch weitere kulturelle Einrichtungen. Zur Unterbringung wurden vorrangig unter Denkmalschutz stehende Gebäude genutzt, die meist über längere Zeit leer standen.

So wurde die Bibliothek im ehem. Marstall am Wall untergebracht und das Museum mit Archiv im ehem. Schlosskrankenhaus am Franz-Parr-Platz und eine Ausstellungshalle in der ehem. Wollhalle.

Aktuell laufen die Planungen für die Unterbringung des Archivs im ehemaligen Schlauchturm, um eine bessere Archivierung zu ermöglichen und das Museum erweitern zu können. Das ebenfalls in der Altstadt liegende Theater, das sich im Besitz des Landkreises Rostock befindet, ist als weitere kulturelle Einrichtung dringend sanierungs- und modernisierungsbedürftig. Die Finanzierung soll voraussichtlich mit EFRE-Mitteln in der nächsten Förderperiode erfolgen.

5 Fazit zum Entwicklungsverlauf im Sanierungsgebiet Altstadt

Die Sanierung der Altstadt begann unter schwierigen Voraussetzungen. Städtebauliche Missstände und mangelhafter Zustand der Erschließungsanlagen bis hin zu unbewohnbaren Gebäuden machten die Altstadt zu einem unattraktiven Wohnstandort. Trotz der Aufnahme der Altstadt in das Modellvorhaben für Stadterneuerung 1991 sank die Bevölkerungszahl und der Leerstand nahm zu. Mit einer Einwohnerzahl von 2.171 (Haupt- und Nebenwohnsitz) und einem Leerstand von 43,3 % wurde im Jahr 2000 der Tiefpunkt der Entwicklung erreicht.

Am 05.07.2001 hat die Stadtvertretung Güstrow die Erarbeitung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) und am 15.08.2002 dessen Rahmenbedingungen beschlossen. Dieser Beschluss beinhaltete unter Berücksichtigung der Prognosedaten (Bevölkerungsprognose, Haushaltsprognose und Wohnungsüberschussprognose) die Rückbauziele und die Gebietsgliederung des gesamtstädtischen Konzeptes als Fördervoraussetzung für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln. Die Fortschreibung des ISEKs wurde am 10.11.2005 beschlossen. Die 2. ISEK-Fortschreibung erfolgte 2015. Die 2. Fortschreibung des Rahmenplanes und des Integrierten Handlungskonzeptes Altstadt zum Punkt 7 „Maßnahmen und Kosten“ erfolgte 2019. Es zeigt den Bedarf an Fördermitteln bis zum Abschluss der Sanierung. Darüber hinaus wies die 2. Fortschreibung des Rahmenplanes und des Integrierten Handlungskonzeptes Altstadt einen dringenden Sanierungsbedarf für die öffentlichen Straßen, Wege, Plätze, Stellplatz- und Grünanlagen nach.

Seit 2002 entwickelt sich die Altstadtbevölkerung deutlich positiver als die Gesamtstadt. Während in der Altstadt ein deutlicher Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen ist, war die Einwohnerzahl in der Gesamtstadt bis 2013 leicht rückläufig, von 2014 bis 2017 stieg auch die gesamtstädtische Einwohnerzahl an. In den Jahren 2018 und 2019 traten allerdings Verluste ein. Auch in der Altstadt nahm die Einwohnerzahl von 2018 zu 2019 leicht ab.

Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung mit Haupt- und Nebenwohnsitz in der Altstadt so war lediglich im Jahr 2010 ein leichter Bevölkerungsverlust zu verzeichnen. Seit 2011 setzt sich jedoch der seit 2001 zu beobachtende positive Trend fort. Die Einwohnerzahl lag 2019 mit Haupt- und Nebenwohnsitz bei 3.093 Personen.

Im Vergleich zur Gesamtstadt hat die Altstadt eine jüngere Bevölkerung. In der Altstadt waren 24,8 % Kinder und Jugendliche, in der Gesamtstadt lag dieser Wert bei 22,5 %. Auch der Anteil der Bevölkerung im Haupterwerbsalter lag in der Altstadt (51,9 %) über dem städtischen Durchschnitt (50,7 %). Demgegenüber lag der Anteil der Senioren in der Altstadt (23,6 %) deutlich unter dem Wert der Gesamtstadt (26,8 %). Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag in der Altstadt bei 1,69 Personen je Haushalt, der städtische Durchschnitt lag bei 1,82.

Die Fluktuation in der Altstadt ist im Vergleich zu anderen Stadtteilen Güstrows sehr hoch, das zeigen die jährlichen Wanderungsbewegungen. So verließen im Jahr 2019 insgesamt 235 Personen die Altstadt bzw. Güstrow, demgegenüber zogen aber auch 267 Personen von außerhalb in die Altstadt zu. Aus anderen Stadtteilen zogen 198 Personen in die Altstadt, demgegenüber verließen 199 Personen die Altstadt und zogen in andere Stadtteile. Des Weiteren zogen aber 68 Personen innerhalb der Altstadt um. Insgesamt ergab sich ein Wanderungsgewinn von 31 Personen.

Die Wohnungszahl lag 2019 bei 2.001 WE. Von diesen standen 277 WE leer. Das entspricht einer Leerstandsquote in der Altstadt von 13,8 %. In der Gesamtstadt lag die Leerstandsquote bei 5,7 %.

Von den 277 leeren WE befanden sich 50 leere WE in unsanierten Gebäuden. Gemessen an den insgesamt 71 WE in unsanierten Gebäuden lag die Leerstandsquote in diesem Gebäudesegment bei 70,4 %. Von den 168 WE in teilsanierten Gebäuden standen 55 WE leer (Leerstandsquote 32,7 %), von den 1.377 WE in vollsanierten Gebäuden standen 156 WE leer (Leerstandsquote 11,3 %) und in Neubauten standen 16 der insgesamt 385 WE leer (Leerstandsquote 4,2 %).

Der Wohnungsbestand war zu 88,1 % dem vollsanierten Bestand/Neubau zuzurechnen (1.762 von 2.001 WE), 8,4 % (168 WE) waren dem teilsanierten und 3,5 % (71 WE) dem unsanierten Bestand zuzurechnen.

Seit dem Jahr 2002 wurden in der Altstadt 234 Wohnungen durch Rückbau vom Markt genommen, davon 125 mit Förderung aus dem Rückbauprogramm Stadtumbau Ost. 2004 wurden zum letzten Mal Rückbaumittel in der Altstadt eingesetzt.

Der Rückbau hat in der Altstadt nahezu keine Bedeutung mehr, da die Erhaltung der Bebauung vorrangiges Ziel ist. Im Jahr 2011 wurde nur noch eine Wohneinheit zurückgebaut. In den Jahren 2012 und 2013 erfolgte kein Rückbau, im Jahr 2014 wurden sieben WE, in 2015 vier WE, in 2016 weitere drei WE und im Jahr 2017 sieben WE durch Rückbau vom Markt genommen, diese sind durch Brände nicht mehr zu halten gewesen. Im Jahr 2019 musste ein unsaniertes Gebäude mit besonderer städtebaulicher Bedeutung mit drei WE abgerissen werden, da es nicht mehr sanierungsfähig war.

Inzwischen ist der Sanierungsfortschritt deutlich erkennbar. Ein großer Teil der privaten Maßnahmen wurde mit Fördermitteln unterstützt. Insbesondere in der westlichen Altstadt ist die Sanierung privater Gebäude und öffentlicher Straßen, Wege und Plätze soweit fortgeschritten, dass hier die Sanierung als nahezu abgeschlossen betrachtet werden kann. Auch die Möglichkeit Städtebaufördermittel für Neubau einsetzen zu können, zeigt gute Erfolge. Im Zeitraum 2002 bis 2019 wurden in der Altstadt 267 WE neu errichtet.

Während die Sanierung in der westlichen Altstadt nahezu abgeschlossen ist, wurde zur Verbesserung des Sanierungsfortschrittes die nordöstliche Altstadt 2008 in das Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen. Durch die Sanierung der Erschließungsanlagen und einer Vielzahl privater Maßnahmen wurde dieses Quartier seitdem deutlich aufgewertet.

Von den im Gebiet liegenden 57 Gebäuden waren zu Beginn der Maßnahme 2008 noch über 60 % sanierungsbedürftig und zum Teil vom Verfall bedroht. Von diesen Gebäuden befanden sich mehr als ein Drittel (13 Gebäude) in städtischem Besitz, inzwischen konnten diese privatisiert und die Sanierung konnte nahezu abgeschlossen werden (z. B. Am Berge 10 bis 12, Lange Straße 1 bis 5, Derzscher Hof).

Hoher Handlungsbedarf besteht in der Altstadt bezüglich der komplett leerstehenden Gebäude. 122 WE der insgesamt 277 leeren WE entfallen auf 46 Gebäude, die komplett leer stehen (bezogen auf die Wohnnutzung). Davon waren 12 Gebäude mit 44 WE unsanierte, ruinöse, denkmalgeschützte Gebäude, welche aufgrund ihres Zustandes ohne eine umfassende Sanierung nicht wieder bewohnbar sind. Hier ist auch weiterhin eine Sanierung des Bestandes zwingend erforderlich, um die vorhandene Nachfrage nach innerstädtischem Wohnen befriedigen zu können.

Die Altstadt bleibt im gesamtstädtischen Vergleich immer noch der Stadtteil mit dem höchsten Wohnungsleerstand und dem höchsten Anteil unsanierter Gebäude. Dabei handelt es sich überwiegend um Wohnungen in unsanierten Plattenbauten oder Gebäuden ohne städtebauliche Bedeutung. Ein

Abbruch von Denkmalen oder Gebäuden mit besonderer städtebaulicher Bedeutung bedurfte der Zustimmung des Ministeriums und war nur zulässig, wenn der Nachweis erbracht wurde, dass eine Sanierung nicht mehr war.

Zusammenfassung Entwicklungsverlauf:

- Wohnungsbestand 2019 = 2.001 WE, 2002 = 1.976 WE
- Wohnungsrückbau im Zeitraum 2002 bis 2019 = 234 WE, die nicht mehr sanierungsfähig waren
- Wohnungsneubau im Zeitraum 2002 bis 2019 = 267 WE
- Sanierungsstand 2019 = 69,9 % sind vollsaniert, 2002 waren es 38,2 %
- Unsanierete Gebäude 2019 = 4,9 %, 2002 waren es 29,9 %
- Leerstand 2019 = 277 WE (13,8 %), 2002 = 825 WE (41,8 %)
- Einwohnergewinn im Zeitraum 2002 bis 2019 = 871 Personen (40,8 %)
- Die Struktur der Haushalte zeichnet sich durch einen hohen Anteil von Single-Haushalten aus, die durchschnittliche Haushaltsgröße lag in der Altstadt im Jahr 2019 bei 1,69 Personen je Haushalt, im Jahr 2002 waren es noch 1,76 Personen je Haushalt.
- Im Vergleich zur Gesamtstadt verweist die Altstadt auf eine etwas jüngere Altersstruktur. Die Bevölkerungsabteile der Kinder und Jugendlichen liegen über dem städtischen Durchschnitt und der Bevölkerungsanteil der Senioren ab 65 Jahre unter dem städtischen Durchschnitt.

Förderschwerpunkt bleibt demgemäß in den Folgejahren die Altstadt. Auch im Rahmen der 2. ISEK-Fortschreibung 2015 wurde die Altstadt unverändert zum ISEK 2005 als „Erhaltungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf“ eingestuft.

6 Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

6.1 Abbildungen

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung (Hauptwohnsitz) in der Altstadt im Vergleich seit 1993.....	5
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung seit dem Basisjahr.....	5
Abbildung 3: Entwicklung der Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz in der Altstadt (absolut)...	6
Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung der ausländischen Bevölkerung	7
Abbildung 5: Altersstruktur der ausländischen Bevölkerung	7
Abbildung 6: Abgleich der Realentwicklung mit den Werten der Bevölkerungshochrechnung	8
Abbildung 7: Anteil der Kinder bis sechs Jahre an der Gesamtbevölkerung im Vergleich (in %)	9
Abbildung 8: Anteil der Kinder im Alter von 6 bis 15 Jahren an der Gesamtbevölkerung in %	10
Abbildung 9: Anteil Jugendlicher im Alter von 15 bis 25 Jahren an der Gesamtbevölkerung in %	11
Abbildung 10: Anteil der Einwohner von 25 bis 65 Jahren an der Gesamtbevölkerung in %.....	12
Abbildung 11: Anteil der Senioren an 65 Jahre an der Gesamtbevölkerung in %	13
Abbildung 12: Bevölkerungsanteile in der Altstadt in den Jahren 2002 und 2019.....	14
Abbildung 13: Außenwanderungen in der Altstadt	15
Abbildung 14: Umzugszuzüge in die Altstadt und Umzugsfortzüge aus der Altstadt	16
Abbildung 15: Umzugszuzüge und Umzugsfortzüge	16
Abbildung 16: Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in der Altstadt	17
Abbildung 17: Zusammensetzung des Gesamtsaldos in der Altstadt	17
Abbildung 18: Arbeitslosigkeit in der Altstadt	18
Abbildung 19: SV-Beschäftigung in der Altstadt.....	19
Abbildung 20: Wohnungsbestand in der Altstadt	20
Abbildung 21: Gebäudebestand nach Eigentümern 2019.....	21
Abbildung 22: Gebäudebestand nach Bauzustand (in %)	21
Abbildung 23: Verteilung der Hauptgebäude nach Sanierungsstand 2002 und 2019	22
Abbildung 24: Wohnungsleerstand in der Altstadt.....	23
Abbildung 25: Wohnungsleerstand in der Altstadt im Vergleich zur Gesamtstadt	23
Abbildung 26: Entwicklung der Einwohner und wohnungsnachfragenden Haushalte im Vergleich ..	30

6.2 Tabellen

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung seit dem Basisjahr (Veränderung immer zum Vorjahr).....	6
Tabelle 2: Kinder im Alter bis 6 Jahre in der Altstadt und der Gesamtstadt	9
Tabelle 3: Kinder im Alter von 6 bis 15 Jahren in der Altstadt und der Gesamtstadt.....	10
Tabelle 4: Jugendliche im Alter von 15 bis 25 Jahren in der Altstadt im Vergleich zur Gesamtstadt	11
Tabelle 5: Einwohner im Alter von 25 bis 65 Jahren in der Altstadt im Vergleich zur Gesamtstadt..	12
Tabelle 6: Zahl der Senioren im Alter ab 65 Jahre in der Altstadt im Vergleich zur Gesamtstadt.....	13
Tabelle 7: Zahl der Einwohner in ausgewählten Altersgruppen in der Altstadt	14

Tabelle 8: Umzüge innerhalb der Altstadt	16
Tabelle 9: Arbeitslosigkeit in der Altstadt im Vergleich zur Gesamtstadt.....	18
Tabelle 10: SV-Beschäftigung in der Altstadt im Vergleich zur Gesamtstadt	19
Tabelle 11: Gebäude im Sanierungsgebiet Altstadt nach der Nutzung 2019	20
Tabelle 12: Faktoren der Veränderung des Wohnungsbestandes in der Altstadt	21
Tabelle 13: Sanierungsstand der Gebäude und Wohnungen	22
Tabelle 14: Wohnungsleerstand nach dem Sanierungsstand.....	24
Tabelle 15: Wohnungsleerstand in komplett leeren Wohngebäuden und in Gebäuden	24
Tabelle 16: Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße	30
Tabelle 17: Ausstattung mit Allgemeinbildenden Schulen in der Altstadt.....	31
Tabelle 18: Horteinrichtungen in der Altstadt	31