

Die Universitäts- und Hansestadt

Greifswald

Monitoringbericht 2026

Stadtentwicklung / Stadtumbau

Fortschreibung bis 31.12.2025

Herausgeberin:

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Der Oberbürgermeister
Dezernat II | Stadtbauamt | Abteilung Stadtentwicklung / Untere Denkmalschutzbehörde

Auftragnehmer: Geoware – Bitstore Neubrandenburg GmbH
Bearbeitung: Robert Bender
Kontakt: info@geoware-gmbh.de

Monitoringbericht 2026 | Stadtentwicklung und Stadtumbau

Städtebauliches Monitoring im Rahmen der Städtebauförderung
Datenstand: 2025
Greifswald | 09.10.2026

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung 5
1.1 Zielstellung des Monitoringberichts 2026 5
1.2 Zeitliche und methodische Herangehensweise 5
2. Monitoring Gesamtstadt und Stadtteile 10
2.1 Demografie und Sozioökonomie 11
2.1.1 Einwohner und Altersstruktur 11
2.1.2 Wanderungen 43
2.1.3 Geburten und Sterbefälle 47
2.1.4 Ausländer 47
2.1.5 Beschäftigung und Arbeitslosigkeit 48
2.1.6 Kaufkraft 56
2.2 Wohnungswirtschaft 57
2.2.1 Wohnungsbestand 57
2.2.2 Wohnungsleerstand 62
2.3 Bau, Städtebau und Infrastruktur 69
2.3.1 Entwicklung soziale und kulturelle Infrastruktur 69
2.3.2 Denkmalgeschützte Gebäude 79
2.3.3 Baulücken und Brachen 80
2.4 Auswertung Zielindikatoren auf Gesamtstadtebene 81
2.5 Schwerpunkte des Stadtumbaus in Greifswald 84
3. Monitoring für die Stadtumbaugebiete 87
3.1 Sanierungsgebiete Innenstadt & Fleischervorstadt 87
3.1.1 Demografie und Sozioökonomie 87
3.1.3 Bau, Städtebau und Infrastruktur 98
3.1.4 Zielindikatoren 102
3.2 Stadtumbaugebiete Schönwalde I und Schönwalde II 107
3.2.1 Demografie und Sozioökonomie 107
3.2.2 Wohnungswirtschaft 113
3.2.3 Bau, Städtebau und Infrastruktur 118
3.2.4 Zielindikatoren 121
3.3 Stadtumbaugebiete Ostseeviertel-Parkseite und Ostseeviertel-Ryckseite 127
3.3.1 Demografie und Sozioökonomie 127
3.3.2 Wohnungswirtschaft 132
3.3.3 Bau, Städtebau und Infrastruktur 137
3.3.4 Zielindikatoren 138

4. Förderdaten 140
4.1 Städtebaufördermittel Bund/Land/Universitäts- und Hansestadt Greifswald 140
4.2 Förderdaten & Programmanmeldung 2026 Innenstadt/Fleischervorstadt 146
4.3 Förderdaten & Programmanmeldung 2026 Schönwalde I 150
4.4 Förderdaten & Programmanmeldung 2026 Schönwalde II 153
4.5 Förderdaten & Programmanmeldung 2026 Ostseeviertel-Parkseite 157
5. Verzeichnisse Tabellen, Abbildungen, Datenquellen und Abkürzungen 161
5.1 Tabellen 161
5.2 Abbildungen 161
5.3 Datenquellen 163
5.4 Abkürzungen 163



Fotoquelle: Stadtbauamt | Karl Isekeit

1. Einleitung

1.1 Zielstellung des Monitoringberichts 2026

Der Bericht beleuchtet die wichtigsten datenbasierten Entwicklungen der letzten Jahre in den Bereichen Demographie, Wohnungswirtschaft, Wirtschaft und Soziales. Er verwendet ein Set von Indikatoren, das auch in den vorherigen Monitoringberichten genutzt wurde. Der erste Greifswalder Monitoringbericht wurde im Jahr 2012 veröffentlicht. Die letzte Aktualisierung erfolgte im Jahr 2024. Die Fortschreibung des Berichts ist in Verbindung mit der Beantragung von Städtebaufördermitteln nach Festlegung durch das zuständige Landesministerium vorgesehen.

1.2 Zeitliche und methodische Herangehensweise

Die demographischen, sozioökonomischen, und wohnungswirtschaftlichen Daten werden auf unterschiedlichen räumlichen Ebenen dargestellt und ausgewertet. Zunächst im interregionalen Vergleich mit Vergleichsstädten in M-V, dann auf Ebene der Stadtteile und ebenso auf Ebene der Sanierungs- und Stadtumbaugebiete. Aufgrund der teilweise von den Stadtteilen gesonderten Abgrenzung der Stadtumbaugebiete werden diese extra ausgewiesen. Für den Monitoringbericht ist die Stadtgliederung in 16 Stadtteile relevant. Ergänzend werden die Stadtumbaugebiete (im weiteren Sinne) betrachtet. Diese sind:

- **Innenstadt/Fleischervorstadt** - im Jahr 1991 förmlich festgelegtes und 2005 erweitertes Sanierungsgebiet; darüber hinaus ist die **Fleischervorstadt** Soziale-Stadt-Gebiet
- **Schönwalde I** – Stadtumbau-Gebiet
- **Schönwalde II** - Stadtumbau-Gebiet und Soziale-Stadt-Gebiet
- **Ostseeviertel - Parkseite** - Stadtumbau-Gebiet (Stichtag der Gesamtmaßnahmenabrechnung 31.12.2025)
- **Ostseeviertel - Ryckseite** – Rückbau-Gebiet
- **Wieck** – seit 1993 Sanierungsgebiet, der Abschluss der Sanierung ist erfolgt, Fördermittel wurden seit 2004 nicht mehr bewilligt. – Eine weitere Berücksichtigung im Monitoringbericht erfolgt demnach nicht.
- In Planung: **Altes Ostseeviertel und Volksstadion -** derzeit Erarbeitung der Vorbereitende Untersuchungen.

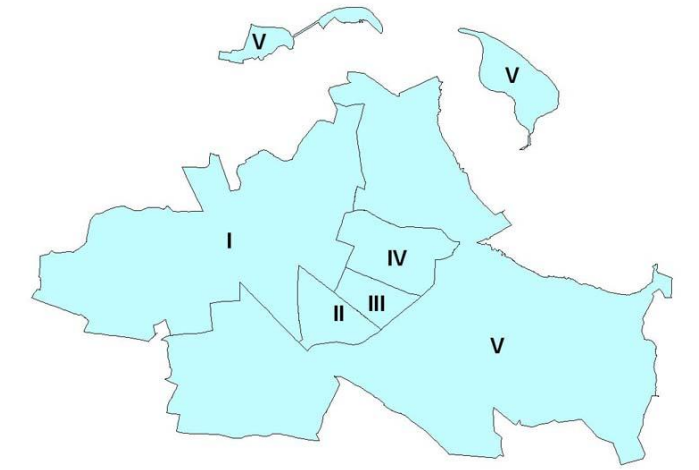
Für das Stadtumbau-Monitoring wird das Sanierungsgebiet Innenstadt/Fleischervorstadt in den Grenzen der beiden Stadtteile untersucht und bewertet. Die Abgrenzung der übrigen Stadtumbaugebiete folgt den Grenzen der statistischen Bezirke, so dass in der Regel eine Datenerhebung in den Grenzen der Stadtumbaugebiete möglich ist.

Anmerkungen zur Datenlage:

Für die Bevölkerungsdaten wird das städtische Einwohnermelderegister herangezogen, da hier aktuellere und detailliertere Daten als beim Statistischen Landesamt M-V vorliegen. Die wohnungswirtschaftlichen Daten bestehen zum einen aus den Angaben der beiden großen Wohnungsunternehmen, die 44% des Greifswalder Wohnungsbestandes besitzen (16.110 WE). Diese werden jährlich aktualisiert und aufbereitet. Zum anderen werden die Daten zum sonstigen Wohnungsbestand (20.552 WE) alle drei Jahre durch Begehung erfasst und ausgewertet. Die jüngste Begehung fand im Juni 2024 statt.

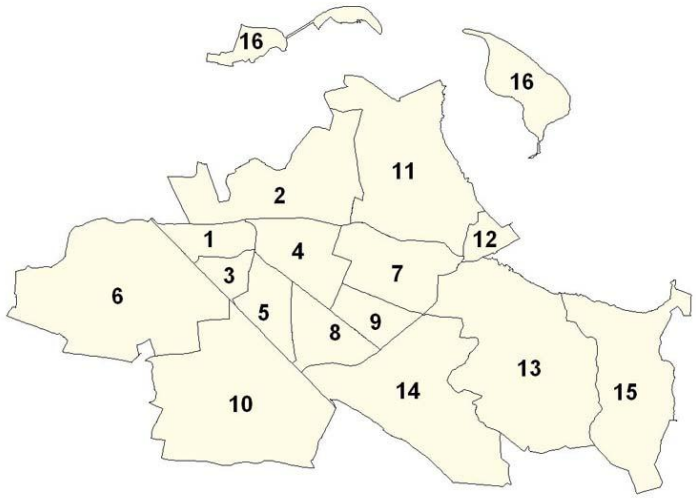
Bei der Analyse und Interpretation der Zeitschnitte wird – je nach Datenverfügbarkeit - erstens ein **langer** Zeitschnitt (1990er Jahre) gewählt, zweitens ein **mittlerer** Zeitschnitt (i.d.R. 10 Jahre) sowie - dem Rhythmus der Monitoringberichte folgend - eine **kurzfristige**, i.d.R. zwei- bis dreijährliche Betrachtung der aktuellen Entwicklungsrichtung. Sofern nicht anders angegeben, werden Jahresendwerte zum 31.12. des jeweiligen Jahres verwendet. Aufgrund der Fülle des Datenmaterials sind die Texte teilweise bewusst stichpunktartig und knapp gehalten, zumal die Abbildungen und Tabellen selbsterklärend sind. Eine vollumfängliche textliche Interpretation und Analyse der Entwicklungen ist aufgrund der thematischen Breite nicht Bestandteil des Monitoringberichtes. Je nach Bedarfslage können auf Grundlage des Berichtes thematische Fokus-Berichte auch mit ergänzenden Daten und Auswertungen abgefragt und eingeordnet werden.

Abbildung 1: Sozialräume, Stadtteile sowie Sanierungs- und Stadtumbaugebiete in Greifswald



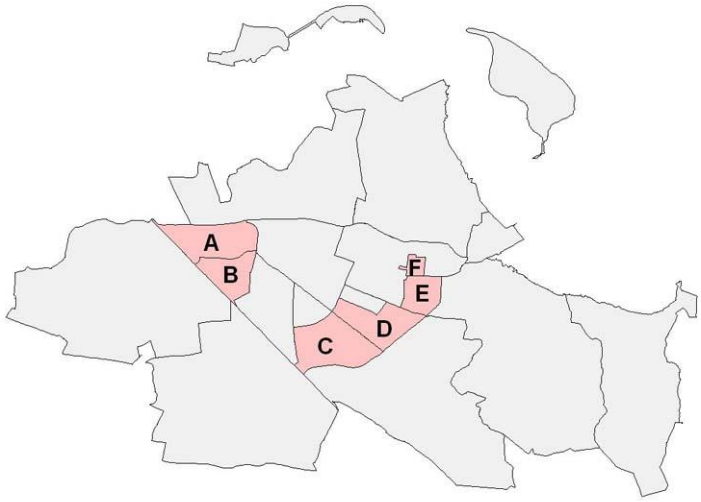
Sozialräume:

I – Innenstadt und Innenstadtrandgebiete (entspricht Stadtteilen 1-6)
II – Schönwalde I/Südstadt (entspricht Stadtteil 8)
III – Schönwalde II (entspricht Stadtteil 9)
IV – Ostseeviertel (entspricht Stadtteil 7)
V – Randgebiete (entspricht Stadtteilen 10-16)



Stadtteile:

1 - Innenstadt
2 - Steinbeckervorstadt
3 - Fleischervorstadt
4 - Nördliche Mühlenvorstadt
5 - Südl. Mühlenvorstadt/ Obstbausiedlung
6 - Fettenvorstadt/Stadtrandsiedlung
7 - Ostseeviertel
8 - Schönwalde I/Südstadt
9 - Schönwalde II
10 - Industriegebiet
11 - Ladebow
12 - Wieck
13 - Eldena
14 - Groß Schönwalde
15 - Friedrichshagen
16 - Riems/Insel Koos



Sanierungs- & Stadtumbaugebiete:

A – Sanierungsgebiet Innenstadt (entspr. im Wesentlichen STT 1)
B – Sanierungsgebiet Fleischervorstadt (entspr. im Wesentlichen STT 3)
C – Stadtumbaugebiet Schönwalde I (Teilgebiet des Stadtteils 8)
D – Stadtumbaugebiet Schönwalde II (Teilgebiet des Stadtteils 9)
E – Stadtumbaugebiet Ostseeviertel-Parkseite (Teilgebiet des Stadtteils 7)
F – Stadtumbaugebiet Ostseeviertel-Ryckseite (Teilgebiet des Stadtteils 7)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald wurde im Jahr 2002 im Rahmen des Bundeswettbewerbs „Stadtumbau Ost“ erarbeitet und von der Bürgerschaft beschlossen. 2005 erfolgte die erste Fortschreibung des ISEK mit Bevölkerungs- und Wohnraumprognoseeinschließlich gesamtstädtischer und teilräumlicher Monitoringberichte. Die ISEK-Fortschreibung wurde ebenfalls von der Bürgerschaft beschlossen.

Im Zeitraum 2008-2010 erfolgte eine Teilfortschreibung des ISEK:

- 2008 wurde das Konzept „Wohnbauflächenentwicklung bis 2015“ von der Bürgerschaft beschlossen. Im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ wurden alle Wohnbaulandreserven vor dem Hintergrund der aktuellen Bevölkerungsprognose bewertet und Prioritäten für die Realisierung abgeleitet.
- 2009 wurde eine Bevölkerungsprognose 2009-2020 für Greifswald erarbeitet. Darauf aufbauend wurde 2010 eine Haushalts- und Wohnraumnachfrageprognose 2009-2020 erstellt.

2015 wurde aufgrund widersprüchlicher Prognosen eine eigene Bevölkerungsprognose 2015 - 2030 von der Statistikstelle Greifswald erarbeitet (Basisjahr 2014). Im Jahr 2018 wurde diese mit dem Basisjahr 2017 aktualisiert (vgl. Kap. 2.1.4).

Die veränderten Rahmenbedingungen von einer schrumpfenden zu einer wachsenden Stadt machten im Jahr 2017 die zweite Fortschreibung des ISEK „Greifswald 2030plus“ notwendig. Das Konzept wurde im Ergebnis einstimmig von der Bürgerschaft beschlossen.

Weitere bzw. parallel anschließende teilräumliche städtebauliche Planungen mit Bürgerschaftsbeschluss:

- 2016 – Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt / Fleischervorstadt
- 2017 – Integriertes Handlungskonzept Schönwalde II
- 2019 – Masterplan Stadtteile an der Küste
  – Integrierte Sportentwicklungsplanung
- 2020 – Modellvorhaben Zukunft Wohnen „Mitten in Schönwalde“
- 2020 – Masterplan Steinbeckervorstadt
- 2021 – Masterplan Ostseeviertel-Ryckseite („Strategiepapier zum Stadtumbau“)
  – Verkehrskonzept Innenstadt
- 2025 – Integriertes Handlungskonzept „Mein Schönviertel“ für die Stadtteile Schönwalde I / Südstadt, Schönwalde II und das Ostseeviertel
- 2026/27 – aktuell laufend: Masterplan Am Gorzberg; BS-Beschluss für 2027 vorgesehen

ohne Bürgerschaftsbeschluss:

- 2023 – Stadtentwicklungsbericht 2023 – Sachstand zum ISEK Greifswald 2030plus
- 2024 – Monitoringbericht Stadtentwicklung / Stadtumbau 2024

Abbildung 2: Planungsräume gemäß ISEK Greifswald 2030plus sowie Stadtteilgrenzen

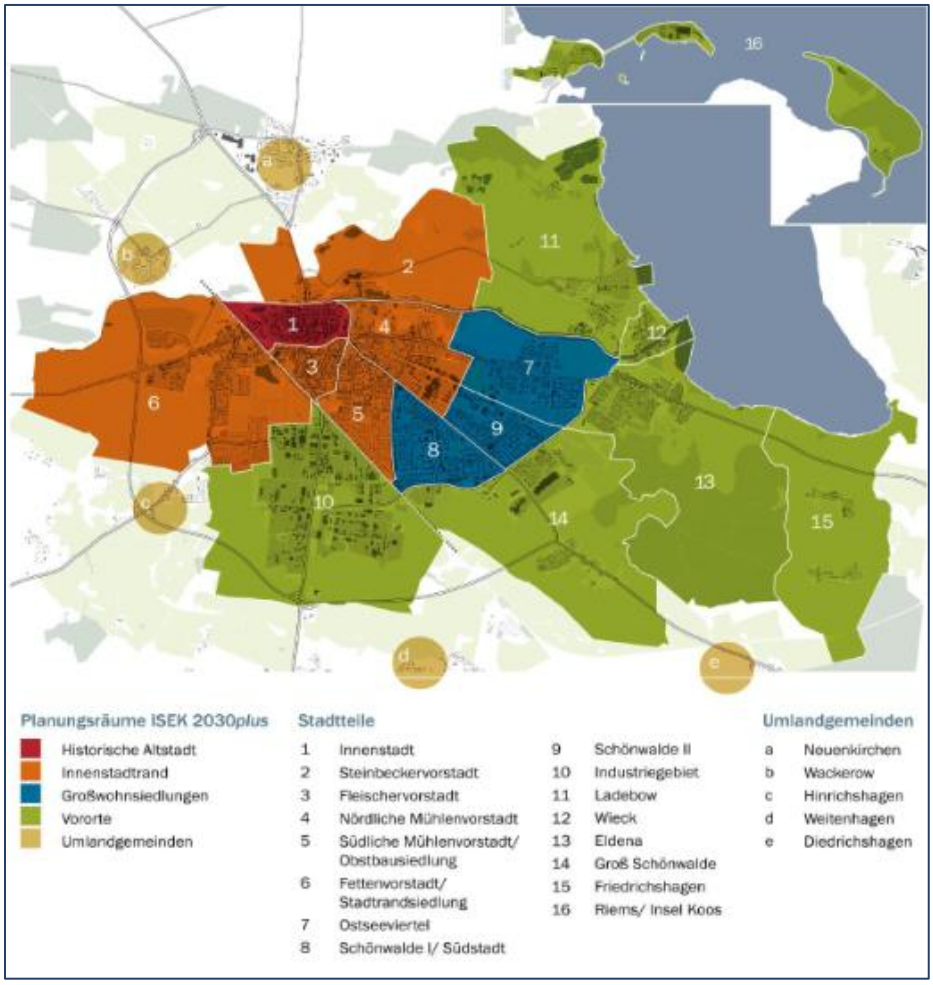
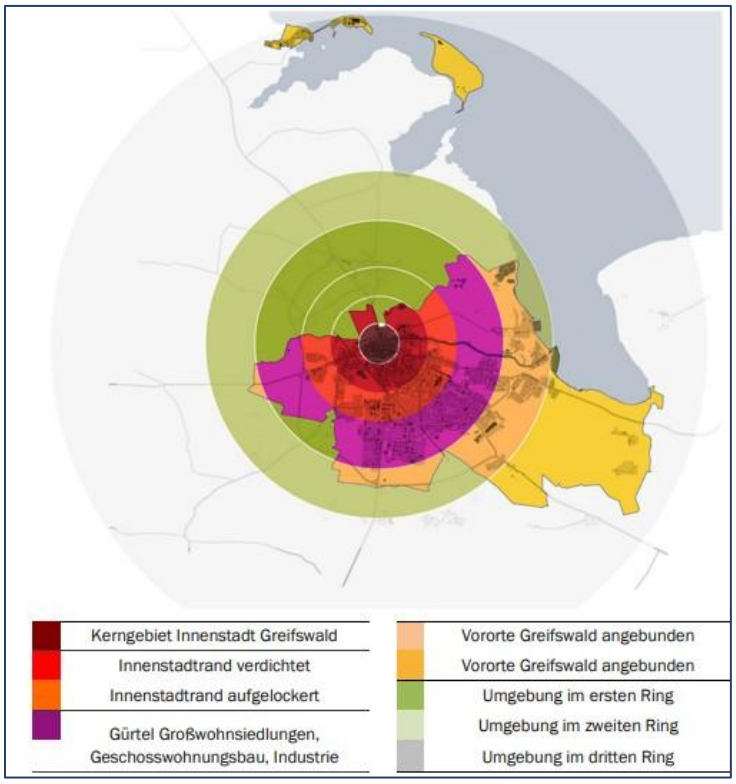


Abbildung 3: Funktionsräume Greifswald und Umgebung (ISEK Greifswald 2030plus)



2. Monitoring Gesamtstadt und Stadtteile

Mehrere Städterankings bescheinigen Greifswald eine insgesamt gute wirtschaftliche und demographische Entwicklung. Die landschaftlich sehr attraktive Lage, ein größtenteils intaktes Stadtbild sowie die zunehmenden positiven wirtschaftlichen Effekte aus der Universität heraus begünstigen eine gelungene Mixtur zwischen kreativer Wissenschafts- und Wirtschaftsdynamik und hoher Lebensqualität. Selbstredend existieren zahlreiche Facetten dieser Grob-Einschätzung und ebenso nach wie vor große Probleme, worauf Stadtentwicklung und Städtebau Antworten finden müssen: Anforderungen von Klimaschutz und Klimaanpassung im Stadtumbau, erhöhte Wohnungsnachfrage und Sicherung von Angeboten in preiswerten und bezahlbaren Wohnungsmarktsegmenten, Verringerung vorhandener Segregationsprozesse, Forcierung von Barriere-Armut und Barriere-Freiheit als Antwort auf demographische Entwicklungen, um die größten Herausforderungen zu nennen.

Ein Datenvergleich Greifswalds mit den ehemaligen kreisfreien Städten Stralsund, Neubrandenburg, Wismar und den beiden noch bestehenden kreisfreien Städten Rostock und Schwerin in Mecklenburg-Vorpommern, verweist bereits auf einige Besonderheiten der Stadt, sowohl im Bestand als auch in der Entwicklung der vergangenen 10 Jahre (2015 bis 2025):

Greifswald verbucht den stärksten Bevölkerungsgewinn

- mit 58.713 Hauptsitz-Einwohnern (31.12.2025, komm. Statistik) mittlerweile auf Platz 4 in M-V geklettert.
- Wachstum zwischen 2015 und 2025 um 4,8 %.
- Das Wachstum in den vergangenen 10 Jahren ist prozentual höher als in der Landeshauptstadt Schwerin.
- Höchste Einwohnerdichte und höchste Siedlungsdichte.

Greifswald arbeitet und studiert

- Niedrigste Arbeitslosenquote im interstädtischen Vergleich, 2025 im Jahresdurchschnitt bei 8,1 %.
- Höchster Anteil an Einwohnern im erwerbsfähigen Alter (64,6% in der Altersgruppe 15 bis unter 65 Jahren). Greifswald bildet die jüngste Kommune der o.g. großen Städte mit einer besonders hohen "Bildungswanderung" junger Erwachsener. Zudem der niedrigste Anteil an Einwohnern über 65 Jahren (23,6%), zuletzt leicht ansteigend.
- Zweitgrößte Universität im Land, 9.728 Studierende im Wintersemester 2025/26 und hoher Anteil Studierender an Gesamtbevölkerung (17%).
- Höchste Steuereinnahmekraft je Einwohner, starker Zuwachs in den vergangen 10 Jahren

2.1 Demografie und Sozioökonomie

2.1.1 Einwohner und Altersstruktur

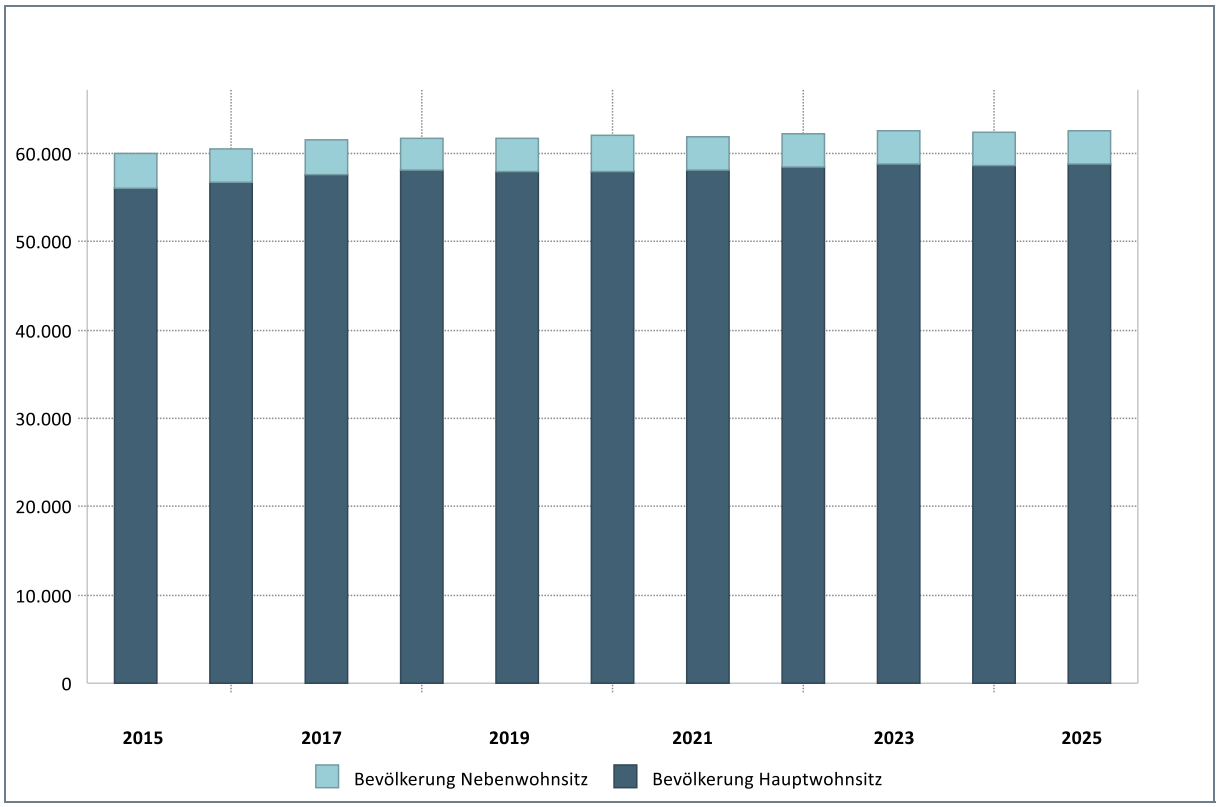
Stadt

Nachdem die Einwohnerzahl in der Universitäts- und Hansestadt seit 1990 zunächst stark rückläufig war, stieg sie seit Mitte der 2000-er Jahre kontinuierlich an. Im Jahr 2002 wurde mit 58.419 Einwohnern (HWS+NWS) der Tiefstand erreicht. Insbesondere die positive wirtschaftliche Entwicklung sowie Prozesse der Re-Urbanisierung sind für diese Entwicklung verantwortlich. Der starke Abwärtstrend nach der politischen Wende 1990 konnte demnach gebrochen werden.

Mit aktuell 62.503 Einwohner (HWS+NWS) hat Greifswald jedoch immer noch 10% unter dem Vergleichswert von 1992 (69.399 EW). Im Verhältnis zu den anderen größeren Städten im Land weist Greifswald v.a. in den vergangenen Jahren ein überdurchschnittlich hohes Bevölkerungswachstum auf. In den letzten 10 Jahren stieg die Einwohnerzahl insgesamt um 4,3%.

Das Verhältnis Hauptbewohner zu Nebenbewohner verschiebt sich seit 2010 zu Gunsten der Hauptbewohner, bedingt durch die Einführung von Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung für die Anmeldung als Hauptwohnsitzbewohner. Mit 3.862 Nebenwohnsitzen in 2015 ist der Anteil der Nebenwohnsitze an der wohnberechtigten Bevölkerung zwischen 2015 mit 6,4% und 2025 auf 6,1% leicht gesunken (3.795 Nebenwohnsitze).

Abbildung 4: Greifswald, Bevölkerung, HWS, NWS (2015-2025) (Statistikstelle Greifswald)



Greifswald	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Bevölkerung HWS	56.048	56.687	57.626	58.043	57.899	57.939	58.020	58.426	58.779	58.638	58.713
Bevölkerung HWS zu 2015	100,0	101,1	102,8	103,6	103,3	103,4	103,5	104,2	104,9	104,6	104,8
Bevölkerung NWS	3.862	3.843	3.822	3.706	3.868	4.058	3.898	3.814	3.810	3.724	3.795
Bevölkerung NWS zu 2015	100,0	99,5	99,0	96,0	100,2	105,1	100,9	98,8	98,6	96,4	98,3
Bevölkerung HWS männlich	26.981	27.331	27.797	27.860	27.724	27.687	27.704	27.779	27.943	27.834	27.845
Bevölkerung HWS m zu 2015	100,0	101,3	103,0	103,3	102,8	102,6	102,7	103,0	103,6	103,2	103,2
Bevölkerung HWS weiblich	29.067	29.356	29.829	30.183	30.175	30.252	30.316	30.647	30.836	30.804	30.868
Bevölkerung HWS w zu 2015	100,0	101,0	102,6	103,8	103,8	104,1	104,3	105,4	106,1	106,0	106,2

Bevölkerungsentwicklung auf Stadtteilebene (Statistikstelle Greifswald)

Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung zwischen 1995 und 2025 in % (30-Jahre-Zeitraum)

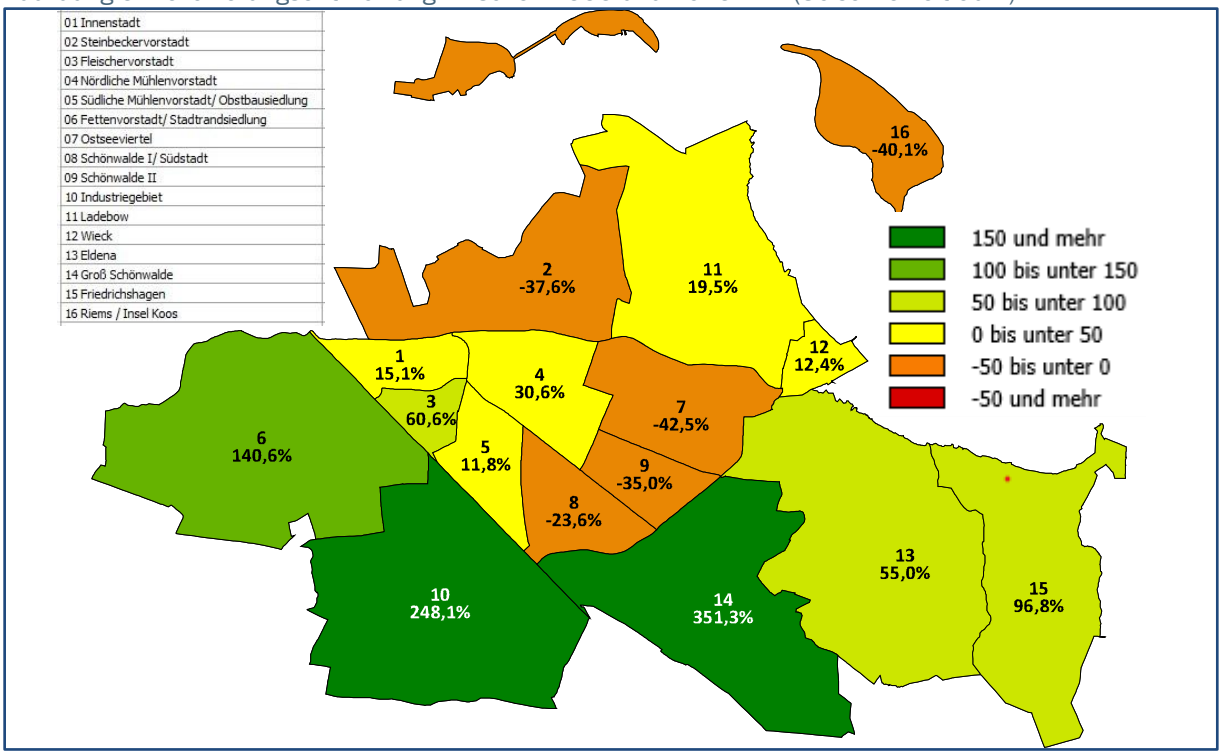


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung zwischen 1995 und 2005 in % (10-Jahre-Zeitraum)

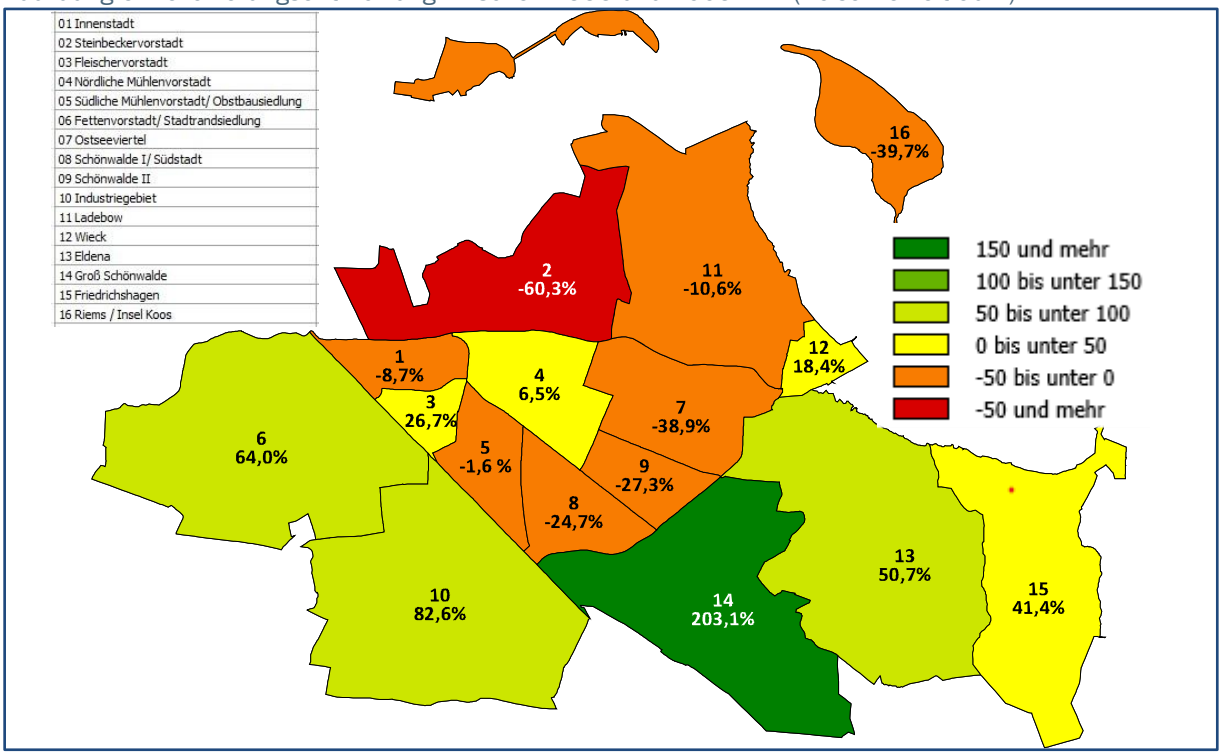


Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung zwischen 2005 und 2015 in % (10-Jahre-Zeitraum)

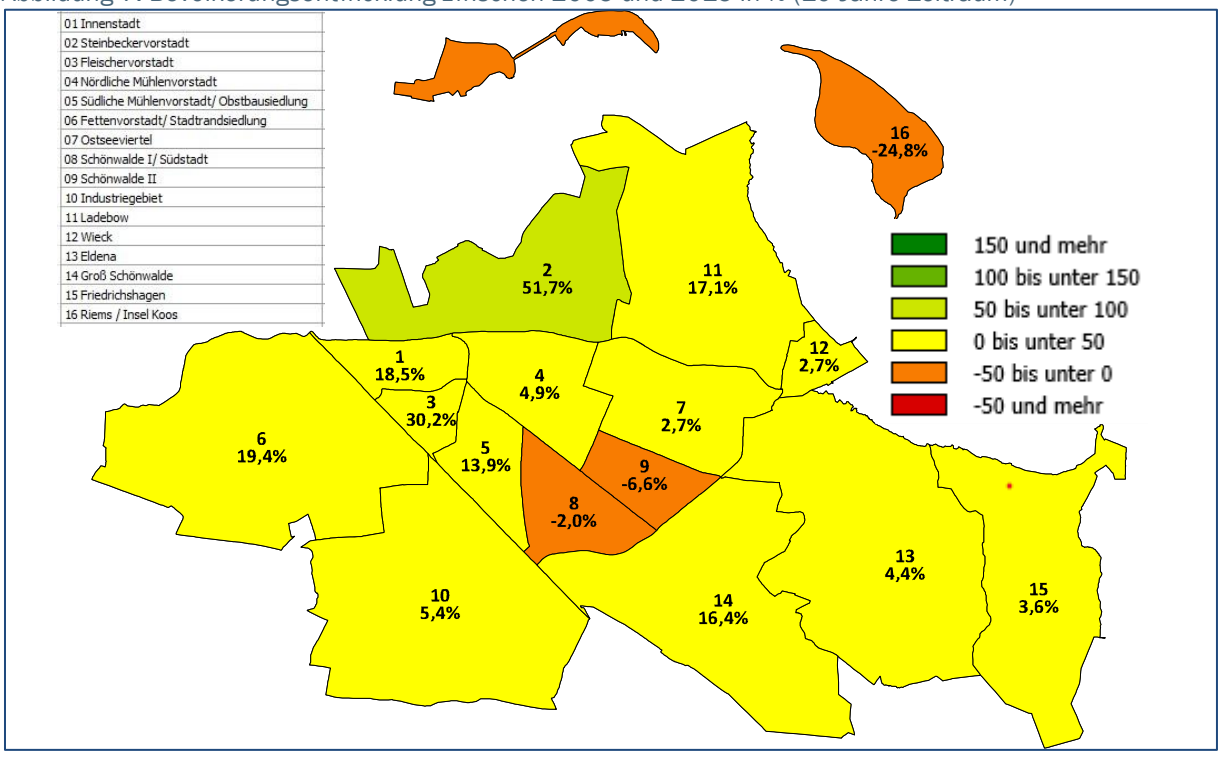
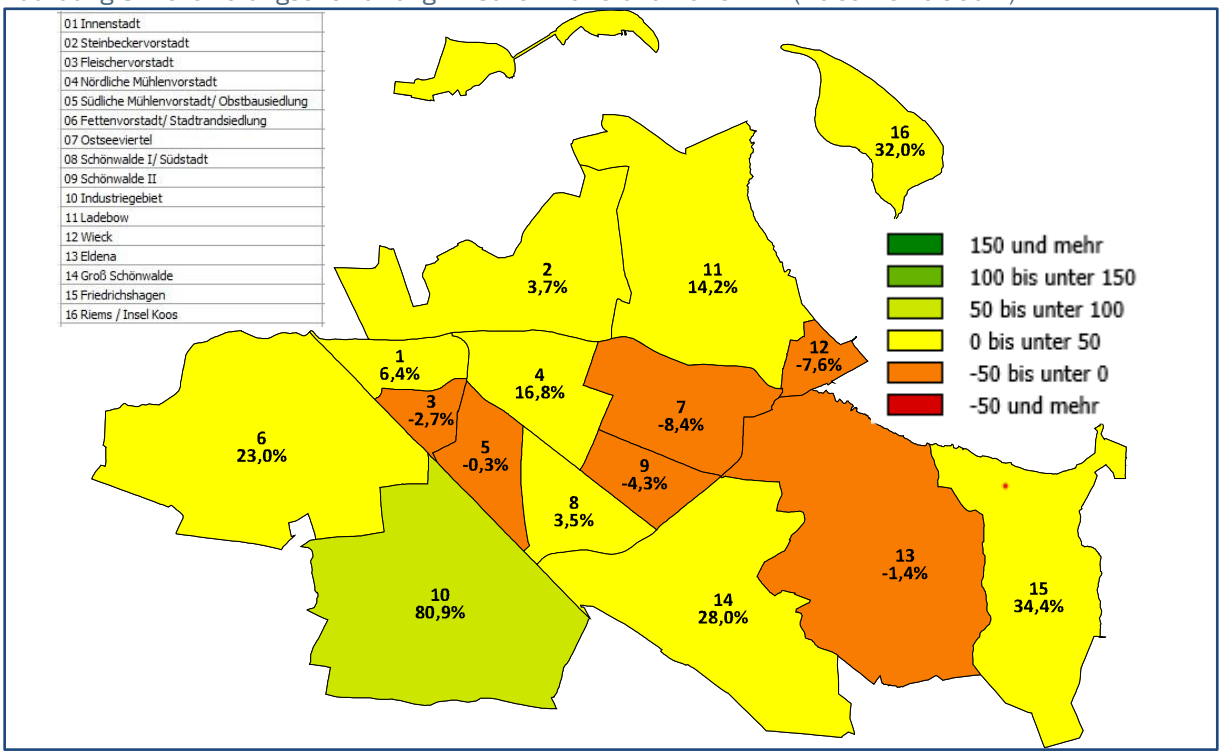


Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung zwischen 2015 und 2025 in % (10-Jahre-Zeitraum)



Der Rückblick auf die Jahre 1995, 2005 und 2015 zeigt, dass sich das Fort-und-Zuzug-Wanderungsgeschehen im Laufe der drei Jahrzehnte verringert hat. Sehr markant ist der Zeitraum zwischen 1995 und 2005. Im Ostseeviertel, Schönwalde I und II sank die Bevölkerungszahl sehr deutlich. Zuletzt war der Rückgang deutlich gesunken. Schönwalde I verzeichnete in den Jahren 2015 bis 2025 inzwischen einen Zuwachs der Bevölkerung. Einen stetigen Zuwachs hatten die Nördliche Mühlenvorstadt, die Fettenvorstadt/Stadtrandsiedlung sowie die Randgebiete Industriegebiet, Groß Schönwalde und Friedrichshagen.

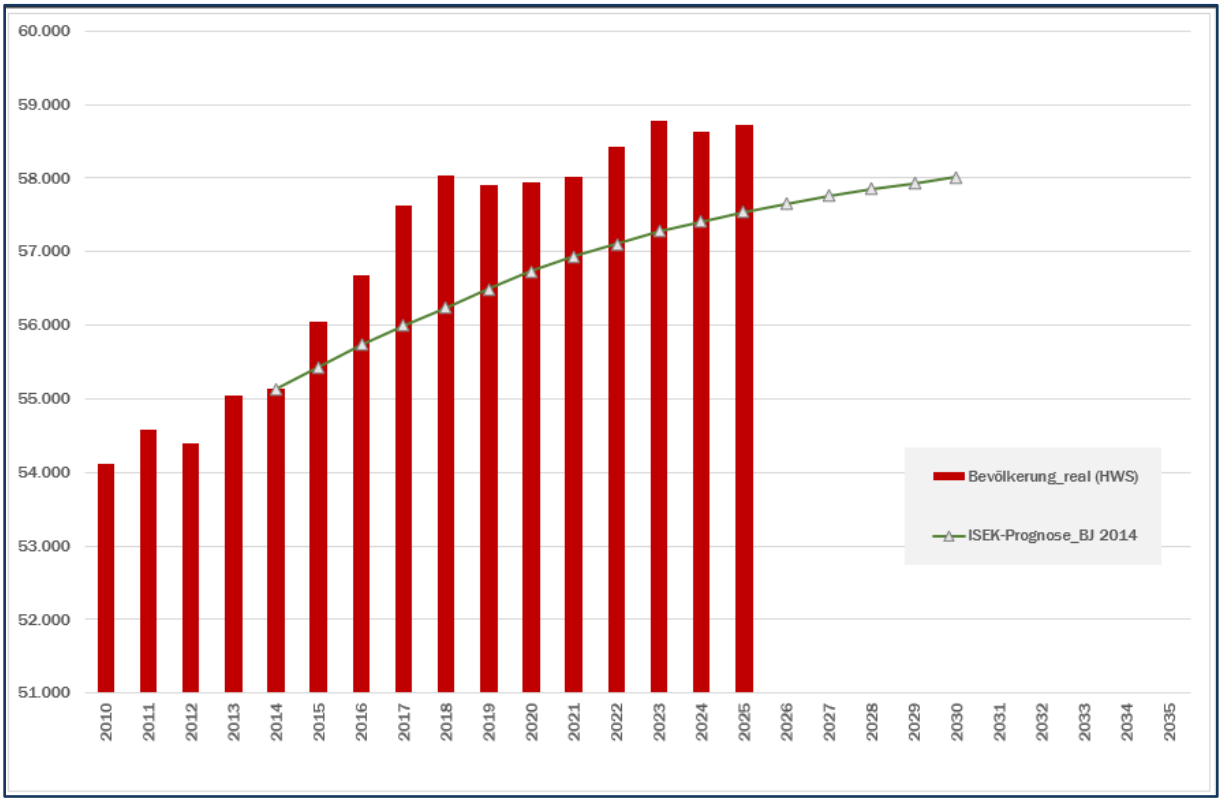
Bevölkerungsprognose

Die aktuellen Prognosen weisen auf ein deutlich stärkeres Bevölkerungswachstum hin als die früheren Berechnungen.

Die von der Greifswalder Statistikstelle im Jahr 2015 veröffentlichte Vorausberechnung geht in ihrem Szenario „optimistisch“ davon aus, dass die Bevölkerungszahl bis 2030 auf 58.008 steigen wird. Das entspricht einer Zunahme gegenüber 2014 (55.137) um ca. 5%.

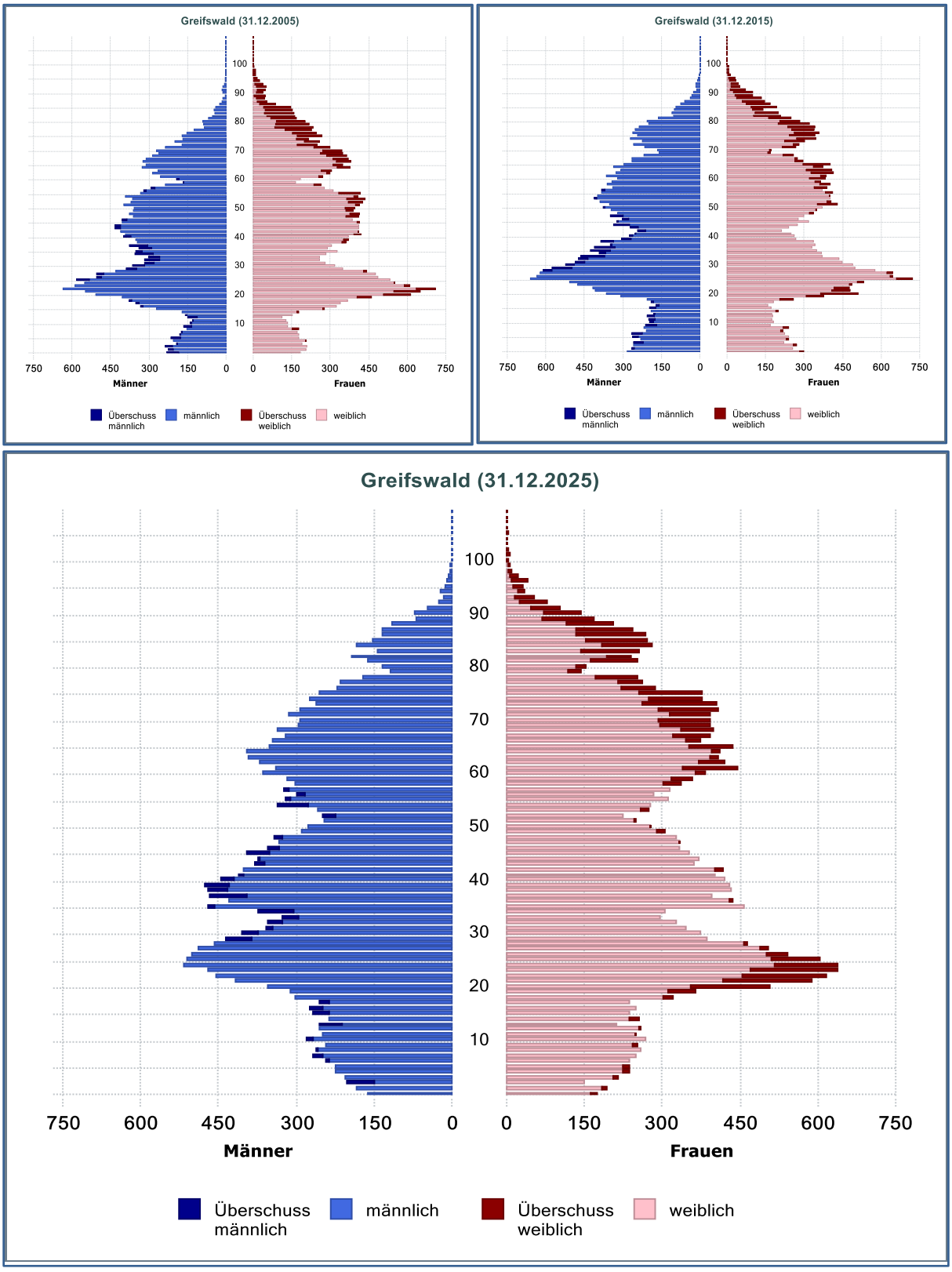
Die optimistische Variante für 2030 wurde bereits im Jahr 2021 überschritten. Seitdem stieg die Bevölkerungszahl weiter an, im Jahr 2025 auf 58.713.

Abbildung 9: Greifswald, Bevölkerung (HWS) und Bevölkerungsprognose 2025–2030 (Stadtbauamt)



Von der kommunalen Statistikstelle wird mit Basisjahr 2025 eine neue Bevölkerungsprognose erstellt. Diese wird voraussichtlich im Januar 2027 vorliegen.

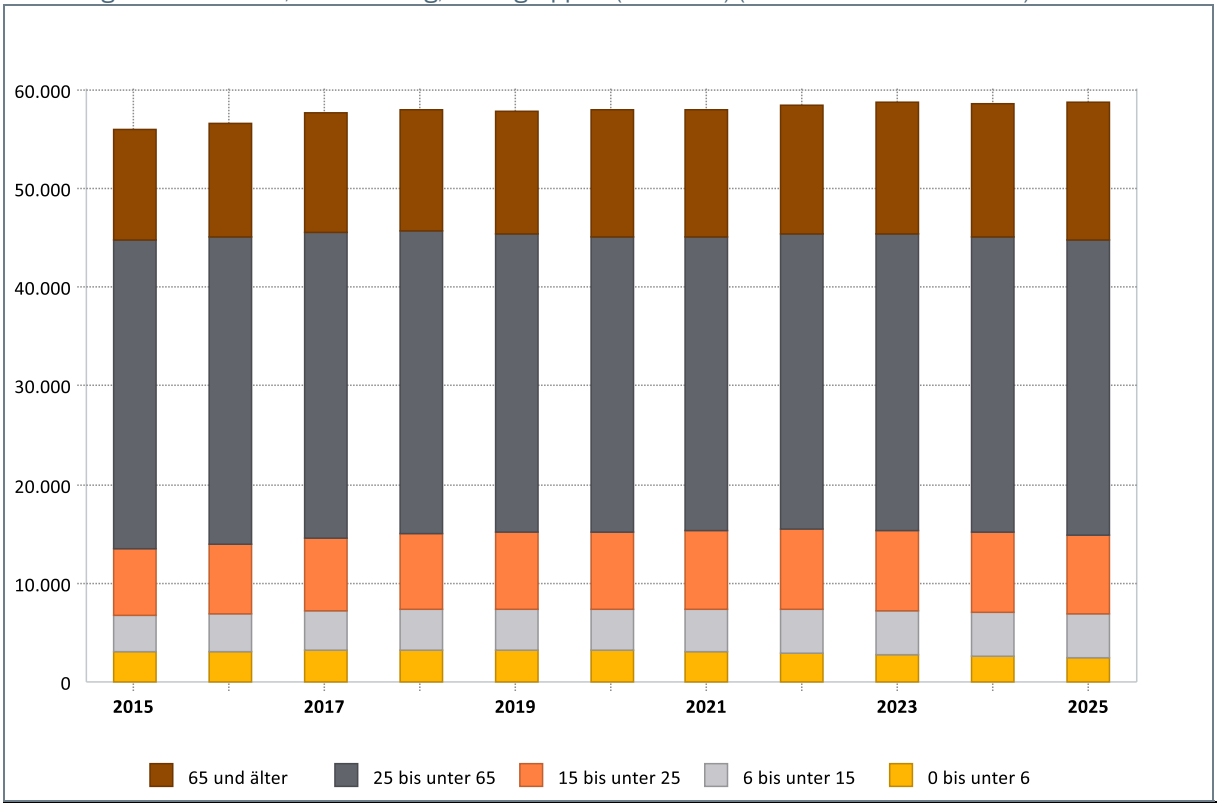
Abbildung 10: Greifswald Altersbaum 2005, 2015 und 2025 (Statistikstelle Greifswald)



In der Darstellung der einzelnen Jahrgänge fällt vor allem die Reduzierung der jüngsten Einwohner bis 6 Jahre auf. Zwischen 2015 und 2025 hat sich die Anzahl fast halbiert. Die starke Gruppe der 40-50-Jährigen hat sich in den letzten 20 Jahren nach oben geschoben auf die Gruppe der 60-70-Jährigen. – Eine nachvollziehende Entwicklung der Alterung. Auffällig ist, dass die Altersgruppe zwischen 20 und 29 Jahren, zu der v.a. die Studierenden gehören, nun deutlich mehr Frauen enthält. Das war vor 10 Jahren noch anders.

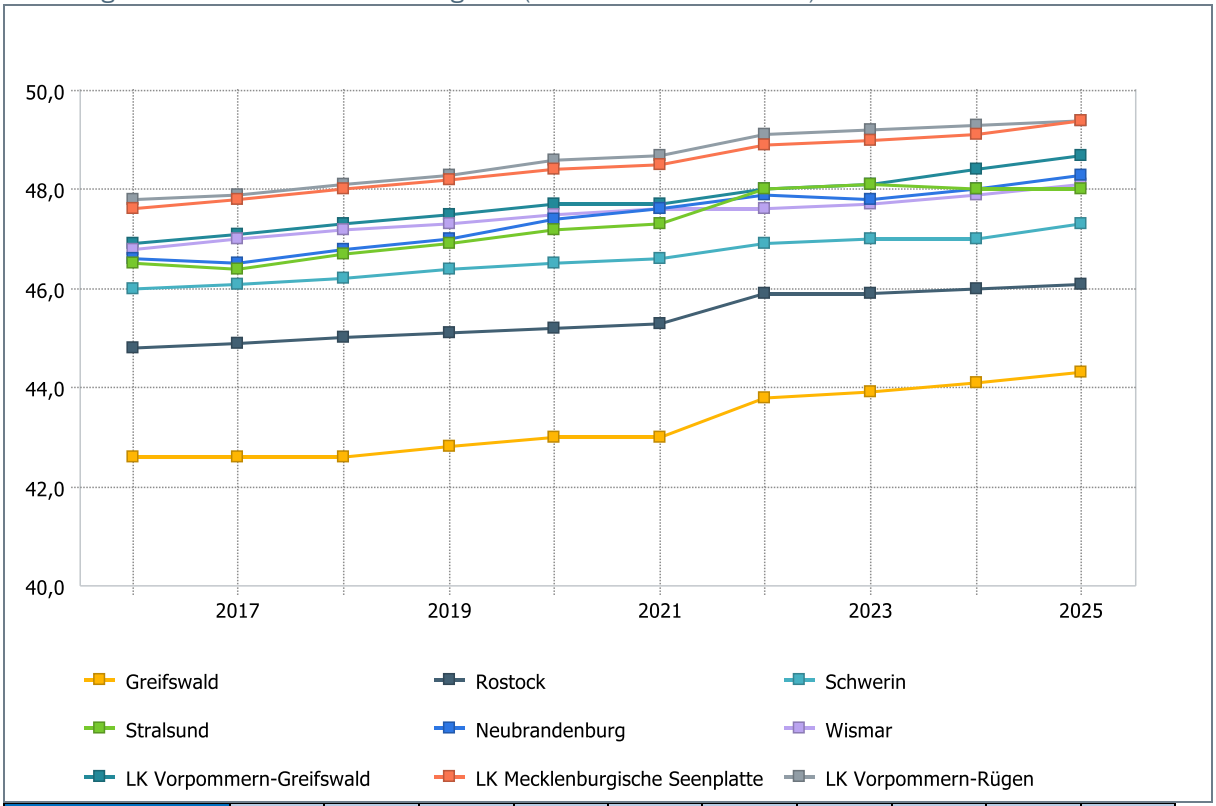
Die Altersstruktur veränderte sich in den letzten 10 Jahren sichtbar. Einige Altersgruppen konnten einen deutlichen Zuwachs verbuchen, beispielsweise in der Gruppe der 6 bis unter 15 Jahre (+24,8%) sowie bei den Älteren ab 65 Jahre (+23,3%). Gesunken ist dagegen die Bevölkerungszahl der Kinder im Alter bis zu 6 Jahren im Zeitraum von 2015 bis 2025 um -22,1%. Ebenso hat sich die Anzahl der Personen im Alter von 25 bis 65 Jahren um -4,2% verringert.

Abbildung 11: Greifswald, Bevölkerung, Altersgruppen (2015-25) (Statistikstelle Greifswald)



Greifswald	00 bis unter 06	00 bis unter 06 zu 2015	06 bis unter 15	06 bis unter 15 zu 2015	15 bis unter 25	15 bis unter 25 zu 2015	25 bis unter 65	25 bis unter 65 zu 2015	65 und älter	65 und älter zu 2015
2015	3.081	100,0	3.627	100,0	6.871	100,0	31.240	100,0	11.229	100,0
2020	3.151	102,3	4.170	119,8	7.876	114,6	29.917	95,8	12.825	114,2
2025	2.400	77,9	4.525	133,3	8.019	116,7	29.928	95,8	13.841	123,3

Abbildung 12: Durchschnittsalter im Vergleich (Statistikstelle Greifswald)



Landkreis / Stadt	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Rostock	44,8	44,9	45,0	45,1	45,2	45,3	45,9	45,9	46,0	46,1
Schwerin	46,0	46,1	46,2	46,4	46,5	46,6	46,9	47,0	47,0	47,3
Vorpommern-Greifswald	46,9	47,1	47,3	47,5	47,7	47,7	48,0	48,1	48,4	48,7
Vorpommern-Rügen	47,8	47,9	48,1	48,3	48,6	48,7	49,1	49,2	49,3	49,4
Mecklenburgische Seenplatte	47,6	47,8	48,0	48,2	48,4	48,5	48,9	49,0	49,1	49,4
Stralsund	46,5	46,5	46,7	46,9	47,2	47,3	48,0	48,1	48,0	48,0
Greifswald	42,6	42,6	42,6	42,8	43,0	43,0	43,8	43,9	44,1	44,3
Wismar	46,8	47,0	47,2	47,3	47,5	47,6	47,6	47,7	47,9	48,1
Neubrandenburg	46,6	46,5	46,8	47,0	47,4	47,6	47,9	47,8	48,0	48,3

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Greifswald ist im Vergleich zum Jahr 2016 angestiegen, von 42,6 auf 44,3. Die Stadt hatte und hat im Vergleich aller o.g. Städte und Landkreise den niedrigsten Durchschnittswert. Die hohe Zahl der Studierenden ist ein Grund für die „junge“ Stadt. Das höchste Durchschnittsalter haben die Landkreise Mecklenburgische Seenplatte und Vorpommern-Rügen mit 49,4. Bei den größeren Städten im Bundesland M-V haben Neubrandenburg und Wismar den höchsten Altersdurchschnitt.

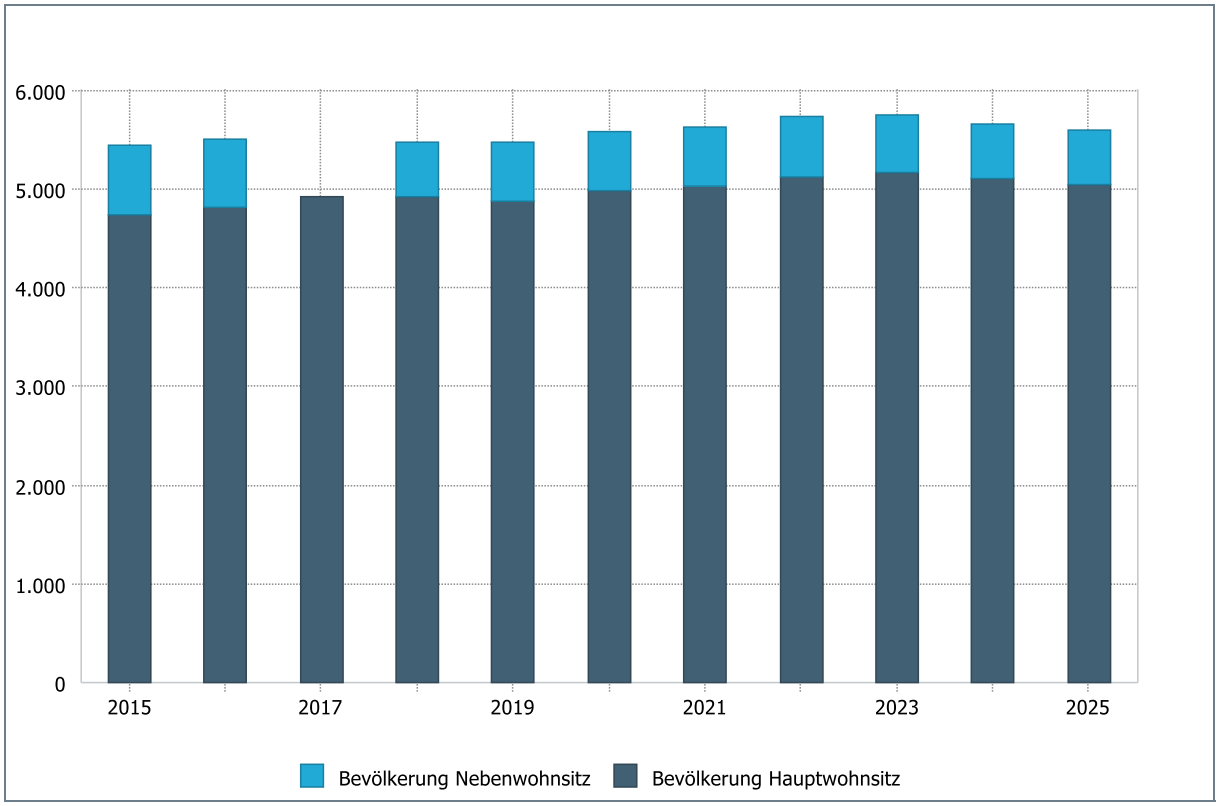
Stadtteile:

Die Gesamtbevölkerung der Innenstadt mit Hauptwohnsitz stieg von 4.749 Personen im Jahr 2015 auf 5.051 Personen im Jahr 2025, was einem Wachstum von etwa 6,4% entspricht. Zwischen den Jahren 2015 und 2025 ist zunächst ein kontinuierlicher Anstieg zu verzeichnen, seit 2024 leichter Rückgang.

Die Bevölkerung mit Nebenwohnsitz zeigt eine deutliche Abnahme. Im Jahr 2015 betrug sie 702 Personen, während sie 2025 nur noch 552 Personen ausmacht. Das entspricht einem Rückgang von 27,2%.

Die männliche Bevölkerung (HWS, m) hat im gleichen Zeitraum von 2.305 auf 2.363 Personen zugenommen, was einem Anstieg von 2,5% entspricht. Die weibliche Bevölkerung (HWS, w) ist von 2.444 auf 2.688 Personen gewachsen, welches einem deutlichen Zuwachs von 10% entspricht.

Abbildung 13: Innenstadt, Bevölkerung, HWS, NWS (2015-25) (Statistikstelle Greifswald)



Innenstadt	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Bevölkerung HWS	4.749	4.826	4.925	4.924	4.887	4.980	5.037	5.119	5.173	5.112	5.051
Bevölkerung HWS zu 2015	100,0	101,6	103,7	103,7	102,9	104,9	106,1	107,8	108,9	107,6	106,4
Bevölkerung NWS	702	679	-	550	592	607	597	619	580	550	552
Bevölkerung NWS zu 2015	100,0	96,7	-	78,3	84,3	86,5	85,0	88,2	82,6	78,3	78,7
Bevölkerung HWS männlich	2.305	2.330	2.368	2.335	2.331	2.339	2.374	2.393	2.410	2.377	2.363
Bevölkerung HWS m zu 2015	100,0	101,1	102,7	101,3	101,1	101,5	103,0	103,8	104,6	103,1	102,5
Bevölkerung HWS weiblich	2.444	2.496	2.557	2.589	2.556	2.641	2.663	2.726	2.763	2.735	2.688
Bevölkerung HWS w zu 2015	100,0	102,1	104,6	105,9	104,6	108,1	109,0	111,5	113,1	111,9	110,0

[Im Jahr 2017 wurden die Nebenwohnsitze der Stadtteile nicht zur Verfügung gestellt.]

Abbildung 14: Innenstadt, Altersbaum (2025) (Statistikstelle Greifswald)

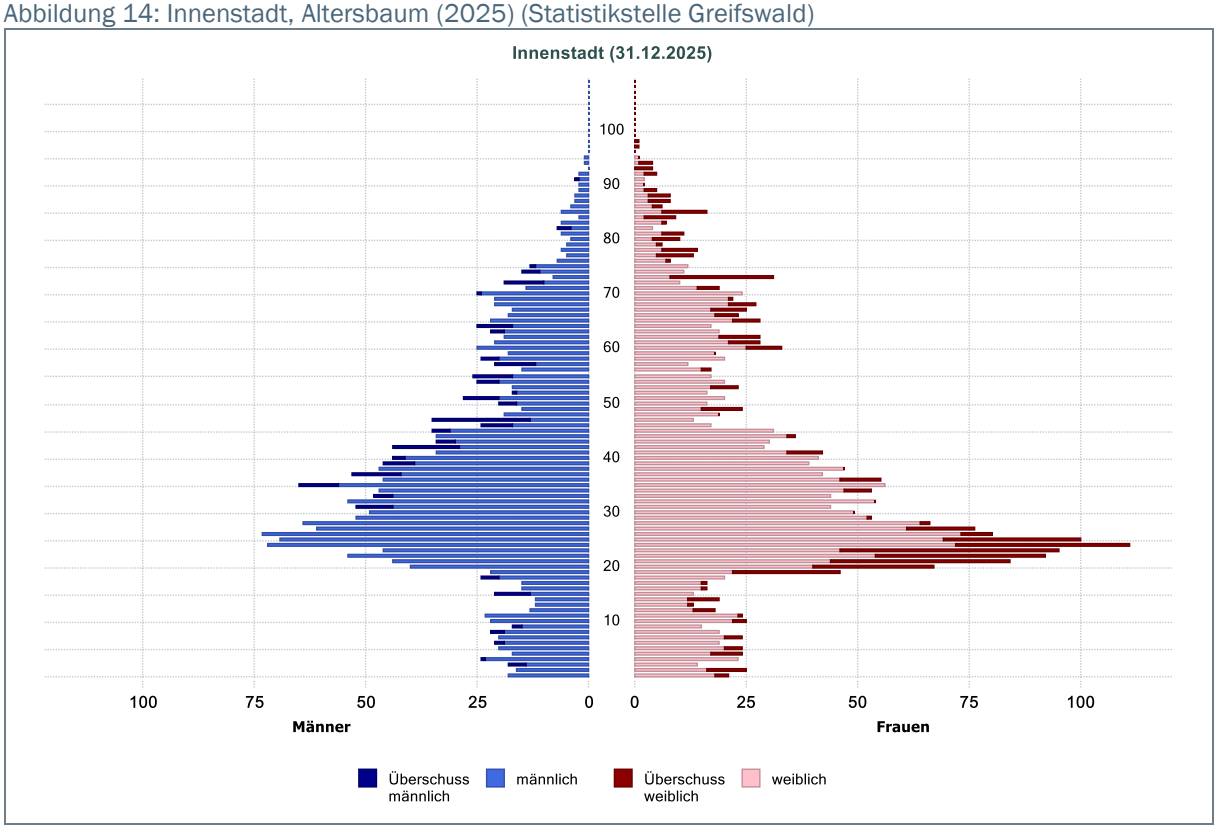
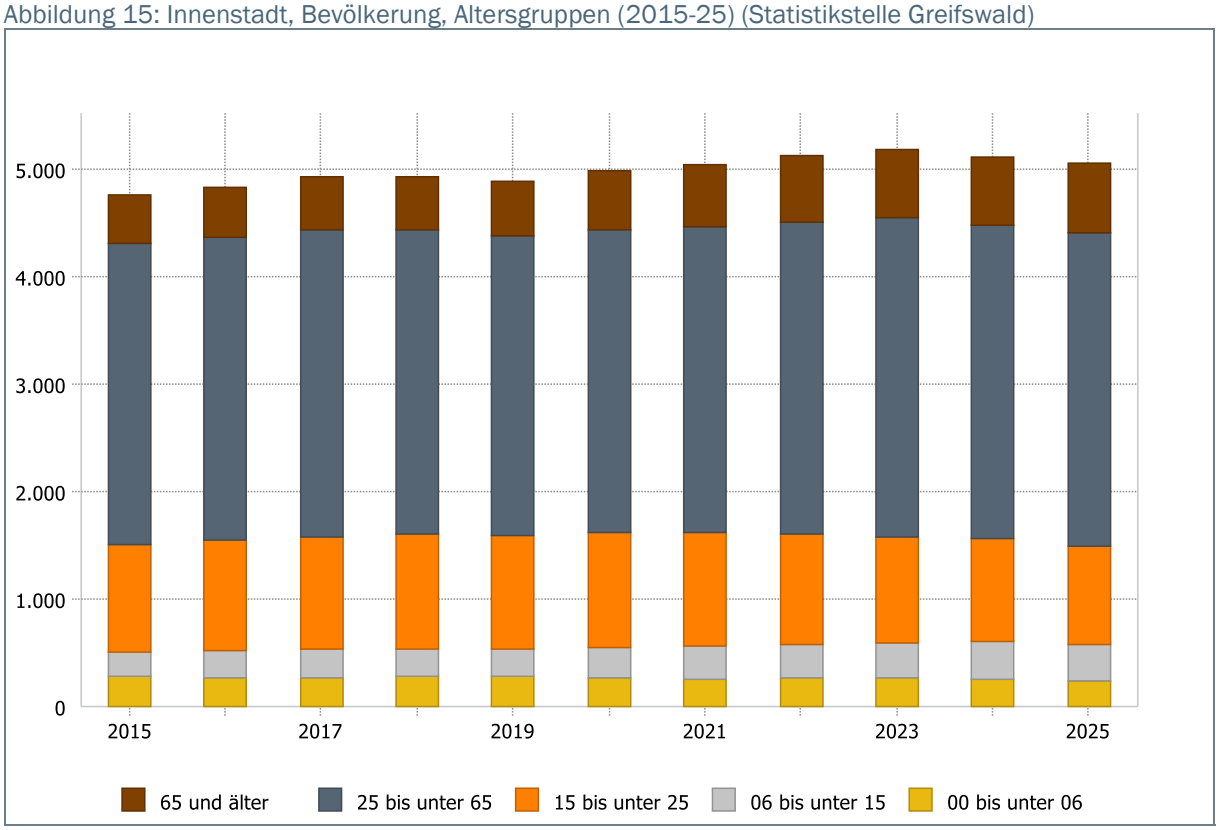


Abbildung 15: Innenstadt, Bevölkerung, Altersgruppen (2015-25) (Statistikstelle Greifswald)

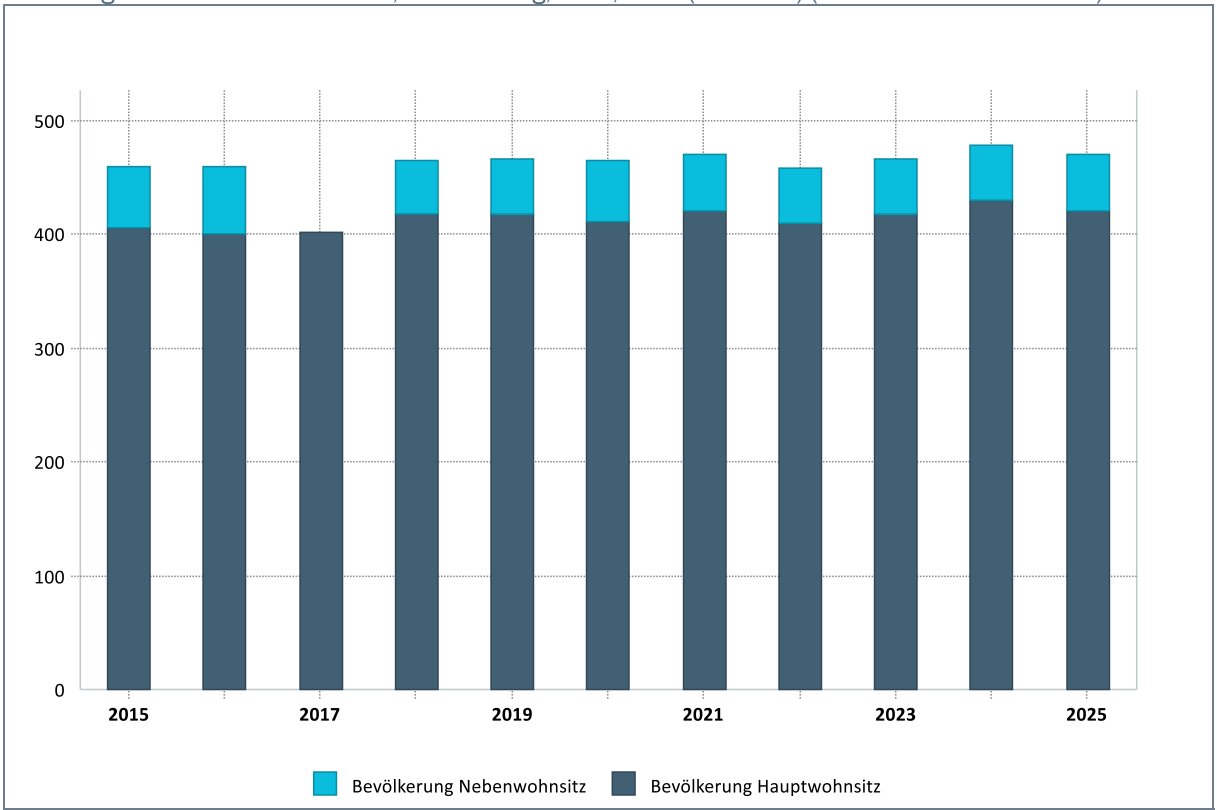


Innenstadt	00 bis unter 06	00 bis unter 06 zu 2015	06 bis unter 15	06 bis unter 15 zu 2015	15 bis unter 25	15 bis unter 25 zu 2015	25 bis unter 65	25 bis unter 65 zu 2015	65 und älter	65 und älter zu 2015
2015	276	100,0	233	100,0	999	100,0	2.791	100,0	450	100,0
2020	269	97,5	277	118,9	1.069	107,0	2.809	100,6	556	123,6
2025	244	88,4	338	145,1	913	91,4	2.911	104,3	645	143,3

Ein starkes Wachstum in der Innenstadt zeigt sich sowohl bei den jüngeren als auch bei den älteren Bevölkerungsgruppen:
- Insbesondere die Alterskohorten 6 bis unter 15 Jahre sowie 65 Jahre und älter verzeichnen im Zeitraum von 2015 bis 2025 erhebliche Zuwächse von 45,1% bzw. 43,3%.
- Die erwerbstätige Bevölkerung im Alter von 25 bis unter 65 Jahren wuchs moderat um 4,3%. Im Gegensatz dazu verzeichnet die Altersgruppe der 15- bis unter 25-Jährigen einen Rückgang von -8,6%.

Die Daten zeigen eine leicht positive demografische Entwicklung der Hauptwohnsitzbevölkerung in der Steinbeckervorstadt mit einem Zuwachs von 3,7%, während die Nebenwohnsitzbevölkerung einen Rückgang von 7,4% erlebte.

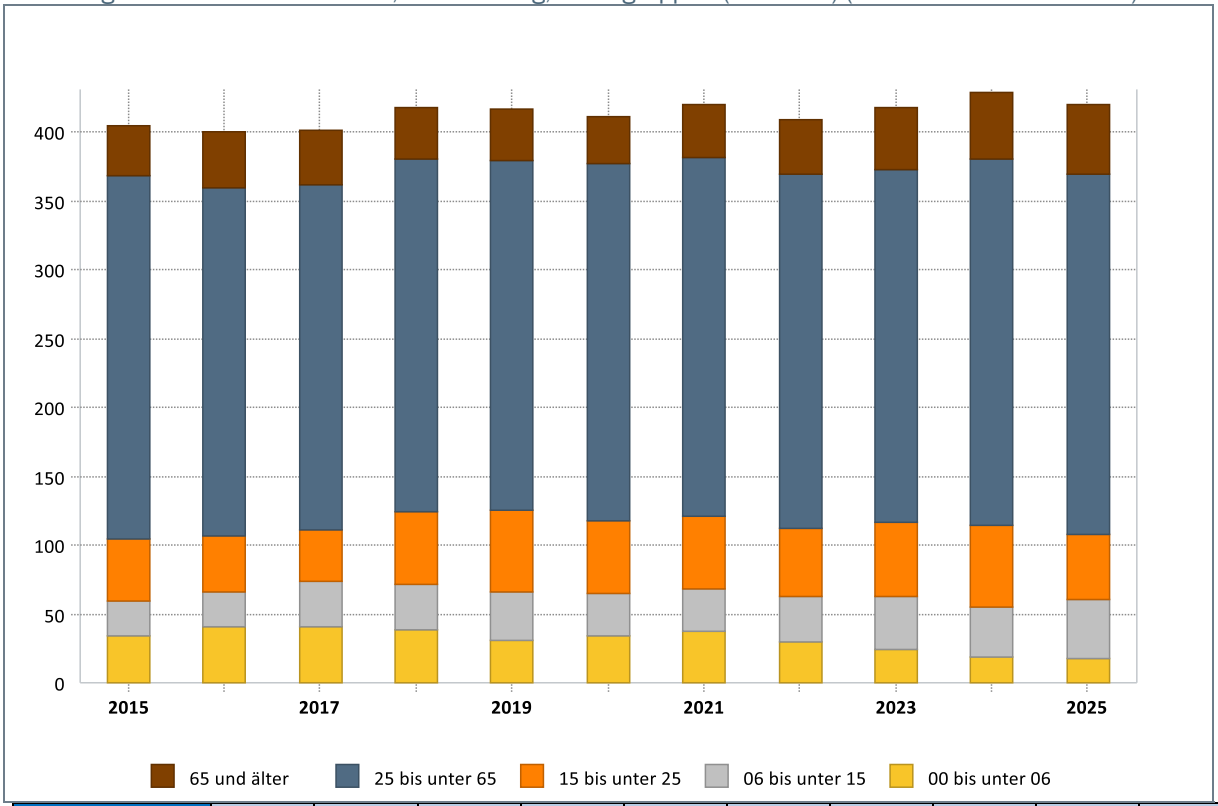
Abbildung 16: Steinbeckervorstadt, Bevölkerung, HWS, NWS (2015-25) (Statistikstelle Greifswald)



Steinbeckervorstadt	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Bevölkerung HWS	405	400	401	418	417	411	420	409	418	429	420
Bevölkerung HWS zu 2015	100,0	98,8	99,1	103,2	103,0	101,5	103,7	101,0	103,2	105,9	103,7
Bevölkerung NWS	54	59	-	46	49	54	50	49	48	49	50
Bevölkerung NWS zu 2015	100,0	109,3	-	85,2	90,7	100,0	92,6	90,7	88,9	90,7	92,6
Bevölkerung HWS männlich	188	184	185	188	192	187	189	188	193	194	183
Bevölkerung HWS m zu 2015	100,0	98,4	98,9	100,0	102,1	99,5	100,5	100,0	102,7	103,2	97,3
Bevölkerung HWS weiblich	217	216	216	230	225	224	231	221	225	235	237
Bevölkerung HWS w zu 2015	100,0	99,5	99,5	106,0	103,7	103,2	106,5	101,8	103,7	108,3	109,2

[Im Jahr 2017 wurden die Nebenwohnsitze der Stadtteile nicht zur Verfügung gestellt.]

Abbildung 17: Steinbeckervorstadt, Bevölkerung, Altersgruppen (2015-25) (Statistikstelle Greifswald)

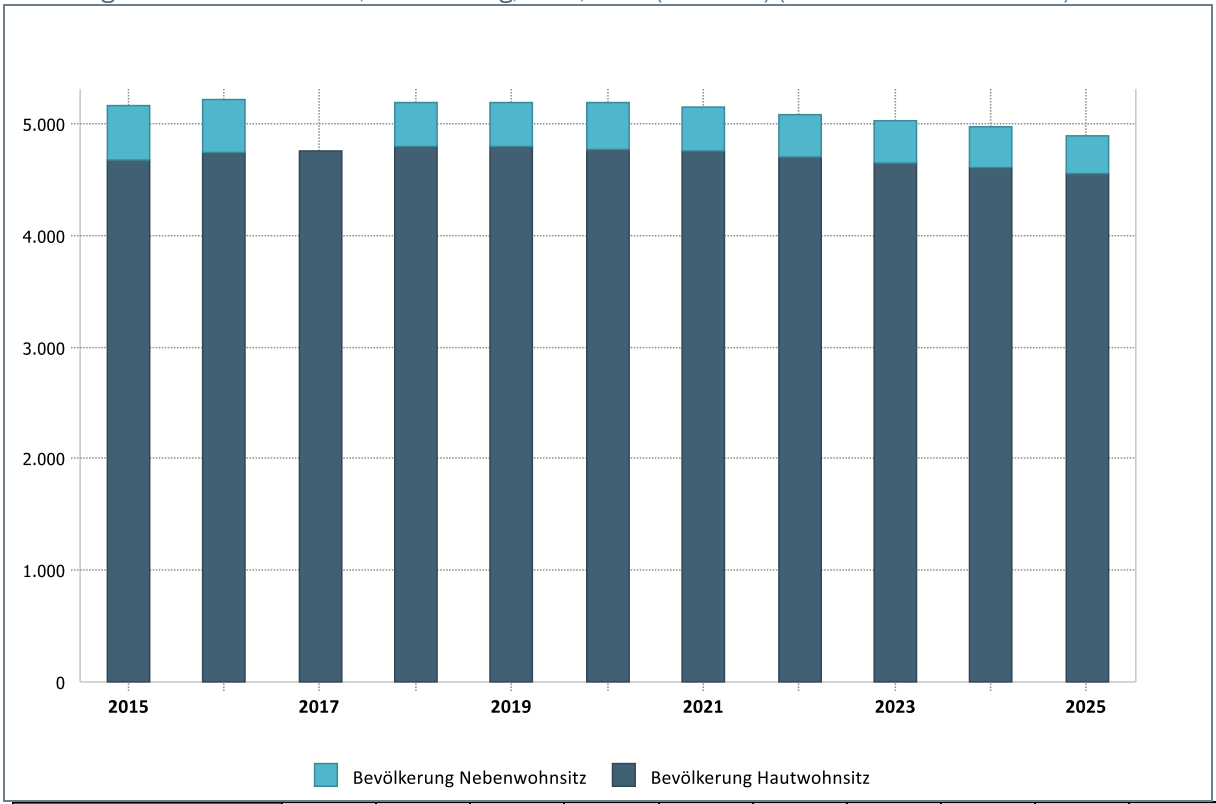


Steinbecker-vorstadt	00 bis unter 06	00 bis unter 06 zu 2015	06 bis unter 15	06 bis unter 15 zu 2015	15 bis unter 25	15 bis unter 25 zu 2015	25 bis unter 65	25 bis unter 65 zu 2015	65 und älter	65 und älter zu 2015
2015	18	100,0	25	100,0	46	100,0	263	100,0	37	100,0
2020	34	100,0	31	124,0	53	115,2	259	98,5	34	91,1
2025	18	52,9	42	168,0	48	104,3	262	99,6	50	135,1

Aufgrund der geringen Bevölkerungszahl in der Steinbeckervorstadt wirken sich kleine Veränderungen in der Altersstruktur besonders deutlich aus. In der Altersgruppe der Kinder unter 6 Jahren sank die Anzahl um 47,1% (von 34 auf 18 Personen). Die Altersgruppe von 6 bis unter 15 Jahren verzeichnete dagegen ein stetiges Wachstum, das bis 2025 zu einem Anstieg von 68% im Vergleich zu 2015 führte (von 25 auf 42 Personen). Die Gruppe ab 65 Jahren zeigt im 10-Jahre-Vergleich einen deutlichen Anstieg um 35,4% (von 37 auf 50 Personen). Aufgrund der überschaubaren Einwohnerzahl wird für diesen Stadtteil kein Altersbaum dargestellt.

Die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in der Fleischervorstadt stieg von 4.675 Personen im Jahr 2015 auf einen Höchstwert von 4.802 Personen im Jahr 2018. Seit 2019 ist ein leichter, aber stetiger Rückgang zu beobachten, sodass die Bevölkerung bis 2025 auf 4.551 Personen zurück ging (-2,7%), Die NWS-Zahl sank von 484 Personen im Jahr 2015 kontinuierlich auf 339 Personen im Jahr 2025. Dies entspricht einem Rückgang von 29,4% über den gesamten Zeitraum.

Abbildung 18: Fleischervorstadt, Bevölkerung, HWS, NWS (2015-25) (Statistikstelle Greifswald)



Fleischervorstadt	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Bevölkerung HWS	4.675	4.739	4.764	4.802	4.794	4.771	4.756	4.702	4.654	4.609	4.551
Bevölkerung HWS zu 2015	100,0	101,4	101,9	102,4	102,5	102,1	101,7	100,6	99,6	98,6	97,3
Bevölkerung NWS	484	481	-	386	395	418	393	379	369	371	339
Bevölkerung NWS zu 2015	100,0	99,4	-	75,0		86,4	81,2	78,3	76,2	76,7	70,0
Bevölkerung HWS männlich	2.262	2.274	2.294	2.336	2.322	2.314	2.278	2.238	2.212	2.191	2.165
Bevölkerung HWS m zu 2015	100,0	100,5	101,4	103,3	102,7	102,3	100,7	98,9	97,8	96,9	95,7
Bevölkerung HWS weiblich	2.413	2.465	2.470	2.466	2.472	2.457	2.478	2.464	2.442	2.418	2.386
Bevölkerung HWS w zu 2015	100,0	102,2	102,4	102,2	102,4	101,8	102,7	102,1	101,2	100,2	98,9

[Im Jahr 2017 wurden die Nebenwohnsitze der Stadtteile nicht zur Verfügung gestellt.]

Abbildung 19: Fleischervorstadt, Altersbaum (2025) (Statistikstelle Greifswald)

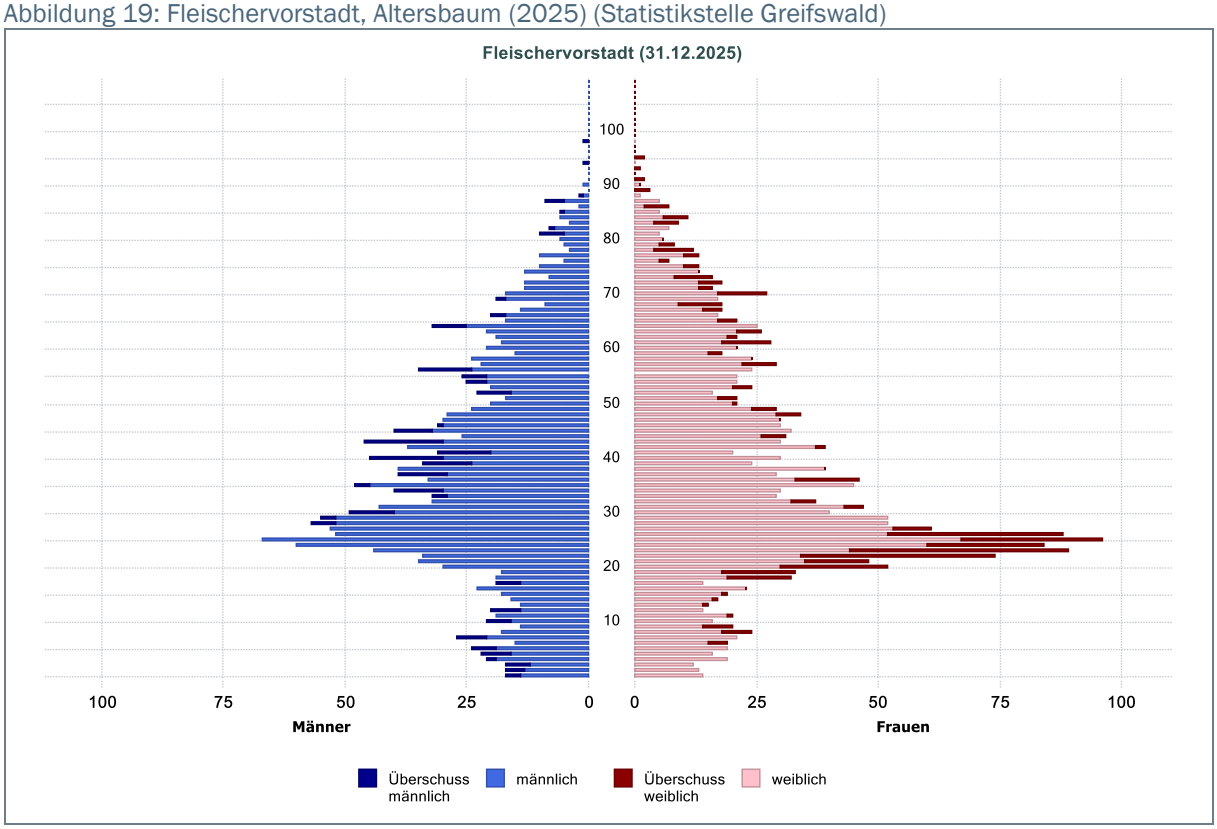
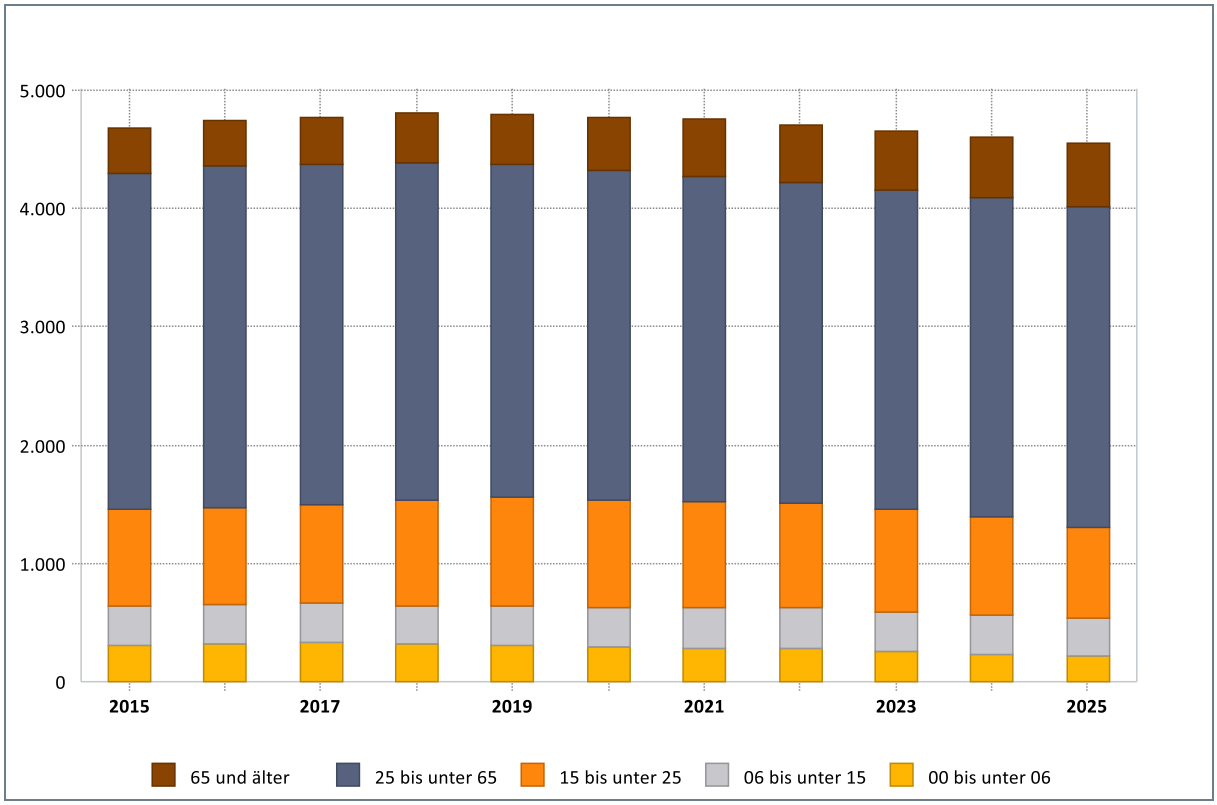


Abbildung 20: Fleischervorstadt, Bevölkerung, Altersgruppen (2015-25) (Statistikstelle Greifswald)

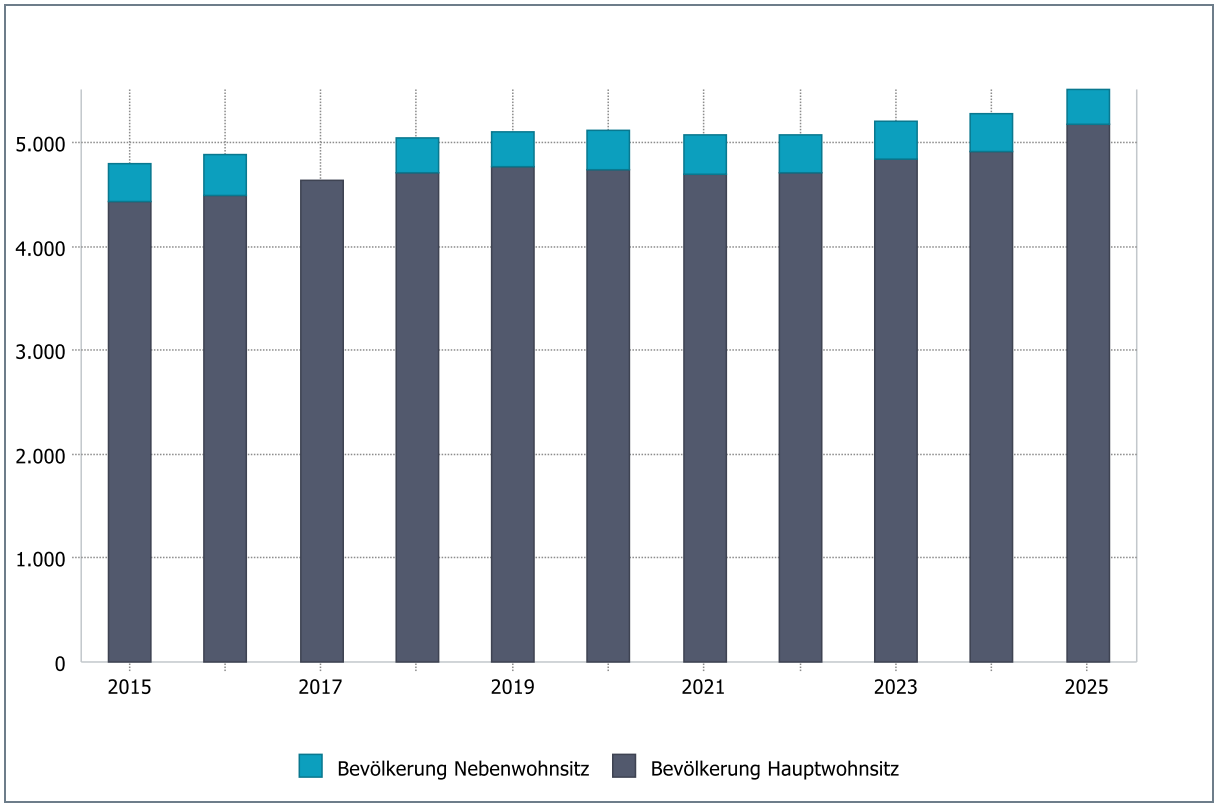


Fleischervorstadt	00 bis unter 06	00 bis unter 06 zu 2015	06 bis unter 15	06 bis unter 15 zu 2015	15 bis unter 25	15 bis unter 25 zu 2015	25 bis unter 65	25 bis unter 65 zu 2015	65 und älter	65 und älter zu 2015
2015	312	100,0	326	100,0	819	100,0	2.835	100,0	383	100,0
2020	292	93,6	338	103,7	910	111,1	2.779	98,0	452	118,0
2025	211	67,6	330	101,2	768	93,8	2.710	956	532	138,9

In der Fleischervorstadt wuchs die Altersgruppe bis unter 6 Jahre zunächst bis 2018, gefolgt von einem Rückgang auf 67,6% des Ausgangswerts. Die Gruppe 15 bis unter 25 Jahre wuchs bis zum Jahr 2019, danach gingen die Zahlen ebenso runter - im gesamten Zeitraum um 6,2%. Hervorzuheben ist die Altersgruppe 65 Jahre und älter, die eine signifikante Zunahme um 38,9% gegenüber 2015 verzeichnete.

Zusammenfassend zeigt die Nördliche Mühlenvorstadt eine stets positive Bevölkerungsentwicklung bei den Hauptwohnsitzen. Die Bebauung des B-Plans Nr. 55 - Hafenstraße in den letzten Jahren spiegelt sich deutlich in dieser aktuellen positiven Entwicklung wider. Das Wachstum von 16,8% bezieht sich auf den Zeitraum 2015 bis 2025. Die Zahl der Nebenwohnsitzbewohner blieb im Zeitraum etwa gleich mit 378 bzw. 379 Personen.
Die männliche Bevölkerung wuchs seit 2015 um 12,2%, während die weibliche Bevölkerung einen stärkeren Anstieg von 21,0% verzeichnete. Ende 2025 lag der Frauenanteil bei 54,5%.

Abbildung 21: Nördliche Mühlenvorstadt, Bevölkerung, HWS, NWS (2015-25) (Statistikstelle Greifswald)



Nördliche Mühlenvorstadt	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Bevölkerung HWS	4.429	4.487	4.635	4.710	4.777	4.738	4.693	4.715	4.844	4.922	5.175
Bevölkerung HWS zu 2015	100,0	103,1	104,7	106,3	107,9	107,0	106,0	106,5	109,4	111,1	116,8
Bevölkerung NWS	378	395	-	345	332	382	382	366	363	358	379
Bevölkerung NWS zu 2015	100,0	104,5	-	91,3	87,8	101,1	101,1	96,8	96,0	94,7	100,3
Bevölkerung HWS männlich	2.099	2.139	2.183	2.210	2.224	2.193	2.174	2.165	2.220	2.245	2.355
Bevölkerung HWS m zu 2015	100,0	101,9	104,0	105,3	106,0	104,5	103,6	103,1	105,8	107,0	112,2

Bevölkerung HWS weiblich	2.330	2.348	2.452	2.500	2.553	2.545	2.519	2.550	2.624	2.677	2.820
Bevölkerung HWS w zu 2015	100,0	100,8	105,2	107,3	109,6	109,2	108,1	109,4	112,6	114,9	121,0

[Im Jahr 2017 wurden die Nebenwohnsitze der Stadtteile nicht zur Verfügung gestellt.]

Abbildung 22: Nördliche Mühlenvorstadt, Altersbaum (2025) (Statistikstelle Greifswald)

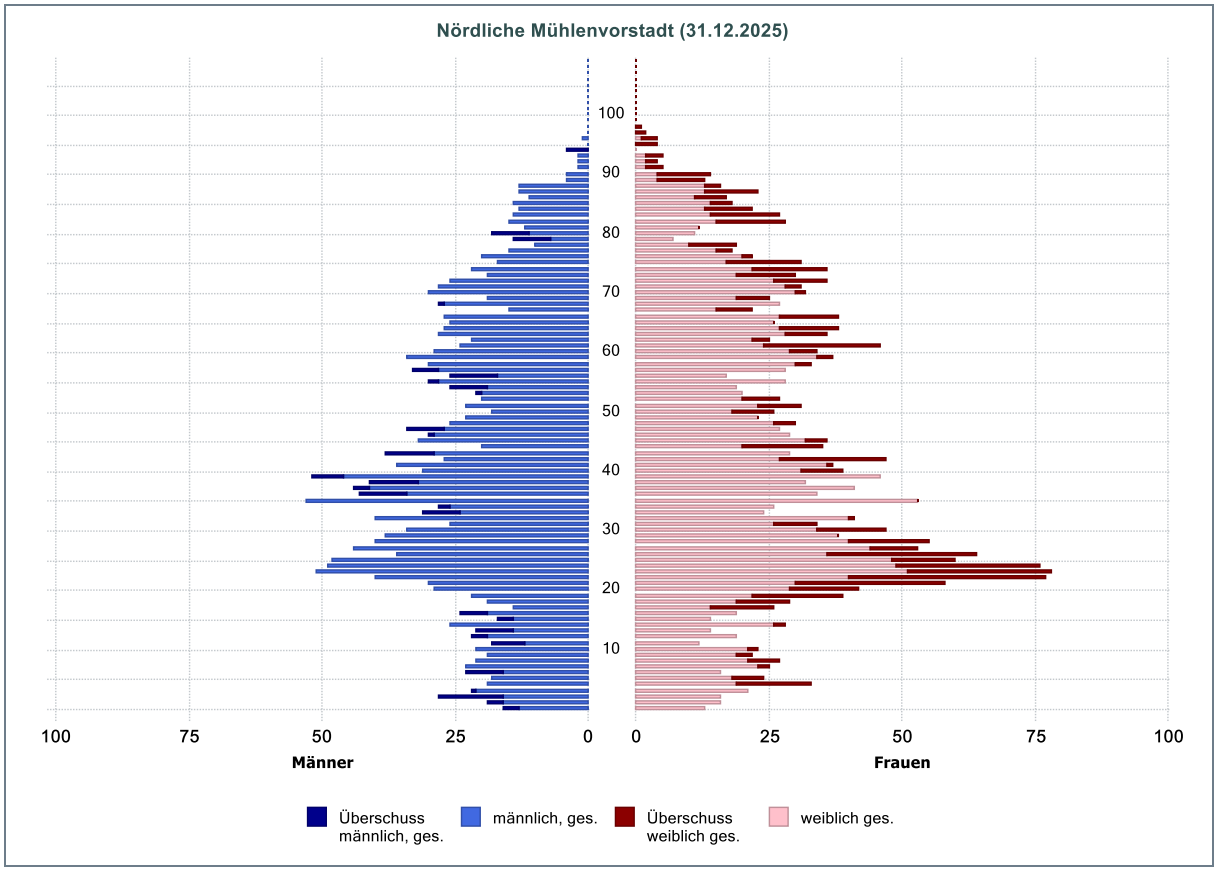
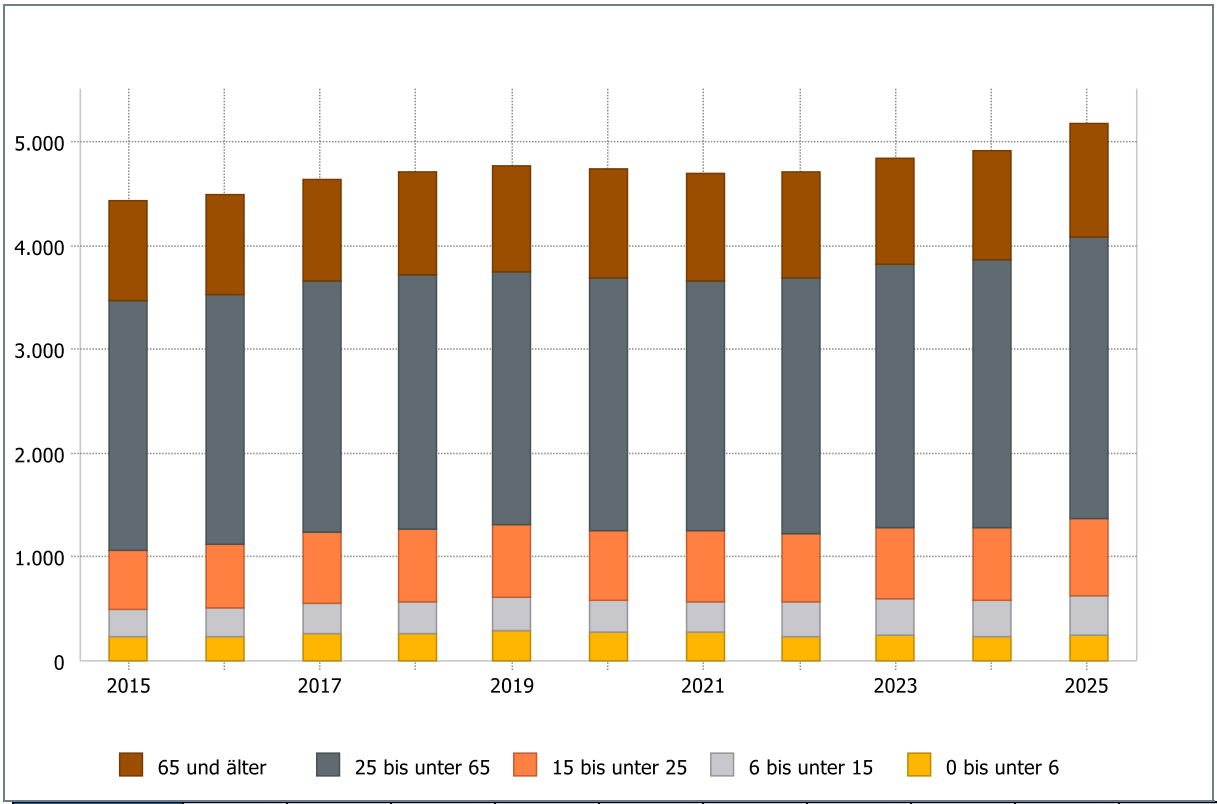


Abbildung 23: Nördliche Mühlenvorstadt, Bevölkerung, Altersgruppen (2015-25) (Statistikstelle Greifswald)

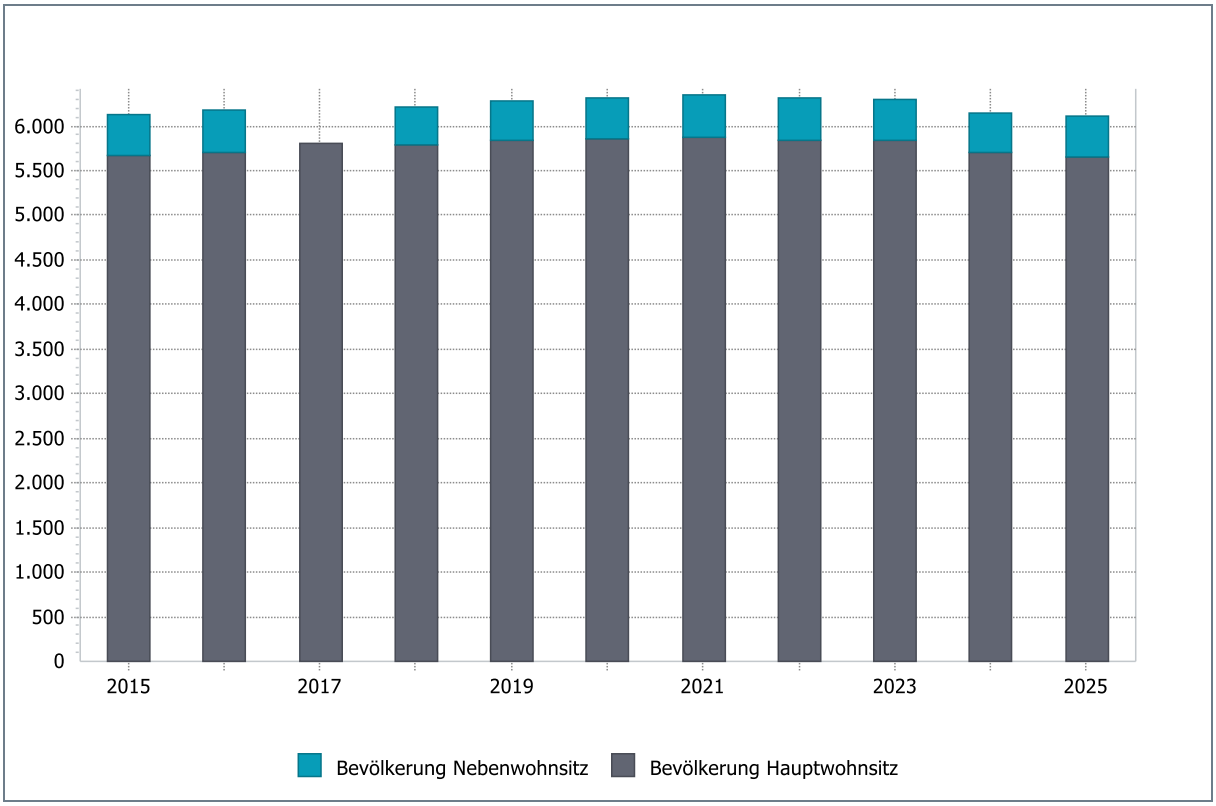


Nördliche Mühlenvorstadt	00 bis unter 06	00 bis unter 06 zu 2015	06 bis unter 15	06 bis unter 15 zu 2015	15 bis unter 25	15 bis unter 25 zu 2015	25 bis unter 65	25 bis unter 65 zu 2015	65 und älter	65 und älter zu 2015
2015	237	100,0	257	100,0	569	100,0	2.416	100,0	950	100,0
2020	282	119,0	307	119,5	670	117,8	2.433	100,7	1.046	110,1
2025	245	103,4	380	147,9	753	132,3	2.711	112,2	1.086	114,3

Die Nördliche Mühlenvorstadt verzeichnete im Zeitraum von 2015 bis 2025 signifikante Veränderungen in der Altersstruktur. Besonders auffällig ist der Anstieg in der Altersgruppe von 6 bis unter 15 Jahren, die um 47,9% zunahm. Die Altersgruppe von 15 bis unter 25 nahm um 32,3% zu. Der Anteil an der Gesamtzahl der Einwohner bis 25 Jahren liegt bei 26,6%. Der Anstieg der Personen im Alter ab 65 Jahren hat sich ebenfalls um 14,3% erhöht.

Zusammenfassend deutet die Analyse des Stadtteils Südliche Mühlenvorstadt/Obstbausiedlung darauf hin, dass die Bevölkerungszahl im Vergleich zum Jahr 2015 stabil blieb. Zwischenzeitlich gab es einen leichten Anstieg, zuletzt liegt er wieder auf dem Niveau wie vor 10 Jahren (von 5.675 auf 5.657). Bei den Nebenwohnsitzen (NWS) ist ebenfalls eine stabile Entwicklung zu beobachten, von 452 auf 457. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung (HWS+NWS) beträgt 7,5%
Der Frauenanteil liegt bei 53,7%.

Abbildung 24: Südliche Mühlenvorstadt/Obstbausiedlung, Bevölkerung, HWS, NWS (2015-25) (Statistikstelle Greifswald)



Südliche Mühlenvorstadt	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Bevölkerung HWS	5.675	5.711	5.814	5.793	5.842	5.852	5.870	5.848	5.832	5.701	5.657
Bevölkerung HWS zu 2015	100,0	100,6	102,4	102,1	102,9	103,1	103,4	103,0	102,8	100,5	99,7
Bevölkerung NWS	452	464	-	419	442	469	477	466	473	449	457
Bevölkerung NWS zu 2015	100,0	102,7	-	92,7	97,8	103,8	105,5	103,1	104,6	99,3	101,1
Bevölkerung HWS männlich	2.660	2.722	2.744	2.710	2.732	2.754	2.770	2.716	2.703	2.627	2.618
Bevölkerung HWS m zu 2015	100,0	102,3	103,2	101,9	102,7	103,5	104,1	102,1	101,6	98,8	98,4
Bevölkerung HWS weiblich	3.015	2.989	3.070	3.083	3.110	3.098	3.100	3.132	3.129	3.074	3.039
Bevölkerung HWS w zu 2015	100,0	99,1	101,8	102,3	103,2	102,8	102,8	103,9	103,8	102,0	100,8

[Im Jahr 2017 wurden die Nebenwohnsitze der Stadtteile nicht zur Verfügung gestellt.]

Abbildung 25: Südliche Mühlenvorstadt/Obstbausiedlung, Altersbaum (2015-25) (Statistikstelle Greifswald)

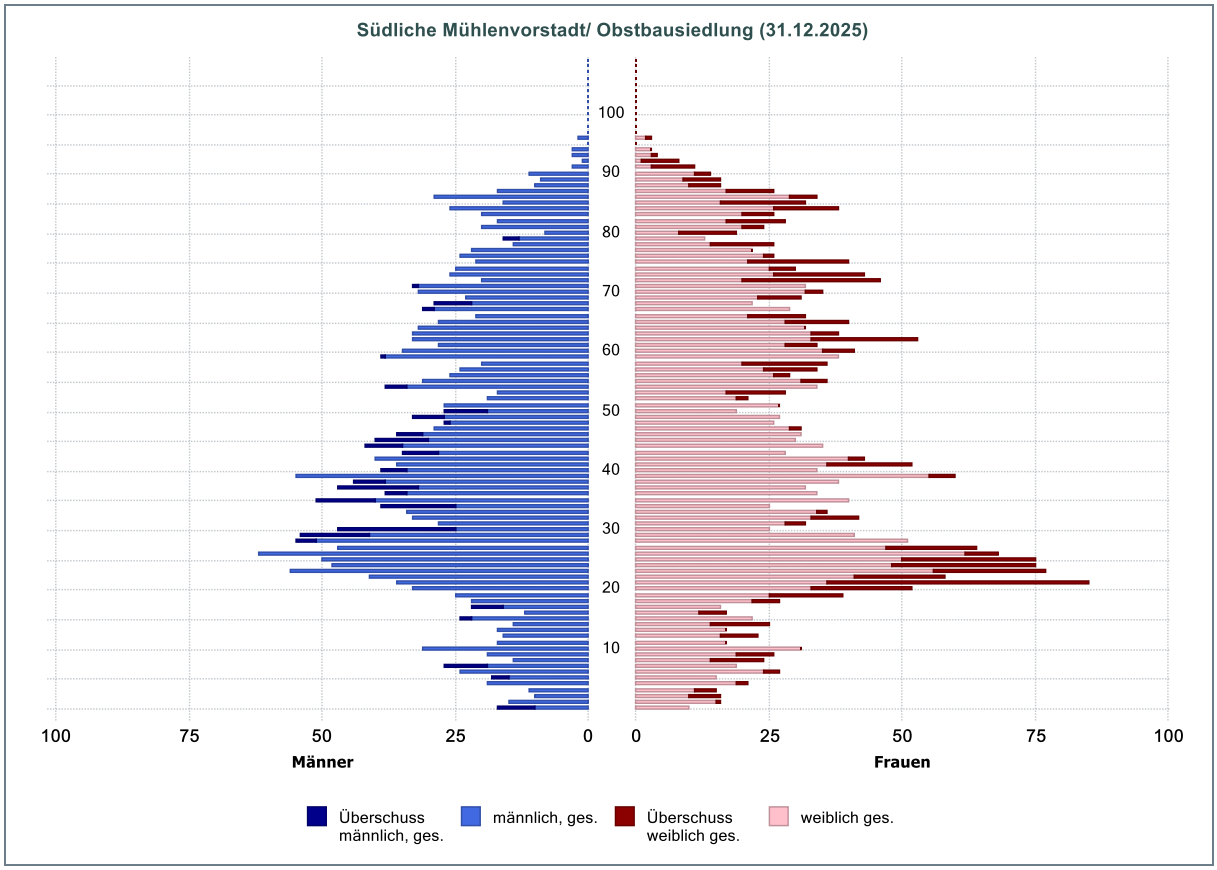
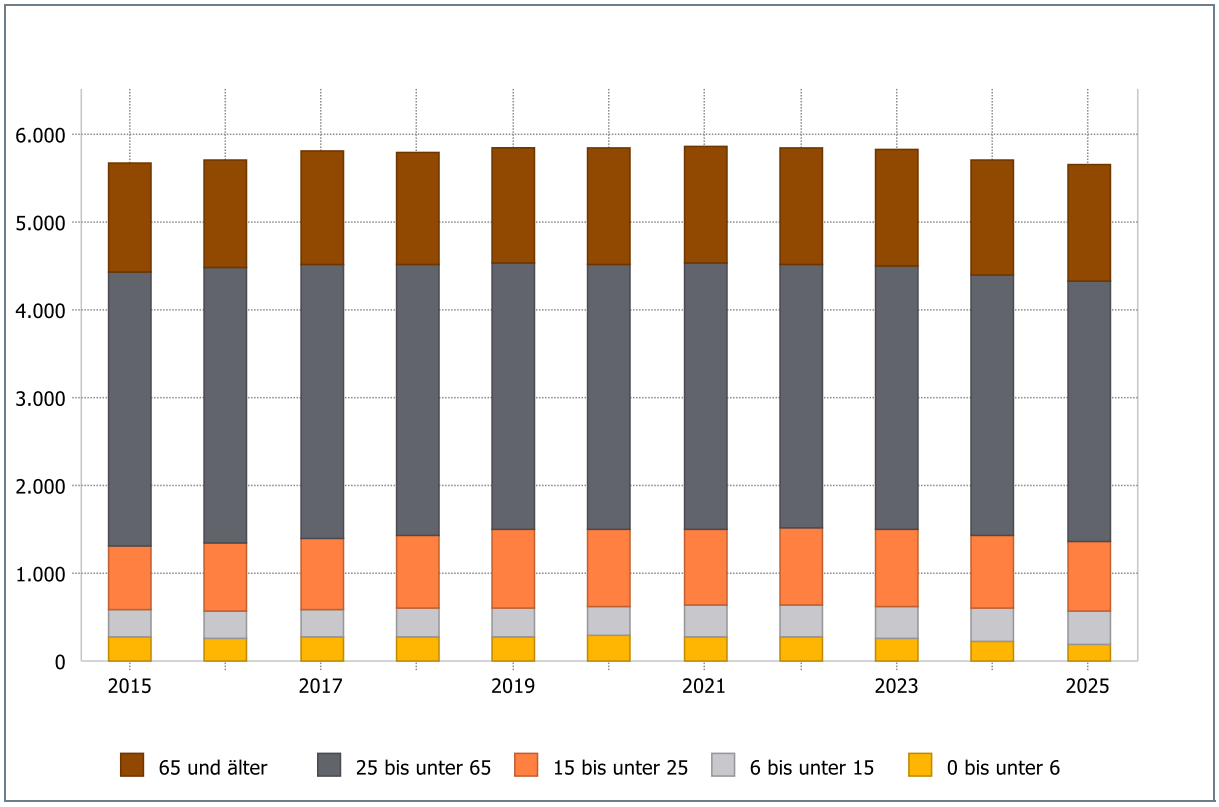


Abbildung 26: Südliche Mühlenvorstadt/Obstbausiedlung, Bevölkerung, Altersgruppen (2015-25) (Statistikstelle Greifswald)

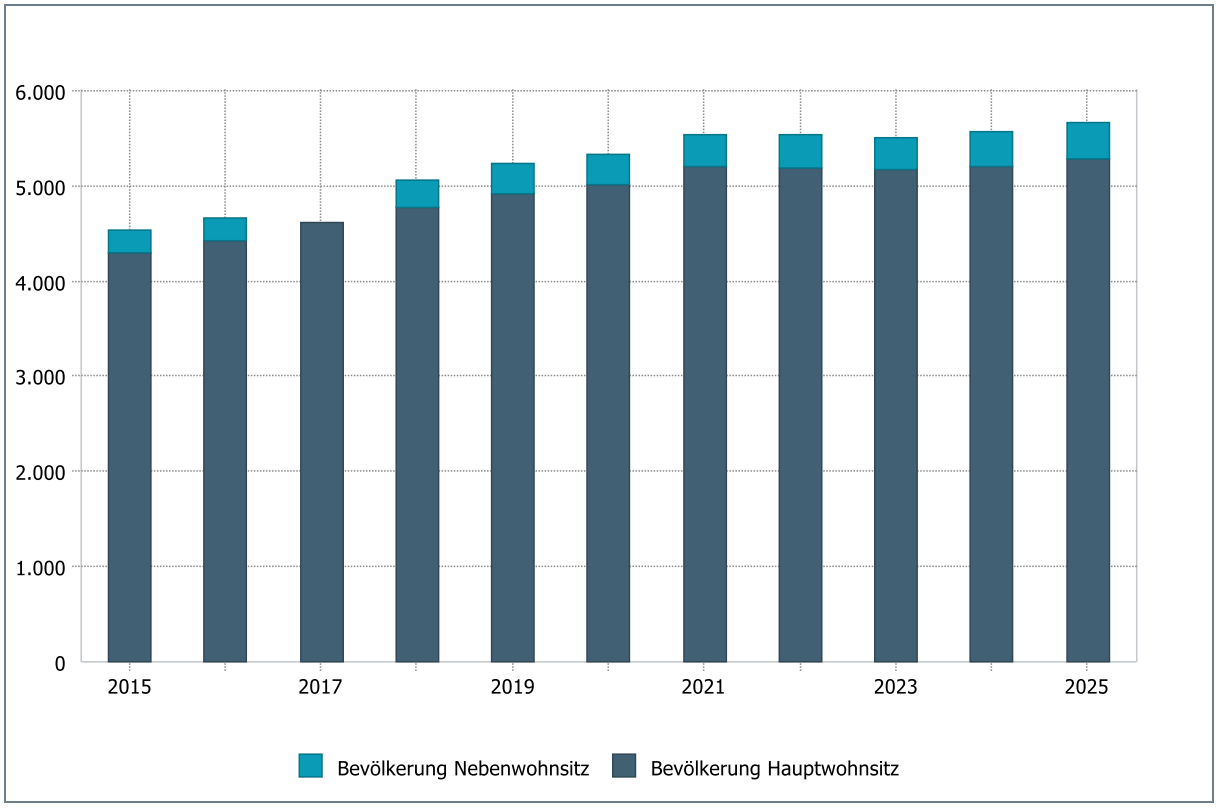


Südliche Mühlenvorstadt	00 bis unter 06	00 bis unter 06 zu 2015	06 bis unter 15	06 bis unter 15 zu 2015	15 bis unter 25	15 bis unter 25 zu 2015	25 bis unter 65	25 bis unter 65 zu 2015	65 und älter	65 und älter zu 2015
2015	272	100,0	310	100,0	720	100,0	3.137	100,0	1.236	100,0
2020	291	107,0	325	104,8	886	123,1	3.012	96,0	1.338	108,3
2025	183	67,3	388	125,2	787	109,3	2.970	94,7	1.329	107,5

Im 10-Jahres-Vergleich sind alle Altersgruppen grundsätzlich angestiegen.
Die Altersgruppe 6 bis unter 15 Jahre zeigte den stärksten relativen Zuwachs, insbesondere bis 2025 mit einer Zunahme von 25% im Vergleich zu 2015. Um 9% gewachsen ist auch die Gruppe 15 bis unter 25 Jahre. Dies könnte auf eine Zunahme von Familien mit Kindern und der Zuzug Studierender in der Südlichen Mühlenvorstadt hindeuten. Die Gruppe der über 65-Jährigen zeigt ebenfalls ein Wachstum von knapp 8%.
Die Altersgruppe unter 6 Jahre hat hingegen einen Rückgang um 33% in den letzten 10 Jahren zu verzeichnen.
Die Daten deuten auf eine Bevölkerungsvielfalt in der Südlichen Mühlenvorstadt/Obstbausiedlung hin, wobei insbesondere junge Familien und ältere Menschen vertreten sind.

Die Bevölkerung in der Fettenvorstadt/Stadtrandsiedlung ist sowohl bei Haupt- als auch bei Nebenwohnsitzen insgesamt gewachsen. Die Hauptwohnsitze zeigen einen deutlichen Zuwachs um ca. 1.000 Einwohner im Zeitraum 2015 bis 2025 (+23%). Anders als in den anderen Stadtteilen, ist auch die Anzahl der Nebenwohnsitze jährlich angestiegen. Im Rahmen der 10 Jahre stieg die Zahl von 241 auf 380, ein Zuwachs von 58%. Der Frauenanteil liegt bei 52,4%.

Abbildung 27: Fettenvorstadt/Stadtrandsiedlung, Bevölkerung, HWS, NWS (2015-25) (Statistikstelle Greifswald)



Fettenvorstadt/ Stadtrandsiedlung	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Bevölkerung HWS	4.296	4.418	4.609	4.774	4.917	5.019	5.199	5.193	5.170	5.209	5.282
Bevölkerung HWS zu 2015	100,0	102,8	107,3	111,1	114,5	116,8	121,0	120,9	120,3	121,3	123,0
Bevölkerung NWS	241	246	-	280	317	311	343	353	329	356	380
Bevölkerung NWS zu 2015	100,0	102,1	-	116,2	131,5	129,0	142,3	146,5	136,5	147,7	157,7
Bevölkerung HWS männlich	2.067	2.140	2.228	2.289	2.347	2.388	2.462	2.464	2.465	2.480	2.513
Bevölkerung HWS m zu 2015	100,0	103,5	107,8	110,7	113,5	115,5	119,1	119,2	119,3	120,0	121,6
Bevölkerung HWS weiblich	2.229	2.278	2.381	2.485	2.570	2.631	2.737	2.729	2.705	2.729	2.769
Bevölkerung HWS w zu 2015	100,0	102,2	106,8	111,5	115,3	118,0	122,8	122,4	121,4	122,4	124,2

[Im Jahr 2017 wurden die Nebenwohnsitze der Stadtteile nicht zur Verfügung gestellt.]

Abbildung 28: Fettenvorstadt/Stadtrandsiedlung, Altersbaum (2015-25) (Statistikstelle Greifswald)

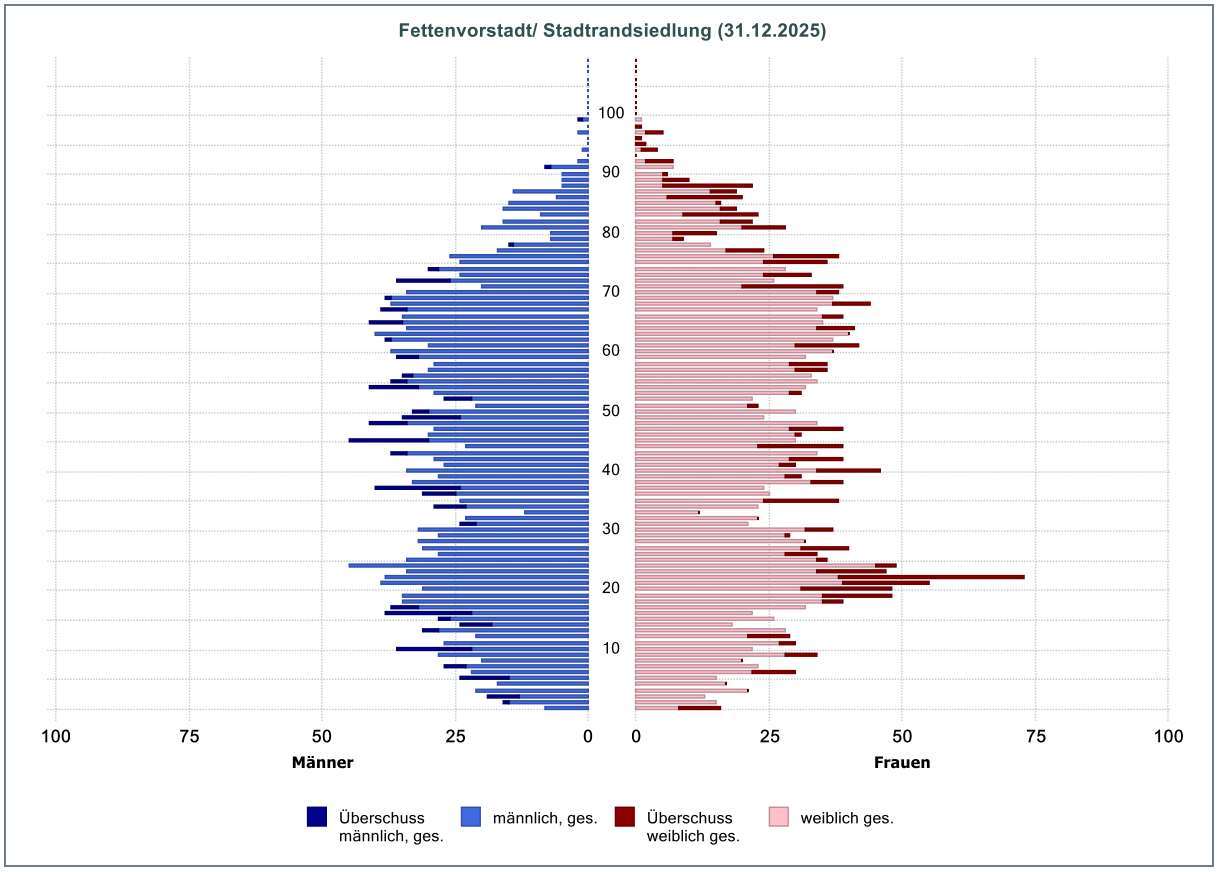
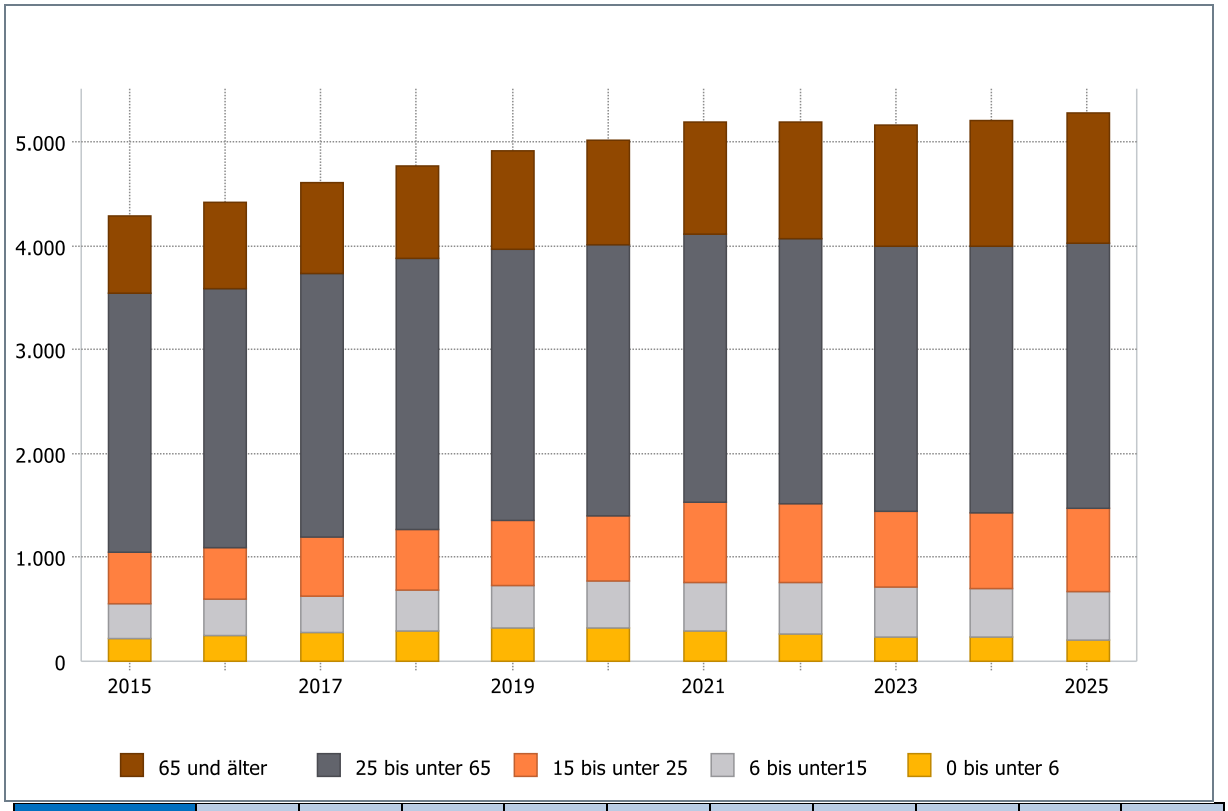


Abbildung 29: Fettenvorstadt/Stadtrandsiedlung, Altersgruppen (2015-25) (Statistikstelle Greifswald)



Fettenvorstadt/ Stadtrand-siedlung	00 bis unter 06	00 bis unter 06 zu 2015	06 bis unter 15	06 bis unter 15 zu 2015	15 bis unter 25	15 bis unter 25 zu 2015	25 bis unter 65	25 bis unter 65 zu 2015	65 und älter	65 und älter zu 2013
2015	219	100,0	340	100,0	487	100,0	2.495	100,0	755	100,0
2020	315	143,8	455	133,8	633	130,0	2.603	104,3	1.013	134,2
2025	202	92,9	633	186,2	799	164,1	2.552	102,3	1.259	166,8

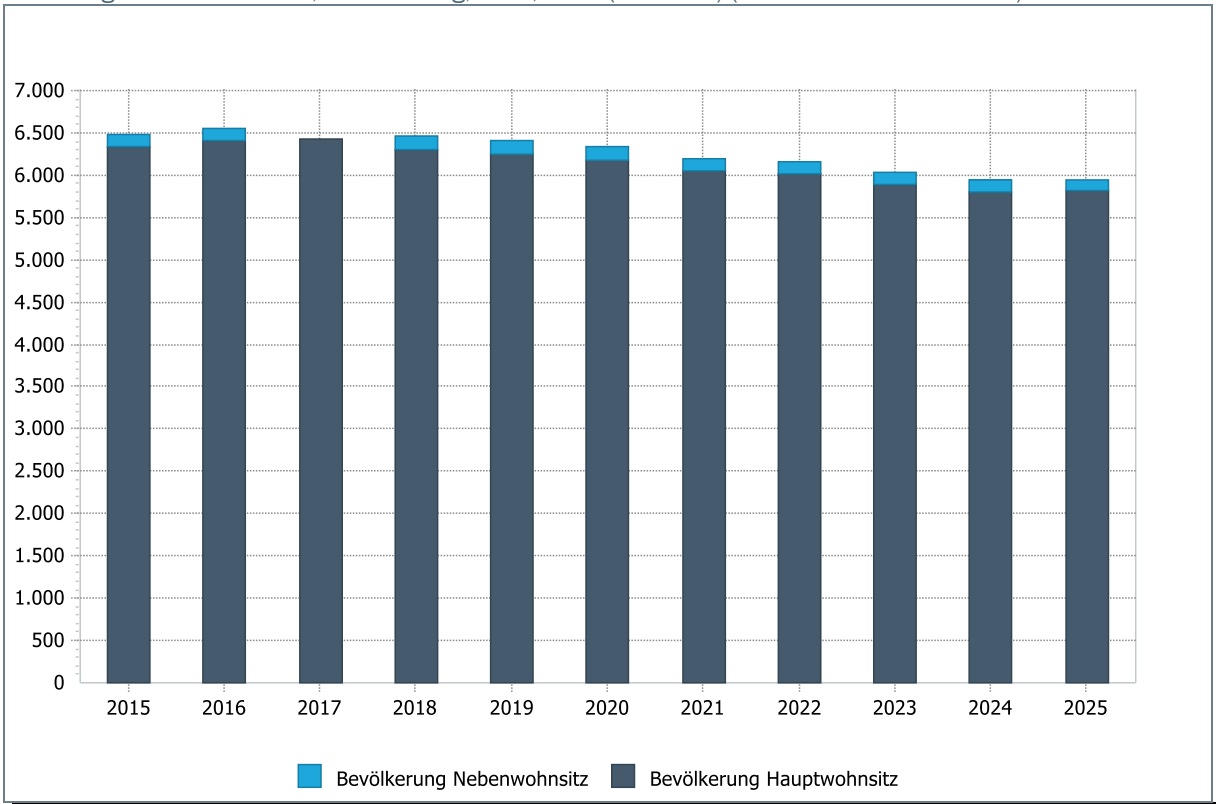
Etwas ungewöhnlich ist, dass es drei gleichgroße Altersgruppen gibt (s.o. Altersbaum). Von 15 bis 25 Jahren, von 35 bis 45 und 60 bis 70 Jahren.
Die Zahl der 6- unter 15-jährigen stieg in 10 Jahren enorm um 86%. Auch in der Altersgruppe 15 bis unter 25 sieht man einen deutlichen Anstieg um 64%. Der Bereich ab 65 Jahren verzeichnet ebenfalls einen Zuwachs (+67%).
Diese Daten belegen die demografischen Veränderungen und die sich entwickelnden Trends in der Fettenvorstadt/Stadtrandsiedlung, mit einem klaren Fokus auf das Wachstum der jüngeren und älteren Bevölkerungsgruppen.

Fazit: Die Fleischervorstadt und Stadtrandsiedlung haben im 10-Jahres-Vergleich den höchsten Zuwachs der Bevölkerung innerhalb der ISEK-Planungsräume Historische Altstadt und Innenstadtrand (vgl. Abbildung 2).

Das Ostseeviertel zeigt eine allgemeine Abnahme der Gesamtbevölkerung. Die Einwohnerzahl hat sich von 2015 zu 2025 um 8,4% verringert. Der Anteil der Nebenwohnsitze ist gering und liegt bei 2%.

Die Anzahl hat zwischenzeitlich (2013 bis 2017) zugenommen, seitdem ist ein Rückgang zu beobachten. Der Rückgang in den letzten Jahren könnte auf eine Reihe von Faktoren zurückzuführen sein, einschließlich einer veränderten Attraktivität des Gebiets oder anderer sozioökonomischer Faktoren. Ferner wurden in den vergangenen Jahren im Quartier Ostseeviertel-Ryckseite im Rahmen des Stadtumbaus mehrere Wohnungen im Plattenbausegment abgerissen. Nachfolgend sind Ersatzneubauten teilweise bereits im Bau und in weiterer Planung. Der Frauenanteil liegt bei 55%.

Abbildung 30: Ostseeviertel, Bevölkerung, HWS, NWS (2015-25) (Statistikstelle Greifswald)



Ostseeviertel	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Bevölkerung HWS	6.341	6.411	6.425	6.310	6.257	6.181	6.050	6.008	5.888	5.808	5.810
Bevölkerung HWS zu 2015	100,0	101,1	101,3	99,5	98,8	97,5	95,4	94,7	92,9	91,6	91,6
Bevölkerung NWS	146	146	-	160	152	161	150	155	146	136	132
Bevölkerung NWS zu 2015	100,0	100,0	-	109,6	104,1	110,3	102,7	106,2	100,0	93,2	90,4
Bevölkerung HWS männlich	2.950	2.949	2.949	2.880	2.835	2.808	2.729	2.705	2.652	2.607	2.612
Bevölkerung HWS m zu 2015	100,0	99,7	99,7	97,6	96,1	95,2	92,5	91,7	89,9	88,4	88,5
Bevölkerung HWS weiblich	3.391	3.462	3.476	3.430	3.422	3.373	3.321	3.303	3.236	3.201	3.198
Bevölkerung HWS w zu 2015	100,0	102,1	102,5	101,2	100,9	99,5	97,9	97,4	95,4	94,4	94,3

[Im Jahr 2017 wurden die Nebenwohnsitze der Stadtteile nicht zur Verfügung gestellt.]

Abbildung 31: Ostseeviertel, Altersbaum (2025) (Statistikstelle Greifswald)

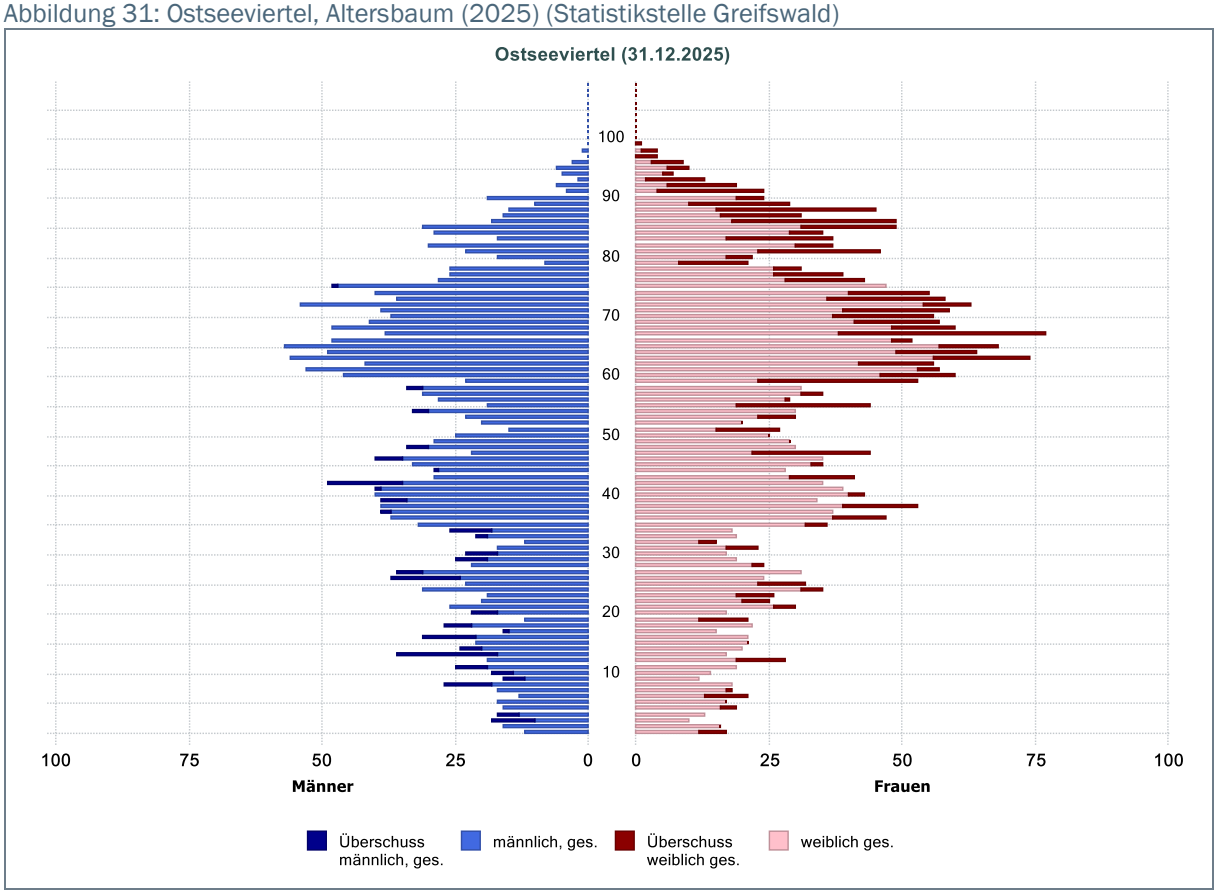
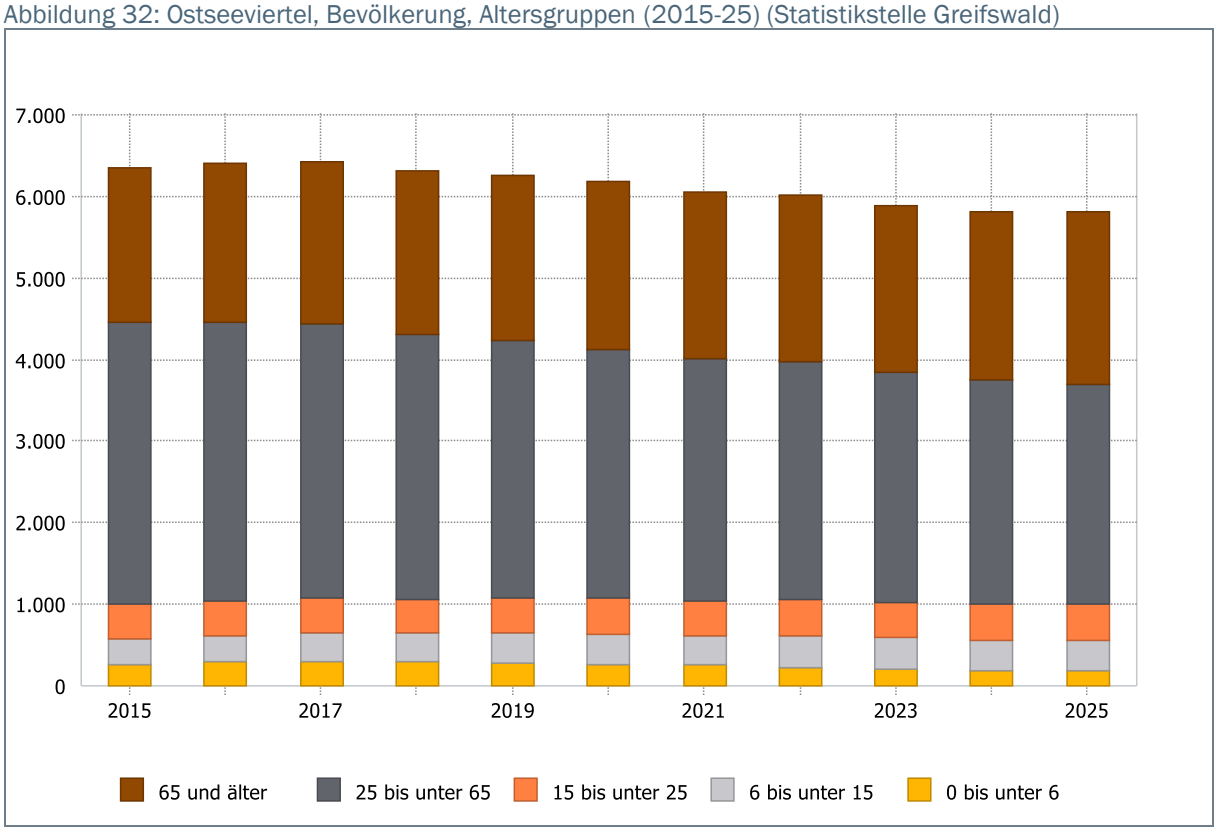


Abbildung 32: Ostseeviertel, Bevölkerung, Altersgruppen (2015-25) (Statistikstelle Greifswald)



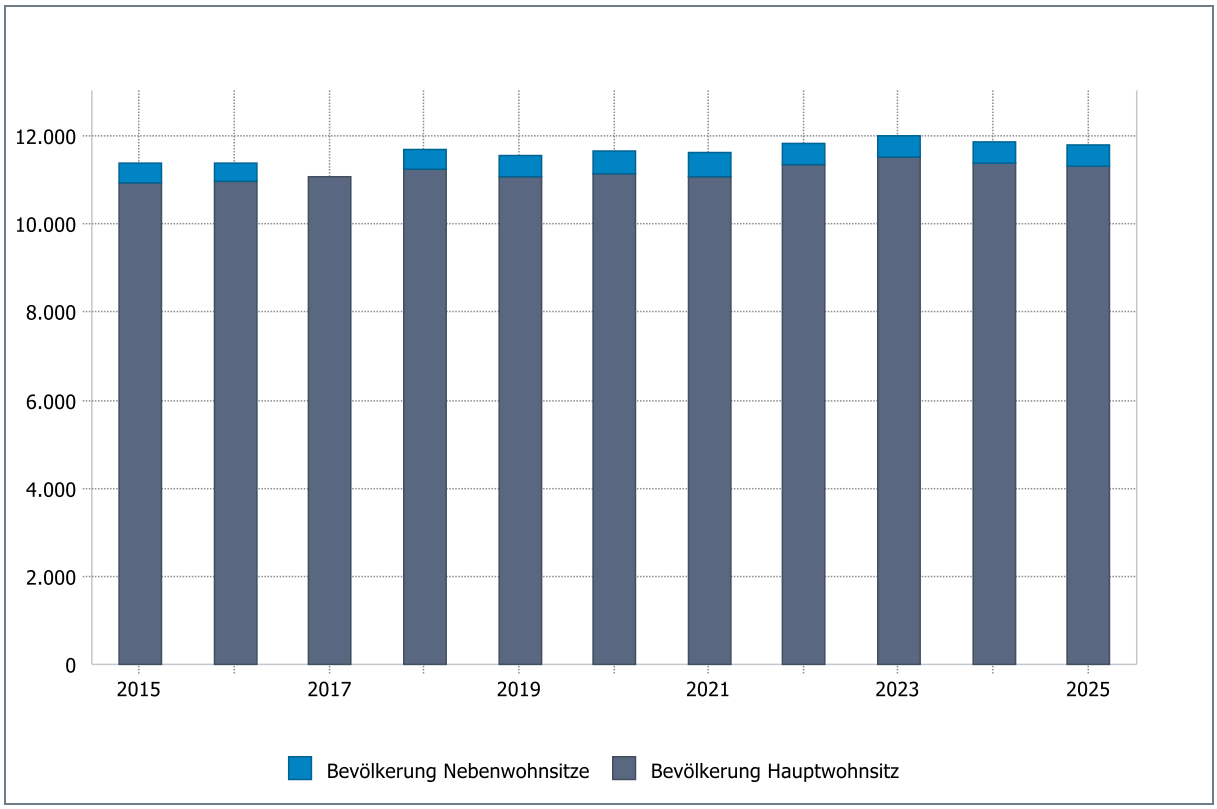
Ostseeviertel	00 bis unter 06	00 bis unter 06 zu 2015	06 bis unter 15	06 bis unter 15 zu 2015	15 bis unter 25	15 bis unter 25 zu 2015	25 bis unter 65	25 bis unter 65 zu 2015	65 und älter	65 und älter zu 2015
2015	251	100,0	326	100,0	429	100,0	3.448	100,0	1.887	100,0
2020	252	100,4	371	113,8	457	106,5	3.051	88,5	2.050	108,6
2025	188	74,9	362	111,0	458	106,8	2.693	78,1	2.109	111,8

Das Ostseeviertel zeigt signifikante Veränderungen in der Altersstruktur. Die jüngste Altersgruppe bis unter 6 Jahre verlor 25% im 10-Jahres-Zeitraum. Ein Anstieg in der Schulkind-Altersgruppe (+11%) ist festzustellen. Die Altersgruppe 25 bis unter 65 Jahre hat einen deutlichen Rückgang (-23%) erlebt, während die Gruppe der 65 Jahre und älteren Bevölkerung -wie fast überall- kontinuierlich wächst (+12%).
Mehrere Pflegeeinrichtungen sind eine der Begründungen für den insgesamt hohen Anteil der über 65-Jährigen.

Schönwalde I/Südstadt

Die Bevölkerung im Hauptwohnsitzbereich zeigt einen leichten Anstieg von 10.930 Personen im Jahr 2015 auf 11.310 im Jahr 2025, was einem Anstieg von knapp 4% entspricht. Zwischendurch gab es im Jahr 2023 die höchste Einwohnerzahl 11.527. Gesamtheitlich ist die Einwohnerzahl in Schönwalde I/ Südstadt relativ stabil.
Der Nebenwohnsitzbereich zeigt keine signifikanten Schwankungen, er ist jedoch -anders als in vielen Stadtteilen - um knapp 11% im Vergleich zu 2015 gewachsen.
Die Geschlechterverteilung im Hauptwohnsitzbereich bleibt weitgehend stabil, mit einem kontinuierlichen Anstieg sowohl bei Männern als auch bei Frauen.
Der Frauenanteil liegt bei 52,3%.

Abbildung 33: Schönwalde I/Südstadt, Bevölkerung. HWS, NWS (2015-25) (Statistikstelle Greifswald)



Schönwalde I/ Südstadt	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Bevölkerung HWS	10.930	10.963	11.070	11.231	11.076	11.153	11.085	11.361	11.527	11.369	11.310
Bevölkerung HWS zu 2015	100,0	100,3	101,3	102,8	101,3	102,0	101,4	103,9	105,5	104,0	103,5
Bevölkerung NWS	437	432	-	468	489	521	524	471	476	490	483
Bevölkerung NWS zu 2015	100,0	98,9	-	107,1	111,9	119,2	119,9	107,8	108,9	112,1	110,5
Bevölkerung HWS männlich	5.216	5.219	5.293	5.353	5.299	5.333	5.374	5.478	5.553	5.422	5.398
Bevölkerung HWS m zu 2015	100,0	100,0	101,5	102,6	101,6	102,2	103,0	105,0	106,5	103,9	103,5
Bevölkerung HWS weiblich	5.714	5.744	5.777	5.878	5.777	5.820	5.711	5.883	5.974	5.947	5.912
Bevölkerung HWS w zu 2015	100,0	100,5	101,1	102,9	101,1	101,9	100,0	103,0	104,6	104,1	103,5

[Im Jahr 2017 wurden die Nebenwohnsitze der Stadtteile nicht zur Verfügung gestellt.]

Abbildung 34: Schönwalde I/Südstadt, Altersbaum (2025) (Statistikstelle Greifswald)

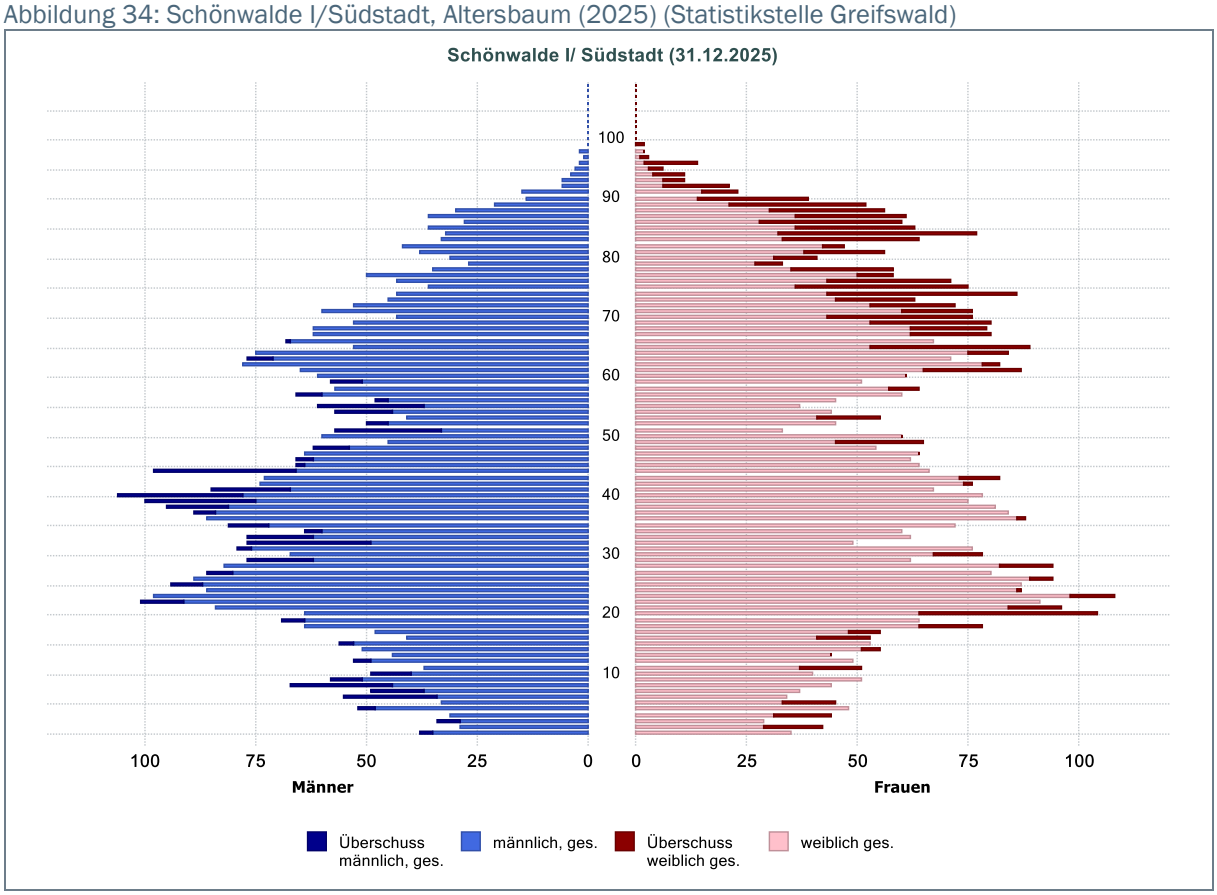
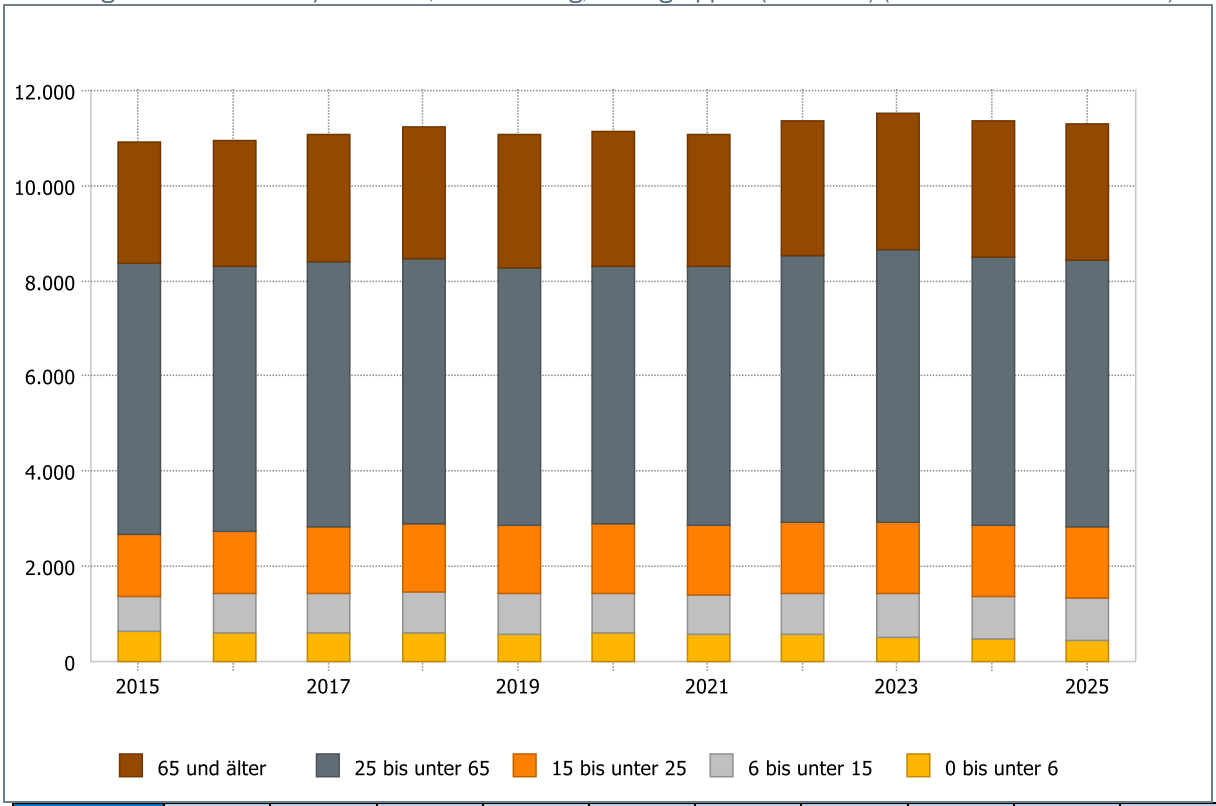


Abbildung 35: Schönwalde I/Südstadt, Bevölkerung, Altersgruppen (2015-25) (Statistikstelle Greifswald)



Schönwalde I/ Südstadt	00 bis unter 06	00 bis unter 06 zu 2015	06 bis unter 15	06 bis unter 15 zu 2015	15 bis unter 25	15 bis unter 25 zu 2015	25 bis unter 65	25 bis unter 65 zu 2015	65 und älter	65 und älter zu 2015
2015	625	100,0	753	100,0	1.288	100,0	5.697	100,0	2.567	100,0
2020	606	97,0	816	108,4	1.473	114,4	5.402	94,8	2.856	111,3
2025	460	73,6	868	115,3	1.500	116,5	5.592	98,2	2.890	112,6

Die Gruppe der Kinder in Schönwalde I/ Südstadt ist im abgebildeten Zeitraum gewachsen:

- 6- bis unter 15-Jährige: +15%
- 15- bis unter 25-Jährige: +17%

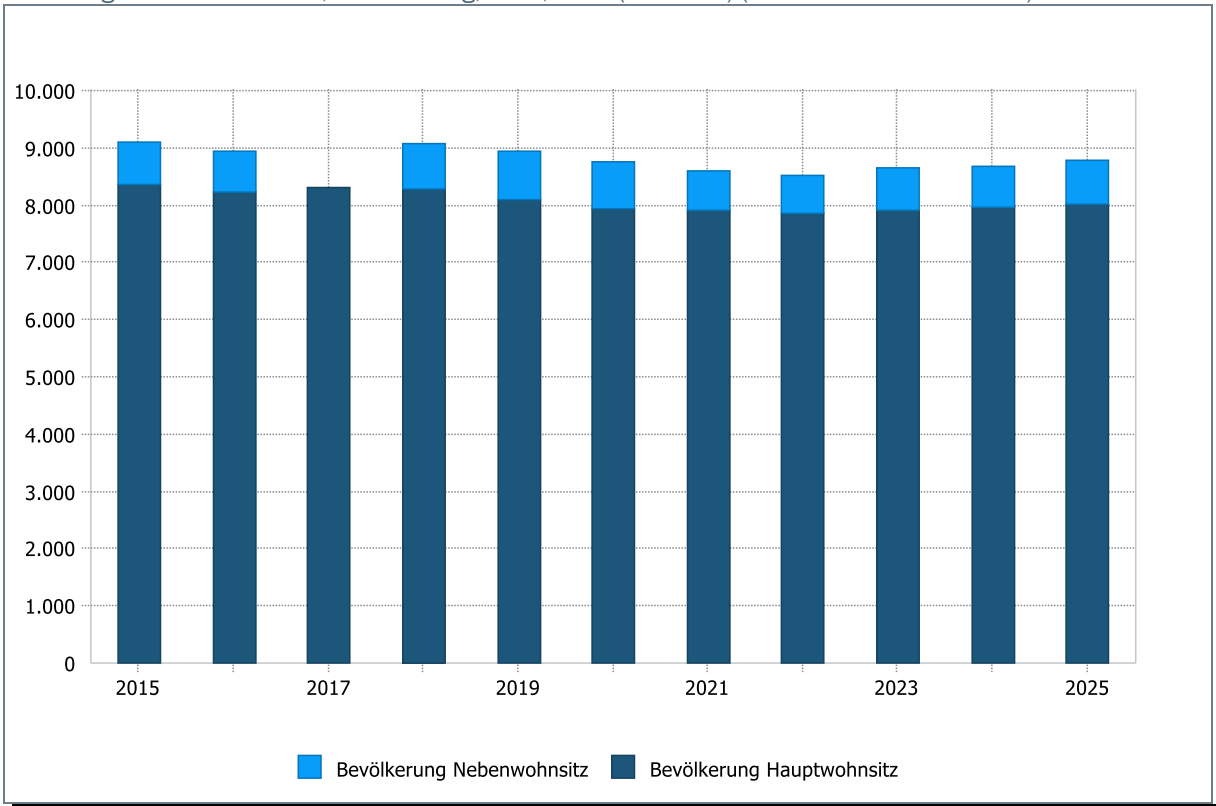
Auch die Älteren ab 65 Jahre sind zahlenmäßig stärker vertreten als zuvor (+13%).

Deutliche Verluste weist die Altersgruppe der bis unter 6-Jährigen auf (-26%). Die 25- bis unter 65-Jährigen blieben fast konstant.

In Schönwalde II ist die Gesamtbevölkerung mit Hauptwohnsitz im Zeitraum von 2015 bis 2025 um 4,3% gesunken, von 8.372 auf 8.013 Personen. Der Tiefpunkt war im Jahr 2022 mit nur 7.867 Einwohnern. Die Bevölkerung mit Nebenwohnsitz hat leicht zugenommen um gut 3%, von 740 auf 765 Personen.
Die männliche Bevölkerung ist um knapp 6% gesunken, von 4.121 auf 3.895 Personen. Die weibliche Bevölkerung zeigt einen Rückgang i.H.v. 3%, von 4.251 auf 4.118 Personen.

Insgesamt deutet die Analyse auf eine rückläufige Bevölkerung in Schönwalde II hin, Der Rückgang ist sowohl bei Männern als auch bei Frauen zu beobachten, wobei die weibliche Bevölkerung stabiler bleibt als die männliche.
Der Frauenanteil liegt bei 51,4%.

Abbildung 36: Schönwalde II, Bevölkerung, HWS, NWS (2015-25) (Statistikstelle Greifswald)



Schönwalde II	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Bevölkerung HWS	8.372	8.237	8.298	8.285	8.104	7.929	7.909	7.867	7.900	7.967	8.013
Bevölkerung HWS zu 2015	100,0	98,4	99,1	99,0	96,8	94,7	94,5	94,0	94,4	95,2	95,7
Bevölkerung NWS	740	713	-	792	826	826	685	658	747	699	765
Bevölkerung NWS zu 2015	100,0	96,4	-	107,0	111,6	111,6	92,6	88,9	100,9	94,5	103,4
Bevölkerung HWS männlich	4.121	4.079	4.146	4.132	4.020	3.902	3.858	3.819	3.792	3.853	3.895
Bevölkerung HWS m zu 2015	100,0	99,0	100,6	100,3	97,6	94,7	93,6	92,7	92,0	93,5	94,5
Bevölkerung HWS weiblich	4.251	4.158	4.152	4.153	4.084	4.027	4.051	4.048	4.108	4.114	4.118
Bevölkerung HWS w zu 2015	100,0	97,8	97,7	97,7	96,1	94,7	95,3	95,2	96,6	96,8	96,9

[Im Jahr 2017 wurden die Nebenwohnsitze der Stadtteile nicht zur Verfügung gestellt.]

Abbildung 37: Schönwalde II, Altersbaum (2025) (Statistikstelle Greifswald)

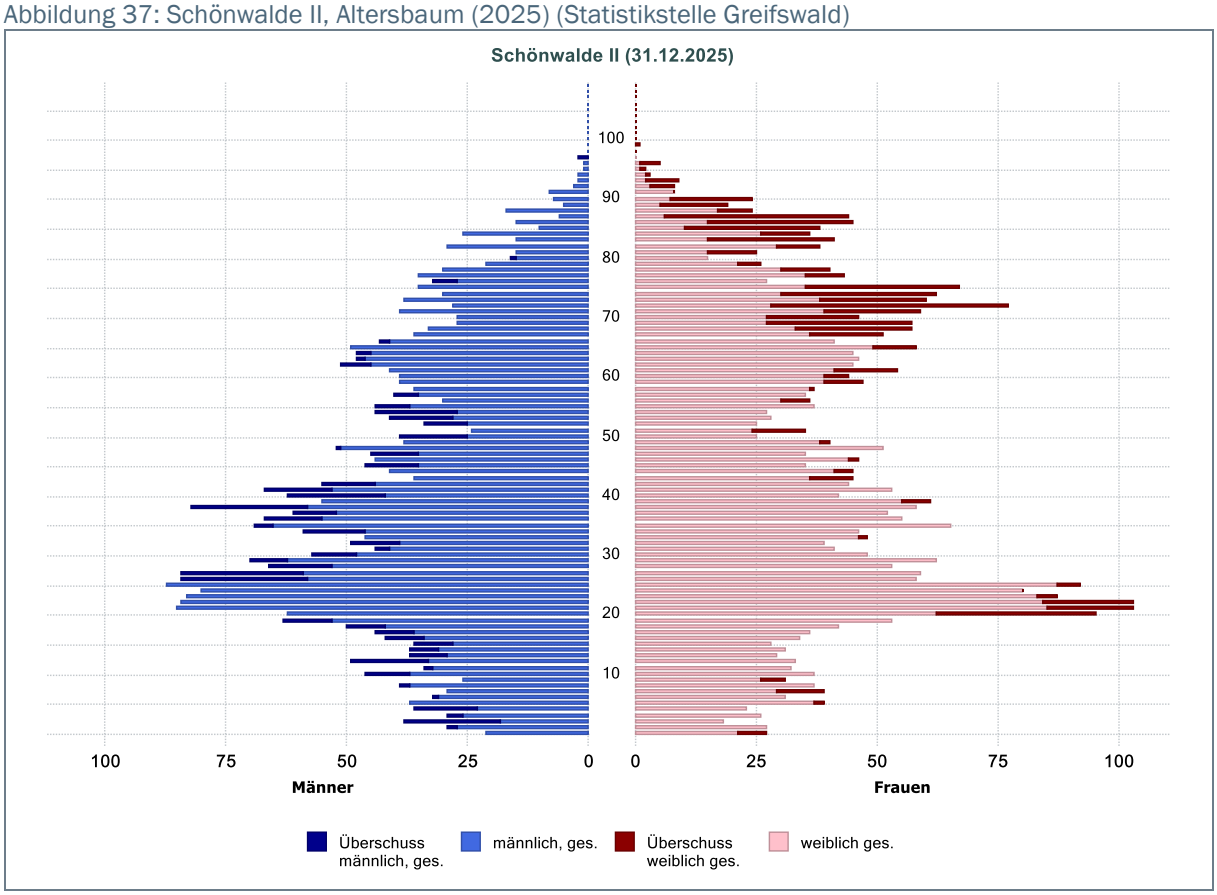
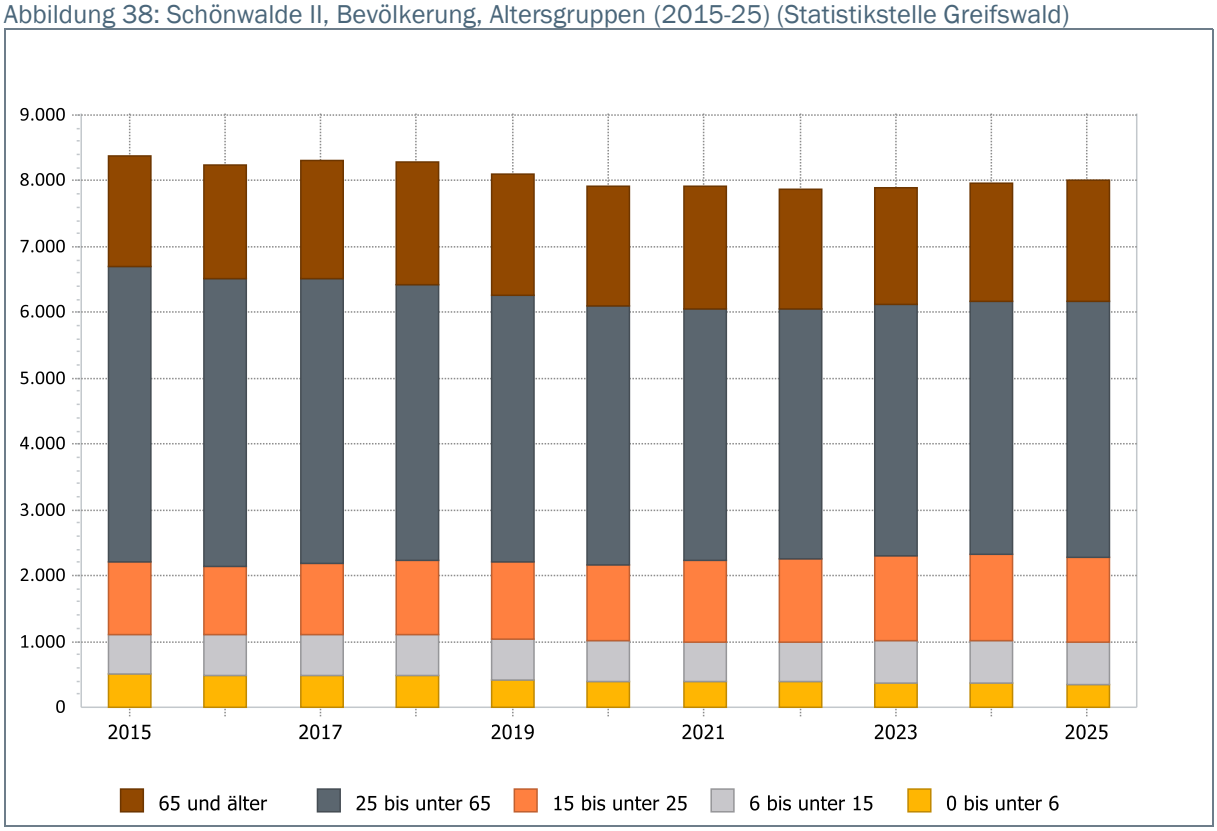


Abbildung 38: Schönwalde II, Bevölkerung, Altersgruppen (2015-25) (Statistikstelle Greifswald)



Schönwalde II	00 bis unter 06	00 bis unter 06 zu 2015	06 bis unter 15	06 bis unter 15 zu 2015	15 bis unter 25	15 bis unter 25 zu 2015	25 bis unter 65	25 bis unter 65 zu 2015	65 und älter	65 und älter zu 2015
2015	506	100,0	591	100,0	1.103	100,0	4.488	100,0	1.684	100,0
2020	392	77,5	617	104,4	1.166	105,7	3.916	87,5	1.838	109,1
2025	350	69,2	629	106,4	1.290	117,0	3.903	87,0	1.841	109,3

Im Zeitraum von 2015 bis 2025 haben sich die Altersgruppen in Schönwalde II wie folgt entwickelt:

- Die Altersgruppe der Bevölkerung der bis unter 6-Jährigen ist um 30,8% geschrumpft, von 506 auf 350 Personen.
- Die Gruppe der 6 bis unter 15-Jährigen ist um 6,4% gestiegen, von 591 auf 629 Personen.
- Die Altersgruppe der 15 bis unter 25-Jährigen hat einen hohen Anstieg mit 17% erfahren, von 1.103 auf 1.290 Personen.
- Bei den 25 bis unter 65-Jährigen ist die Zahl um 13% gesunken, von 4 488 auf 3.903 Personen.
- Die Gruppe der 65-Jährigen und Älteren erhöhte sich um 9%, von 1.684 auf 1 841 Personen.

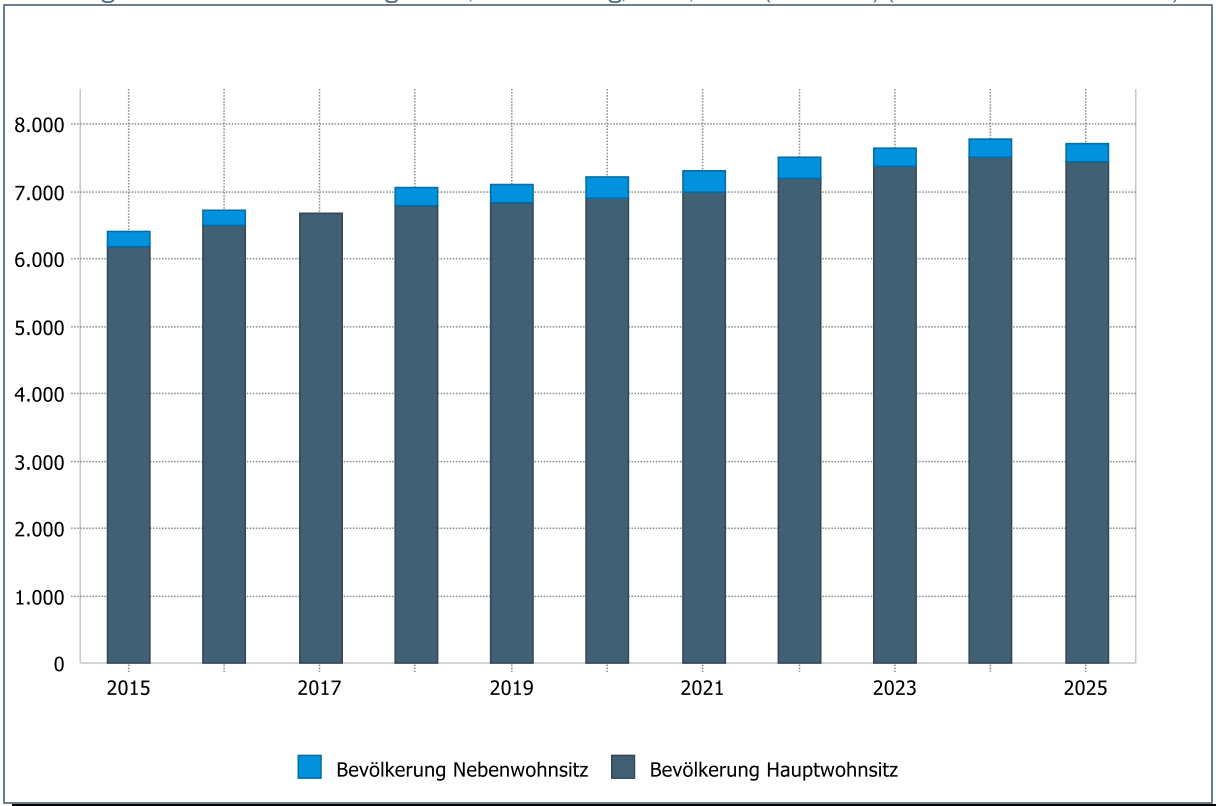
Insgesamt zeigt die Analyse, dass die Altersstruktur in Schönwalde II Veränderungen aufweist. Bemerkenswert ist der große Rückgang in der Gruppe der Kinder bis unter 6 Jahren. Die Gruppe der 15 bis unter 25-Jährigen zeigt hingegen einen Anstieg. Erklärbar ist diese unterschiedliche Entwicklung mit der Alterung der Jahrgänge. Die hohen Zahlen vor 5 Jahren bei der Gruppe der unter 6-jährigen hat sich in die Gruppe der 6-15-jährigen verschoben. In der jüngsten Altersgruppe wurde der „Nachschub“ zahlenmäßig deutlich geringer.

Aufgrund der geringen Einwohnerzahl der Stadtteile 10-16 werden die Randgebiete zusammengefasst als Sozialraum V betrachtet.

Die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz im Sozialraum V ist von 6.176 Personen im Jahr 2015 auf 7.444 Personen im Jahr 2025 gestiegen, welches einem Anstieg i.H.v. knapp 21% entspricht.
Der Hauptgrund für die deutlich gestiegene Einwohnerzahl ist die Unterbringung vieler Geflüchteter im Industrieviertel. Ihre Anzahl im 10-Jahres-Zeitraum erhöhte sich von 80 auf 550.
Die Bevölkerung mit Nebenwohnsitz ist ebenfalls gestiegen, um 13% von 228 im Jahr 2015 auf 258 im Jahr 2025. Die Zahl der männlichen Hauptwohnsitzbewohner hat im 10-Jahres-Zeiraum um 22% zugenommen - von 3.113 auf 3.743 etwas mehr als bei den weiblichen Bewohnern: von 3.036 auf 3.701.
Der Frauenanteil liegt bei knapp 50%.

Räumliche Details zu den im Sozialraum V befindlichen Stadt- und Ortsteilen:
Die höchsten Einwohnerzahlen (31.12.2025) haben Eldena (2.200 EW), Groß Schönwalde (1.611 EW) und das Industriegebiet (1.476 EW). Die niedrigsten haben Wieck (452 EW) und Friedrichshagen (309 EW).

Abbildung 39: Sozialraum V: Randgebiete, Bevölkerung, HWS, NWS (2015-25) (Statistikstelle Greifswald)



Sozialraum V	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Bevölkerung HWS	6.176	6.495	6.685	6.796	6.828	6.905	7.001	7.204	7.373	7.512	7.444
Bevölkerung HWS zu 2015	100,0	105,2	108,2	110,0	110,6	111,8	113,4	116,6	119,4	121,6	120,5
Bevölkerung NWS	228	228	-	260	274	309	297	298	279	266	258
Bevölkerung NWS zu 2015	100,0	100,0	-	114,0	120,2	135,5	130,3	130,7	122,4	116,7	113,2
Bevölkerung HWS männlich	3.113	3.295	3.407	3.427	3.422	3.469	3.496	3.613	3.743	3.838	3.743
Bevölkerung HWS m zu 2015	100,0	105,9	109,4	110,1	109,9	111,4	112,3	116,1	120,2	123,3	120,2
Bevölkerung HWS weiblich	3.063	3.200	3.278	3.369	3.406	3.436	3.505	3.591	3.630	3.674	3.701
Bevölkerung HWS w zu 2015	100,0	104,5	107,0	110,0	111,2	112,2	114,4	117,2	118,5	119,9	120,8

[in 2017 wurden die Nebenwohnsitze der Stadtteile nicht zur Verfügung gestellt.]

Abbildung 40: Sozialraum V: Randgebiete; Altersbaum (2025) (Statistikstelle Greifswald)

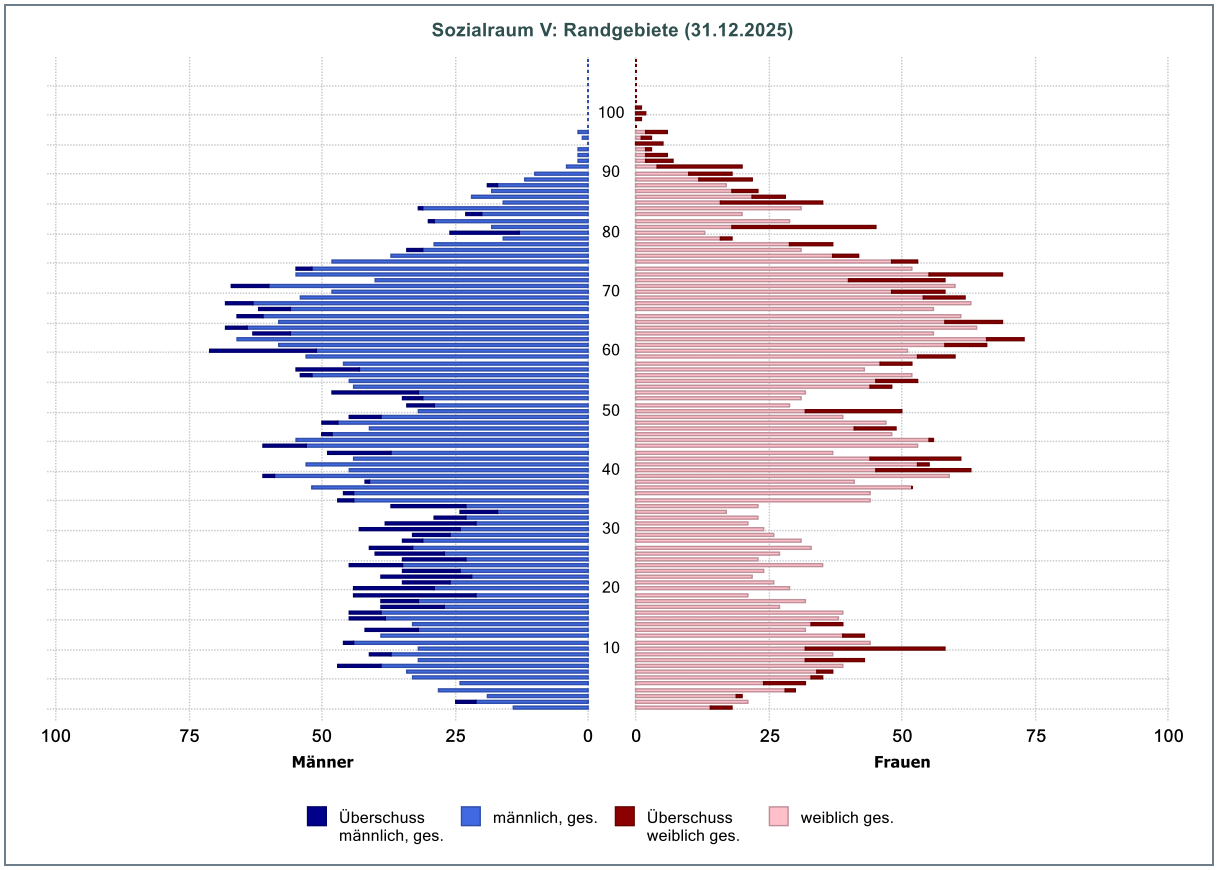
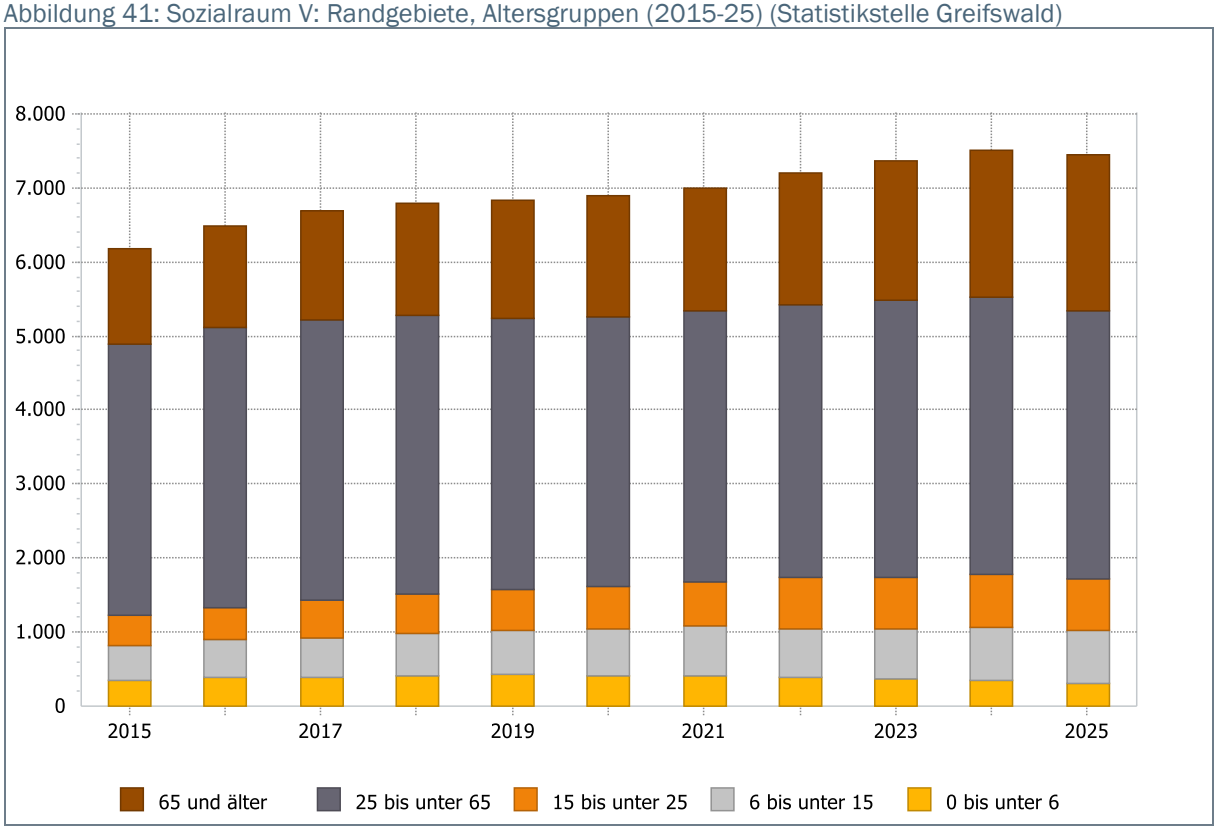


Abbildung 41: Sozialraum V: Randgebiete, Altersgruppen (2015-25) (Statistikstelle Greifswald)



Sozialraum V:	00 bis unter 06	00 bis unter 06 zu 2015	06 bis unter 15	06 bis unter 15 zu 2015	15 bis unter 25	15 bis unter 25 zu 2015	25 bis unter 65	25 bis unter 65 zu 2015	65 und älter	65 und älter zu 2015
2015	349	100,0	466	100,0	411	100,0	3.670	100,0	1.280	100,0
2020	418	119,8	633	135,8	559	136,0	3.653	99,5	1.642	128,3
2025	299	85,7	718	154,1	703	171,0	3.624	98,8	2.100	164,1

Große Zuwächse gab es in der Gruppe der 6- bis unter 25-jährigen:

- 6- bis unter 15-Jährige: +54,1%
- 15- bis unter 25-jährige: +71,1%

Auch die Zahl der Älteren ab 65 Jahre erhöhte sich um 64,1% gegenüber dem Jahr 2015.

Hinweis: Aufgrund der Unterbringung vieler geflüchteter Einwohner im Industriegebiet (709 Personen) ist der Anteil der jüngeren Bevölkerung (6- unter 25 Jahre) im Sozialraum V ungewöhnlich angestiegen.

2.1.2 Wanderungen

Stadt:

Abbildung 42: Greifswald, Fort- und Zuzüge (2015-25) (Amt für Statistik M-V)

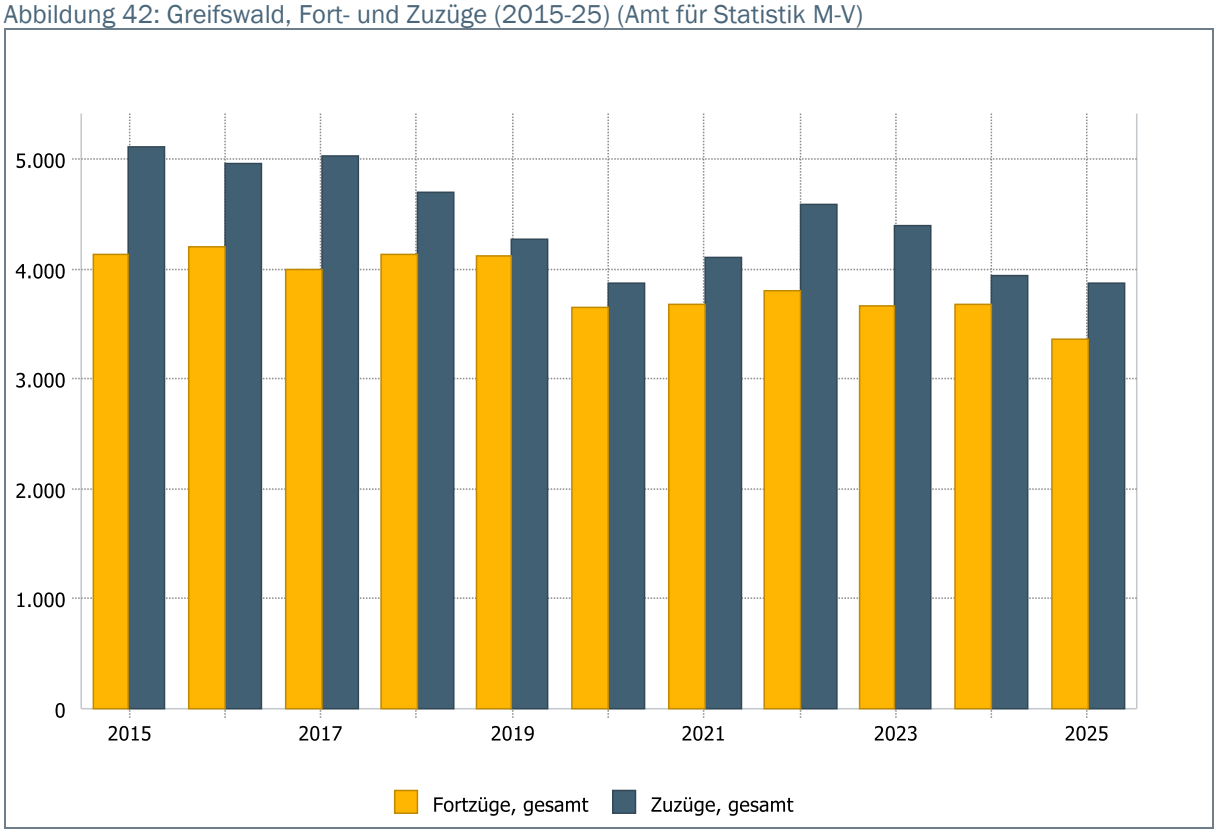
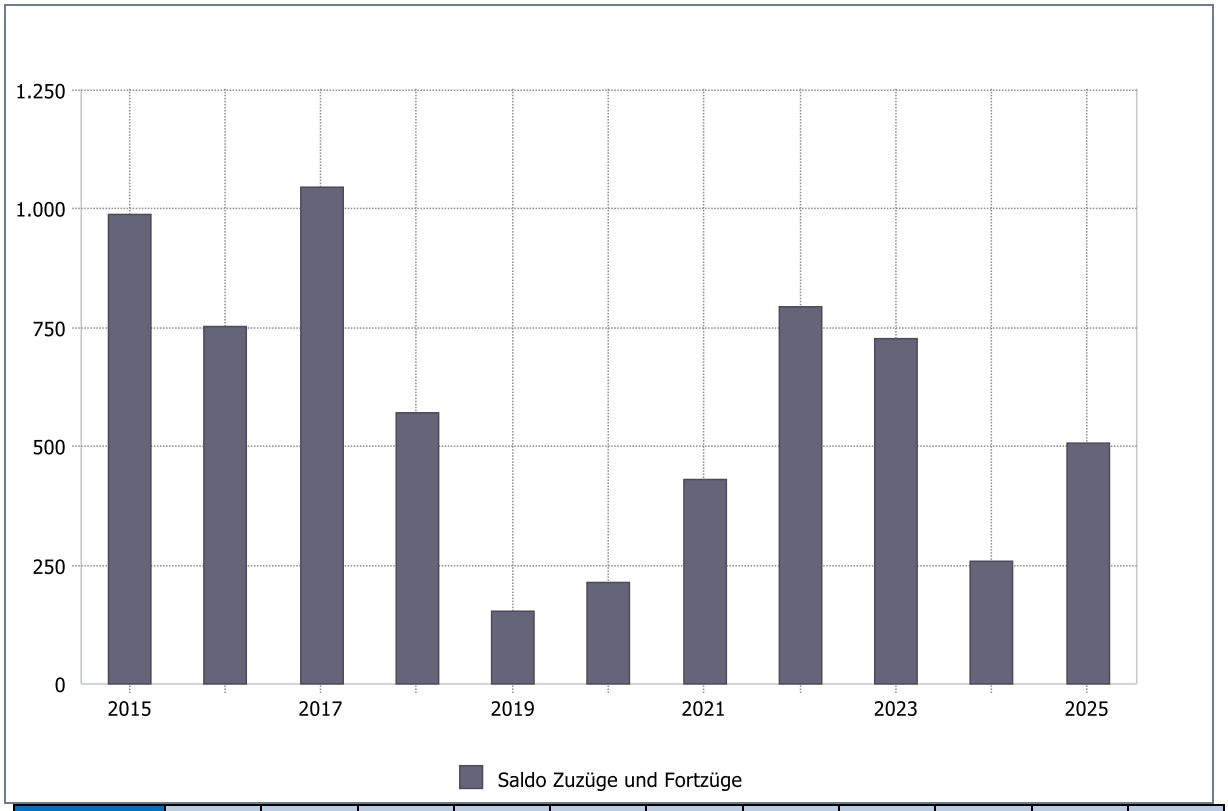


Abbildung 43: Greifswald, Saldo Fort- und Zuzüge (2015-25) (Amt für Statistik M-V)



Greifswald	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Zuzüge	5.116	4.961	5.034	4.697	4.272	3.867	4.101	4.594	4.389	3.940	3.865
Fortzüge	4.129	4.208	3.989	4.126	4.119	3.654	3.672	3.800	3.662	3.683	3.359
Saldo	+987	+753	+1.045	+571	+153	+213	+429	+794	+727	+257	+506

Die Dimension des Außenwanderungsgeschehens hat sich in den letzten 10 Jahren verringert. Zu Beginn des Zeitraums gab es noch 5.116 Zuzüge & 4.129 Fortzüge. Im Jahr 2025 gab es nur 3.865 Zuzüge & 3.359 Fortzüge. Der Wanderungssaldo in Greifswald ist im Zeitraum grundsätzlich positiv: Die Zuzüge sind stets höher als die Fortzüge. Der höchste Saldo trat im Jahr 2017 (+987) ein, der niedrigste im Jahr 2019 (+153).

Tabelle 1: Wanderungen über die Stadtgrenze, nach Geschlecht (2015-25) (Amt für Statistik M-V)

Greifswald	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Zuzüge, männlich	2.419	2.743	2.522	2.295	2.076	1.824	1.965	2.178	2.202	1.709	1.875
Fortzüge, männlich	2.002	2.339	2.065	2.164	2.072	1.779	1.796	1.910	1.872	1.701	1.636
Saldo Zu- / Fortzüge, männlich	417	404	457	131	4	45	169	268	330	8	239
Zuzüge, weiblich	2.338	2.504	2.537	2.402	2.196	2.043	2.136	2.416	2.187	2.004	1.990
Fortzüge, weiblich	2.088	2.112	1.993	1.962	2.047	1.875	1.876	1.890	1.790	1.818	1723
Saldo Zu- / Fortzüge, weiblich	250	392	544	440	149	168	260	526	397	186	267

Im 10-Jahres-Abschnitt ist bei beiden Geschlechtern ein durchgehend positiver Wanderungssaldo zu erkennen. Seit 2017 ist der positive Saldo bei den Frauen deutlich höher als bei den Männern. Den höchsten Wert gab es im Jahr 2017, bei den Frauen +544, bei den Männern +457.
2019 war das Wanderungsgeschehen auf einem geringen Niveau.

Wanderungen nach Altersgruppen:

Tabelle 2: Greifswald, Zu- und Fortzug & Saldo, ausgewählte Altersgruppen (2015, 21, 25) (Statistikstelle Greifswald)

Greifswald	2015	2021	2025
Fortzüge, 00 bis unter 06 Jahre	262	226	189
Zuzüge, 00 bis unter 06 Jahre	277	140	148
Saldo Zu- und Fortzüge, 00-06 Jahre	15	-86	-41
Fortzüge, 06 bis unter 15 Jahre	163	189	152
Zuzüge, 06 bis unter 15 Jahre	235	128	168
Saldo Zu- und Fortzüge, 06-15 Jahre	72	-61	16
Fortzüge, 15 bis unter 20 Jahre	172	175	280
Zuzüge, 15 bis unter 20 Jahre	593	612	735
Saldo Zu- und Fortzüge, 15-20 Jahre	420	437	455
Fortzüge, 50 bis unter 65 Jahre	215	183	218
Zuzüge, 50 bis unter 65 Jahre	259	222	275
Saldo Zu- und Fortzüge, 50-65 Jahre	44	39	57
Fortzüge, 65 und mehr Jahre	124	148	148
Zuzüge, 65 und mehr Jahre	305	258	408
Saldo Zu- und Fortzüge, 65 und mehr Jahre	181	108	260

In den drei dargestellten Jahren 2015 bis 2025 zeigt die Gruppe der 15- bis unter 20-Jährigen stets den größten positiven Wanderungssaldo, zuletzt lag dieser bei +455. Auch die Älteren ab 65 Jahre bilden beim Saldo der Zu- und Fortgezogenen einen großen Anteil (Saldo 2025: +260). Der Trend in dieser Altersgruppe zum Zuzug aus ländlichen Bereichen ins urbane Gebiet ist auch in Greifswald zu beobachten.
Die Altersgruppe 0 bis 6 Jahre hat als einzige einen negativen Wanderungssaldo (-41).

Wanderungssaldo Umland:

Tabelle 3: Wanderungssaldo Umland, ca. 15 km Umkreis (Statistikstelle Greifswald)

Wanderungssaldo Umland (ca. 15 km)	01.01.-31.12.2015	kumulativ 1990 - 2015	01.01.-31.12.2025	kumulativ 1990 - 2025
Wismar	85	- 3.547	- 207	- 3.777
Stralsund	31	- 4.420	- 41	- 4.399
Schwerin	- 21	- 21.532	- 88	- 23.857
Rostock	- 613	- 32.569	- 220	- 38.514
Neubrandenburg	- 61	- 8.273	- 2	- 8.269
Greifswald	- 18	- 7.620	- 7	- 8.618

Der negative Wanderungssaldo (Greifswald) zum Umland ist im Jahresvergleich von 1990 zu 2015 sowie zu 2025 von -18 auf -7 leicht gesunken. In Neubrandenburg gab es eine ähnliche Entwicklung.
Die Städte Wismar und Stralsund hingegen haben im Vergleich zu 2015 (positiv) im Jahr 2025 eine negative Bilanz vorzuweisen. 10 Jahre zuvor gab es dort noch einen positiven Wanderungssaldo.

Außenwanderung: Wanderungssalden Umland, Land M-V, Bundesländer, Ausland

Tabelle 4: Außenwanderungen im räumlichen Vergleich (Statistikstelle Greifswald)

Wanderungssaldo Greifswald	2020	2025
Umland (ca. 15km)	-96	-25
Bundesland M-V	+107	+542
andere Bundesländer	+113	- 63
Ausland	+179	+315
unbekannt	- 77	- 268
gesamt	+226	+506

Das Wanderungsgeschehen in Greifswald hat sich im 5-Jahres-Vergleich insgesamt erhöht. Der positive Saldo stieg für die Stadt von 226 auf 506. Insbesondere aus Mecklenburg-Vorpommern und aus dem Ausland ist ein deutlicher Anstieg beim Zuzug zu sehen. Der weiterhin negative Saldo für das Umland ist bezogen auf das Jahr 2020 gesunken.

Außenwanderung: Wanderungssalden deutsch, nichtdeutsch, insgesamt

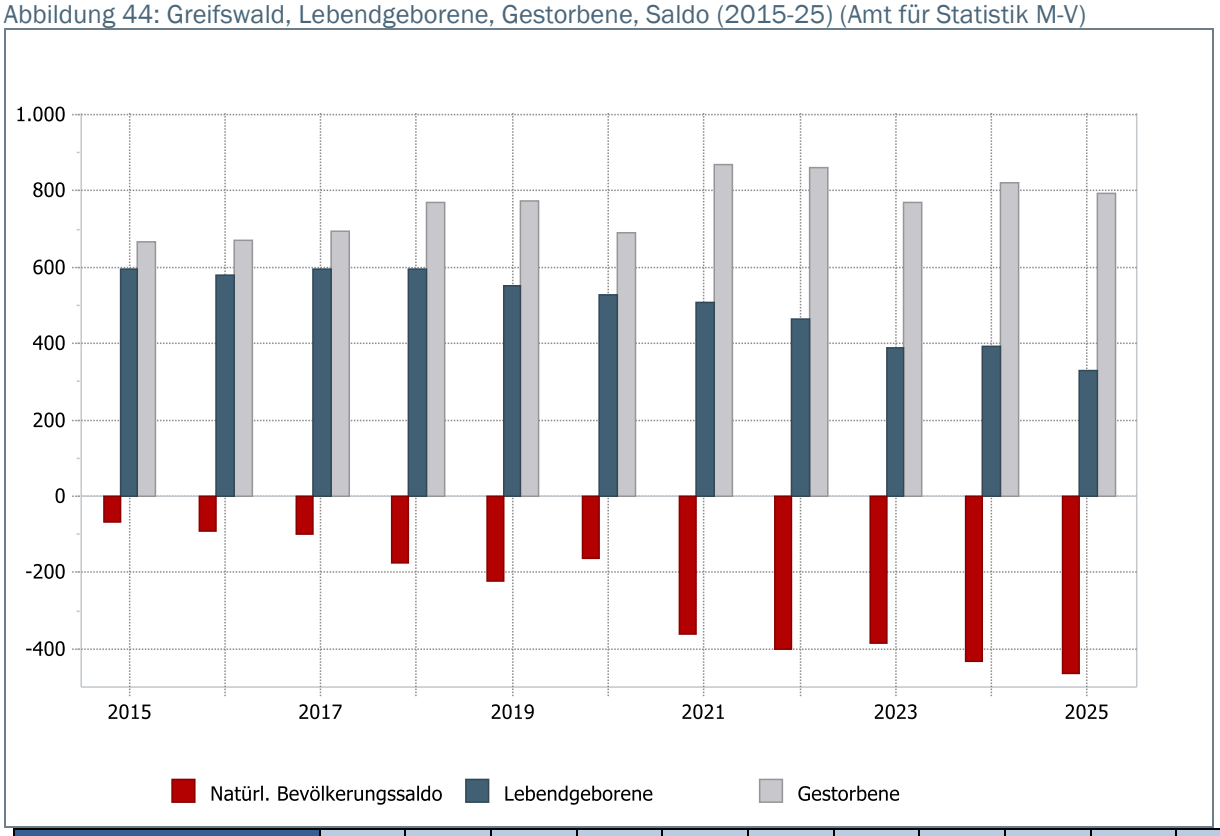
Tabelle 5: Außenwanderung deutsch, nichtdeutsch, gesamt (Statistikstelle Greifswald)

Saldo Greifswald	2020	2025
deutsch, gesamt	+193	+131
deutsch, männlich	+47	+82
deutsch, weiblich	+22	+49
ausländisch, gesamt	+33	+375
ausländisch, männlich	+22	+157
ausländisch, weiblich	+11	+218
gesamt	+226	+506
gesamt, männlich	+69	+239
gesamt, weiblich	+157	+267

Der Wanderungsgeschehen in Greifswald hat sich im 5-Jahres-Vergleich insgesamt erhöht. Der positive Saldo stieg für die Stadt von 226 auf 506. Insbesondere aus Mecklenburg-Vorpommern und aus dem Ausland ist ein deutlicher Anstieg beim Zuzug zu sehen. Der weiterhin negative Saldo für das Umland ist bezogen auf das Jahr 2020 gesunken.

2.1.3 Geburten und Sterbefälle

Abbildung 44: Greifswald, Lebendgeborene, Gestorbene, Saldo (2015-25) (Amt für Statistik M-V)



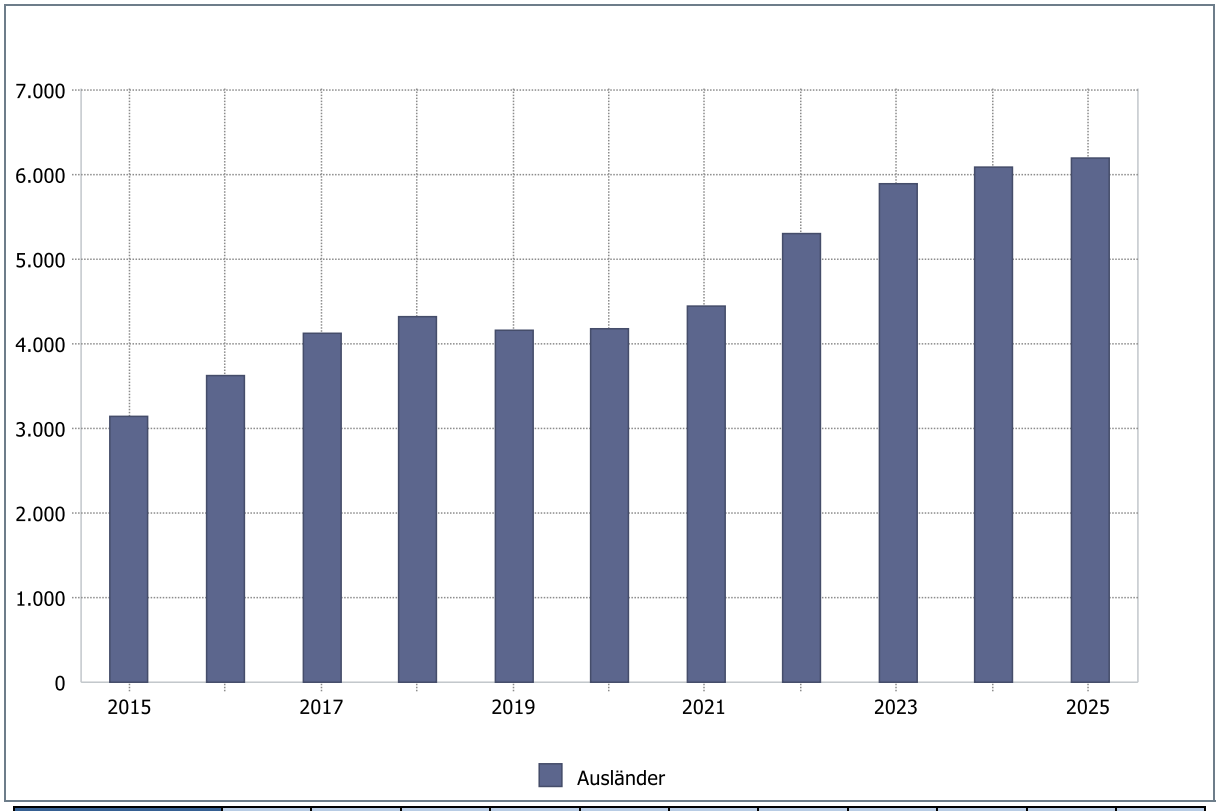
Greifswald	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Lebendgeborene	597	579	595	596	552	526	509	463	387	391	330
Gestorbene	666	670	695	770	773	690	869	862	770	822	794
Natürlicher Bevölkerungssaldo	-69	-91	-100	-174	-221	-164	-360	-399	-383	-431	-464

Im Jahr 2013 lagen die Zahlen etwa auf dem gleichen Niveau der Sterbefälle und Geburten. Danach ist der Trend der natürlichen Bevölkerungssalden immer deutlicher ins Minus geraten. Der Saldo veränderte sich in Greifswald im 10-Jahres-Bereich von -69 auf zuletzt -464, fast das 6-fache.
Durch den höheren positiven Wanderungssaldo (+506) wird dieser Rückgang bei der Bevölkerungszahl jedoch ausgeglichen.

2.1.4 Ausländer

Der Ausländeranteil in Greifswald lag in den 2.000er Jahren gleichbeibend bei etwa 3%. Er stieg seit 2013 spürbar an und lag zuletzt bei 11% (6.200 Personen). Der Frauenanteil der ausländischen Bevölkerung liegt bei 47,7%. Die Zuwanderungen aus Syrien und aus der Ukraine spielen in den letzten 12 Jahren dabei eine große Rolle.

Abbildung 45: Ausländer, Anzahl (2015-25) (Statistikstelle Greifswald)



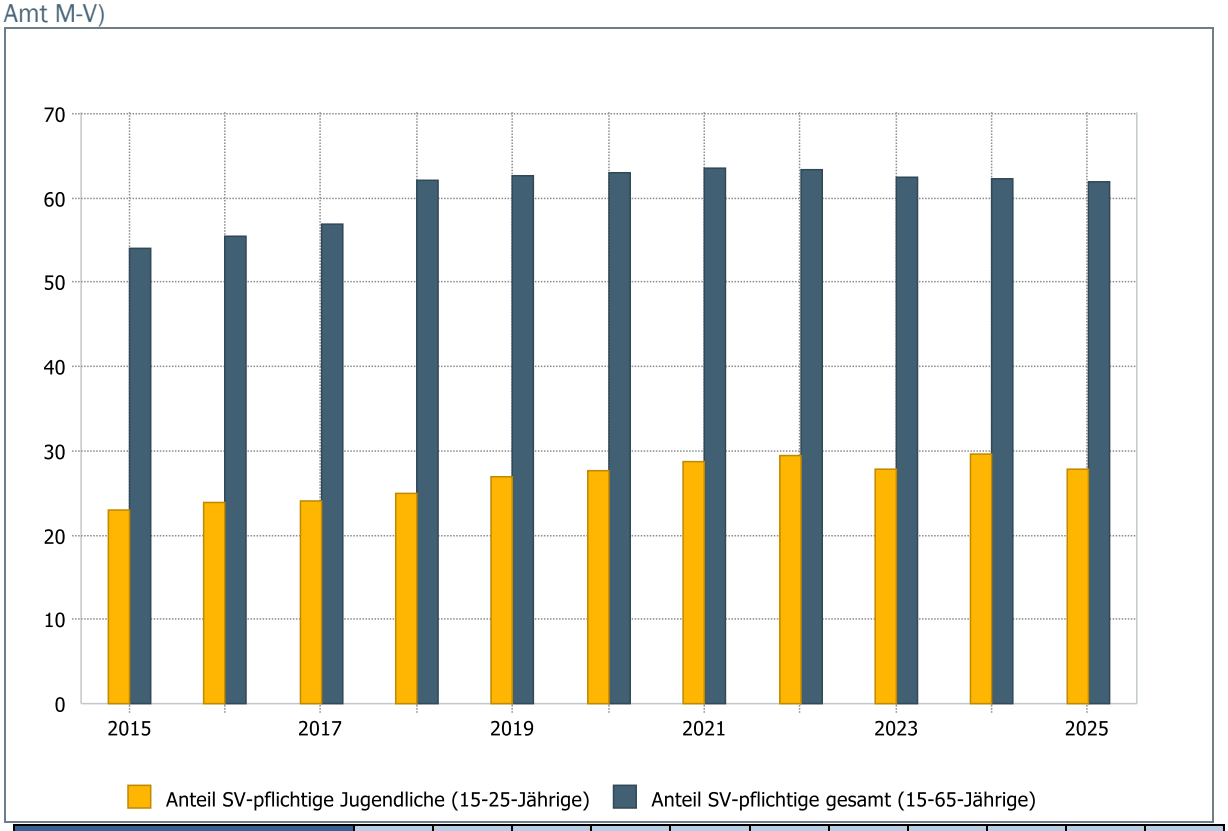
Greifswald	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Bevölkerung, HWS	56.048	56.687	57.626	58.043	57.899	57.939	58.020	58.426	58.779	58.638	58.713
Bevölkerung, Ausländer	3.149	3.624	4.119	4.316	4.166	4.175	4.449	5.302	5.887	6.095	6.200
Ausländeranteil	5,6	6,4	7,1	7,4	7,2	7,2	7,7	9,1	10,0	10,4	10,6
Ausländeranteil, weiblich an gesamt	42,1	43,0	42,4	43,8	44,4	44,2	44,1	46,5	46,1	46,1	47,7

2.1.5 Beschäftigung und Arbeitslosigkeit

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte:

Die Zahl der SV-pflichtig Beschäftigten (Wohnort) stieg seit ihrem Tiefstwert im Jahr 2004 kontinuierlich an auf nunmehr 23.492 Personen. Die Jahre 2021 und 2022 hatten die höchste Anzahl. Seit 2023 verringert sich die Zahl der SV-pflichtigen leicht.
Der Anteil an den 15- bis unter 65-jährigen ist in diesem Zeitraum analog dazu von 50,9% auf 62,5% gewachsen. Auch der Anteil an der Altersgruppe 15- unter 25 Jahre hat sich erhöht von 23,3% auf 29,5%.
Der Frauenanteil an allen SV-pflichtig Beschäftigten liegt aktuell leicht über 50%. In den ersten Jahren des Zeitraums lag der Wert noch über 51%.

Abbildung 46: Greifswald, SV-pflichtig Beschäftigte, gesamt, Jugendliche, Wohnort (2015-25) (Statistisches Amt M-V)

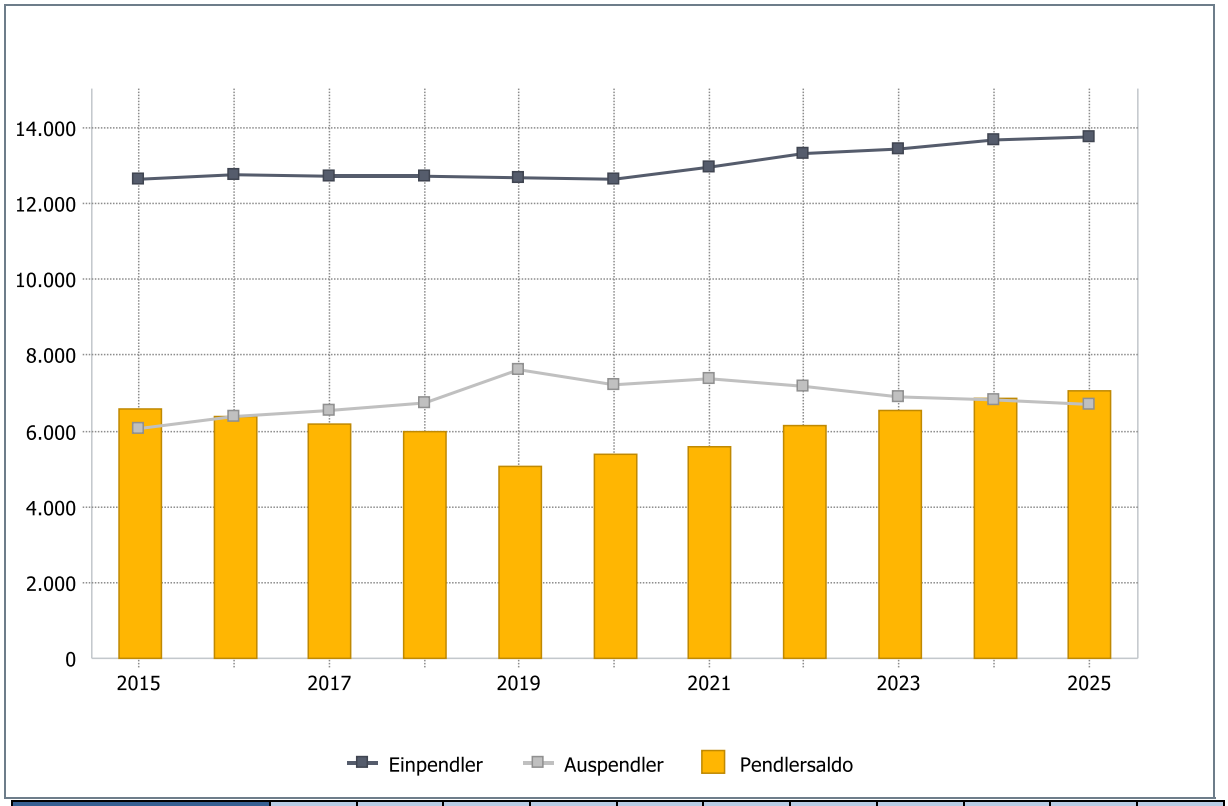


Greifswald	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
SV-pflichtig Beschäftigte, gesamt	20.597	21.146	21.900	23.935	23.821	23.780	24.074	24.075	23.925	23.648	23.492
Anteil der SV-pflichtig Beschäftigten an Bev. 15-65 Jahre	50,9	53,0	54,0	55,5	57,0	62,2	62,6	62,9	63,6	63,3	62,5
SV-pflichtig Beschäftigte, unter 25 Jahre	1.573	1.676	1.768	1.919	2.109	2.182	2.308	2.390	2.273	2.384	2.224
Anteil der SV-pflichtig Beschäftigten unter 25 an der AG 15 bis 25	23,3	24,7	22,9	23,9	24,0	25,0	26,8	27,7	28,7	29,5	29,5
SV-pflichtig Beschäftigte, männlich	10.021	10.345	10.802	11.792	11.796	11.754	11.938	11.933	11.989	11.734	11.683
SV-pflichtig Beschäftigte, weiblich	10.576	10.801	11.098	12.143	12.025	12.026	12.136	12.142	11.936	11.914	11.809

Pendler

Die Zahl der Einpendler nach Greifswald ist im Laufe der Zeit deutlich gestiegen. Der positive Einpendler-Auspendler-Saldo hat sich seit 2015 von +6.600 auf +7.063 im Jahr 2025 erhöht. Zunächst gab es ein Rückgang bis zum Jahr 2019 (Saldo 5.074) mit anschließender deutlicher Erhöhung.
Auch die Zahl der Auspendler war in diesem Zeitraum angestiegen, wenn auch auf einem niedrigeren Niveau. Die Anzahl der Auspendler ist nur halb so hoch wie die der Einpendler.
Somit stellt die Stadt für die Region einen attraktiven Arbeitsplatzstandort dar.

Abbildung 47: Greifswald, Aus- und Einpendler (2015-25) (Statistisches Amt M-V)



Greifswald	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Auspendler	6.054	6.366	6.539	6.731	7.630	7.239	7.384	7.196	6.895	6.808	6.696
Einpendler	12.654	12.754	12.714	12.728	12.704	12.632	12.969	13.174	13.447	13.665	13759
Saldo Aus- und Einpendler	6.600	6.388	6.175	5.997	5.074	5.393	5.585	6.148	6.552	6.857	7.063

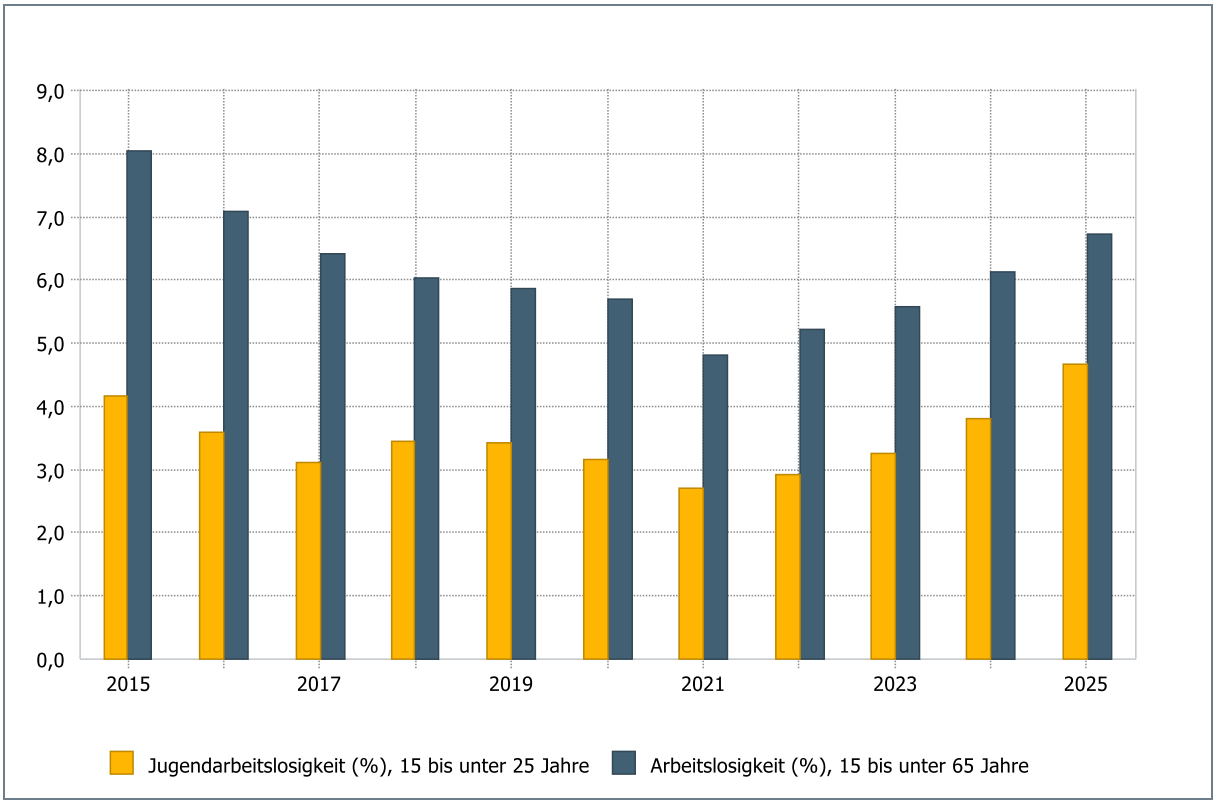
Arbeitslose

Die Zahl der Arbeitslosen war seit einiger Zeit rückläufig. Seit 2024 steigt sie. 10 Jahre zuvor lag die Anzahl jedoch höher mit 3.067 und nun mit 2.552 Arbeitslosen. Im Jahr 2021 gab es einen Tiefstwert mit 1.824 Arbeitslosen.

Der Anteil der Arbeitslosen an den Einwohnern im Alter zwischen 15 und 65 Jahren (38.111 bzw. 37.947) sank in den letzten 10 Jahren von 8,1% auf 6,7%. Auch hier ist ein leichter Anstieg seit 2022 zu erkennen.

Der Frauenanteil an allen Arbeitslosen liegt aktuell bei 40,4%, im Vergleich zum Beginn der Zeitreihe (42,7%) ist das eine weiterhin rückläufige Entwicklung.

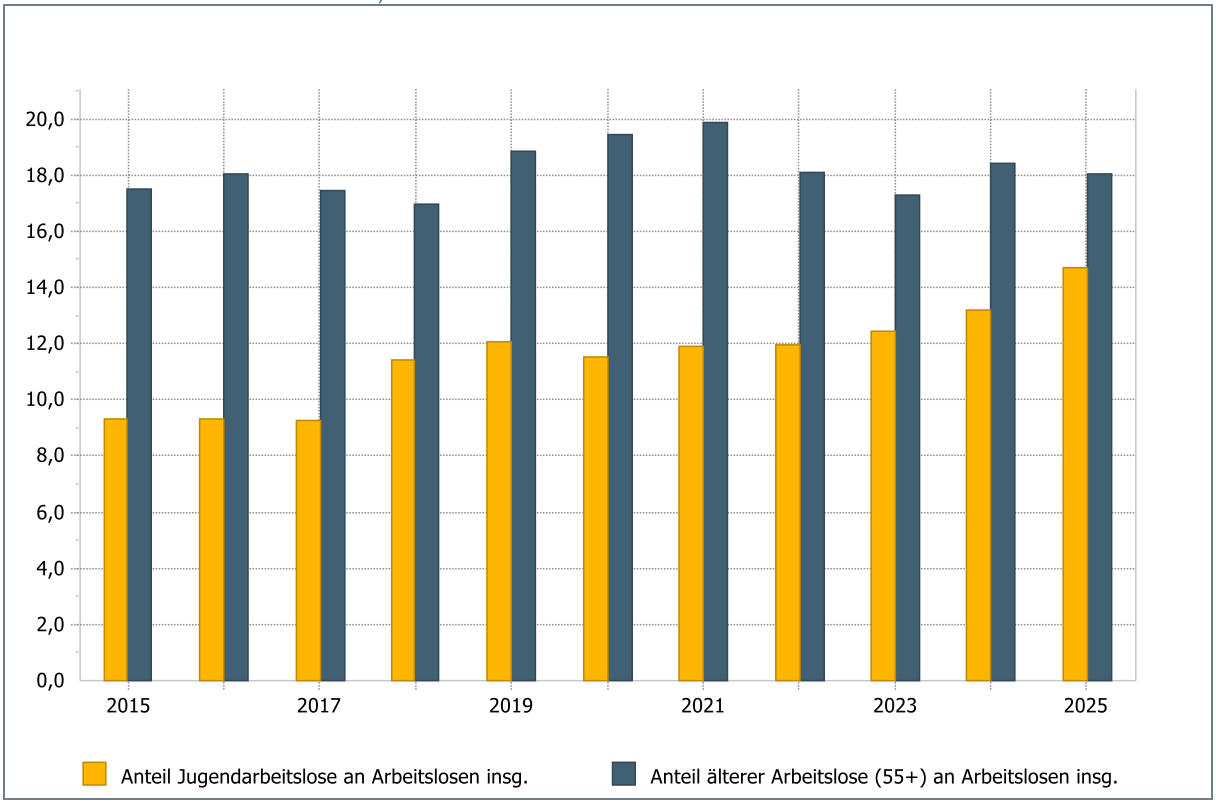
Abbildung 48: Greifswald, Anteil Arbeitslose an Bevölkerung und Jugendlichen (2015-25) (Bundesagentur für Arbeit)



Greifswald	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Arbeitslose, gesamt	3.067	2.698	2.468	2.326	2.235	2.157	1.824	1.986	2.134	2.331	2.552
Anteil Arbeitslose an AG 15 bis unter 65 Jahre	8,0	7,1	6,4	6,0	5,9	5,7	4,8	5,2	5,6	6,1	6,7
Arbeitslose, männlich	1.757	1.617	1.457	1.383	1.345	1.316	1.090	1.151	1.232	1.380	1.522
Arbeitslose, weiblich	1.447	1.422	1.310	1.081	1.011	943	890	841	734	835	902
Jugendarbeitslose, unter 25 Jahre	286	251	229	265	269	249	217	237	265	307	375
Anteil der Jugendarbeitslosen an AG 15 bis unter 25 Jahre	4,2	3,6	3,1	3,5	3,4	3,2	2,7	2,9	3,3	3,8	4,7

Ein ähnlicher Trend ist bei den jugendlichen Arbeitslosen zu beobachten. Ihre Zahl stieg zwischen 2015 und 2025 von 286 auf 375. Der Anteil der jugendlichen Arbeitslosen an ihrer Altersgruppe stieg in diesem Zeitraum von 4,2% auf 4,7%. Im Jahr 2021 gab es die niedrigste Zahl bei den jugendlichen Arbeitslosen: 217 Personen bzw. 2,7%.

Abbildung 49: Greifswald, Arbeitslose, Anteil Jugend und Ältere über 55 (2015-25) (Bundesagentur für Arbeit & Statistikstelle Greifswald)



Greifswald	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Jugendarbeitslose, unter 25 Jahre	286	251	229	265	269	249	217	237	265	307	375
Anteil der Jugendarbeitslosen an allen Arbeitslosen	9,3	9,3	9,3	11,4	12,0	11,5	11,9	11,9	12,4	13,2	14,7
Arbeitslose, über 55 Jahre	536	486	430	394	421	419	362	359	369	429	460
Anteil der Arbeitslosen über 55 Jahre an allen Arbeitslosen	17,5	18,0	17,4	16,9	18,8	19,4	19,8	18,1	17,3	18,4	18,0

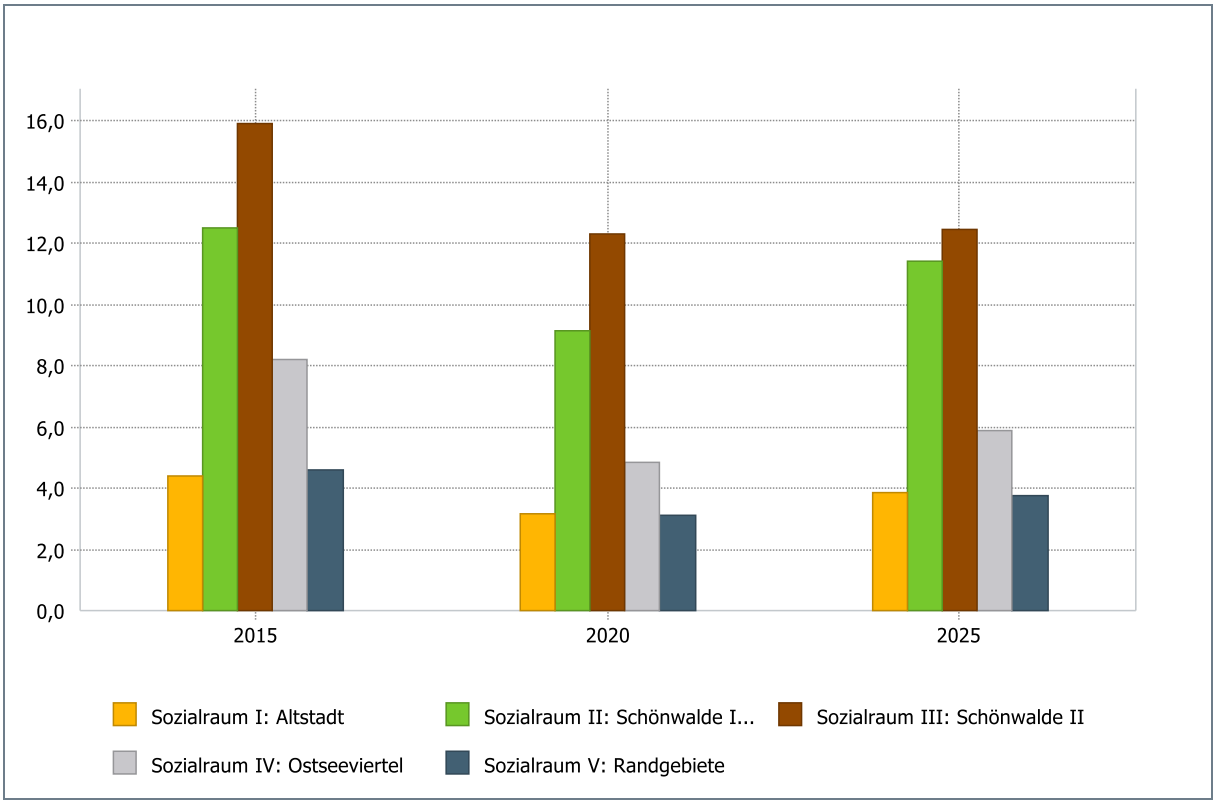
Der Anteil der jugendlichen Arbeitslosen an allen Arbeitslosen ist im Beobachtungszeitraum deutlich von 9,3% (286) auf 14,7% (375) (gesamt 3.067/2.552) gestiegen. Der Anteil der älteren Arbeitslosen an allen Arbeitslosen blieb fast unverändert. Zwischen 2015 und 2025 lag er bei 17,5% (536) bzw. 18,0% (460).

Der Rückgang der Arbeitslosigkeit zwischen 2015 und 2025 ist in allen Sozialräumen zu beobachten. Die deutlichsten Rückgänge fanden im Sozialraum IV (Ostseeviertel) und Sozialraum III (Schönwalde II) statt. Die geringste Senkung gibt es im SR II (Schönwalde I).

Die Arbeitslosigkeit in zwei der drei Stadtumbaugebiete liegt deutlich über dem Durchschnitt; in Schönwalde I mit 11,4%, in Schönwalde II mit 12,5%. Das Ostseeviertel liegt inzwischen mit 5,9% unter dem städtischen Durchschnitt (6,7%).

Hinweis:
Da die kleinräumliche Darstellung der Arbeitslosen auf der Stadtteil-Ebene von der Agentur für Arbeit aus Datenschutzgründen nicht mehr vollständig übergeben wird, sind im Folgenden stattdessen die Daten der Sozialräume dargestellt.

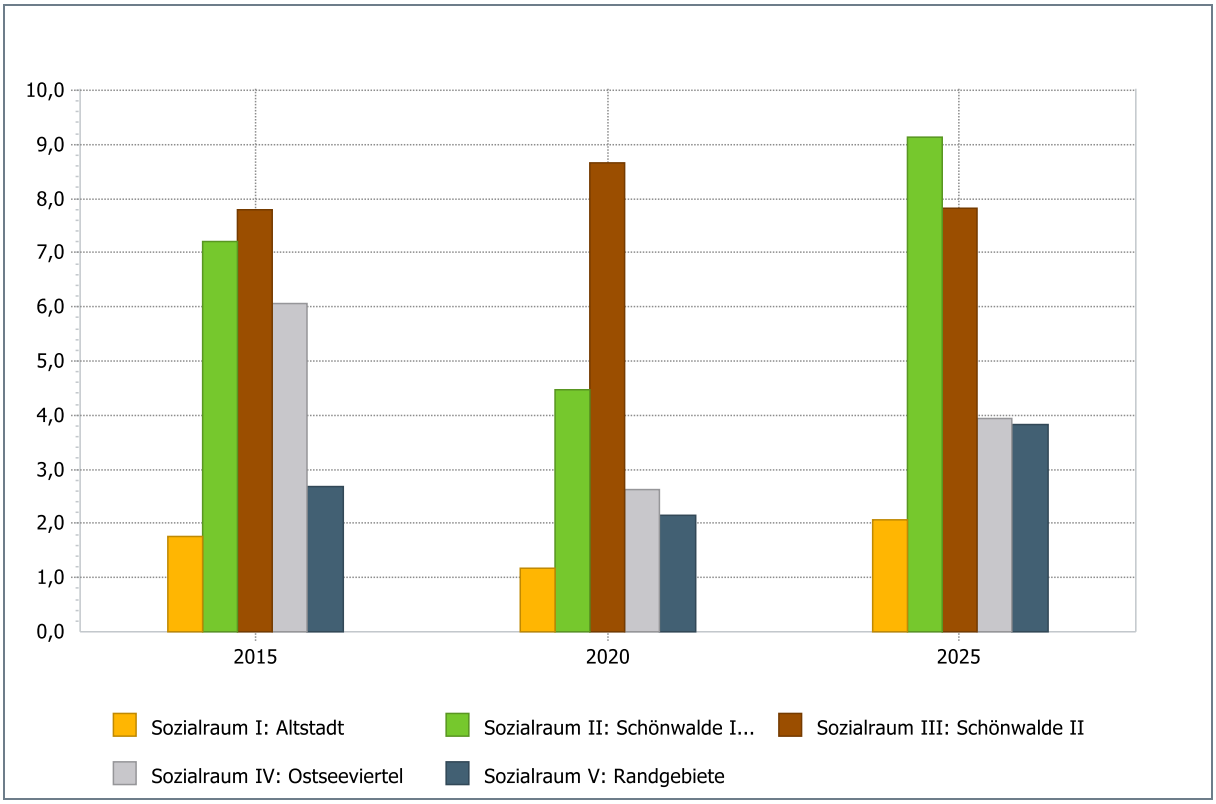
Abbildung 50: Sozialräume, Anteil Arbeitslose an Bevölkerung (15-65 Jahre) (2015, 20, 25) (Bundesagentur für Arbeit & Statistikstelle Greifswald)



SR (%)	Sozialraum I	Sozialraum II	Sozialraum III	Sozialraum IV	Sozialraum V
2015	4,4	12,5	15,9	8,2	4,6
2020	3,2	9,2	12,3	4,8	3,1
2025	3,8	11,4	12,5	5,9	3,8
Veränderung:	-13,6%	-8,8%	-21,4%	-28,0%	-17,4%

Die Jugendarbeitslosigkeit liegt im Sozialraum II (Schönwalde I) bei 9,1% an der Altersgruppe. Damit hat der Sozialraum II den höchsten Wert. Danach folgen der Sozialraum III (Schönwalde II) mit 7,8% und der Sozialraum IV (Ostseeviertel) mit 3,9%. Die Sozialräume Altstadt (SR I) und Randgebiete (SR V) haben die geringsten Werte, mit 2,1% und 3,8%.
Schönwalde I und Schönwalde II liegen über dem städtischen Durchschnitt (4,7%). Bis auf Schönwalde I liegen alle Anteile auf einem niedrigeren Niveau als zu Beginn des 10-Jahres-Zeitraums.

Abbildung 51: Sozialräume, Anteil der Jugendarbeitslosen an ihrer Altersgruppe (2015, 20, 25) (Bundesagentur für Arbeit & Statistikstelle Greifswald)



SR (%)	Sozialraum I	Sozialraum II	Sozialraum III	Sozialraum IV	Sozialraum V
2015	1,8	7,2	7,8	6,1	2,7
2020	1,2	4,5	8,7	2,6	2,1
2025	2,1	9,1	7,8	3,9	3,8
Veränderung:	+16,7%	+26,4%	0,0%	-36,1%	+40,7%

Sozialräume, Anteil Jugendarbeitslose an allen Arbeitslosen:

Der Anteil der jugendlichen Arbeitslosen an allen Arbeitslosen ist in den letzten 10 Jahren deutlich angestiegen und liegt in den Sozialräumen zwischen 9,7% (SR IV Ostseeviertel) und 16,9% (SR II Schönwalde I). Damals lag der Bereich zwischen 5,6% (SR V Randgebiete) und 10,7% (SR II Schönwalde I). Die auffällige Erhöhung im Sozialraum V liegt v.a. an der Unterbringung junger Ausländer im Stadtteil Industriegebiet.

Tabelle 6: Sozialräume, Anteil Jugendarbeitslose an allen Arbeitslosen (2015, 20, 25)

SR (%)	Sozialraum I	Sozialraum II	Sozialraum III	Sozialraum IV	Sozialraum V
2015	8,3	10,7	9,7	8,2	5,9
2020	8,6	10,5	16,1	7,1	9,1
2025	12,0	16,9	15,8	9,7	16,6
Veränderung:	+44,6%	+57,9%	+62,9%	+18,3%	+181,4%

Sozialräume, Anteil Arbeitslose ab 55 Jahren an Arbeitslosen:

Seit 2015 hat sich der Anteil der älteren Arbeitslosen an allen Arbeitslosen unterschiedlich entwickelt: Einerseits leicht erhöht im SR 2 (Schönwalde I) und besonders auffällig im SR 3 (Schönwalde II). Andererseits auch abgenommen, z.B. im SR 5 (Randgebiete). Der Wert variiert in den Sozialräumen zwischen 14,2% und 26,6%.

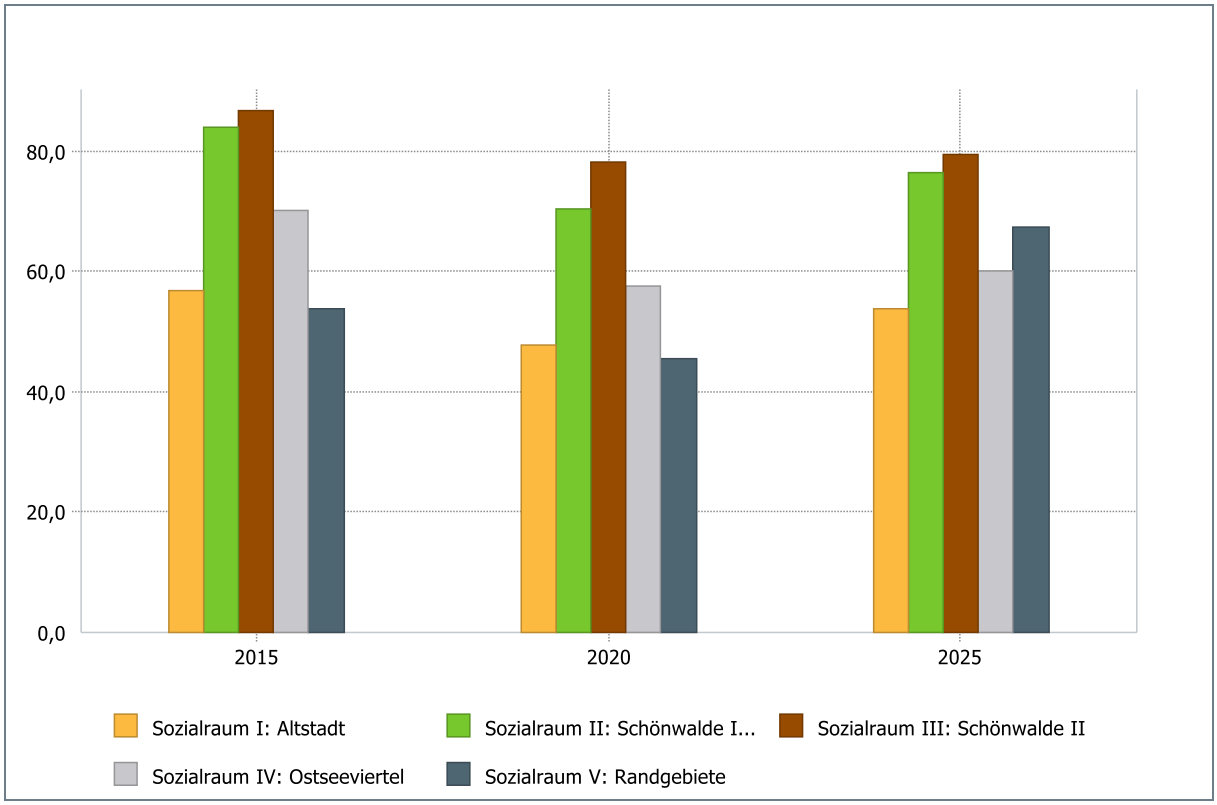
Tabelle 7: Sozialräume, Anteil Arbeitslose ab 55 Jahren an Arbeitslosen

SR (%)	Sozialraum I	Sozialraum II	Sozialraum III	Sozialraum IV	Sozialraum V
2015	19,0	14,2	14,6	25,5	26,6
2020	18,0	18,9	17,9	28,2	27,3
2025	16,0	15,4	21,9	24,3	20,2
Veränderung:	-15,8%	+8,5%	+50,0%	-4,7%	-24,1%

Sozialräume, Anteil der ALG-II-Empfänger an den Arbeitslosen:

Der Anteil der ALG-II-Empfänger an allen Arbeitslosen ist seit 2015 gesunken. Die größten „positiven" Verringerungen sind im SR IV (Ostseeviertel) von 70,1% auf 60,0% und im SR II (Schönwalde I) von 83,9% auf 76,4%) zu sehen. Lediglich im SR V (Randgebiete) ist der Anteil der ALGII-Empfänger von den Gesamtarbeitslosen von 53,7% auf 67,5% gestiegen. Dieser gegenteilige Trend hat ebenfalls mit der Unterbringung arbeitsloser Zugewanderter im Industriegebiet zu tun.

Abbildung 52: Sozialräume, Anteil ALG-II-Empfänger an allen Arbeitslosen (2015, 20, 25) (Bundesagentur für Arbeit & Statistikstelle Greifswald)



SR (%)	Sozialraum I	Sozialraum II	Sozialraum III	Sozialraum IV	Sozialraum V
2015	56,7	83,9	86,8	70,1	53,7
2020	47,8	70,5	78,1	57,6	45,5
2025	53,7	76,4	79,4	60,0	67,5
Veränderung:	-5,3%	-8,9%	-8,5%	-14,4%	+25,7%

Anzahl der Bedarfsgemeinschaften:

Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften in der Stadt liegt bei 2.722. Das bedeutet im Vergleich zum Jahr 2015 (3.743) einen Rückgang um 27,5%.

Die Sozialräume im Detail:

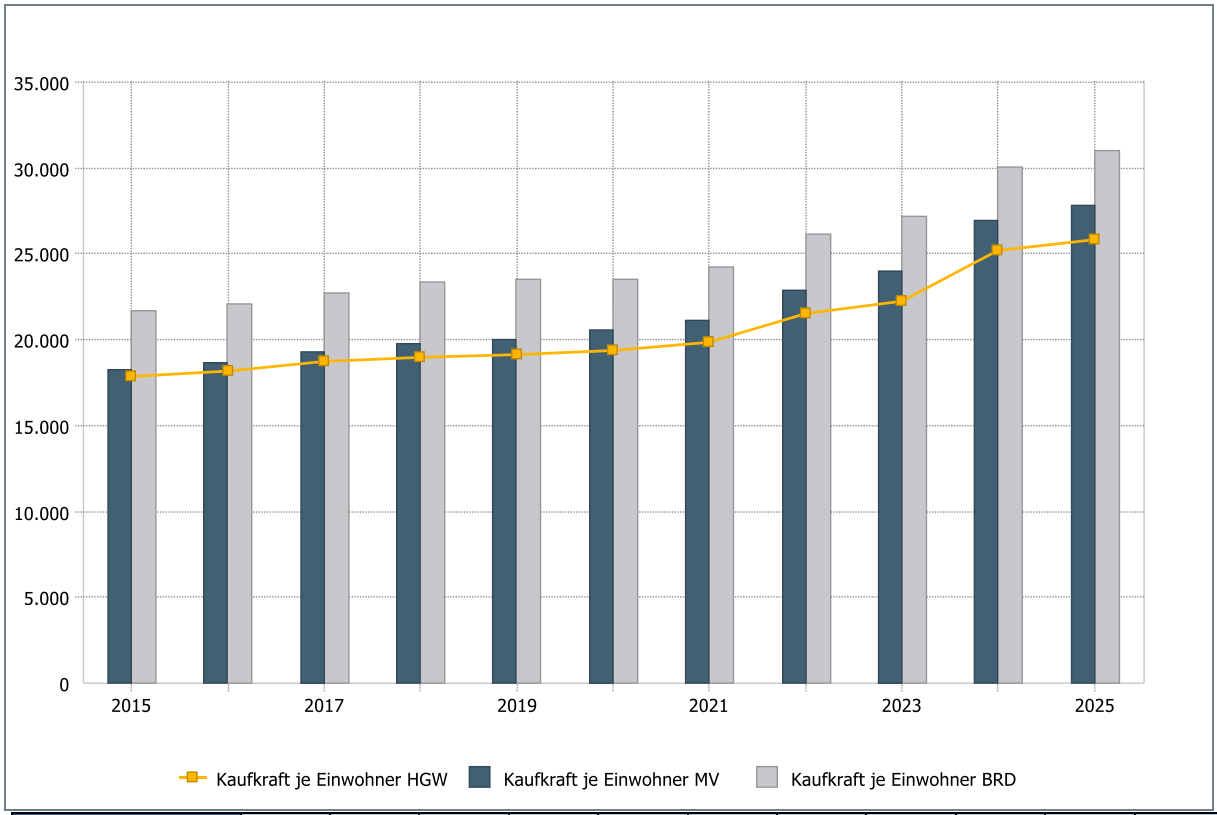
- Altstadt: 601 BG (-22,4%)
- Schönwalde I/Südstadt: 927 BG (-20,9%)
- Schönwalde II: 811 BG (-35,1%)
- Ostseeviertel: 185 BG (-50%)
- Randgebiete: 190 BG (+25,8%)

Außer dem Sozialraum V haben alle anderen Sozialräume einen deutlichen Rückgang der Fallzahlen zu verzeichnen. Auch hier gibt es einen Zusammenhang mit der gewachsenen Anzahl der ausländischen Einwohner.

2.1.6 Kaufkraft

Die Kaufkraft je Einwohner ist in Greifswald im 10-Jahres-Zeitraum stets gestiegen. Sie liegt jedoch weiterhin unter dem Landes- und Bundeswert. Die hohe Zahl der Studierenden (2025/26: 9.728) in der Universitäts- und Hansestadt beeinflusst diesen Wert sichtbar. Die Kaufkraft Greifswalds hat sich seit 2015 um 44,4% erhöht. Im Bundesland M-V um 52,5%, in Deutschland um 43,1%. Zu Beginn des Beobachtungszeitraums war der Kaufkraftwert zwischen Greifswald und dem Bundesland nahezu gleichauf. Im Laufe der 10 Jahre war ein größer werdender Unterschied zu sehen. M-V liegt nun deutlich über der Kaufkraft Greifswalds.
Der Kaufkraft-Index im Vergleich mit Deutschland liegt 2025 in Greifswald bei 83,4, im Bundesland M-V bei 89,9 (D = 100).

Abbildung 53: Greifswald, Kaufkraft pro Kopf (2015-25) (IHK Neubrandenburg)



Greifswald	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Kaufkraft je Einwohner UHGW (€)	17.886	18.203	18.762	18.994	19.115	19.413	19.856	21.509	22.260	25.156	25.829
Kaufkraft je Einwohner M-V (€)	18.261	18.625	19.272	19.773	20.036	20.554	21.094	22.914	23.987	26.922	27.845
Kaufkraft je Einwohner BRD (€)	21.647	22.048	22.723	23.321	23.528	23.528	24.211	26.121	27.211	30.068	30.975

2.2 Wohnungswirtschaft

2.2.1 Wohnungsbestand

Seit 2005 wird in einem Intervall von drei Jahren eine gesamtstädtische Wohnungsbestand- und –leerstanderfassung durch die Firma Geoware durchgeführt. In den zwischen den Begehungen liegenden Jahren werden für die Fortschreibung nur die Daten der Wohnungsunternehmen aktualisiert.

Nachdem der Wohnungsbestand Mitte der 2000er Jahre noch unter 30.000 WE lag, erhöhte sich die Zahl bis 2025 auf 36.662 WE.
In den „Nullerjahren“ waren wegen des erfolgten Rückbaus in den Stadtumbaugebieten Rückgänge bei der Wohnungsanzahl festzustellen. Danach fand kontinuierlich eine Zunahme der Wohnungen statt.

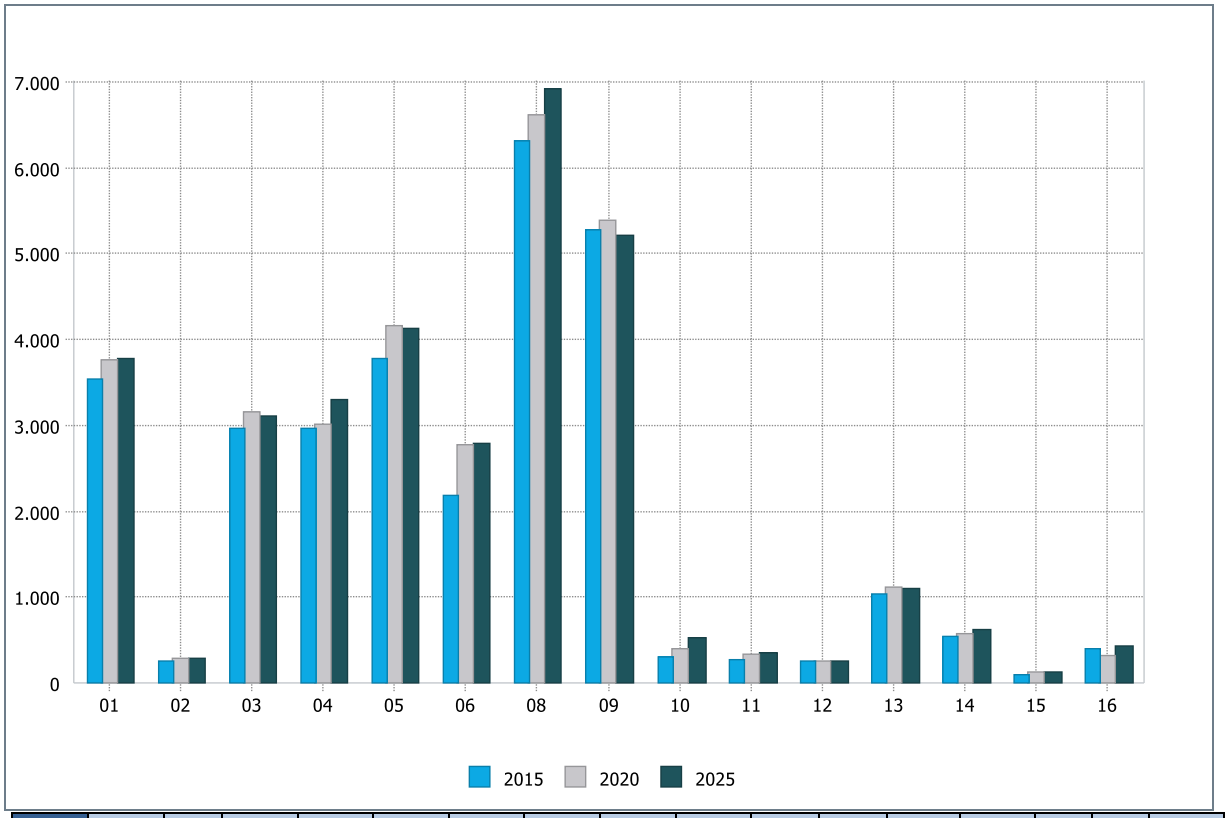
Tabelle 8: Wohnungsbestand Greifswald (2015-25) (WU, Geoware)

Greifswald	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Wohnungen, gesamt	33.760	33.819	34.951	34.989	34.947	36.025	36.026	36.098	36.415	36.422	36.662
Wohnungen, WU	16.213	16.180	16.178	16.127	16.026	15.835	15.811	15.834	15.744	15.751	16.110
Wohnungen, Sonstige	17.547	17.639	18.773	18.862	18.921	20.190	20.215	20.264	20.671	20.671	20.552

Der Anteil der Wohnungen beider Wohnungsunternehmen WVG und WGG am Gesamtbestand ist seit 10 Jahren etwas zurückgegangen. Zwischen 2015 und 2025 veränderte er sich von 48,0% auf 43,9 %.

Den mit Abstand umfassendsten Wohnungsbestand weisen die Stadtteile Schönwalde I (6.923 WE) und Schönwalde II (5.218 WE) auf. Das Ostseeviertel (3.689 EW) war vor einiger Zeit vom dritten Platz verdrängt worden und hat wegen der Stadtumbaumaßnahmen mittlerweile weniger Wohnungen als die Südliche Mühlenvorstadt/Obstbausiedlung (4.133 EW). Seit 2015 gibt es eine sichtbare Zunahme an Wohnungen in der Fettenvorstadt/Stadtrandsiedlung (+28%) und auch in Schönwalde I (von 6.313 auf 6.923 WE, + 9,4%).

Abbildung 54: Stadtteile, Wohnungsbestand (2015-25) (WU, Geoware)

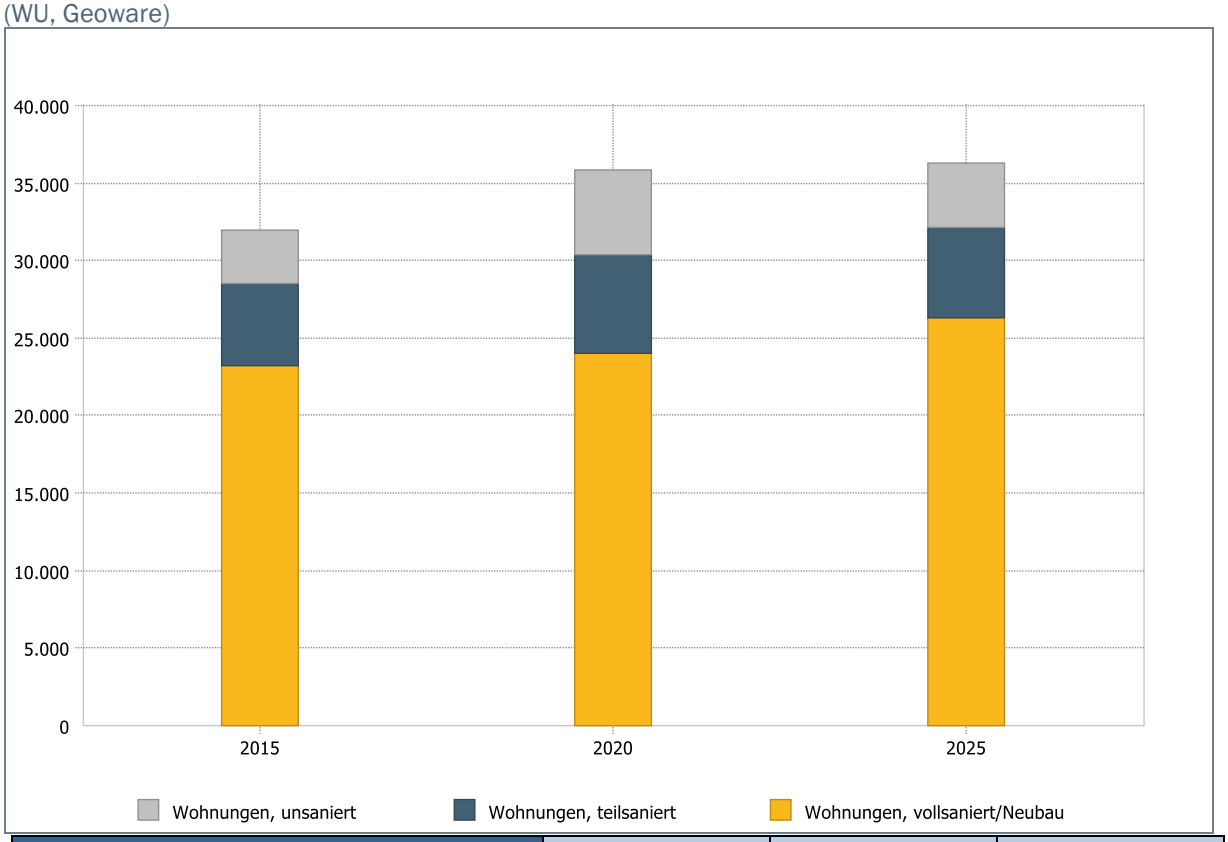


STT	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16
2015	3.532	259	2.960	2.961	3.777	2.179	3.607	6.313	5.283	300	268	255	1.038	541	96	391
2020	3.759	282	3.150	3.014	4.154	2.779	3.763	6.615	5.395	393	328	252	1.117	578	124	322
2025	3.773	280	3.102	3.308	4.133	2.790	3.689	6.923	5.218	534	350	256	1.105	625	127	429

Wohnungen nach Sanierungsstand

Der Anteil der Wohnungen in vollsanierten oder neu errichteten Gebäuden ist in den letzten 10 Jahren von 68,8% auf 71,9% gestiegen. In unsanierten Gebäuden gab es ebenfalls einen leichten Anstieg von 10,4% auf 11,4%.

Abbildung 55: Greifswald, Anteil Wohnungsbestand nach Sanierungsgrad (2015, 20, 25) (WU, Geoware)



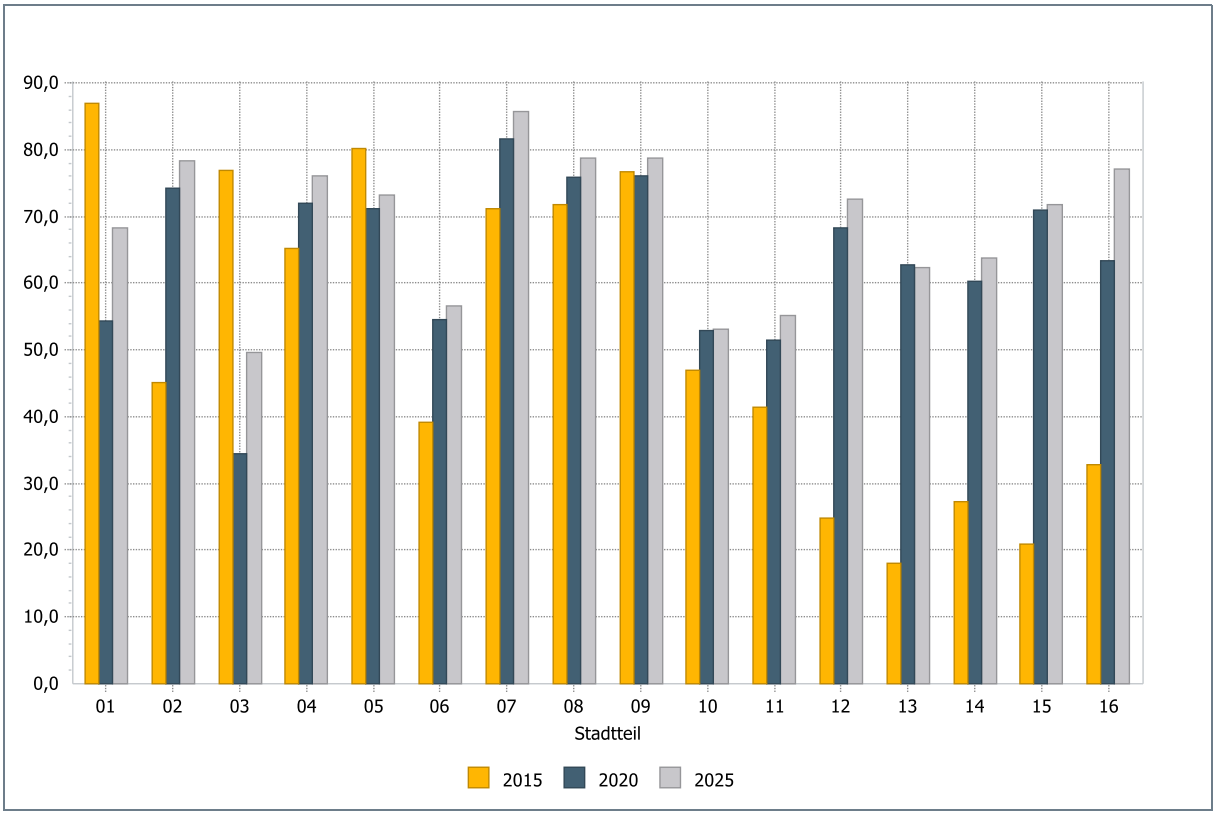
Greifswald	2015	2020	2025
Wohnungen, gesamt	33.760	36.025	36.662
Wohnungen, volls./neugebaut	23.226	24.052	26.346
Anteil volls./neugebauter Wohnungsbestand (%)	68,8	66,8	71,9
Wohnungen, teilsaniert	5.257	6.366	5.761
Anteil teilsanierter Wohnungsbestand (%)	15,6	17,7	15,7
Wohnungen, unsaniert	3.501	5.470	4.166
Anteil unsanierter Wohnungsbestand (%)	10,4	15,2	11,4
Wohnungen, baufällig/ruinös	86	64	38
Wohnungen, in Sanierung	114	71	313

(Die Prozentwerte ergeben nicht immer 100%, da einige Adressen keine Angaben zum Sanierungstand hatten)

Wohnungen nach Stadtteilen:

Der Anteil vollsanierter Wohnungen hat sich in den Stadtteilen unterschiedlich entwickelt. Insbesondere im Sanierungsgebiet „Innenstadt und Fleischervorstadt“ und Fördergebiet „Fleischervorstadt“ sank innerhalb von 10 Jahren der Anteil der vollsanierten Wohnungen auf 68 bzw. 50%. 2015 waren es noch 86,9% und 76,9%. In den Stadtumbaugebieten hingegen ist der Sanierungstand in diesem Zeitraum weiterhin angestiegen und liegt inzwischen bei 79% bis 86%. Echte „Ausreißer“ (verdoppelt und verdreifacht) nach oben sind nur in den Randgebieten zu sehen. Dieser Höhenflug liegt wahrscheinlich an der geringeren Wohnungsanzahl und an den Neubauten der letzten Jahre.

Abbildung 56: Stadtteile, Anteil vollsanierte und neugebaute Wohnungen (2015, 20, 25) (WU, Geoware)

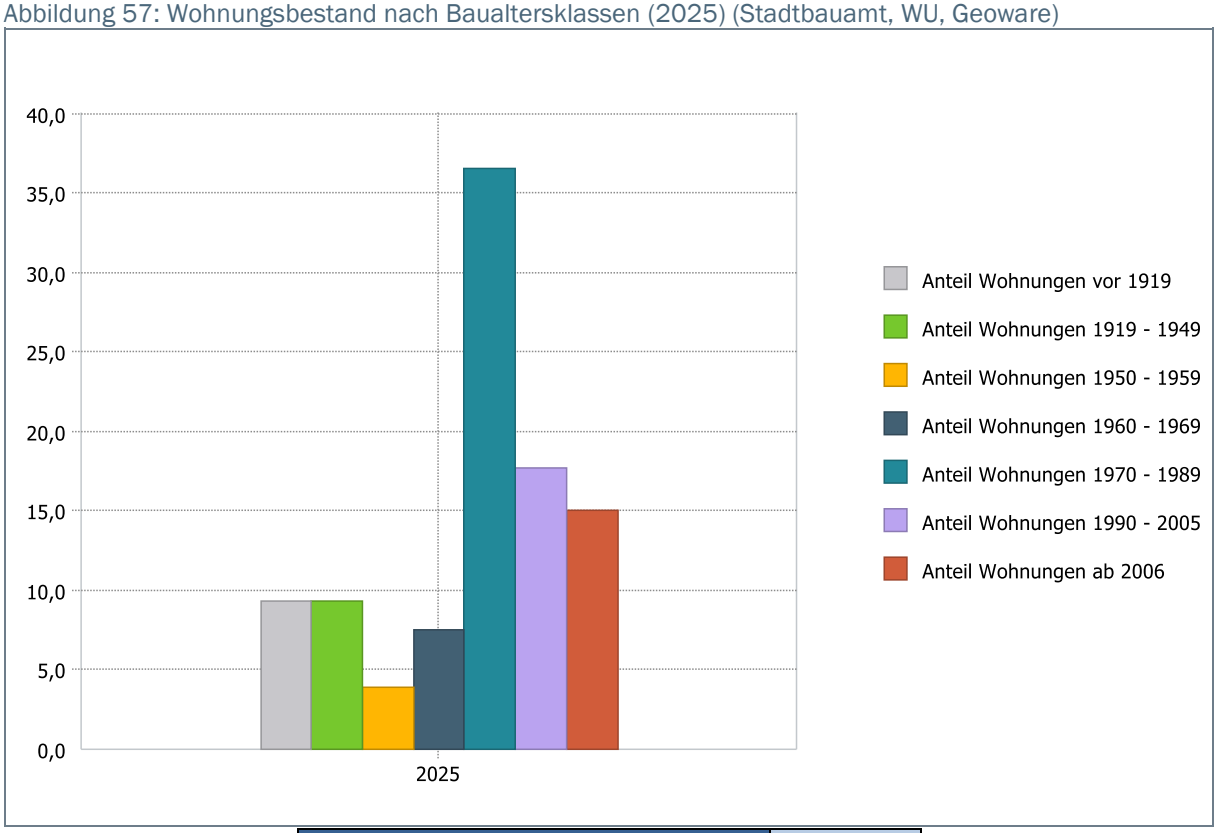


2015 - STT	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16
Anteil unsaniert	5,8	37,8	3,9	15,2	3,3	31,4	15,5	1,3	2,0	23,0	27,2	30,2	44,6	65,1	35,4	3,1
Anteil teilsaniert	5,7	12,7	16,6	13,3	7,2	12,0	9,4	26,1	21,2	25,0	25,7	18,4	10,1	4,8	5,2	44,0
Anteil volls./neugebaut	86,9	45,2	76,9	65,2	80,1	39,1	71,1	71,9	76,8	47,0	41,4	24,7	18,1	27,2	20,8	32,7
2020 - STT	**01**	**02**	**03**	**04**	**05**	**06**	**07**	**08**	**09**	**10**	**11**	**12**	**13**	**14**	**15**	**16,0**
Anteil unsaniert	25,6	9,2	48,5	3,6	14,4	21,7	11,0	2,7	4,6	21,9	25,9	9,9	27,2	36,5	21,8	22,0
Anteil teilsaniert	19,4	15,6	15,8	24,1	13,9	23,4	7,5	21,5	19,3	25,2	22,6	20,2	9,1	3,3	6,5	13,7
Anteil volls./neugebaut	54,3	74,1	34,4	71,9	71,2	54,5	81,5	75,8	76,1	52,9	51,5	68,3	62,8	60,2	71,0	63,4
2025 - STT	**01**	**02**	**03**	**04**	**05**	**06**	**07**	**08**	**09**	**10**	**11**	**12**	**13**	**14**	**15**	**16,0**
Anteil unsaniert	18,4	9,3	37,2	2,6	9,9	20,4	8,5	2,2	0,0	14,8	23,7	10,5	26,0	33,6	22,0	11,0
Anteil teilsaniert	12,8	12,5	12,0	20,8	16,5	22,7	6,2	18,6	16,7	32,2	21,1	15,6	11,5	2,6	5,5	11,0
Anteil volls./neugebaut	68,3	78,2	49,6	76,0	73,3	56,6	85,7	78,7	78,7	53,0	55,1	72,7	62,3	63,8	71,7	77,2

Wohnungen nach Baualtersklassen, Gebäudetyp und Eigentümer

In Greifswald befinden sich 18,8% der Wohnungen in Gebäuden der beiden ältesten Baualtersklassen bis 1919 bzw. 1949. 11,5% gehören den Jahren 1950-69 an. Die Baualtersklasse 1970-89 repräsentiert mit einem Anteil von 36,8% die höchste Zahl an Wohnungen. Zur jüngsten Baualtersklasse ab 2006 zählen 15,1% der Wohnungen.

Abbildung 57: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen (2025) (Stadtbauamt, WU, Geoware)



Greifswald	2025
Anteil des Wohnungsbestandes - bis 1919	9,4
Anteil des Wohnungsbestandes - 1919 - 1949	9,4
Anteil des Wohnungsbestandes - 1950 - 1959	3,9
Anteil des Wohnungsbestandes - 1960 - 1969	7,6
Anteil des Wohnungsbestandes - 1970 - 1989	36,8
Anteil des Wohnungsbestandes - 1990 - 2005	17,8
Anteil des Wohnungsbestandes - ab 2006	15,1
Anteil des Wohnungsbestandes - EFH/DH/RH	12,6
Anteil des Wohnungsbestandes - MFH (Plattenbau)	33,2
Anteil des Wohnungsbestandes - MFH (sonstige)	54,2
Anteil des Wohnungsbestandes - privat/Sonstige	56,8
Anteil des Wohnungsbestandes - WU	43,2

Tabelle 9: Baualtersklassen nach Stadtteilen (2025) (Statistikstelle Greifswald, WU, Geoware)

2023 - STT	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16
Anteil Bestand bis 1919	20,3	14,6	48,9	11,2	5,7	8,6	0,0	0,1	0,0	7,7	0,3	29,3	8,0	3,0	7,9	2,5
Anteil Bestand 1919 - 49	3,8	14,3	16,2	23,8	26,2	14,1	0,5	2,6	0,0	3,4	39,4	12,1	5,4	2,8	7,9	7,9
Anteil Bestand 1950 - 59	1,8	0,4	1,0	15,2	10,6	1,0	5,5	0,0	0,0	1,3	4,3	0,4	3,1	1,3	10,2	26,9
Anteil Bestand 1960 - 69	1,3	0,0	2,1	2,1	18,5	0,2	7,2	21,6	0,0	0,2	0,0	1,2	1,0	0,2	7,9	2,5
Anteil Bestand 1970 - 89	33,2	4,3	4,9	10,3	1,8	11,0	40,6	62,3	90,7	25,7	10,6	9,0	20,5	10,8	7,9	53,3
Anteil Bestand 1990 - 05	29,3	32,1	10,3	21,0	12,4	40,7	28,1	2,2	5,3	27,5	25,1	37,1	47,0	58,2	25,2	0,0
Anteil Bestand ab 2006	10,3	33,9	16,6	16,2	24,5	24,4	18,1	11,2	4,1	34,3	20,0	10,5	14,9	23,4	33,1	6,9

Tabelle 10: Gebäudetyp nach Stadtteilen (2025) (Statistikstelle Greifswald, WU, Geoware)

2023 - STT	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16
Anteil EFH/DH/RH	3,5	17,1	4,4	10,2	10,9	47,1	10,1	0,8	0,0	16,1	40,9	75,4	63,9	72,3	98,4	26,4
Anteil MFH (Plattenbau)	0,4	82,9	0,4	87,2	89,1	50,1	33,4	21,0	0,0	57,3	52,9	24,6	36,1	26,2	1,6	59,9
Anteil MFH (sonstige)	96,0	0,0	95,2	2,6	0,0	2,8	56,6	78,2	100,0	26,6	6,3	0,0	0,0	1,5	0,0	13,7
Anteil privat/Sonstige	64,2	98,6	92,1	85,8	62,2	96,9	33,0	26,1	18,2	100,0	69,4	90,6	98,0	100,0	100,0	100,0
Anteil WU	35,8	1,4	7,9	14,2	37,8	3,1	67,0	73,9	81,8	0,0	30,6	9,4	2,0	0,0	0,0	0,0

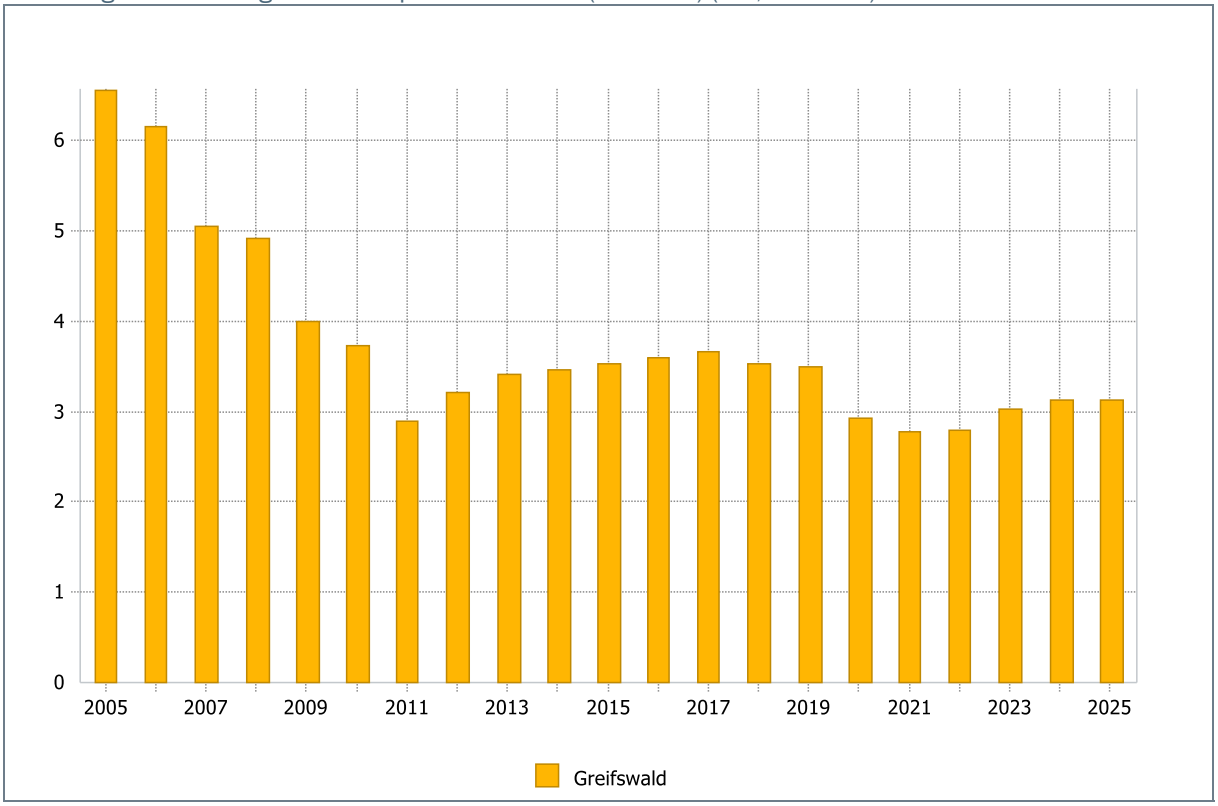
Etwa 13% aller Greifswalder Wohnungen befinden sich in Einfamilien-, Zweifamilien- und Reihenhäusern, 54% in traditionellen Mehrfamilienhäusern, 33% in Plattenbau-Mehrfamilienhäusern. Kleinräumig betrachtet sind die Anteile äußerst verschieden, zwischen 0 und 100%.

Die beiden Wohnungsunternehmen verwalten aktuell knapp 44% aller Greifswalder Wohnungen. Vor 10 Jahren lag der Wert bei 48% und in 2011 lag dieser Anteil noch bei 53%. Gründe dafür sind u.a. der Verkauf von WU-Wohnungen an Andere, der Rückbau von Plattenbauten in WU-Eigentum und der überproportionale Anstieg von privaten Neubauten.

2.2.2 Wohnungsleerstand

Der Wohnungsleerstand wurde im Rahmen der 1. Leerstanderfassung im Jahr 2004 mit 2.192 Wohnungen und einer Quote von 7,3% ermittelt. Im Betrachtungszeitraum (10 Jahre) sank der Leerstand auf zuletzt 1.149 Wohnungen bzw. 3,1%. Seit 2020 ist die Quote recht stabil. Die Quote bei den Wohnungsunternehmen liegt mit 3,6% etwas höher im Vergleich zu sonstigen Eigentümern 2,8%.
Da es bei der Leerstandsquote in den letzten Jahren kaum Veränderungen gab, wird im folgenden Diagramm der Zeitraum „20 Jahre“ dargestellt.

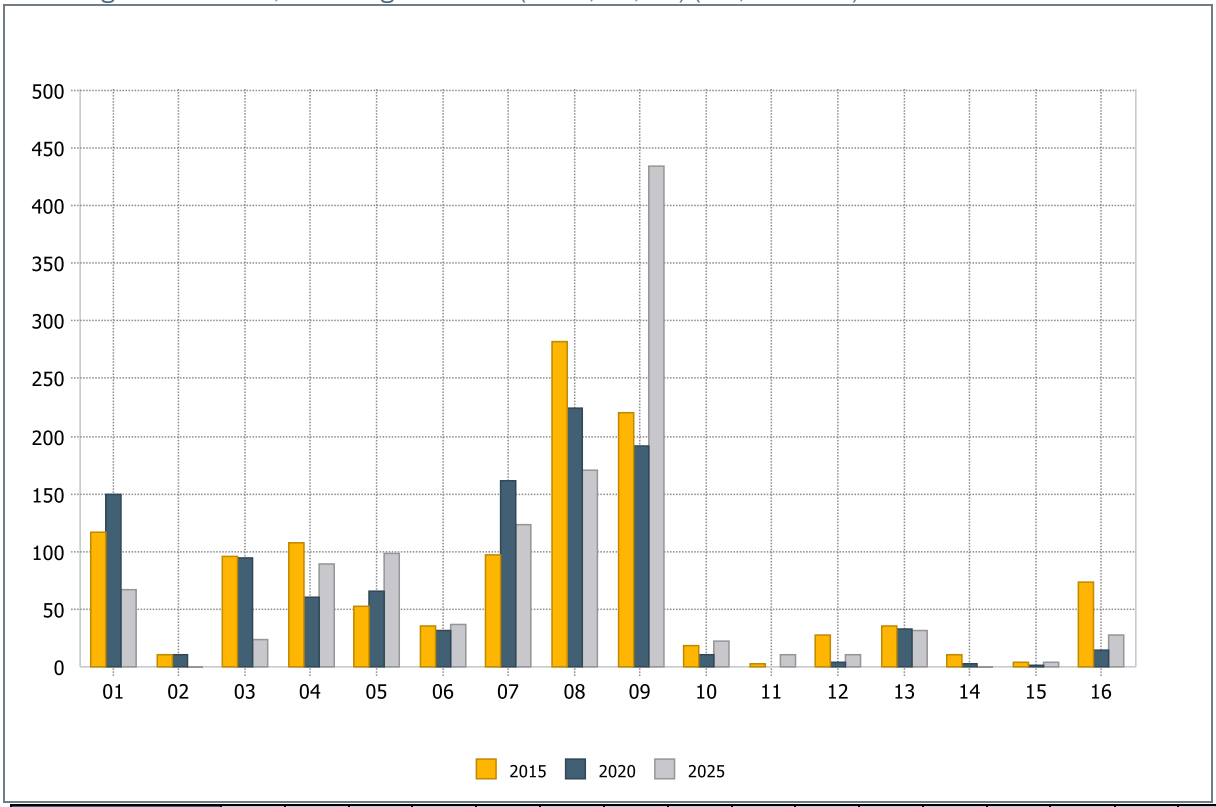
Abbildung 58: Wohnungsleerstandquote Greifswald (2015-25) (WU, Geoware)



Greifswald	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Leerstand, gesamt	1.192	1.214	1.282	1.233	1.221	1.053	999	1.008	1.103	1.139	1.149
Leerstandsquote, gesamt (%)	3,5	3,6	3,7	3,5	3,5	2,9	2,8	2,8	3,0	3,1	3,1
Leerstand WU	638	656	626	644	635	598	544	546	485	521	573
Leerstandsquote WU am Bestand WU (%)	3,2	3,2	3,5	3,1	3,1	2,3	2,3	2,3	3,0	3,3	3,6
Leerstand Sonstige	554	558	656	589	586	455	455	462	618	618	576
Leerstandsquote Sonstige am Bestand Sonstige (%)	3,9	4,1	3,9	4,0	4,0	3,8	3,4	3,4	3,1	3,0	2,8

Der Leerstand verteilt sich im Stadtgebiet sehr unterschiedlich. In den Stadtumbaugebieten hat Schönwalde II eine überdurchschnittliche Zahl leerstehender Wohnungen (435 WE). In Schönwalde I/Südstadt verringerte sich dagegen die Anzahl der leerstehenden Wohnungen fast um 39,7% zum Ausgangsjahr 2015 von 282 auf 170 Wohnungen. Im Ostseeviertel erhöhte sich die Quote im 10-Jahres-Vergleich um 27,8%, von 97 auf 124 leerstehenden WE. Hintergrund ist hierbei maßgeblich der begonnene Stadtumbauprozess im Ostseeviertel-Ryckseite und die damit sanierungs- und tlw. abrissbedingten gezielten Leerzüge von Wohnungen.

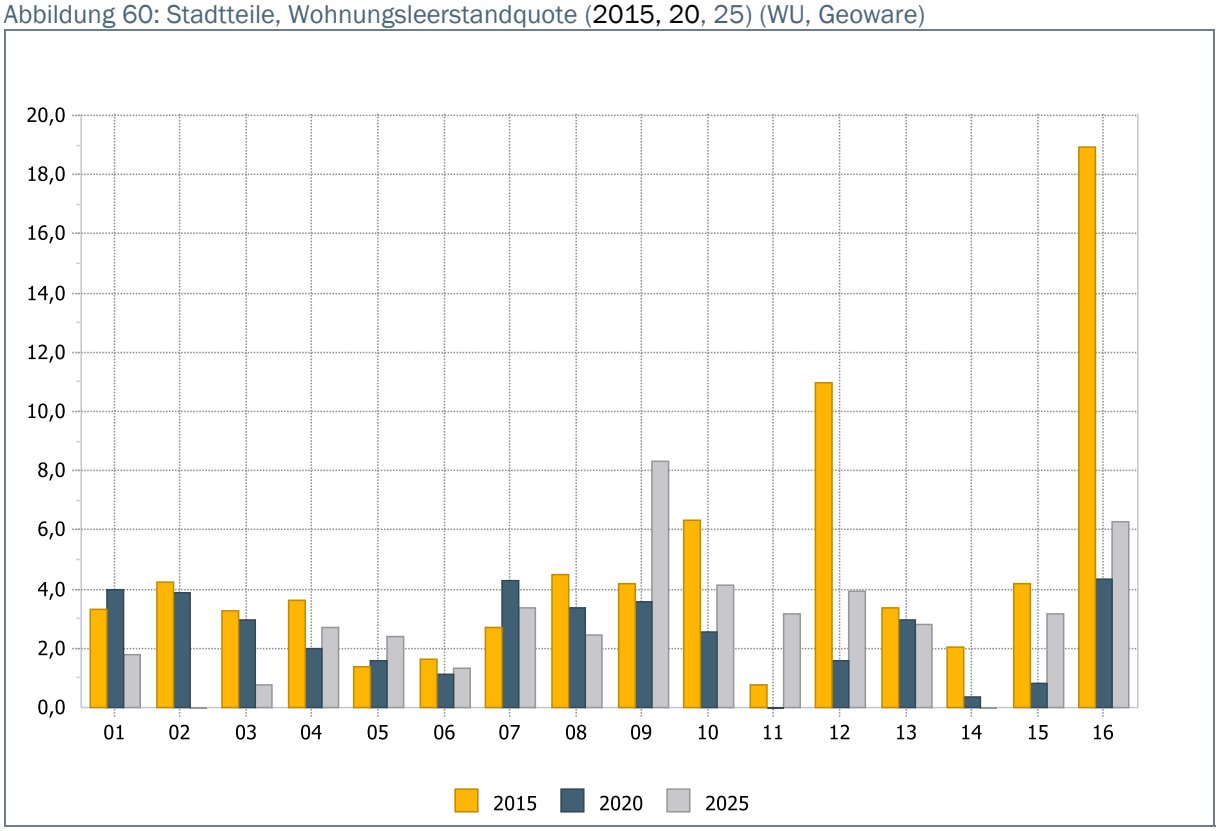
Abbildung 59: Stadtteile, Wohnungsleerstand (2015, 20, 25) (WU, Geoware)



Leerstand gesamt	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16
2015	117	11	96	108	52	36	97	282	220	19	2	28	35	11	4	74
2020	150	11	94	60	65	31	162	224	192	10	0	4	33	2	1	14
2025	67	0	23	89	99	37	124	170	435	22	11	10	31	0	4	27
Leerstand WU	**01**	**02**	**03**	**04**	**05**	**06**	**07**	**08**	**09**	**10**	**11**	**12**	**13**	**14**	**15**	**16**
2015	31	-	2	4	22	5	73	275	218	-	0	2	6	0	-	0
2020	24	-	1	7	27	2	128	218	183	-	0	1	7	0	-	0
2025	29	-	2	28	68	13	100	155	164	-	1	0	13	0	-	0
Leerstand Sonstige	**01**	**02**	**03**	**04**	**05**	**06**	**07**	**08**	**09**	**10**	**11**	**12**	**13**	**14**	**15**	**16**
2015	86	11	94	104	30	31	24	7	2	19	2	26	29	11	4	74
2020	126	11	93	53	38	29	34	6	9	10	0	3	26	2	1	14
2025	38	0	21	61	31	24	24	15	271	22	10	10	18	0	4	27

Die Leerstandsquoten in den Stadtteilen liegen im Jahr 2025 zwischen 0 und 4,1%. Ausnahmen sind Schönwalde II (8,3%) und Riems/Insel Koos (6,3%). Das Plattenbau- und Stadtumbaugebiet Schönwalde I liegt inzwischen unter der Quote der Gesamtstadt (3,1%). Das Ostseeviertel ist nur leicht darüber (3,4%).

Abbildung 60: Stadtteile, Wohnungsleerstandquote (2015, 20, 25) (WU, Geoware)



Leerstand gesamt am Gesamtbestand (%)

STT	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16
2015	3,3	4,3	3,2	3,7	1,4	1,7	2,7	4,5	4,2	6,3	0,8	11,0	3,4	2,0	4,2	18,9
2020	4,0	3,9	3,0	2,0	1,6	1,1	4,3	3,4	3,6	2,5	0,0	1,6	3,0	0,4	0,8	4,4
2025	1,8	0,0	0,7	2,7	2,4	1,3	3,4	2,5	8,3	4,1	3,1	3,9	2,8	0,0	3,1	6,3

Leerstand WU am Bestand der WU (%)

STT	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16
2015	2,4	0,0	0,8	0,8	1,6	3,6	2,8	5,3	4,8	0,0	0,0	8,3	22,2	0,0	0,0	0,0
2020	1,8	0,0	0,4	1,5	1,7	2,1	4,9	4,3	4,2	0,0	0,0	4,2	30,4	0,0	0,0	0,0
2025	2,1	0,0	0,8	4,5	4,4	8,1	4,1	3,0	3,8	0,0	0,9	0,0	65,0	0,0	0,0	0,0

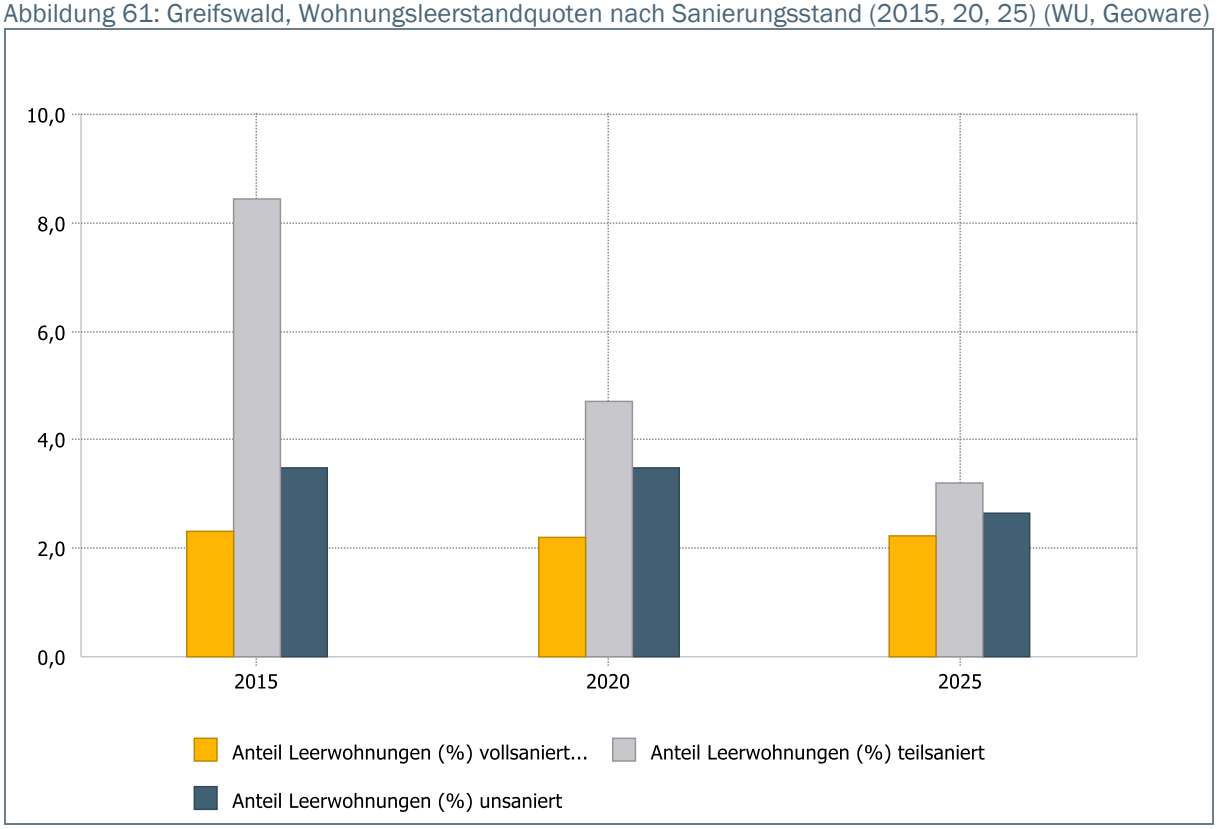
Leerstand Sonstige am Bestand Sonstige (%)

STT	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16
2015	3,9	4,1	3,5	3,2	1,3	1,5	2,5	0,7	0,3	6,3	1,3	11,3	2,9	2,0	4,2	18,9
2020	5,2	3,9	3,2	2,1	1,5	1,1	2,9	0,4	0,8	2,5	0,0	1,3	2,4	0,4	0,8	4,4
2025	1,6	0,0	0,7	2,3	1,2	0,9	2,0	0,8	30,8	4,1	4,1	4,3	1,6	0,0	3,1	6,9

Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand

Unabhängig des Sanierungsstandes der Wohnungen ging die Leerstandsquote im Betrachtungszeitraum grundsätzlich zurück. In den unsanierten und teilsanierten Bereichen gab es im Jahr 2019 einen Höhepunkt mit dem Leerstand zwischen 9% und 10%. Inzwischen liegt der Wert bei 2,6% und 3,2%. Der Leerstand im vollsanierten Gebäudebestand liegt derzeit mit 2,2% und ist in den letzten Jahren nahezu auf dem gleichen Niveau geblieben.

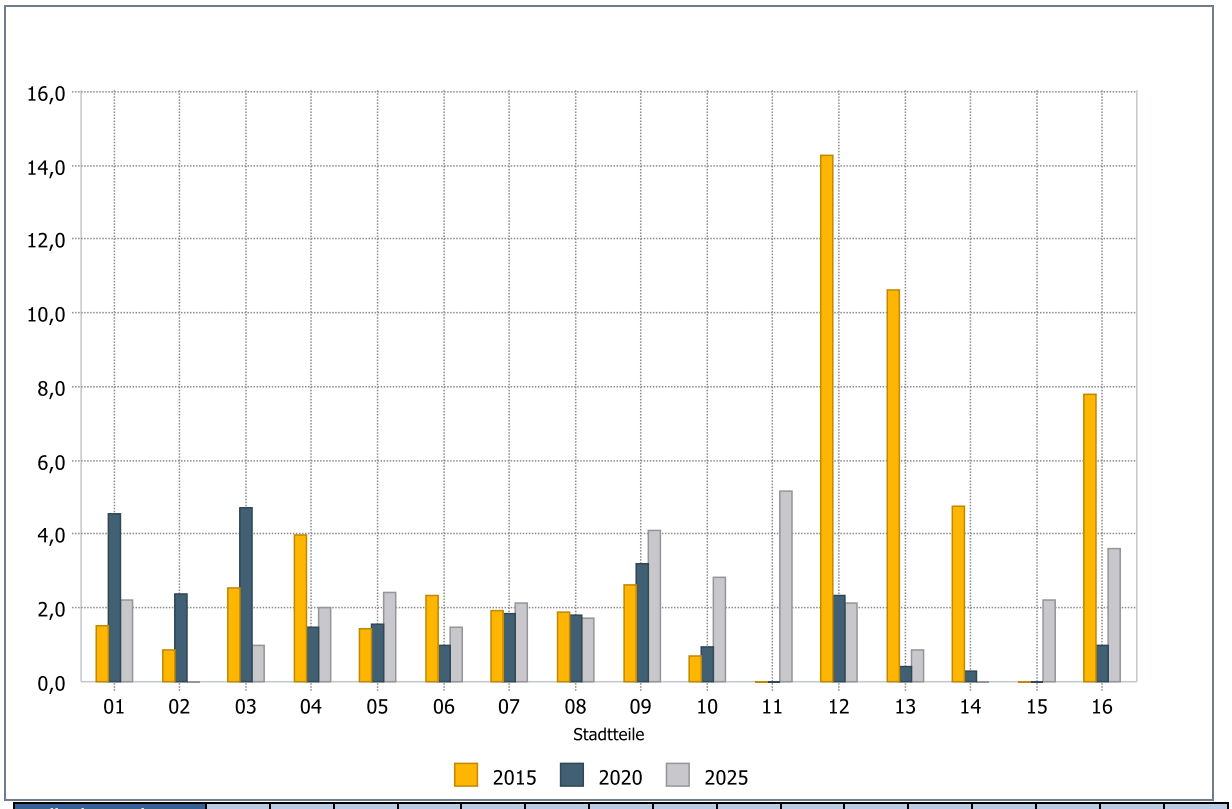
Abbildung 61: Greifswald, Wohnungsleerstandquoten nach Sanierungsstand (2015, 20, 25) (WU, Geoware)



Greifswald	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Wohnungsleerstandsquote unsaniert	3,5	3,7	3,1	8,0	9,7	3,5	3,4	3,5	2,4	2,4	2,6
Wohnungsleerstandsquote teilsaniert	8,4	7,7	5,5	6,0	9,9	4,7	4,2	4,1	3,1	3,1	3,2
Wohnungsleerstandsquote volls./neugebaut	2,3	2,5	3,0	2,2	3,6	2,2	2,1	2,2	2,1	2,1	2,2

Auf Stadtteilebene sind die sanierten Bereiche meist durch einen geringen Leerstand (0 - 2,8%) geprägt. In den Stadtteilen Schönwalde II (4,1%) und Ladebow (5,2%) sind etwas höhere Werte zu finden.
Im unsanierten und teilsanierten Bestand erkennt man höhere Leerstände im Ostseeviertel (22%) und Schönwalde I (6,6%).

Abbildung 62: Stadtteile, Wohnungsleerstandquote vollsanierter/neugebauter Wohnungen (2015, 20, 25) (WU, Geoware)



volls./neugebaute WE	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16
2015	2,2	0,0	1,0	2,0	2,4	1,5	2,1	1,7	4,1	2,8	5,2	2,2	0,9	0,0	2,2	3,6
2020	4,6	2,4	4,7	1,5	1,6	1,0	1,8	1,8	3,2	1,0	0,0	2,3	0,4	0,3	0,0	1,0
2025	2,2	0,0	1,0	2,0	2,4	1,5	2,1	1,7	4,1	2,8	5,2	2,2	0,9	0,0	2,2	3,6
teilsaniert WE	**01**	**02**	**03**	**04**	**05**	**06**	**07**	**08**	**09**	**10**	**11**	**12**	**13**	**14**	**15**	**16**
2015	0,4	0,0	0,3	3,2	2,1	1,4	1,8	4,4	3,8	8,1	1,4	5,0	14,2	0,0	0,0	17,0
2020	1,6	6,8	6,4	3,3	2,4	1,7	1,1	9,4	3,8	8,1	0,0	0,0	7,8	5,3	0,0	20,5
2025	0,4	0,0	0,3	3,2	2,1	1,4	1,8	4,4	3,8	8,1	1,4	5,0	14,2	0,0	0,0	17,0
unsaniert WE	**01**	**02**	**03**	**04**	**05**	**06**	**07**	**08**	**09**	**10**	**11**	**12**	**13**	**14**	**15**	**16**
2015	0,0	0,0	0,3	4,6	0,7	0,7	22,0	6,6	0,0	0,0	0,0	11,1	2,8	0,0	3,6	10,6
2020	3,4	0,0	0,7	1,8	0,8	0,5	24,7	0,0	8,1	0,0	0,0	0,0	4,9	0,0	0,0	0,0
2025	0,0	0,0	0,3	4,6	0,7	0,7	22,0	6,6	0,0	0,0	0,0	11,1	2,8	0,0	3,6	10,6

Wohnungsleerstand nach Baualtersklassen

Der Wohnungsleerstand nach Baualtersklassen hat sich gegenüber 2017 unterschiedlich entwickelt. Den größten Rückgang hatte die älteste Gruppe (bis 1919) von 5,8% auf 2,3%. In der Gruppe des Baualters ab dem Jahr 2006 gab es ebenfalls einen sichtbaren Rückgang von 4,7% auf 2,7%.
Eine andere Entwicklung gab es in der Baualtersklasse 1970-1989, in der eine leichte Erhöhung der Leerstandsquote zu erkennen ist, von 4,0% auf 4,5%.

Abbildung 63: Greifswald, Wohnungsleerstand nach Baualtersklassen (2015, 20, 25) (WU, Geoware)

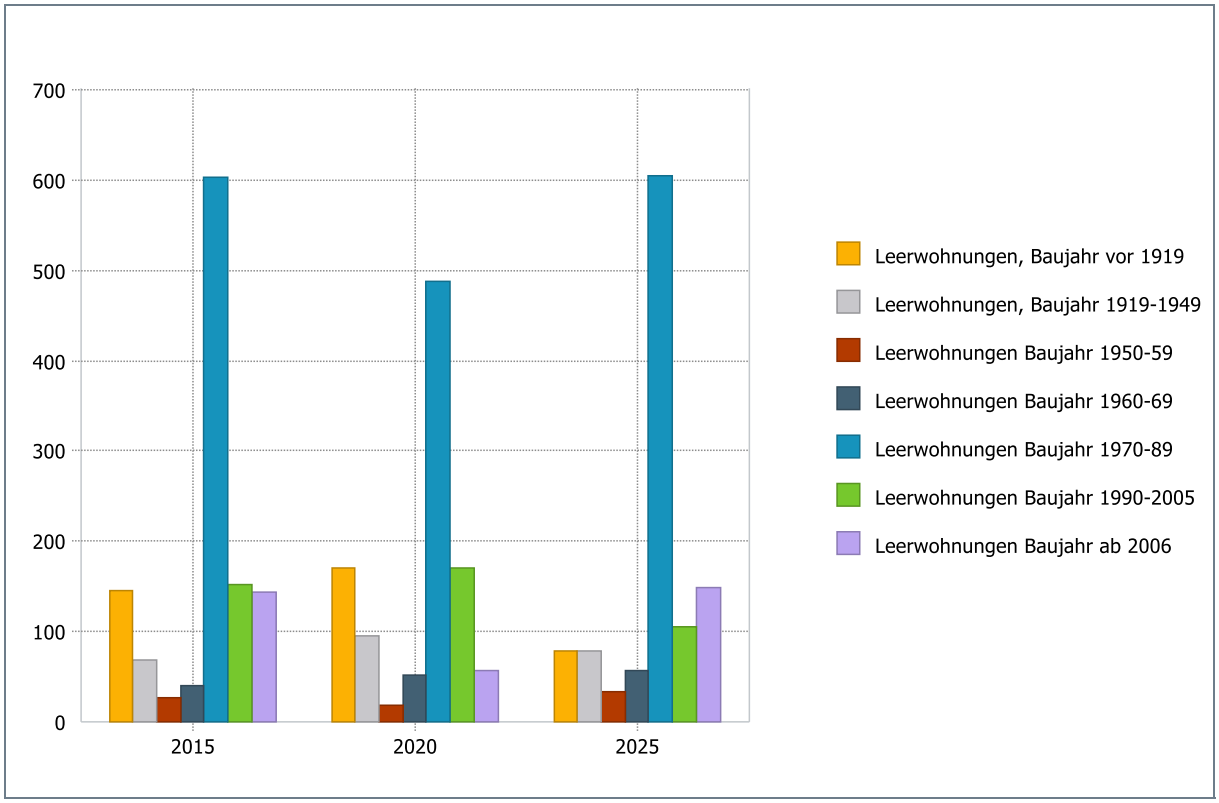
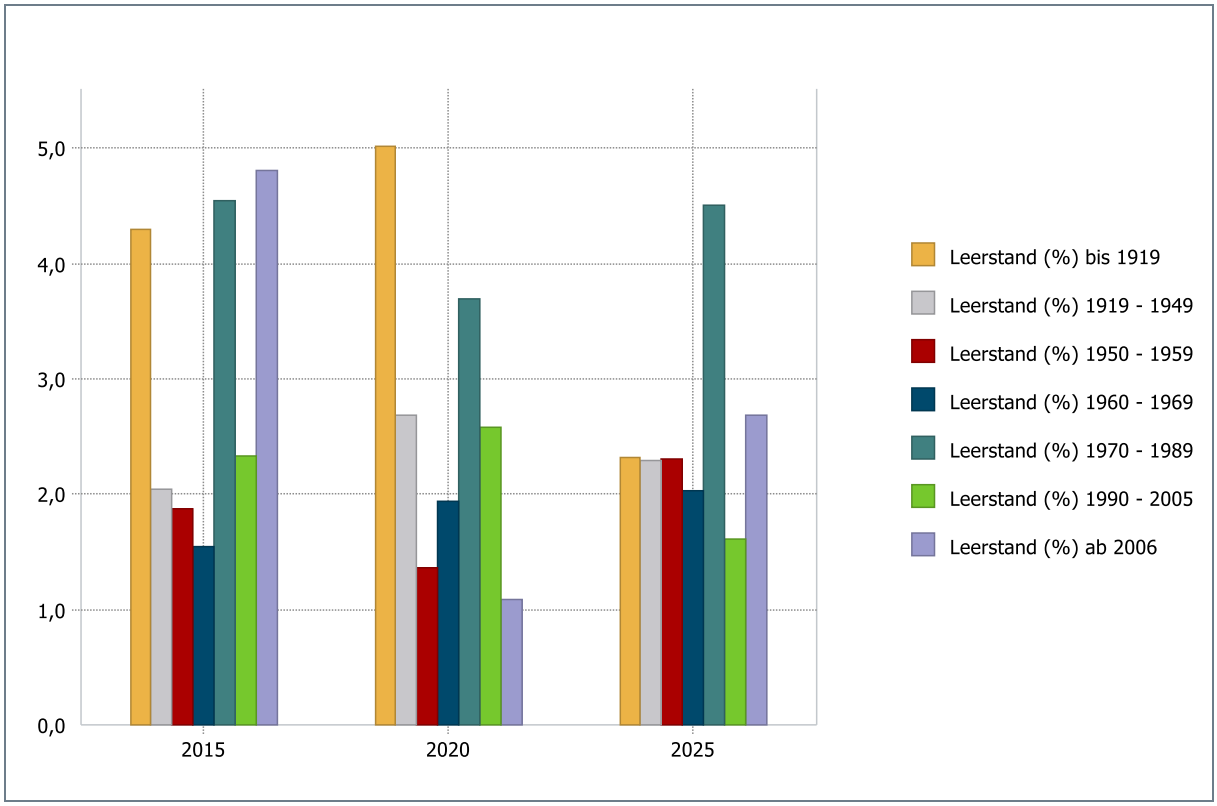


Abbildung 64: Greifswald, Wohnungsleerstandquote nach Baualtersklassen (2015, 20, 25) (WU, Geoware)



Greifswald	2017	2025
Anteil Leerstand bis 1919 an der Baualtersklasse (%)	5,8	2,3
Anteil Leerstand 1919 bis 1949 an der Baualtersklasse (%)	2,5	2,3
Anteil Leerstand 1950 bis 1959 an der Baualtersklasse (%)	3,4	2,3
Anteil Leerstand 1960 bis 1969 an der Baualtersklasse (%)	2,5	2,0
Anteil Leerstand 1970 bis 1989 an der Baualtersklasse (%)	4,0	4,5
Anteil Leerstand 1990 bis 2005 an der Baualtersklasse (%)	2,5	1,6
Anteil Leerstand ab 2006 an der Baualtersklasse (%)	4,7	2,7

Die nachfolgende Tabelle zeigt für die Stadtteile die Leerstandquoten am jeweiligen Bestand nach Baualtersklassen, Gebäudetyp und Eigentümer.

Tabelle 11: Leerstandquoten verschiedene Merkmale Stadtteile (2025) (WU, Geoware)

STT - 2023	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16
Anteil Bestand bis 1919 (%)	0,2	0,0	0,4	0,6	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,2	1,9	0,0	0,0	1,8
Anteil Bestand bis 1919 - 1949 (%)	0,0	0,0	0,0	0,6	0,9	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	0,8	0,0	0,0	1,6	2,0
Anteil Bestand bis 1950 - 1959 (%)	0,0	0,0	0,0	0,3	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,8	1,5
Anteil Bestand bis 1960 - 1969 (%)	0,0	0,0	0,0	0,4	0,2	0,0	0,1	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3
Anteil Bestand bis 1970 - 1989 (%)	0,4	0,0	0,0	0,2	0,0	0,1	1,7	1,9	7,0	2,6	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	1,5
Anteil Bestand bis 1990 - 2005 (%)	0,7	0,0	0,0	0,1	0,1	0,2	1,1	0,0	0,2	0,0	2,9	1,6	0,3	0,0	0,0	0,0
Anteil Bestand ab 2006 (%)	0,2	0,0	0,3	0,0	0,1	0,3	0,1	0,4	1,5	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	0,0
Anteil EH/DH/RH (%)	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9	2,3	0,1	0,0	3,1	1,8
Anteil MFH - Plattenbau (%)	0,0	0,0	0,0	1,4	1,5	0,6	0,4	0,4	0,0	1,1	0,6	1,6	2,3	0,0	0,0	5,3
Anteil MFH - Sonstige (%)	1,6	0,0	0,7	0,5	0,2	0,1	2,7	2,3	8,6	3,0	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Anteil WU (%)	0,6	0,0	0,0	0,2	0,9	0,1	2,4	2,5	2,7	0,0	0,6	0,0	0,7	0,0	0,0	0,0
Anteil Sonstige (%)	1,0	0,0	0,7	2,0	0,8	0,9	0,7	0,2	5,9	4,1	2,9	3,9	1,6	0,0	3,1	7,1

2.3 Bau, Städtebau und Infrastruktur

2.3.1 Entwicklung soziale und kulturelle Infrastruktur

Kindertagesstätten

In Greifswald gab es Ende 2025 insgesamt 41 Kindertagesstätten-Standorte, davon 15 Standorte kommunaler Einrichtungen (Eigenbetrieb Hanse-Kinder) und 26 Standorte freier Träger.

Die Kindertagesstätten, die Krippe, Kindergarten und Hort umfassen, weisen Ende 2025 eine Kapazität von insgesamt 4.865 auf. Gegenüber dem Berichtsjahr 2015 entspricht das einer Zunahme um 18,5% (4.106). Der deutliche Zuwachs der Kapazitäten war damals aufgrund der Zunahme der Kinderanzahl erforderlich.

4.549 Plätze waren zum Jahreswechsel 2025/26 belegt. Das entspricht einer Auslastung von 93,5%. Zuletzt ist die Belegung der Einrichtungen etwas zurückgegangen.

Tabelle 12: Belegung Krippen-, Kindergarten-, Hortplätze (2025) (Greifswald, Eigenbetrieb „Hanse-Kinder“)

Sozialräume	Sozialraum I: Innenstadt/ Randgebiete	Sozialraum II: Schönwalde I /Südstadt	Sozialraum III: Schönwalde II	Sozialraum IV: Ostseeviertel	Sozialraum V: Randgebiete
Krippenplätze, belegt (Standorte)	240 (11)	182 (6)	122 (4)	65 (3)	40 (3)
Kindergartenplätze, belegt (Standorte)	599 (8)	543 (7)	410 (5)	184 (3)	92 (4)
Hortplätze, belegt (Standorte)	674 (4)	515 (3)	307 (2)	543 (4)	1 -

* Hinweis: Da manche Standorte sowohl Krippe und Kindergarten bzw. Hort anbieten, erscheinen in dieser Tabelle statt 41 Standorten insgesamt 67 Einrichtungen.

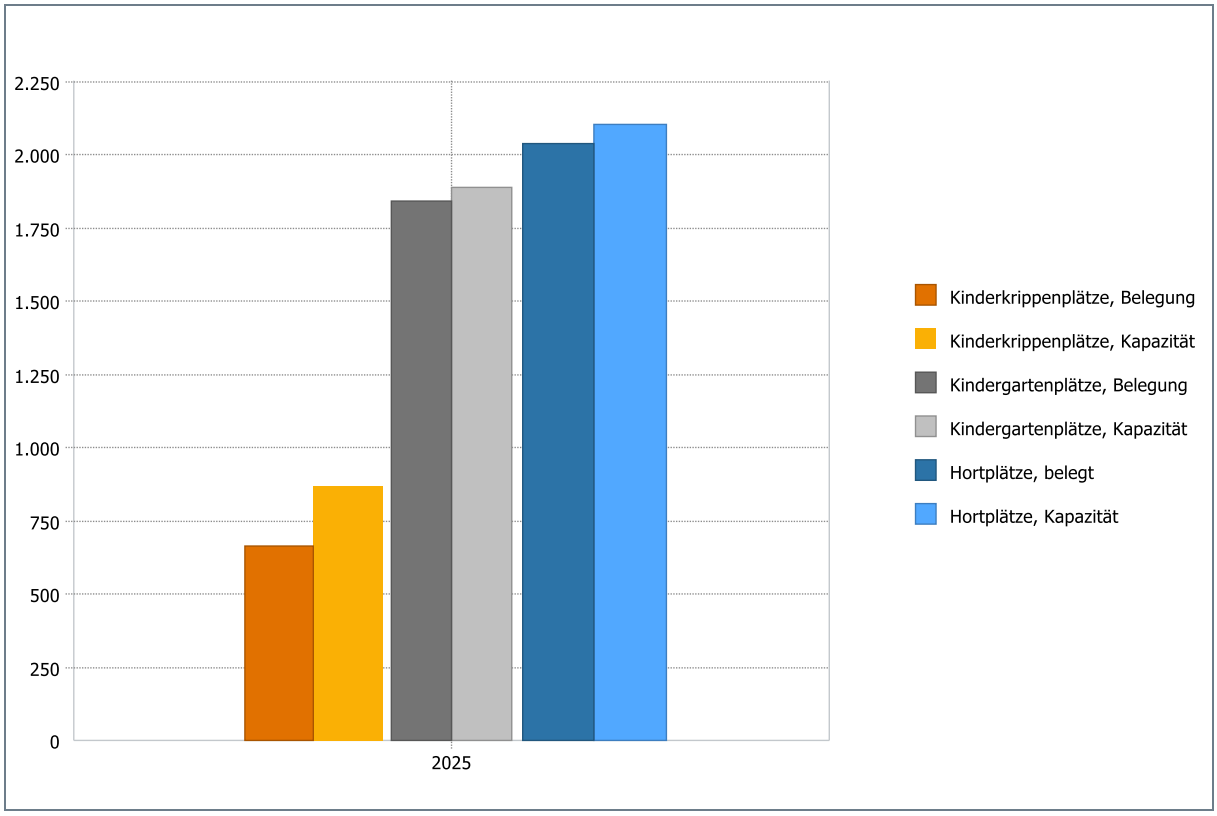
Trotz der jüngsten leichten Rückgänge in der Belegung stieg die Anzahl in den Kitas seit 2013 sehr deutlich an (+1.593 Plätze bzw. um +54%). Damals gab es insgesamt nur 2.956 belegte Plätze. Insbesondere bei den Krippen zeigt sich nun eine größere Differenz zwischen Kapazität und Auslastung. Diese wird sich in den nächsten Jahren auch bei den Kindergärten und Horten bemerkbar machen.

Sanierungsstand der Kindertageseinrichtungen: (Eigenbetrieb „Hanse-Kinder“, Greifswald)

Die 15 kommunalen Kindertagesstätten haben aktuell folgende Sanierungsstände (2025):
- 3 Standorte sind ein Neubau (2010, 2020, 2021)
- 3 Standorte sind vollsaniert
- 3 Standorte sind teilsaniert
- 6 Standorte sind unsaniert

Damit sind 40% aller kommunalen Kitas weiterhin unsaniert.

Abbildung 65: Greifswald, Kindertagesstätten, Belegung & Kapazität (2025) (Greifswald, „Hanse-Kinder“)



Anzahl Kita-Plätze je 100 Kinder bis 6 Jahre & Belegungsquote:

Die Zahl der vorhandenen Kitaplätze für die Altersgruppe der bis unter 6-Jährigen ist im abgebildeten Zeitraum mit -0,4% leicht gesunken, die Belegung verringerte sich um 2,9%. Die Belegungsquoten sanken daher von 93,3% (2015) auf 90,8% im Jahr 2025.

Tabelle 13: Anzahl Kita-Plätze je 100 Kinder bis 6 Jahre & Belegungsquote

Greifswald	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Bevölkerung, 00 bis unter 06 gesamt	3.081	3.139	3.081	3.265	3.204	3.151	3.046	2.941	2.755	2.578	2.400
Kindertagesplätze, vorhanden	2.772	2.779	2.772	2.800	2.916	2.907	2.900	2.823	2.802	2.802	2.762
Anzahl der Kindertagesplätze je 100 Kinder bis 6 Jahre	90,0	88,5	90,0	85,8	91,0	92,3	95,2	96,0	101,7	92,0	86,9
Kindertagesplätze, belegt	2.585	2.599	2.585	2.668	2.791	2.781	2.777	2.662	2.644	2.611	2.509
Belegungsquote der Kindertagesstätten	93,3	93,5	93,3	95,3	95,7	95,7	95,8	94,3	94,4	96,1	90,8

Anzahl Hort-Plätze je 100 Kinder von 6 bis 10 Jahren & Belegungsquote:

Die Zahl der vorhandenen Hortplätze ist im Vergleich zu 2015 deutlich gestiegen - im 10-Jahres-Zeitraum um 32,2% (von 1.591 Plätze auf 2.103 Plätze),
Die Anzahl der Hortplätze je 100 Kinder von 6 - 10 Jahren hat sich ebenfalls erhöht, von 90,8% in 2015 auf 104,6% in 2025. Das Angebot der Plätze ist nun höher als die Anzahl der Kinder in dieser Altersgruppe.
Die Belegungsquoten sind leicht angestiegen von 95,6% auf 97%.

Tabelle 14: Greifswald, Hortplätze, Belegungsquote (2015-25) (Greifswald, „Hanse-Kinder“)

Greifswald	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Bevölkerung, 06 bis unter 10 gesamt	1.753	1.901	1.929	1.949	1.935	1.900	1.932	2.015	2.030	2.081	2.010
Hortplätze, vorhanden	1.591	1.666	1.711	1.729	1.804	1.834	1.936	1.997	2.059	2.083	2.103
Anzahl der Hortplätze je 100 Kinder von 6 - 10 Jahren	90,8	87,6	88,7	88,7	93,2	96,5	100,2	99,1	101,4	99,9	104,6
Hortplätze, belegt	1.521	1.632	1.709	1.680	1.750	1.792	1.887	1.921	1.989	2.022	2.040
Belegungsquote Hortplätze	95,6	98,0	99,9	97,2	97,0	97,7	97,5	96,2	96,6	97,1	97,0

Schulen (Statistisches Amt M-V)

In Greifswald gab es im Schuljahr 2025/26 zwölf kommunale Schulen mit insgesamt 4.601 Schülern, inkl. Abendgymnasium + Förderschule:

- 5 Grundschulen: 1.590 Schüler
- 2 Regionale Schulen: 918 Schüler
- 1 Integrierte Gesamtschule (IGS): 577 Schüler
- 2 Gymnasien: 1.337 Schüler
- 1 Abendgymnasium: 45 Schüler
- 1 Förderschule: 134 Schüler

Die Schüleranzahl ist seit 2015 (3.843) in allen Schulformen angestiegen um 19,7% auf 4.601 Schüler, insbesondere in der IGS. Lediglich die Gymnasien verzeichnen einen leichten Rückgang um 2,0%.

- Grundschulen +20,6%
- Regionale Schulen +14,6%
- Integrierte Gesamtschule +60,3%
- Gymnasien -2,0%

Hinzu kommen 10 Schulen (5 Standorte) in freier Trägerschaft in mit 1.710 (StaLa M-V):

- Ostseegymnasium mit angeschlossener Grundschule und Regionalschule: 476 Schüler
- Freie Waldorfschule: 344 Schüler
- Evangelisches Schulzentrum „Martinschule“ integrierte Gesamtschule (inkl. gymn. Oberstufe), Grundschule, und Förderschule: 621 Schüler
- KJZ „Haus für Arbeiten & Lernen“ (Förderschule): 131 Schüler
- Grundschule mit Orientierungsstufe „Kinderkunstakademie Greifswald“: 138 Schüler

Der Anteil der Schüler an Schulen in freier Trägerschaft beträgt im Jahr 2025 27%.

In letzter Zeit ist die Anzahl der Schüler leicht gesunken. Zwischen 2023 und 2025 hat sich die Gesamtzahl (kommunale und private Schulen) verringert von 6.884 auf 6.311 Schüler, eine Reduktion um 8,3%.

Tabelle 15: Greifswald, Schulstandorte (2025) (Statistisches Amt M-V)

Sozialräume	Sozialraum I: Innenstadt/-Randgebiete	Sozialraum II: Schönwalde I /Südstadt	Sozialraum III: Schönwalde II	Sozialraum IV: Ostseeviertel	Sozialraum V: Randgebiete
Grundschulen Schüler	2 663	1 289	1 304	1 334	
Reg. Schulen/ IGS Schüler	1 440	1 577		1 478	
Gymnasien (incl. AG) Schüler	2 647		1 636		
Förderschulen Schüler				1 134	
Schulen freie Träger Schüler	1 138	3 1.096	1 476		

Sanierungsstand der Schulen:

(Immobilienverwaltungsamt, Abteilung Hochbau, Greifswald)

Von den 11 kommunalen Schulen mit 13 Standorten (ohne Förderschule) sind derzeit:

- 1 Standort als Neubau
- 4 Standorte vollsaniert
- 3 Standorte teilsaniert (meist durch Aufwertung einzelner Aspekte, wie z.B. Fenster, Fassade, Brandschutzertüchtigung oder Sanitärstränge)
- 5 Standorte unsaniert

Damit ist mehr als ein Drittel der kommunalen Schulstandorte unsaniert. Das ist eine Verbesserung im Vergleich mit dem Jahr 2017 - als noch über die Hälfte der Schulen den Status unsaniert hatten.

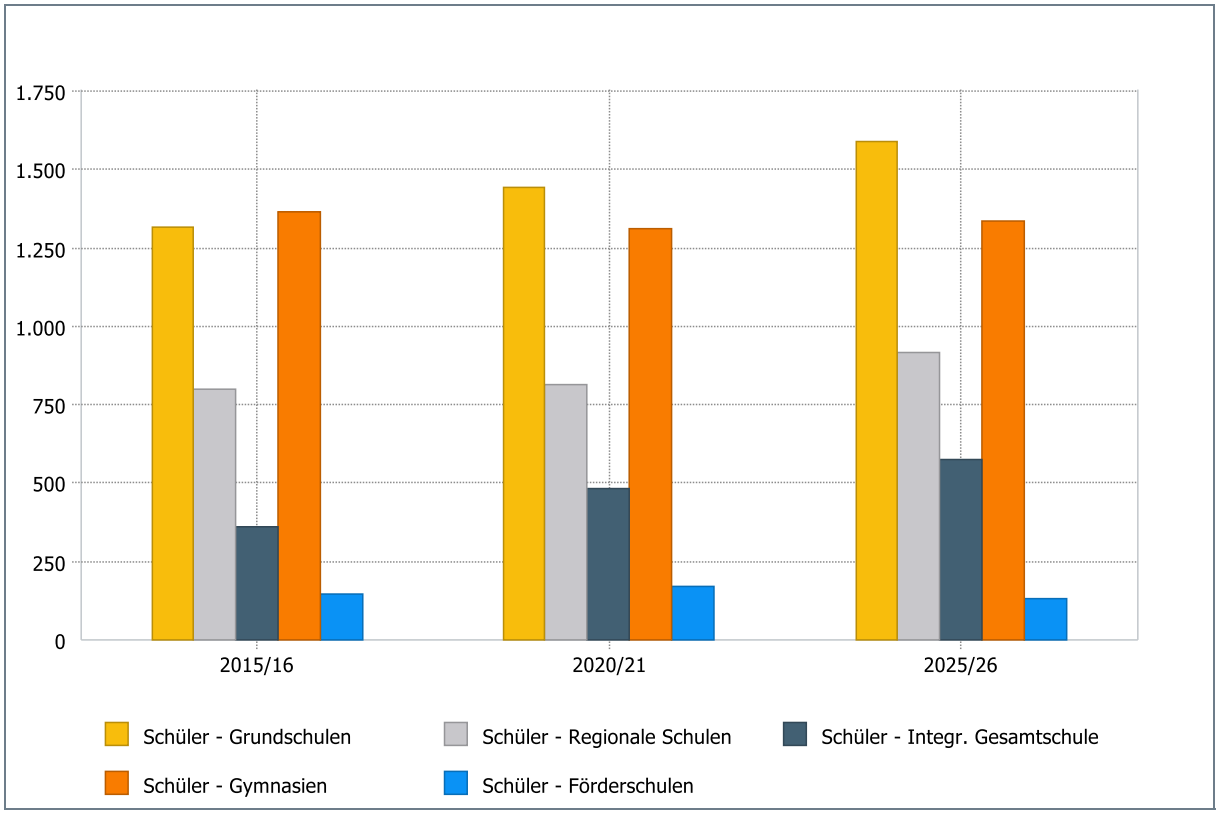
Tabelle 16: Greifswald, Schulen, Details zum Sanierungsstand (Greifswald, Immobilienverwaltungsamt)

Schulart und -name	Baujahr	Sanierungsstand	Bemerkungen
Grundschule Käthe Kollwitz	2015	saniert	Neubau Haus B (straßenseitig), Sanierung Häuser A (Knopfstraße) und C (Brüggstraße)
Grundschule Martin Andersen Nexö	1962	teilsaniert	erledigt: Fenster, Fassade, Brandschutzertüchtigung; offen: Dachsanierung, Bodenbelagsarbeiten, Sanitärstränge, techn. Gebäudeausrüstung
Grundschule Karl Krull	1916	teilsaniert	erledigt: Fassade, Fenster, 1. BA Brandschutzertüchtigung (Schottung Treppenhäuser); offen: Brandschutzertüchtigung mit KG Essenausgabe & Werkräumen, Erweiterung Lehrer-WC's usw.; eine umfängliche Sanierung ist geplant Erweiterung Lehrer-WC's usw.; eine umfängliche Sanierung ist geplant
Grundschule Greif	2011	saniert	
Grundschule Weinert	1974	teilsaniert	erledigt: Sanierung Sanitärstränge, Brandschutzertüchtigung; Offen: Rest
Regionale Schule Ernst Moritz Arndt	2020	saniert	
Regionale Schule Caspar David Friedrich	1988	unsaniert	Brandschutzertüchtigung erfolgt
Integrierte Gesamtschule Erwin Fischer	2019	Neubau	
Gymnasium Alexander von Humboldt, Haus 1 (Makarenkostraße)	1975	unsaniert	Neubau/Sanierung/Teilsanierung perspektivisch angedacht
Gymnasium Alexander von Humboldt, Haus 2 (Thälmannring)	1976	unsaniert	Neubau/Sanierung/Teilsanierung perspektivisch angedacht

Gymnasium Friedrich-Ludwig-Jahn, Haus 1	1870	unsaniert	Brandschutzertüchtigung tlw. erfolgt; Grundsanierung offen
Gymnasium Friedrich-Ludwig-Jahn, Haus 2	2010	saniert	
Abendgymnasium Wolfgang Koeppen	1870	unsaniert	siehe Jahn-Gymnasium Haus 1 (Brandschutzer-tüchtigung tlw. erfolgt; Grundsanierung offen)

Anteil der Schulabgänger nach Schulabschluss und Schulart:

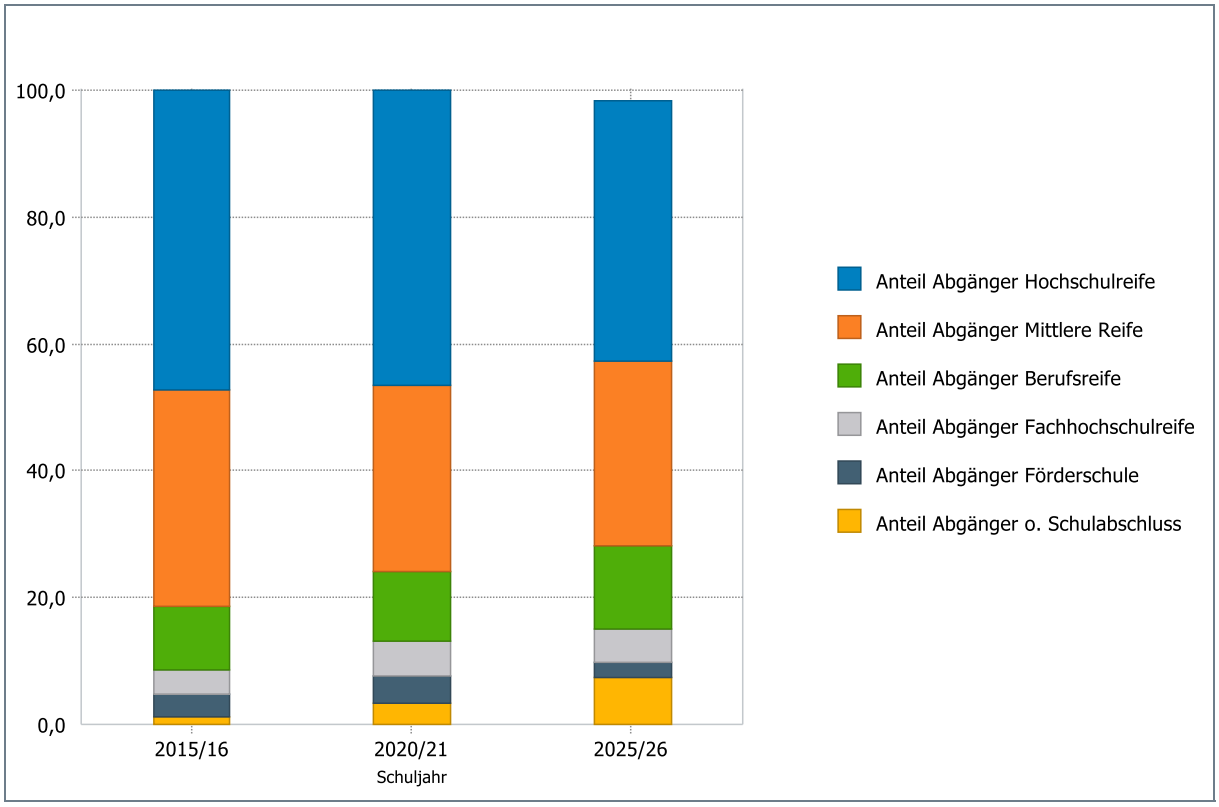
Abbildung 66: Greifswald, Anzahl & Anteil Schüler nach Schulart 2015, 20, 25, allg. Schulen, ohne Abendgymnasium (Statistisches Amt M-V)



Greifswald	2015	2020	2025
Anteil Schüler, Förderschulen (%)	3,7	4,2	2,9
Anteil Schüler, Grundschulen (%)	34,3	35,6	34,6
Anteil Schüler, Regionale Schulen (%)	20,8	20,1	20,0
Anteil Schüler, Integrierte Gesamtschulen (%)	9,4	11,9	12,5
Anteil Schüler, Gymnasien (%)	35,5	32,3	29,1

Das Verhältnis der einzelnen Schulformen an kommunalen Standorten hat sich in den letzten 10 Jahren etwas verändert. Es gibt einen Anstieg bei der IGS auf 12,5%, bei den Gymnasien gab es einen Rückgang auf 29,1%. Etwas mehr als ein Drittel der Schüler besucht eine Grundschule.
Die Summe aus Regionalschule und Integrierter Gesamtschule ergibt einen Anteil 32,5%, bezogen auf alle o.g. Schultypen.

Abbildung 67: Anteil Schüler mit Schulabschluss nach Schulart (2015, 20, 25) (Statistisches Amt M-V)



Greifswald	2015	2020	2025
Anteil Schüler mit Schulabschluss – Förderschule (%)	3,6	4,3	2,5
Anteil Schüler mit Schulabschluss – Berufsreife (%)	9,9	11,1	13,3
Anteil Schüler mit Schulabschluss - Mittlere Reife (%)	34,2	29,4	29,0
Anteil Schüler mit Schulabschluss - Fachhochschulreife	3,8	5,5	5,1
Anteil Schüler mit Schulabschluss – Hochschulreife (%)	47,3	46,4	41,1
Anteil Schüler ohne Schulabschluss (%)	1,3	3,3	7,3

Der häufigste Schulabschluss ist die Hochschulreife. Ihr Anteil ist jedoch in den letzten Jahren von 47,3% auf 41,1% gesunken. Ein Rückgang ist ebenfalls den Schulabgängern mit Mittlerer Reife zu erkennen, der Wert sank von 34,2% auf 29,0%
Ein hoher Anstieg erfolgte bei den Schülern ohne Abschluss. Der Wert erhöhte sich im o.g. Zeitraum von 1,3% auf 7,3%.

Absolventen im regionalen Vergleich:

Tabelle 17: Absolventen/Abgänger des Schuljahres 2024/25 nach Abschlussart (Statistisches Amt M-V)

größere Städte in M-V	Absolventen/ Abgänger	davon						
		allgemeine Hochschulreife	Fachhochschulreife (schulischer Teil)	Mittlere Reife	darunter: Qualifizierte Mittlere Reife	Berufsreife	Förderschulabschluss	ohne Abschluss
		Allgemeinbildende Schulen insgesamt						
Rostock	1.957	806	89	652	9	225	49	136
Schwerin	1.043	394	54	371	7	102	35	87
Neubrandenburg	707	252	46	245	8	70	31	63
Stralsund	592	183	36	231	6	74	22	46
Wismar	385	143	28	89	4	88	19	18
Greifswald	**620**	**259**	**32**	**183**	**10**	**84**	**16**	**46**
		Öffentliche allgemeinbildende Schulen						
Rostock	1.501	497	75	552	5	208	38	131
Schwerin	768	258	38	266	6	99	26	81
Neubrandenburg	579	171	38	208	8	68	31	63
Stralsund	550	173	35	203	6	73	22	44
Wismar	376	143	28	89	4	88	10	18
Greifswald	**428**	**178**	**22**	**122**	**5**	**67**	**9**	**30**

Vergleich 2024/25 mit 2020/21:

Greifswald insg.								
2024/2025	1.048	437	54	305	15	151	25	76
2020/2021	1.011	431	48	335	-	127	22	48

Die Anzahl der Greifswalder Absolventen ist in den letzten 4 Jahren leicht angestiegen. Deutlich erhöht hat sich die Zahl der Abgänger ohne Abschluss. Leicht gesunken ist die Anzahl der Schüler mit dem Abschluss „Mittlere Reife“.

Sport

(Quelle: Greifswald, Schulverwaltung, Sportentwicklung und Jugend sowie ISEP 2019)

Greifswald hat im Jahr 2018 die Integrierte Sportentwicklungsplanung (ISEP) ins Leben gerufen, um die lokale Sportinfrastruktur und Vereinslandschaft strategisch zu entwickeln. Der Bericht ist Grundlage für die Planungen für den Zeitraum bis 2028 und dient als Richtlinie für die bedarfsgerechte Versorgung mit Sportangeboten, Sporthallen und Sportplätzen.

Laut Integrierter Sportentwicklungsplanung (2019) gibt es insgesamt 19 Großspielfelder für den Fußballsport, ein Großspielfeld Fußball/Hockey sowie 19 Kleinspielfelder für den Fußballsport, 14 Kleinspielfelder für Mehrzwecknutzung sowie mehrere Basketball- und Volleyballspielfelder.

Kommunale Sporthallen:

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald verfügt über fünf Drei-Feld-Hallen, eine Zwei-Feld-Halle, sechs Ein-Feld-Hallen und einen Gymnastikraum, die zum Sporttreiben genutzt werden können. Zudem gibt es eine Drei-Feld-Halle und eine Ein-Feld-Halle vom Landkreis Vorpommern-Greifswald.

In 2025 eröffnete die Sporthalle II, sodass eine weitere Drei-Feld-Sporthalle sowie ein Gymnastikraum zur Verfügung stehen.

In Greifswald gibt es 14 Sporthallen. Zwei davon gehören zum Landkreis Vorpommern-Greifswald:

- Mehrzweckhalle Schönwalde-Center – Dreifeldhalle (Fußball, Handball, Volleyball, Leichtathletik)
- Sporthalle 1 – Dreifeldhalle (Handball, Fußball, Leichtathletik)

- Sporthalle 2 – Dreifeldhalle (Fußball, Volleyball, Rollkunstlauf)
- Sporthalle 3 – Dreifeldhalle (Badminton)
- Sporthalle 4 – Dreifeldhalle (Volleyball, Judo)
- Arndt-Sporthalle – Dreifeldhalle (Basketball, Volleyball, Rollstuhlsport)
- Sporthalle Siemensallee – Einfeldhalle (Landkreis V-G)
- Sporthalle Berufliche Schule (Landkreis V-G) – Einfeldhalle
- Caspar-David-Friedrich-Sporthalle – Einfeldhalle (Leichtathletik) und Zweifeldhalle (Fechten)
- Martin-Andersen-Nexö-Sporthalle – Einfeldhalle (Basketball, Taekwondo, Seesport)
- Karl-Krull-Sporthalle – Einfeldhalle (Allgemeine Sportgruppen)
- Käthe-Kollwitz-Sporthalle – Einfeldhalle (Boxen)
- Friedrich-Ludwig-Jahn-Sporthalle – Einfeldhalle (Tischtennis,Volleyball)
- Sporthalle Feldstraße – Einfeldhalle (Allgemeine Sportgruppen)

Einschließlich der anderen Anbieter sind es 23 Sporthallen und 19 Sporträume (lt. ISEP 2019).

Die Vielfalt der Nutzungsmöglichkeiten ist in Greifswald groß, u.a. Handball, Fußball, Leichtathletik, Volleyball, Rollkunstlauf, Badminton, Judo, Basketball, Rollstuhlsport, Wushu, Karate, Fechten, Taekwondo, Seesport, Boxen, Tischtennis.

Kommunale Sportplätze:

Es gibt folgende Sportplätze und Stadien im Freien:

- Volksstadion (Nutzung: Fußball, Leichtathletik, Basketball), Sanierung der Leichtathletikanlage im Volksstadion abgeschlossen, weitere Sanierungen notwendig.
- Sportplatz Dubnaring (Nutzung: Fußball, Leichtathletik)
- Sportplatz Friedrich-Loeffler-Straße (1 Sportbox, Basketballkörbe, Laufbahn, Kleiner Fußballplatz mit 2 Toren)
- Kleinsportanlage Puschkinring
- Kleinsportanlage Einsteinstraße
- Kleinsportanlage Trelleborger Weg
- Sportplatz neben der Sporthalle III
- Kleinsportanlage Arndt-Schule
- Sportplatz Krull-Schule
- Philipp-Müller-Stadion
  und Weitere

Die Stadt Greifswald hat die Integrierte Sportentwicklungsplanung (ISEP) ins Leben gerufen, um die lokale Sportinfrastruktur und Vereinslandschaft strategisch zu entwickeln. Laut Integrierte Sportentwicklungsplanung (2019) gibt es insgesamt 19 Großspielfelder für den Fußballsport, ein Großspielfeld Fußball/ Hockey sowie 19 Kleinspielfelder für den Fußballsport, 14 Kleinspielfelder für Mehrzwecknutzung sowie mehrere Basketball- und Volleyballspielfelder.

Vereinseigene Sportstätten:

In Greifswald gibt es 21 vereinseigene Sportstätten, u.a.

- Kanubootshaus der HSG Universität Greifswald e.V.
- Angelverein Ortsgruppe Greifswald e.V.
- Greifswalder Yachtclub e.V.
- Kegelsporthalle Greifswalder Kegelsportclub
- Motorwassersportclub "Am Eisenhammer"
- Sporthalle Greifswalder Ringerverein e.V.
- Tennisanlage HSG Universität Greifswald e.V.

Freizeitbad Greifswald:

Vielseitige Angebote im Freizeitbad Greifswald, u.a.

- Schwimmen & Schwimmschule
- Aqua-Kurse
- für Senioren
- Sauna & Massage

Badestelle Eldena:

- offizielle Badesaison beginnt am 15. Mai und endet am 15. September
- Eintritt ist frei und frei zugänglich
- Bewirtschaftung durch das städtische Immobilienverwaltungsamt

Betreutes und altersgerechtes Wohnen

Altersgerechtes Wohnen:
(WU Greifswald)

Als Konsequenz aus der demografischen Entwicklung und dem damit einhergehenden spezifischen Nachfrageverhalten wurde in den vergangenen Jahren vor allem in den Beständen der Wohnungsunternehmen Maßnahmen zur Schaffung von alten- und behindertengerechtem Wohnraum umgesetzt. In ihren Beständen gelten 13 Wohnungen als alten- und behindertengerecht, weitere 2.190 Wohnungen als mobilitätsfreundlich bzw. barrierearm (u.a. wegen eines vorhandenen Fahrstuhls). Damit sind etwa 13,7% der Wohnungen der beiden Wohnungsunternehmen alten- und behindertengerecht oder barrierearm.

Betreutes Wohnen:
(Pflegestützpunkt Greifswald)

In Greifswald (einschl. Ortsteile) gibt es im Jahr 2025 1.119 Wohnungen, die zur Kategorie „Betreutes Wohnen“ zählen. Die Anzahl dieser Wohnungen hat sich damit seit 2017 (1.041) um 7% erhöht. Außerdem gibt es 20 ambulant betreute Wohngemeinschaften mit dem Aspekt „Service Wohnen und Wohngruppen“ mit insgesamt 214 Unterkünften.

Pflege- und Behinderteneinrichtungen:
(Pflegestützpunkt Greifswald)

Die Anzahl der Plätze in stationären Pflegeeinrichtungen ist in dem Zeitraum 2017 bis 2025 um 21 % angestiegen, von 602 Plätze auf 731.

- Kursana „Haus Hufeland“ 175 Plätze
- Kursana „Haus Rubenow“ 61 Plätze
- Kursana, Apaliker / Intensivpflege 10 Plätze
- Evangelisches Altenpflegezentrum „Paul-Gerhardt-Haus“ 163 Plätze
- Senioren- und Wohnzentrum am Botanischen Garten 104 Plätze
- Kervita Senioren-Zentrum „Boddensegler“ 119 Plätze
- Compassio Seniorenresidenz 99 Plätze

Es gibt weitere 82 Plätze der stationären Behinderten- und Pflegewohnstätten des Pommerschen Diakonievereins e.V.

- „Katharinenstift“ Pflegeeinrichtung für Menschen mit Behinderung 46 Plätze
- „Bernhardhaus“ Wohnstätte 36 Plätze

Wohnungen und Unterkünfte für Studierende & Auszubildende
(Stadtbauamt Greifswald)

In Greifswald gibt es aktuell (2026) 1.892 Plätze bzw. Zimmer für Studierende und Auszubildende. Hinzu kommen 243 Wohnungen in der Soldmannstraße (Fettenvorstadt/Stadtrandsiedlung).

Studierendenwerk (Plätze)	
Hans Beimler Straße 9, "Max Kade Haus"	130
Ernst-Thälmann-Ring 8-10 (in Sanierung, bisher 210 Plätze)	0
Fleischerwiese	231
Geschwister-Scholl-Straße 11	128
Johann-Sebastian-Bach-Straße 27	31
Makarenkostraße 47 a-c	147
Wilhelm-Holtz-Straße 4	75
Studierendenwerk insg.	**742**
Land MV (Plätze)	
Wohnheim der Beruflichen Schule am Universitätsklinikum, Hans-Beimler-Straße 85	120
Berufsbildungswerk Greifswald	322
Private Wohnheime (Plätze)	
TAG Wohnen, Junges Wohnen, Makarenkostraße 51	502
Seit 2015 sind weitere Wohnheimplätze für Studierende hinzugekommen:	
Soldmannstraße 16 / 17 (Select Werthaus)	129 WE
Soldmannstraße 16a (Bioniq)	114 WE

Die Anzahl der Wohnungen für Studierende und Auszubildende hat in der Vergangenheit deutlich zugenommen, v.a. durch private Vermieter von Wohnheimen bzw. Appartements. Parallel dazu hat sich auch die Anzahl der Studierenden erhöht. Deshalb besteht nach wie vor auf dem studentischen Wohnungsmarkt ein Angebotsdefizit insbesondere an preiswerten Unterkünften. Die Versorgungsquote durch das Studierendenwerk ist mit 1.929 Wohnungen außerordentlich niedrig.

2.3.2 Denkmalgeschützte Gebäude

(Stadtbauamt Greifswald/Untere Denkmalschutzbehörde)

Insgesamt gibt es 442 Denkmäler in Greifswald. Die 278 denkmalgeschützten Gebäude, die im Sanierungsgebiet Innenstadt/Fleischervorstadt liegen, befinden sich in einem guten bis sehr guten Zustand. 245 (88%) dieser Gebäude sind vollsaniert, weitere 31 (11%) teilsaniert. Nur 3 (1%) sind unsaniert. Im Rahmen des Einsatzes von Städtebaufördermitteln wurden sie im Laufe der Zeit deutlich aufgewertet und tragen zu einem beachtlichen Teil zur Attraktivität der Stadt bei. Auch für die übrigen Denkmäler wird eingeschätzt, dass sie in einem überwiegend guten Zustand sind.

2.3.3 Baulücken und Brachen

(Stadtbauamt Greifswald)

Nachfolgend die Übersichten zu den erfassten Baulücken und Brachflächen in den Sanierungs- und Stadtumbaugebieten. Die Angaben sind tabellarisch aufbereitet und jeweils mit einem Daten-Vergleich zum Erfassungszeitpunkt 2017 versehen. Jene Standorte, die bei der Größe mit „0 qm“ angegeben sind, wurden im Vergleich zu den Erst- Erfassungen mittlerweile bebaut. Sie sind weiterhin als Dokumentation der Innenentwicklung und Baulückenschließung nach wie vor in den Übersichten präsent. Die erfasste Flächengröße bezieht sich auf das Grundstück insgesamt und stellt keine reine Baulandflächengröße dar.

Gemäß ISEK-Zielstellung soll ein gesamtstädtisches Baulücken- und Brachflächenkataster erarbeitet werden. Die zeitliche Priorisierung wurde mit „mittelfristig“ angegeben. Dieses Kataster sollte insgesamt Nachverdichtungspotenziale erfassen und bewerten. Es wird im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erstellt werden.

Im Monitoringbericht wird demnach auf eine Aktualisierung der Baulücken und –brachen in den Fördergebieten fokussiert (vgl. nachfolgende Tabelle sowie im Kapitel der einzelnen Sanierungs- und Stadtumbaugebiete).

Im Ergebnis sind in allen Sanierungs- und Stadtumbaugebieten zusammen betrachtet noch 74.660 qm Baulücken (Bruttogröße der Grundstücke; nicht gleichzusetzen mit Nettowohnbauland) vorhanden. Teilweise wurden über städtebauliche Konzepte weitere Baulücken addiert, z.B. in Schönwalde II oder auch im Ostseeviertel-Ryckseite (insg. 15.097 qm). Berücksichtigt man diese neuen Standorte in der Bilanz, konnten zwischen 2017 und 2026 insgesamt 30.090 qm Baulücken geschlossen werden.

Alle Sanierungs- / Stadtumbaugebiete	Größe (in qm)
Insgesamt | 08/2026	74.660
Insgesamt 2017	89.653
Neue BL-Standorte bis 08/2026	15.097
Reine Veränderung 2017 zu 08/2026	-14.993
2017 zu 08/2026 inkl. neuer Standorte	-30.090
Neue BL-Standorte bis 08/2026	15.097

In den Kapiteln der einzelnen Stadtumbau-/Sanierungsgebiete befinden sich detailierte Übersichten zu den Baulücken und Brachflächen sowie zum Stand ihrer Wiedernutzung.

2.4 Auswertung Zielindikatoren auf Gesamtstadtebene

Ziele und Zielindikatoren:

1) Stabilisierung der Einwohnerentwicklung

a) stabile Einwohnerzahl?

Seit dem Tiefpunkt der Einwohnerzahl im Jahr 2004 stabilisierte sich die Zahl, in den folgenden Jahren stieg sie kontinuierlich an und verharrt nun und erreichte Ende 2025 einen Wert von 58.713. Die Einwohnerentwicklung gegenüber 2015: +4,8%.

Fazit: positiv 

b) Bevölkerungsentwicklung mindestens auf Prognoseniveau?

Die optimistische Prognose-Variante für 2030 (58.008) wurde bereits im Jahr 2021 erreicht. Seitdem stieg die Bevölkerungszahl weiter an, im Jahr 2025 auf 58.713.

Fazit: positiv 

c) ausgewogene Altersstruktur?

Die Altersstruktur veränderte sich in den letzten 10 Jahren. Die Gruppe der 6 bis < 15 Jahre (+24,8%) sowie bei den Älteren ab 65 Jahre (+23,3%) verbuchen einen deutlichen Zuwachs. Gesunken ist die Bevölkerungszahl der Kinder im Alter bis zu 6 Jahren. Im Zeitraum von 2015 bis 2025 verringerte sie sich um -22,1%. Der allgemeine Trend der stetigen Zunahme älterer Bevölkerungsschichten ist auch in Greifswald festzustellen.

Fazit: teils/teils 

d) positiver Geburten-Sterbe-Saldo?

Im 10-Jahresvergleich haben sich die Geburten-Sterbe-Salden verschlechtert. Im Jahr 2015 lag der Saldo bei -69, zuletzt bei -464 (2025). Im Jahr 2012 gab es zum letzten Mal einen positiven Saldo (+8).

Fazit: negativ 

e) positiver Wanderungssaldo?

Das Wanderungsgeschehen hat sich in den letzten Jahren verringert. Der positive Saldo aus Zu- und Fortzügen ist im 10-Jahres-Zeitraum von +987 (2015) auf +506 (2025) gesunken. Die höhere Zahl der Zuzüge seit 20 Jahren ist der Grund für den Bevölkerungsanstieg. Insbesondere die Altersgruppe der 18- unter 25-Jährigen (Saldo +699) zieht nach Greifswald, u.a. wegen des Studiums an der Universität.

Fazit: positiv 

2) Universität als attraktiver Standortfaktor

a) Stabile Studierendenzahlen?

Seit Beginn der 1990-er Jahre stieg die Anzahl der Studierenden an der Universität Greifswald. Von 3.590 im Semester 1992/93 auf 9.728 Studierende im WS 2025/26. Zwischenzeitlich gab es noch höhere Zahlen. Zuletzt war ein leichter Rückgang erkennbar. – Unabhängig von den Studierendenzahlen hat sich die Landschaft der Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen sehr positiv entwickelt. Neben den bereits etablierten Einrichtungen

- Bundesforschungsinstitut für Tiergesundheit | Friedrich-Loeffler-Institut, Hauptstandort Riems
- Leibnitz-Institut für Plasmaforschung und Technologie
- Max-Planck-Institut für Plasmaphysik

konnte 2021 das Helmholtz-Instituts für One-Health am Standort Greifswald gegründet werden. Gemeinsam mit den Einrichtungen der Gesundheitsökonomie (Universitätsmedizin Greifswald, Neurologisches Rehabilitationszentrum, MediGreif Parkklinik, Odebrecht-Kliniken sowie weiteren privaten Unternehmen (z.B. Cheplapharm, Ceva Tiergesundheit Riems) hat sich über die Ausstrahlungseffekte der Universität ein überregional und international bedeutender sowie anerkannter Forschungsstandort entwickelt.

Fazit: Anzahl Studierender stabil, seit 2023 leicht rückläufig

3) Stabilisierung der wirtschaftlichen Situation

a) Sinkende Arbeitslosigkeit?

Die Zahl der Arbeitslosen ist rückläufig. Sie reduzierte sich innerhalb von 10 Jahren von 3.067 auf 2.552. Das entspricht einem Rückgang um 16,8%. Die Arbeitslosenquote beträgt derzeit 6,7%. Die Zahl der jugendlichen Arbeitslosen unter 25 Jahre erhöhte sich in dieser Dekade von 286 auf 375 (um 31%). Die ältere Gruppe ab 55 Jahre liegt in 2025 bei 460 Personen.

Fazit: durchwachsen

b) Zunahme des positiven Pendlersaldos?

Der Pendlersaldo zwischen 2015 und 2025 stieg von +6.600 auf +7.063, um 7%. Der Anstieg signalisiert die positive Entwicklung des Arbeitsplatzangebots in Greifswald.

Fazit: positiv

c) Steigende Kaufkraft?

Die Kaufkraft in Greifswald weist kontinuierlich steigende Werte auf. Sie stieg seit 2015 von 17.886 Euro je Einwohner um 45% auf 25.892 Euro. Jedoch ist die Kaufkraft in Greifswald im Vergleich zum Durchschnitt des Bundeslands M-V mit 27.845 Euro geringer. Ein Grund für diese Unterschiede ist der große Anteil der Studierenden an der Bevölkerung.

Fazit: deutliches Wachstum

4) Anpassung und Aufwertung des Wohnungsbestands

a) Hoher Sanierungsstand?

Der Sanierungsgrad hat sich in den letzten Jahren leicht erhöht. Während in Greifswald 2015 68,8% der Wohnungen als vollsaniert oder Neubauten galten, sind es 2025 bereits 71,9%. Der Anteil unsanierter Wohnungen ist etwas angestiegen von 10,4 auf 11,4%. Baufällige oder ruinöse Wohnungen haben sich deutlich reduziert von 86 WE auf 38 WE.

Fazit: positiv

b) Wohnungsleerstand verringert?

Die Wohnungsleerstandsquote ist seit Beginn des Stadtumbaus kontinuierlich gesunken. Lag sie 2015 noch bei 3,5%, hat sich der Wert inzwischen auf 3,1% (1.149 Wohnungen) reduziert. 3-4% Leerstand gelten gemeinhin als Umzugs- und Neuvermietungsreserve.

Fazit: positiv

c) Altersgerechten Wohnraum geschaffen?

- alters- und behindertengerechter Wohnraum:

In den vergangenen Jahren wurde in den Beständen der Wohnungsunternehmen alters- und behindertengerechter Wohnraum geschaffen. 2.190 Wohnungen sind barrierearm (mit Lift), 13 WE sind barrierefrei. Damit sind 13,7% der WE der beiden WU in diesen Kategorien.

- Betreutes Wohnen:

Es gibt 1.119 Wohnungen, die zur Kategorie „Betreutes Wohnen“ zählen, 7% mehr als im Jahr 2017. Zudem sind 20 ambulant betreute Wohngemeinschaften mit dem Aspekt „Service Wohnen und Wohngruppen“ vorhanden mit insgesamt 214 Unterkünften.

Fazit: positiv, jedoch demographisch bedingt weiterhin Umbaubedarfe 

d) Neubaubedarf eingeschätzt und angepasst?

Laut Wohnraumnachfrageprognose im ISEK Greifswald2030+ werden bis zum Jahr 2030 2.000 bis 3.000 neue Wohnungen gebraucht. Hierzu werden Verdichtungen im Bestand sowie neue Baugebiete ausgewiesen. Gemäß Wohnungsbaubilanz (Baufertigstellungen minus Abbrüche und Abgänge) konnten hiervon bis 2025 bereits 2.438 WE realisiert worden. Damit werden die ISEK-Zielgrößen bislang erfüllt. Bis 2025 hat sich eine kumulierte positive Abweichung von 214 WE ergeben. Dies ist jedoch aufgrund der stärker gestiegenen Bevölkerungszahl (+2,0%) im Abgleich mit der Bevölkerungsprognose notwendig, was sich auch am nach wie vor angespannten Wohnungsmarkt zeigt.

Fazit: weiterhin zu beobachten 

5) Erhalt/Aufwertung denkmalgeschützter Gebäude

a) guten Zustand geschaffen/hohen Sanierungsgrad erreicht?

Die 278 denkmalgeschützten Gebäude, die im Sanierungsgebiet Innenstadt/Fleischervorstadt liegen, befinden sich in einem guten bis sehr guten Zustand. 245 (88%) dieser Gebäude sind vollsaniert, weitere 31 (11%) teilsaniert. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen wurden sie deutlich aufgewertet und tragen zu einem beachtlichen Teil zur Attraktivität der Stadt bei.

Fazit: positiv 

6) Aufwertung des Wohnumfelds

a) Wohnumfeld verbessert?

Insbesondere in den Stadtumbaugebieten wurden vielfältige Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfelds durchgeführt. Hierdurch wurden die Gebiete entsprechend aufgewertet. Defizite bestehen v.a. noch in der Verkehrsinfrastruktur, ebenso bei einzelnen Innenhöfen.

Fazit: durchwachsen 

7) Schließung von Baulücken und Wiedernutzung von Brachen

a) Baulücken und Brachflächen reduziert?

In den Sanierungs- und Stadtumbaugebieten sind noch 73.860 qm Baulücken vorhanden. Teilweise wurden über städtebauliche Konzepte weitere Baulücken addiert, z.B. in Schönwalde II oder auch im Ostseeviertel-Ryckseite (insg. 15.097 qm). Berücksichtigt man diese neuen Standorte in der Bilanz, konnten zwischen 2017 und 2026 insgesamt 30.890 qm Baulücken geschlossen werden.

Fazit: positiv, aber weitere Baulückenschließungen möglich und notwendig 

8) Anpassung der sozialen Infrastruktur an den Bedarf und Aufwertung

a) Kita/Hort an den Bedarf angepasst und aufgewertet?

Die Nachfrage nach Einrichtungen zur Kinderbetreuung ist deutlich gestiegen. Es wurden neue Kapazitäten geschaffen. Die 41 Kindertagesstätten weisen Ende 2025 eine Kapazität von insgesamt 4.861 Plätzen auf. Gegenüber 2015 entspricht es einer Zunahme um 18,5%. Die Kitas haben eine Auslastung von 93,5%. Von den 15 kommunalen Kindertagesstätten sind 40% unsaniert.

Fazit: Kapazitäten bedarfsgerecht / oft unsanierter Zustand 

b) Schulen angepasst und aufgewertet?

Es wurden seit einigen Jahren Kapazitäten ausgebaut oder neu gebaut. Die Schüleranzahl (kommunal) ist seit 2015 (3.843) in allen Schulformen angestiegen um 19,7% auf 4.601 Schüler. Inklusive der „freien“ Schulen liegt die Gesamtzahl bei 6.311 Schüler. Somit sind 27% aller Schulen in freier Trägerschaft. 30% der komm. Schulen sind unsaniert.

Fazit: gestiegener Bedarf gedeckt, einige Bildungsstätten noch unsaniert

c) Altenpflege-/Behinderteneinrichtungen angepasst und aufgewertet?

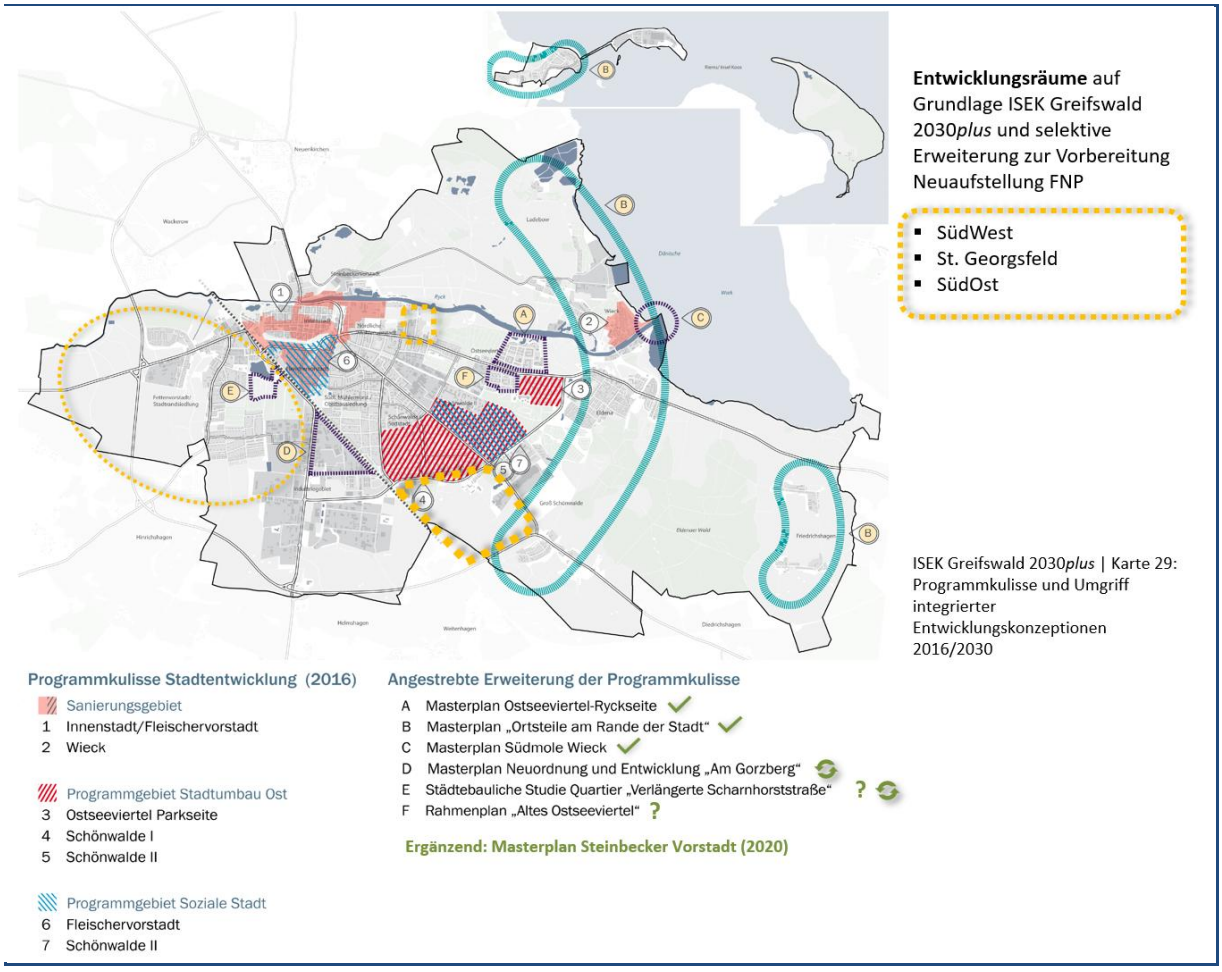
Die Anzahl der Plätze in stationären Pflegeeinrichtungen ist im Zeitraum 2017 bis 2025 um 21% gestiegen. Zusätzlich gibt es 82 Plätze der stationären Behindertenpflege und –wohnstätten.

Fazit: neue Kapazitäten geschaffen / prüfen, ob zukünftiger Bedarf gedeckt wird

2.5 Schwerpunkte des Stadtumbaus in Greifswald

Im Folgenden wird ein Bild über die aktuelle und die geplanten Erweiterungen der Programmkulisse gegeben. Zudem werden die im Rahmen des ISEK 2030 neu formulierten Handlungsfelder und Strategien dargestellt.

Abbildung 68: Schwerpunkte des Stadtumbaus (ISEK 2030plus) (Aktualisierung 2024: Stadtbauamt)



In der Planungspraxis hatten sich leichte Abweichungen und Ergänzungen ergeben. Oben ist der aktuelle Stand zu sehen.
Der Punkt A) Masterplan Ostseeviertel-Ryckseite“ konnte als „Strategiepapier zum Stadtumbau“ erarbeitet und von der Bürgerschaft verabschiedet (2021) als Grundlage für den dortigen Stadtumbau gesetzt werden.

➔ erfolgt

Zuvor (2019) wurde bereits der Masterplan „Ortsteile am Rande der Stadt“ (Punkt B) als Masterplan „Stadtteile an der Küste“ fertig erstellt und stellt nun die Grundlage für anstehende bauliche und infrastrukturelle Aufwertungen dieser Stadtteile dar.

➔ erfolgt

Der Punkt C) „Masterplan Südmole“ wurde in diesen Planungsprozess integriert. Zur Sicherung der Zielaussage soll ein Bebauungsplan für den Geltungsbereich der Südmole erstellt werden.

➔ erfolgt

Zusätzlich wurde der „Masterplan Steinbeckervorstadt“ im Sinne der städtebaulichen Zielstellung für die Entwicklung dieser bislang etwas „vernachlässigten“ und unterschätzten Vorstadt erarbeitet und von der Bürgerschaft beschlossen (2020).

➔ erfolgt

Ebenso dient das erstellte Konzept zum Modellvorhaben „Zukunft Wohnen ‚Mitten in Schönwalde‘“ (2020) als von der Bürgerschaft beschlossener Handlungsleitfaden für eine verstärkte soziale Durchmischung in den beiden Stadtumbaugebieten Schönwalde I und Schönwalde II.

➔ erfolgt

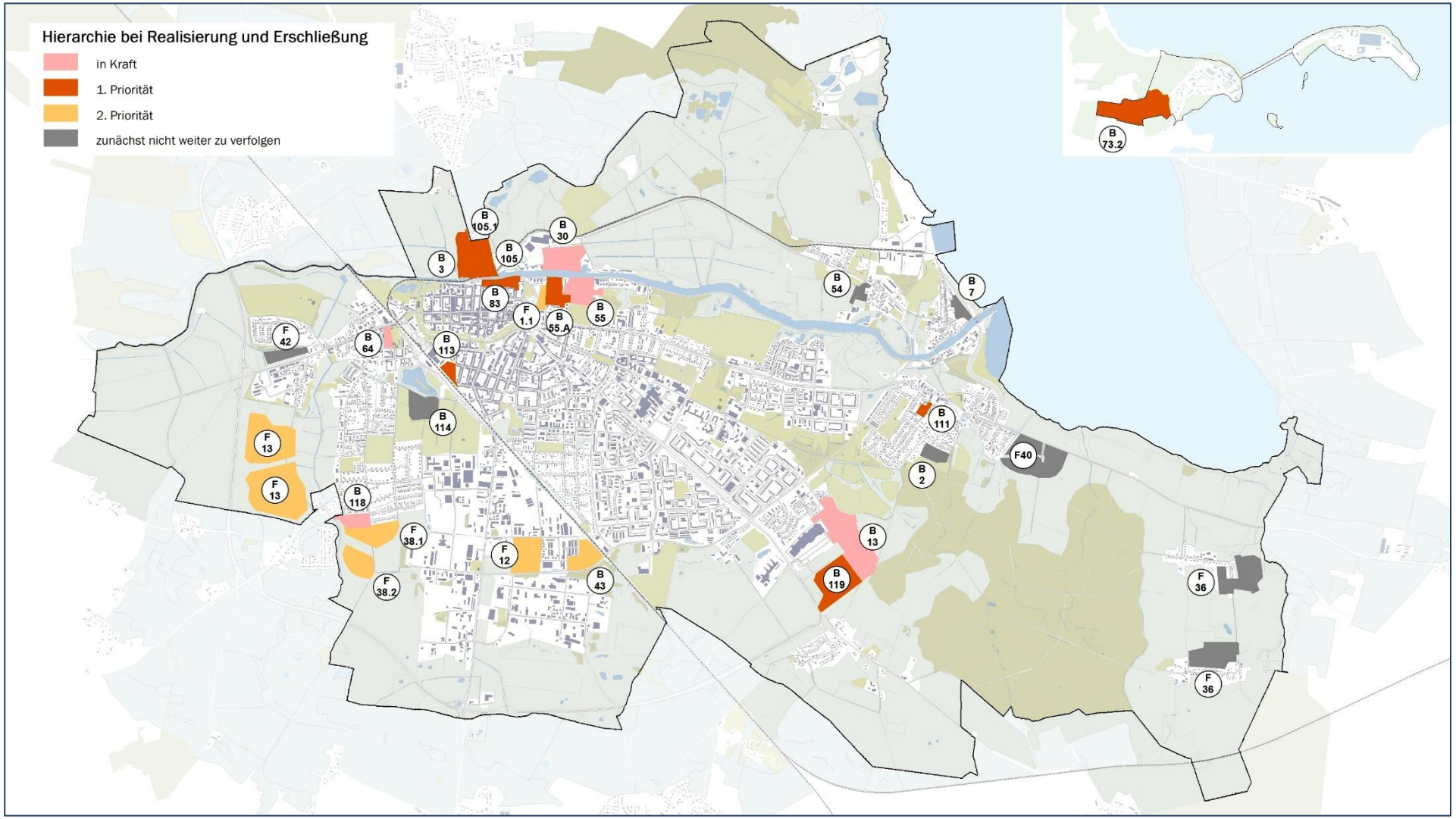
Der Masterplan Neuordnung und Entwicklung „Am Gorzberg“ (Punkt D) befindet sich in Erstellung, ein Bürgerschaftsbeschluss ist für 2027 vorgesehen.

Das Planungsvorhaben Punkt F – Städtebaulicher Rahmenplan „Altes Ostseeviertel“ wird inhaltlich und räumlich weiterentwickelt. Vorbereitende Untersuchungen hinsichtlich der Ausweisung eines neuen Fördergebietes der Städtebauförderung werden erarbeitet.

.

Eine aktualisierte Fortschreibung des ISEK-Umsetzungsprogramms befindet sich in den Übersichten des Stadtentwicklungsberichtes 2023.

Abbildung 69: Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung (ISEK 2030plus) (Aktualisierung 2024: Stadtbauamt)



Geoware - Bitstore Neubrandenburg GmbH i. A. Universitäts- und Hansestadt Greifswald

3. Monitoring für die Stadtumbaugebiete

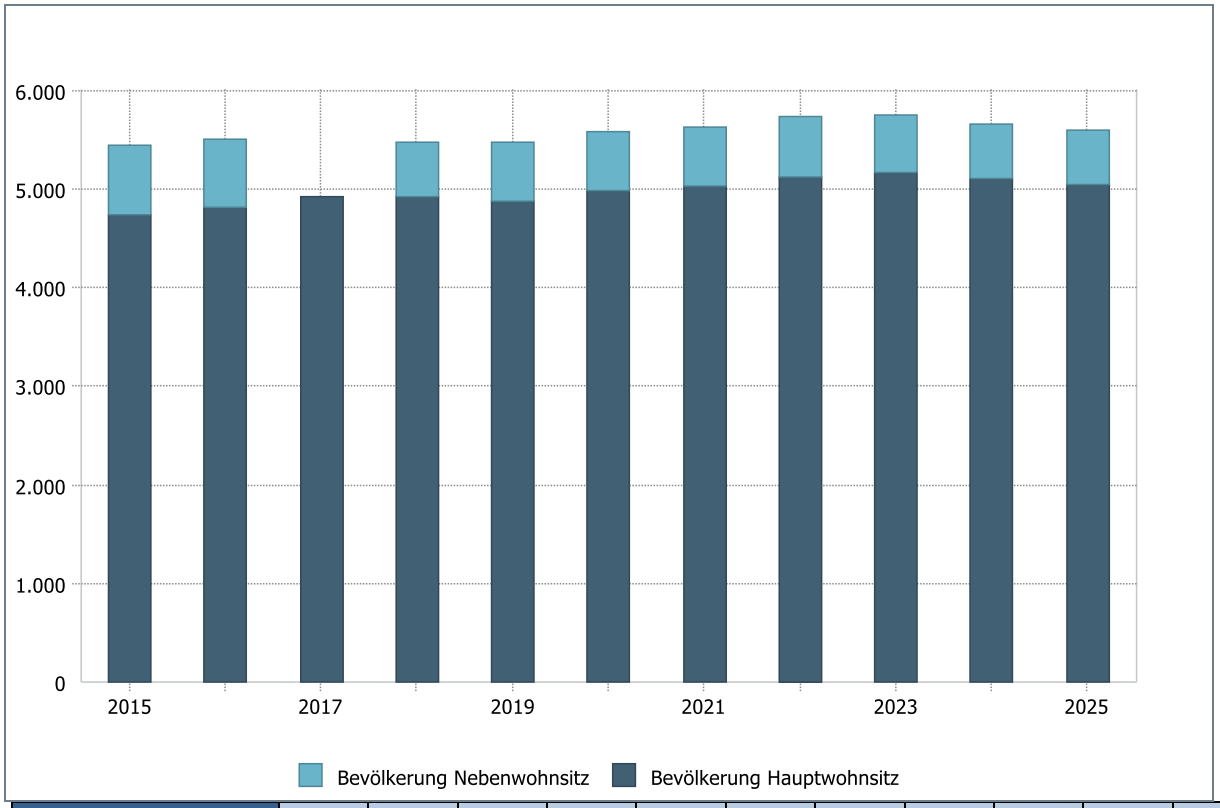
3.1 Sanierungsgebiete Innenstadt & Fleischervorstadt

3.1.1 Demografie und Sozioökonomie

Das Sanierungsgebiet und das Fördergebiet bilden einen Anteil von nur 4% an der Gesamtfläche der Stadt, weisen aber 16,8% aller Wohnungen und 18,8% der Einwohner (HWS+NWS) der Stadt auf. 43% der Flächen befinden sich im Eigentum der Kommune (Quelle: Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt/ Fleischervorstadt 2016).

Das Sanierungsgebiet Innenstadt verzeichnet im 10-Jahres-Zeitraum einen kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs und hat seit 2015 über 6,4% Hauptwohnsitze hinzugewonnen. Seit 2024 erkennt man einen leichten Rückgang. Die recht hohe Zahl der Nebenwohnsitze, die zeitweilig ein Fünftel aller Wohnberechtigten darstellten, ist im 10-Jahres-Vergleich spürbar zurückgegangen und liegt nun bei 702 NWS (-27,2%%). Dennoch ist die aktuelle Gesamtbevölkerung höher als im Jahr 2015.

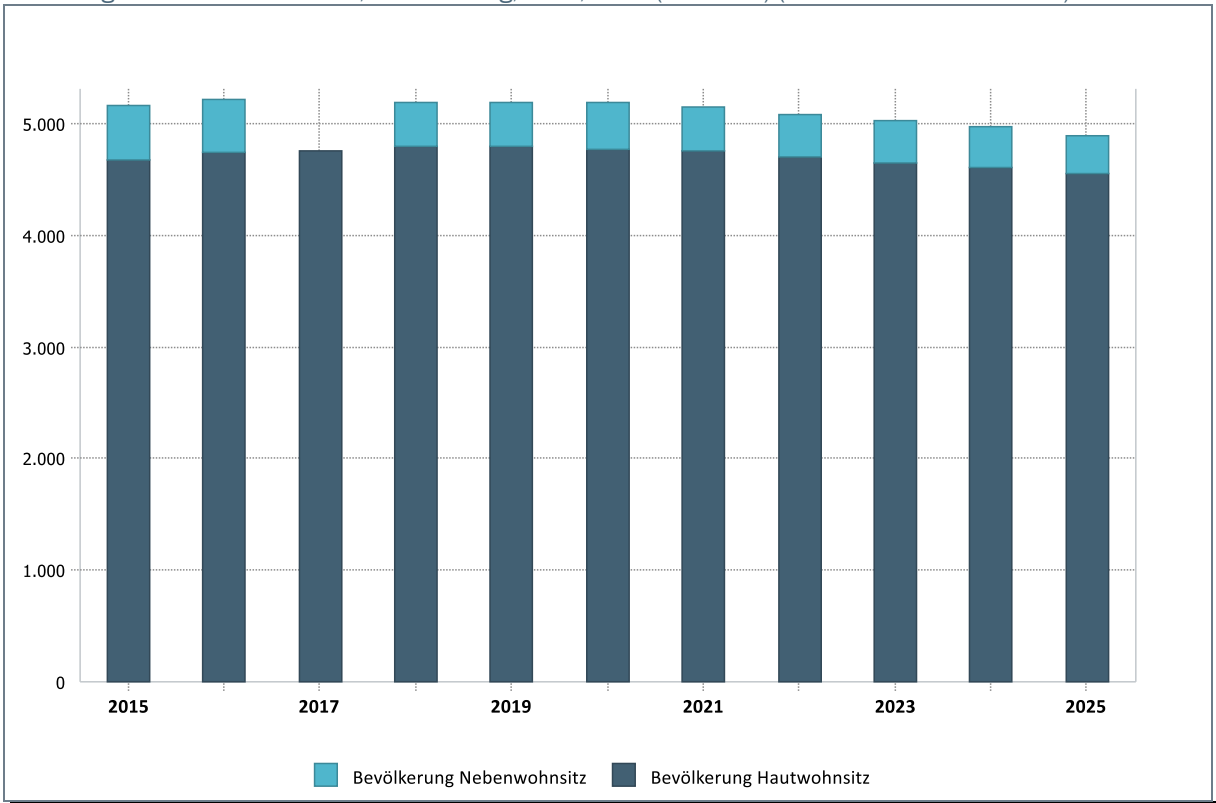
Abbildung 70: Innenstadt, Bevölkerung, HWS, NWS (2015-25) (Statistikstelle Greifswald)



Innenstadt	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Bevölkerung gesamt	5.451	5.505		5.474	5.479	5.587	5.634	5.738	5.753	5.662	5.603
Bevölkerung HWS	4.749	4.826	4.925	4.924	4.887	4.980	5.037	5.119	5.173	5.112	5.051
Bevölkerung HWS zu 2015	100,0	103,2	105,3	105,3	104,5	106,5	107,7	109,5	110,6	107,6	106,4
Bevölkerung NWS	702	679		550	592	607	597	619	580	550	552
Bevölkerung NWS zu 2015	100,0	96,7		78,4	84,3	86,5	85,1	87,8	82,6	78,4	78,6
Bevölkerung HWS, m	2.305	2.330	2.368	2.335	2.331	2.339	2.374	2.393	2.410	2.377	2.363
Bevölkerung HWS, m zu 2015	100,0	101,1	102,7	101,3	101,1	101,5	103,0	103,8	104,6	103,1	102,5
Bevölkerung HWS, w	2.444	2.496	2.557	2.589	2.556	2.641	2.663	2.726	2.763	2.735	2.688
Bevölkerung HWS, w zu 2015	100,0	102,9	105,4	106,8	105,4	108,9	109,8	112,4	113,9	111,9	110,0

Nach dem großen Bevölkerungswachstum seit dem Jahrtausend-Wechsel ist im Fördergebiet Fleischervorstadt ab 2019 ein leichter Rückgang zu sehen. Im 10-Jahres-Rückblick sank die Anzahl der Hauptwohnsitze um 2,7%. Auch in der Fleischervorstadt gab es einen steten Rückgang der Nebenwohnsitze. Seitdem ist die Zahl im Zeitraum von 484 auf 339 NWS gesunken (-30%).

Abbildung 71: Fleischervorstadt, Bevölkerung, HWS, NWS (2015-25) (Statistikstelle Greifswald)



Fleischervorstadt	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Bevölkerung gesamt	5.159	5.220		5.188	5.189	5.189	5.149	5.081	5.023	4.980	4.890
Bevölkerung HWS	4.675	4.739	4.764	4.802	4.794	4.771	4.756	4.702	4.654	4.609	4.551
Bevölkerung HWS zu 2015	100,0	101,4	101,9	102,7	102,5	102,1	101,7	100,6	99,6	98,6	97,4
Bevölkerung NWS	484	481		386	395	418	393	379	369	371	339
Bevölkerung NWS zu 2015	100,0	99,4		79,8	81,6	86,4	81,2	78,3	76,2	76,6	70,0
Bevölkerung HWS, m	2.262	2.274	2.294	2.336	2.322	2.314	2.278	2.238	2.212	2.191	2165
Bevölkerung HWS, m zu 2015	100,0	100,5	101,4	103,3	102,7	102,3	100,7	98,9	97,8	96,9	95,7
Bevölkerung HWS, w	2.413	2.413	2.470	2.466	2.472	2.457	2.478	2.464	2.442	2.418	2.386
Bevölkerung HWS, w zu 2015	100,0	100,0	102,4	102,2	102,5	101,8	102,7	102,1	101,2	100,2	98,9

[in 2017 wurden die Nebenwohnsitze der Stadtteile nicht zur Verfügung gestellt.]

Hinsichtlich der Alterszusammensetzung gehört das Sanierungsgebiet Innenstadt zu den jüngeren Stadtgebieten. Knapp ein Drittel aller Einwohner (30%) ist in der Altersgruppe der unter 25-Jährigen. Im Betrachtungszeitraum hatten insbesondere die Alterskohorten 6 bis unter 15 Jahre sowie 65 Jahre und älter haben im Zeitraum von 2015 bis 2025 erhebliche Zuwächse um 45,1% bzw. 43,3% zu verzeichnen. Die Altersgruppe der 15- bis unter 25-Jährigen zeigt hingegen einen Rückgang um 8,6%.

Abbildung 72: Innenstadt, Altersbaum (Statistikstelle Greifswald)

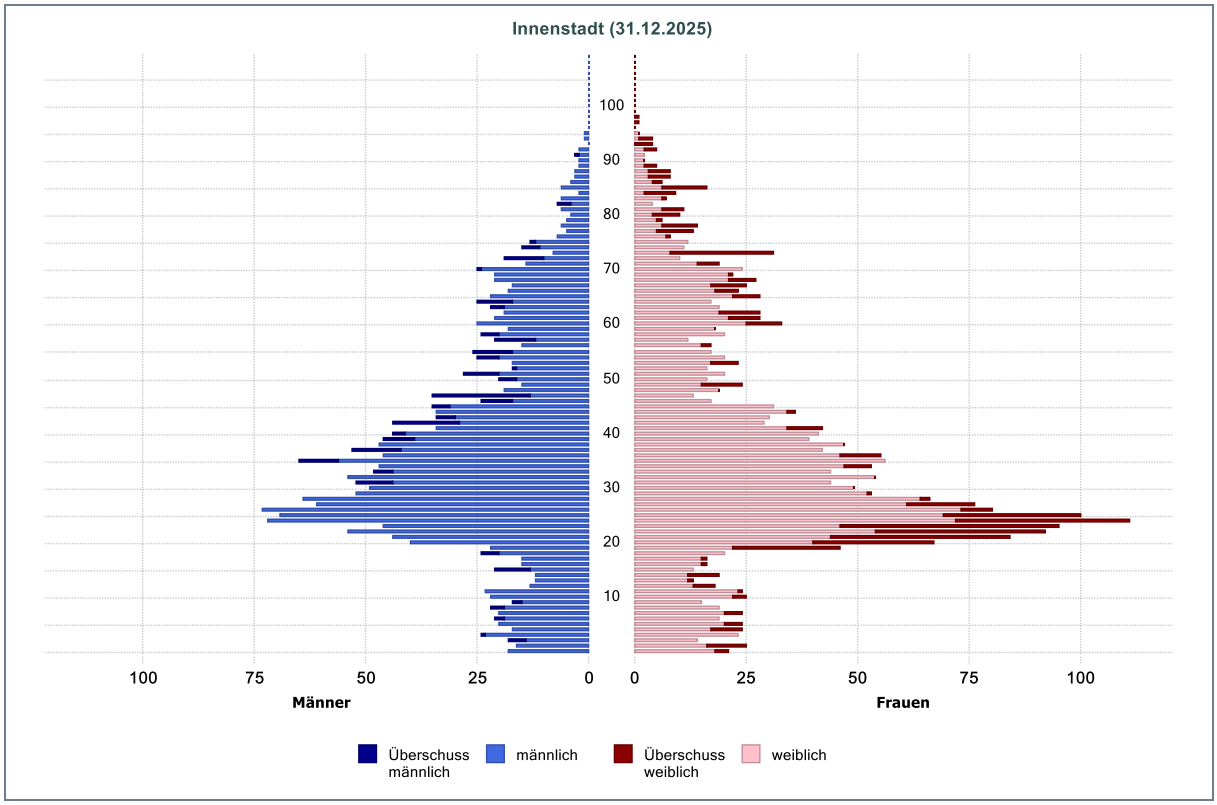
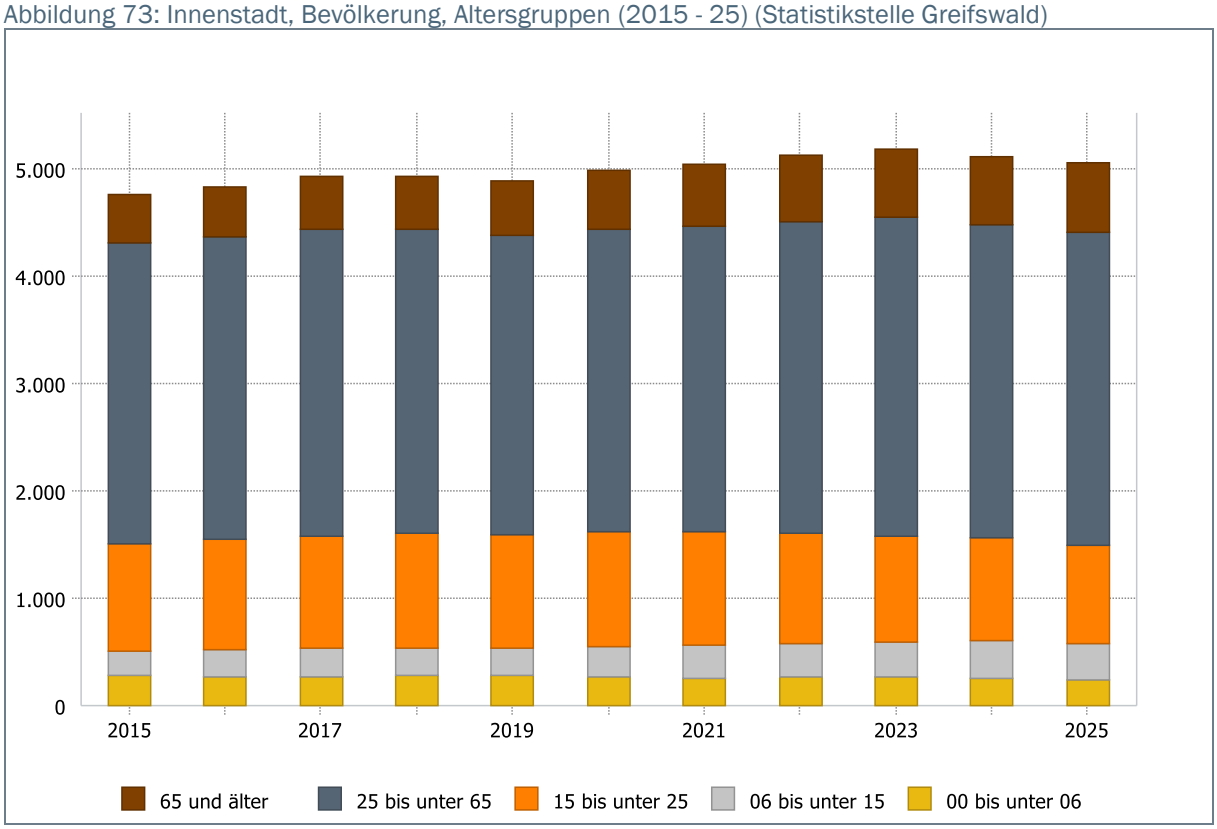


Abbildung 73: Innenstadt, Bevölkerung, Altersgruppen (2015 - 25) (Statistikstelle Greifswald)



Innenstadt	00 bis unter 06	00 bis unter 06 zu 2015	06 bis unter 15	06 bis unter 15 zu 2015	15 bis unter 25	15 bis unter 25 zu 2015	25 bis unter 65	25 bis unter 65 zu 2015	ab 65 Jahre	ab 65 Jahre zu 2015
2015	276	100,0	233	100,0	999	100,0	2.791	100,0	450	100,0
2020	269	97,5	277	118,9	1.069	107,0	2.809	100,6	556	123,6
2025	244	88,4	338	145,1	913	91,4	2.911	104,3	645	143,3

In der Fleischervorstadt verringerte sich die Altersgruppe bis unter 6 Jahre deutlich auf 67,6% des Ausgangswerts im Jahr 2015. Die Gruppe 15 bis unter 25 Jahre wuchs bis zum Jahr 2019, danach gingen die Zahlen ebenso runter - im gesamten Zeitraum um 6,2%. Die Bewohner in der Altersgruppe 65 Jahre und älter haben eine signifikante Zunahme um 38,9% gegenüber 2015 verzeichnet.

28,8% der Einwohner in der Fleischervorstadt gehören zur Altersgruppe der unter 25-Jährigen – und ist damit einer der „jüngsten“ Stadtteile.

Abbildung 74: Fleischervorstadt, Altersbaum (Statistikstelle Greifswald)

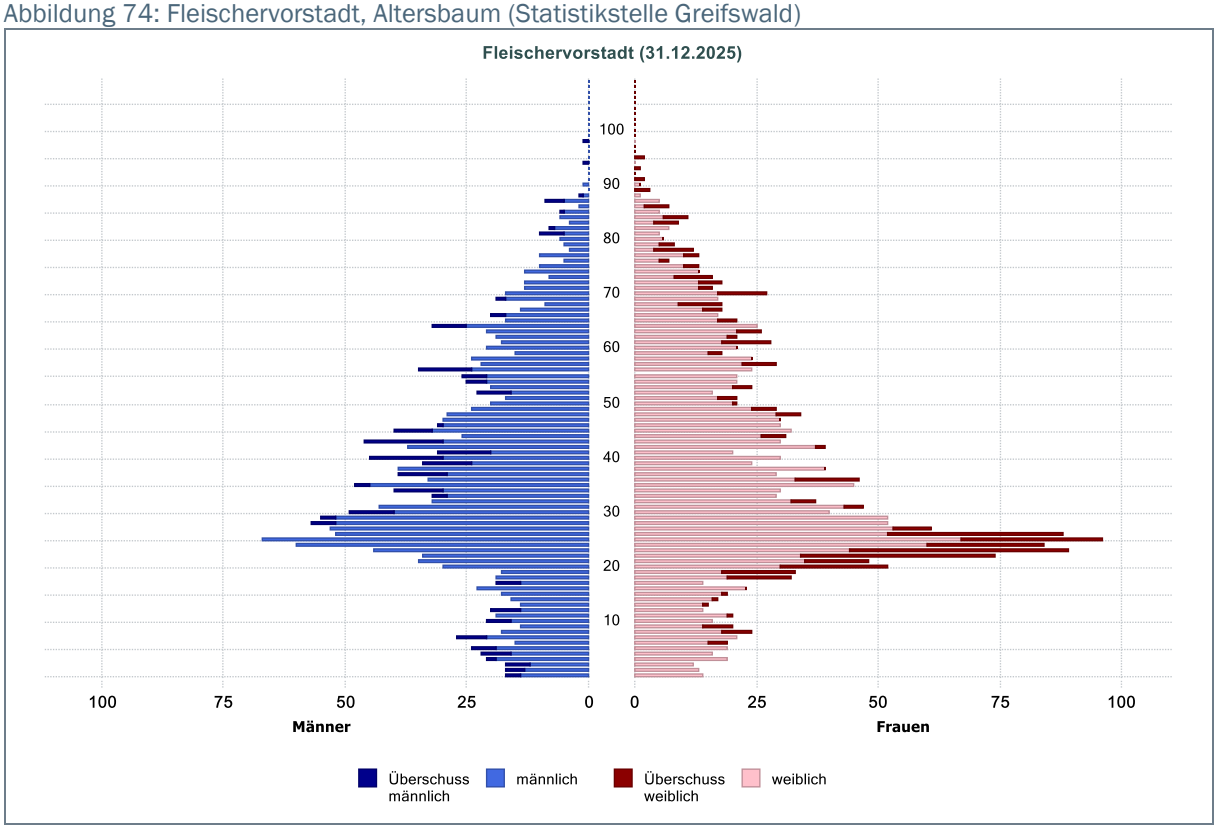
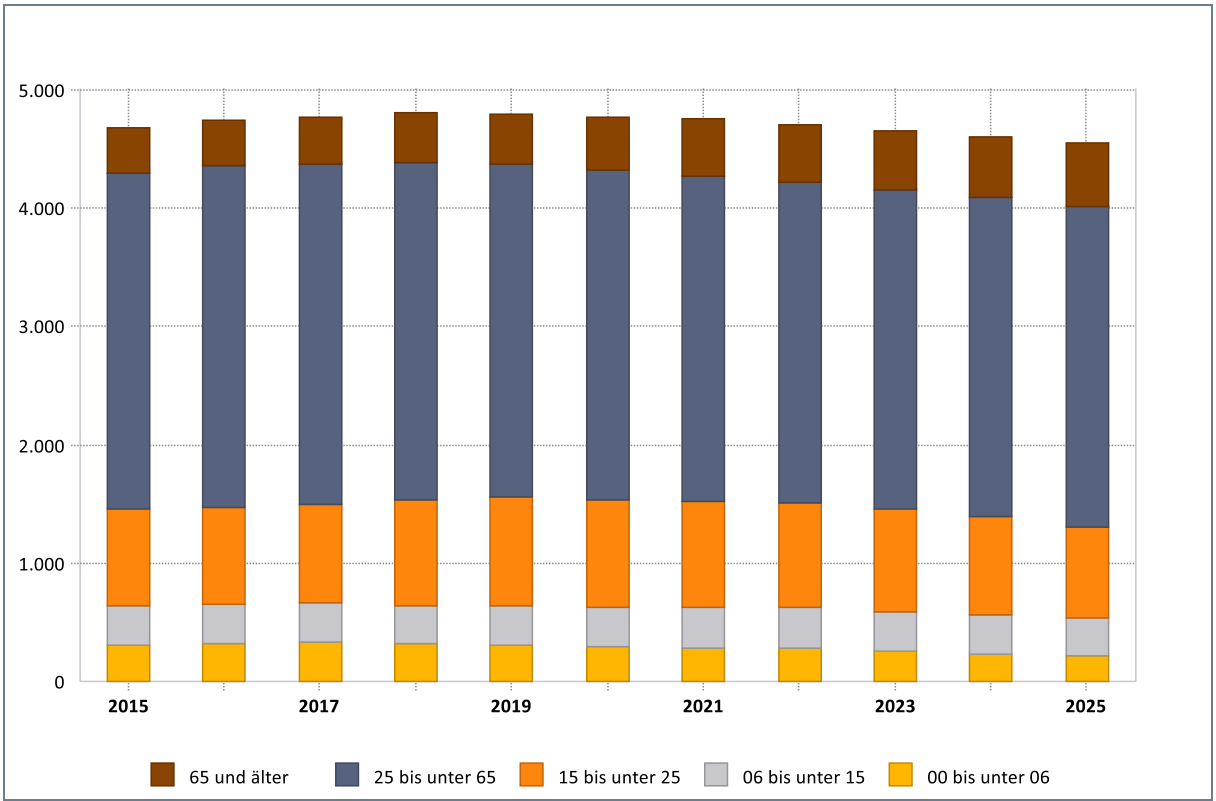


Abbildung 75: Fleischervorstadt, Bevölkerung, Altersgruppen (2015 - 25) (Statistikstelle Greifswald)



Fleischervorstadt	00 bis unter 06	00 bis unter 06 zu 2015	06 bis unter 15	06 bis unter 15 zu 2015	15 bis unter 25	15 bis unter 25 zu 2015	25 bis unter 65	25 bis unter 65 zu 2015	ab 65 Jahre	ab 65 Jahre zu 2015
2015	312	100,0	326	100,0	819	100,0	2.835	100,0	383	100,0
2020	292	93,6	338	103,7	910	111,1	2.779	98,0	452	118,08
2025	211	67,6	330	101,2	768	93,8	2.710	95,6	532	138,9

Entwicklung Arbeitslosigkeit (Quelle: Bundesagentur für Arbeit)

Die Agentur für Arbeit übergibt die Daten seit 2018 nur als Zusammenfassung für die Stadtteile Innenstadt und Steinbecker Vorstadt (wenige Einwohner). Daher ist die abgebildete Anzahl der Arbeitslosen in der Innenstadt aufgrund der Summierung etwas höher als in der Wirklichkeit.

Arbeitslose Innenstadt + Steinbecker Vorstadt:

- Arbeitslose gesamt: 220, im Vergleich zum Jahr 2015 ein Anstieg um 12,2% (196)
- Männer: 140, Erhöhung um 23,9%, Männeranteil an allen Arbeitslosen: 63,5%
- Frauen: 80, Verringerung um 3,6%, Frauenanteil an allen Arbeitslosen: 36,5%
- Jugendliche unter 25 Jahren: 32 (2015: 20 Personen)
- Ältere über 55 Jahre: 33 (2015: 29 Personen)
- Ausländer: 45 (2015: 14 Personen)

Arbeitslose Fleischervorstadt:

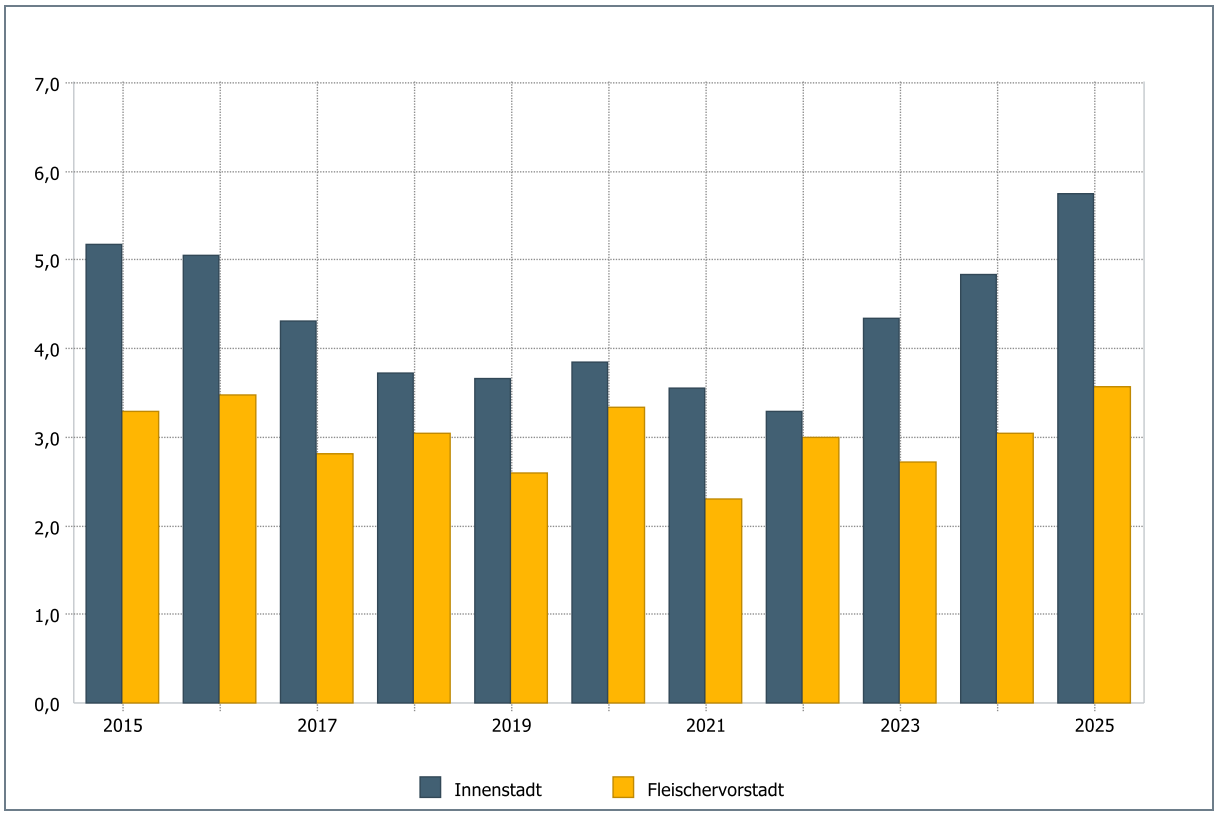
- Arbeitslose gesamt: 124, im Jahr 2015 120 Personen, konstante Entwicklung.
- Männer: 70, Verringerung um 3,6%, Männeranteil an allen Arbeitslosen: 56,4%
- Frauen: 54, Erhöhung um 38,5%, Frauenanteil: 43,6%
- Jugendliche unter 25 Jahren: k.A.
- Ältere über 55 Jahre: 15 (2015: 14)
- Ausländer: 21 (2015: 9)

Der Anteil der ALG-II-Empfänger ist in den Gebieten ebenfalls zwischen 2018 und 2025 gestiegen, in der Mitte des 10-Jahres-Zeitraums lagen die tiefsten Werte.

Am 31.12.2025 gab es folgende Anzahl an Bedarfsgemeinschaften (SGB II) in den Gebieten:

- Innenstadt/Steinbeckervorstadt mit 201 Bedarfsgemeinschaften (2018: 208)
- Fleischervorstadt mit 105 Bedarfsgemeinschaften (2018: 131)

Abbildung 76: SG Innenstadt/Fleischervorstadt, Anteil Arbeitslose gesamt & ALG II (2015-25) (Statistikstelle Greifswald)



Innenstadt	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl der ALG-Empfänger insg.	196	194	168	145	141	149	138	129	172	187	220
Anteil der ALG -Empfänger an Bevölkerung (15-65 Jahre)	5,2	5,1	4,3	3,7	3,7	3,8	3,5	3,3	4,3	4,8	5,8
Anzahl der ALG II-Empfänger	142	132	118	99	87	78	76	63	104	98	127
Anteil der ALG II-Empfänger an Bevölkerung (15-65 Jahre)	3,7	3,4	3,0	2,5	2,3	2,0	2,0	1,6	2,6	2,5	3,3
Fleischervorstadt	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Anzahl der ALG-Empfänger insg.	120	129	104	114	97	123	84	108	97	107	124
Anteil der ALG -Empfänger an Bevölkerung (15-65 Jahre)	3,3	3,5	2,8	3,0	2,6	3,3	2,3	3,0	2,7	3,0	3,6
Anzahl der ALG II-Empfänger	68	73	60	56	52	51	49	72	64	56	67
Anteil der ALG II-Empfänger an Bevölkerung (15-65 Jahre)	1,9	2,0	1,6	1,5	1,4	1,4	1,3	2,0	1,8	1,6	1,9

3.1.2 Wohnungswirtschaft

Entwicklung Wohnungsbestand

Der innenstädtische Wohnungsbestand hat im abgebildeten Zeitraum um 6,8% zugenommen. Die Wohnungsunternehmen besitzen hier einen Anteil von etwa 35,8% der Wohnungen (in 2015: 37,2%). Die Zunahme des Wohnungsbestands erfolgte vor allem außerhalb der Bestände der Wohnungsunternehmen.

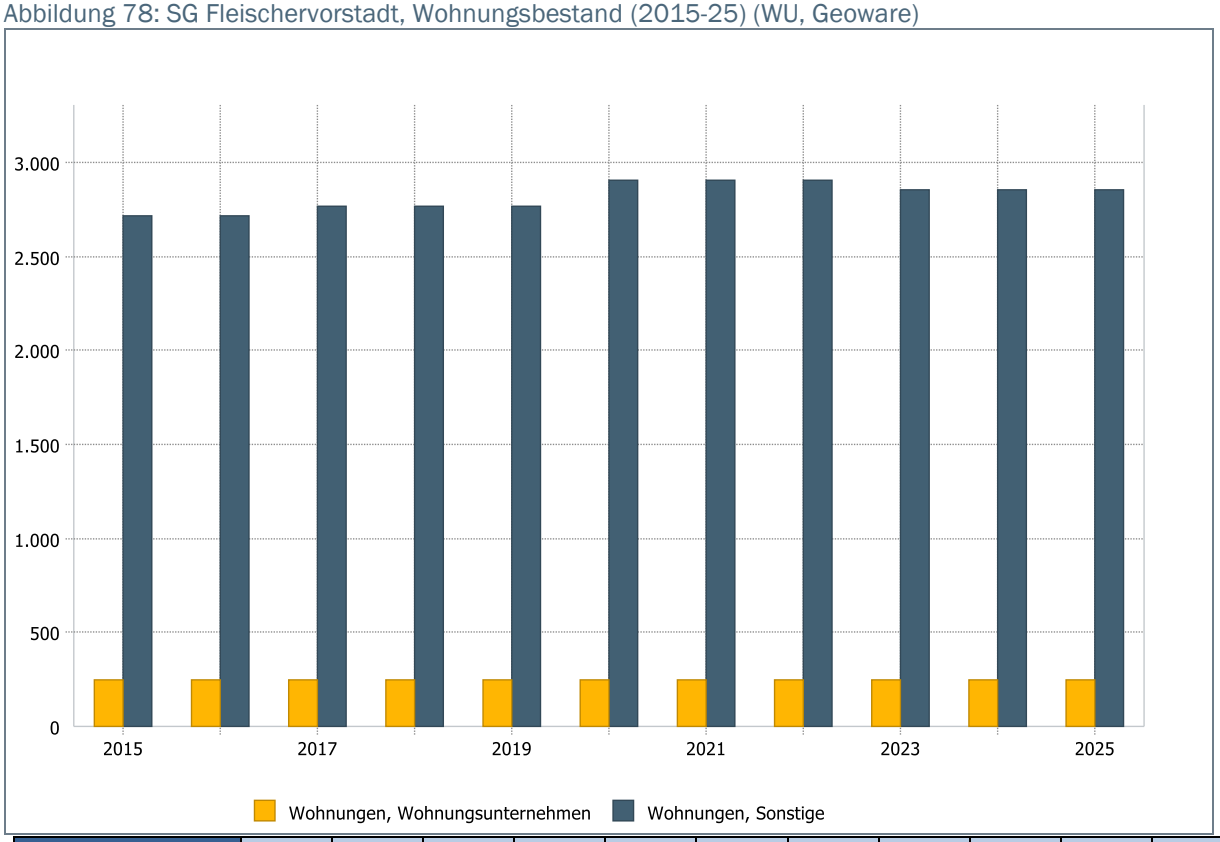
Abbildung 77: SG Innenstadt, Wohnungsbestand (2015-25) (WU, Geoware)



SG Innenstadt	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Wohnungen, gesamt	3.532	3.533	3.665	3.665	3.623	3.759	3.759	3.762	3.779	3.777	3.773
Wohnungen, WU	1.315	1.313	1.311	1.308	1.264	1.331	1.356	1.356	1.354	1.352	1.352
Wohnungen, Sonstige	2.217	2.220	2.354	2.357	2.359	2.428	2.403	2.406	2.425	2.425	2.421

Auch in der Fleischervorstadt ist die Anzahl der Wohnungen gewachsen, seit 2015 um 4,8%. 7,9% der Wohnungen gehören den Wohnungsunternehmen. Die Anzahl ihrer Wohnungen ist im 10-Jahres-Zeitraum konstant geblieben, mit 245 WE.

Abbildung 78: SG Fleischervorstadt, Wohnungsbestand (2015-25) (WU, Geoware)



SG Fleischervorstadt	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Wohnungen, gesamt	2.960	2.960	3.015	3.015	3.015	3.150	3.150	3.150	3.102	3.103	3.102
Wohnungen, WU	245	245	245	245	245	245	245	245	245	246	245
Wohnungen, Sonstige	2.715	2.715	2.770	2.770	2.770	2.905	2.905	2.905	2.857	2.857	2.857

Baualtersklassen

Zur Baualtersklasse vor 1919 gehören in der Innenstadt 20,3% der Wohnungen, in der Fleischervorstadt fast jede zweite Wohnung (48,9%). 10,3% bzw. 16,6% der Wohnungen in der Innenstadt bzw. in der Fleischervorstadt sind in Gebäuden zu finden, die der jüngsten Baualtersklasse ab 2006 angehören.

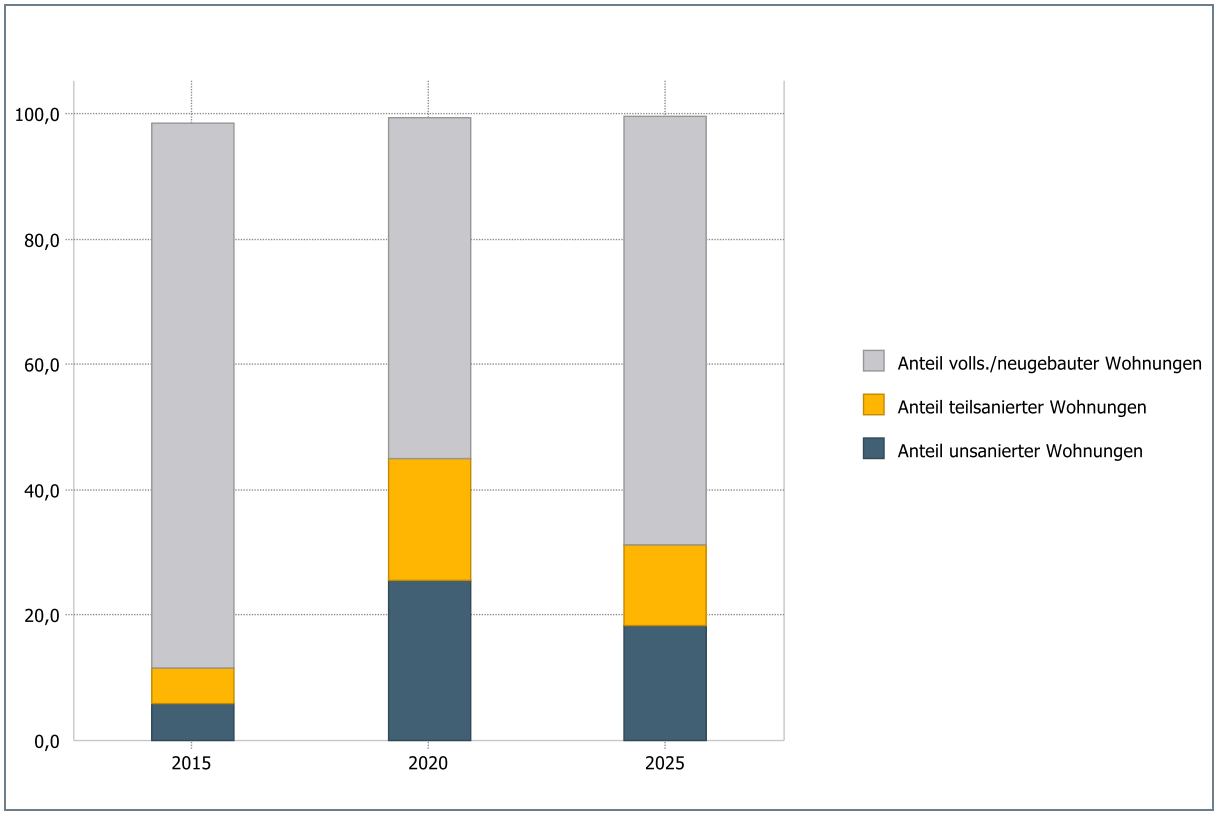
Tabelle 18: Baualtersklassen Innenstadt/Fleischervorstadt (2025) (WU, Geoware)

2025	Baujahr bis 1919 (%)	Baujahr 1919 bis 1949 (%)	Baujahr 1950 bis 1959 (%)	Baujahr 1960 bis 1969 (%)	Baujahr 1970 bis 1989 (%)	Baujahr 1990 bis 2005 (%)	Baujahr ab 2006 (%)
SG Innenstadt	20,3	3,8	1,8	1,3	33,3	29,3	10,3
SG Fleischervorstadt	48,9	16,1	1,0	2,1	4,3	10,3	16,6

Sanierungsstand

Der Anteil des vollsanierten Wohnraums an allen Wohnungen beträgt in 2025 im Gebiet Innenstadt 68,3%, in der Fleischervorstadt liegt der Wert bei 49,7%.

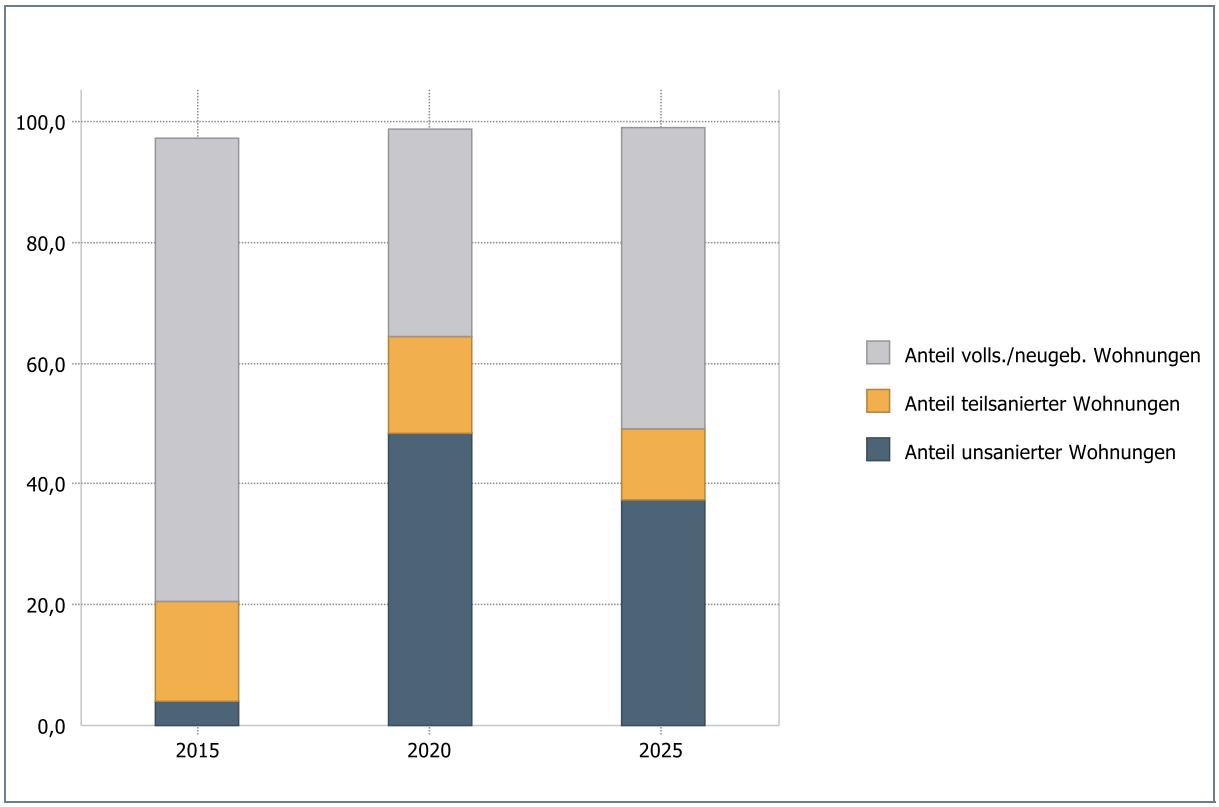
Abbildung 79: SG Innenstadt, Anteil Wohnungsbestand nach Sanierungsgrad (2015, 20, 25) (WU, Geoware)



01 Innenstadt	2015	2020	2025
Anteil unsanierter Wohnungsbestand (%)	5,8	25,6	18,4
Anteil teilsanierter Wohnungsbestand (%)	5,7	19,4	12,8
Anteil volls./neugebauter Wohnungsbestand (%)	86,9	54,3	68,3

(Die Differenz zu 100% liegt an den baufälligen und ruinösen Zuständen, die hier nicht enthalten sind.)

Abbildung 80: SG Fleischervorstadt, Anteil Wohnungsbestand nach Sanierungsgrad (2015, 20, 25) (WU, Geoware)



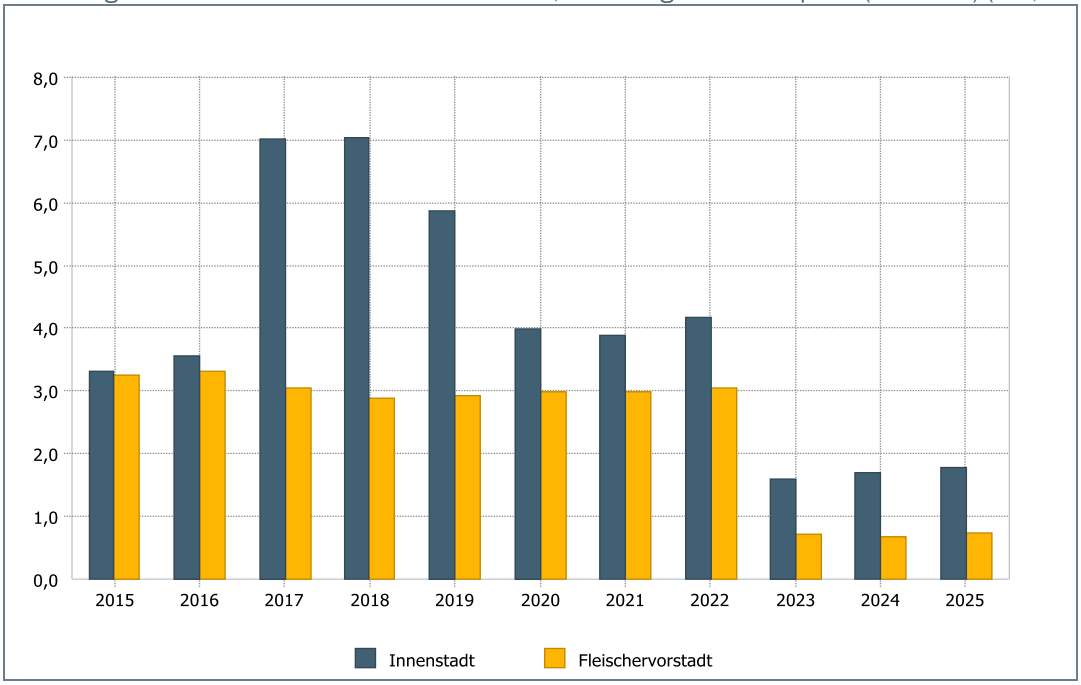
03 Fleischervorstadt	2015	2020	2025
Anteil unsanierter Wohnungsbestand	3,9	48,5	37,2
Anteil teilsanierter Wohnungsbestand	16,6	15,8	12,0
Anteil volls./neugebauter Wohnungsbestand	76,9	34,4	49,7

(Eine Differenz zu 100% liegt an fehlenden Daten o. den baufälligen und ruinösen Zuständen, die nicht enthalten sind.)

Entwicklung Wohnungsleerstand

Der Anteil leerstehender Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand liegt in den beiden Gebieten zwischen 1,6 und 0,8%. In den Jahren 2017 und 2018 war in der Innenstadt vorübergehend ein Höchstwert zu erkennen mit 7%. Die Leerstandsquote in der Fleischervorstadt war seit 2015 stabil geblieben bei etwa 3%. Seit 2023 ist sie gesunken auf 0,7%. Beide Stadtteile liegen damit deutlich unter dem städtischen Durchschnittswert.

Abbildung 81: SG Innenstadt & Fleischervorstadt, Wohnungsleerstandquote (2015-25) (WU, Geoware)



01 Innenstadt	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Leerstand, gesamt	117	126	257	258	213	150	146	157	60	64	67
Anteil Leerstand am Bestand (%)	3,3	3,6	7,0	7,0	5,9	4,0	3,9	4,2	1,6	1,7	1,8
Leerstand WU	31	40	36	61	16	24	20	31	22	26	29
Anteil Leerstand WU am Bestand (%)	2,4	3,0	2,7	4,7	1,3	1,8	1,5	2,3	1,6	1,9	2,1
Leerstand, Sonstige	86	86	221	197	197	126	126	126	38	38	38
Anteil Leerstand Sonstige am Bestand (%)	3,9	3,9	9,4	8,4	8,4	5,2	5,2	5,2	1,6	1,6	1,6
Leerstand, unsaniert	86	86	221	197	197	126	126	126	38	38	38
Anteil Leerstand an unsanierten Wohnungen (%)	14,6	18,0	24,3	56,3	27,9	3,4	3,4	3,7	0,0	0,0	0,0
Leerstand, teilsaniert	19	18	21	21	20	12	12	13	3	3	2
Anteil Leerstand an teilsanierten Wohnungen (%)	9,5	9,0	9,0	9,0	8,6	1,6	1,6	1,8	0,6	0,6	0,4
Leerstand, vollsaniert/neugebaut	47	50	188	156	153	93	89	96	49	49	57
Anteil Leerstand an vollsaniert/neugebaut Wohnungen (%)	1,5	1,6	5,7	4,7	4,7	4,6	4,4	4,7	1,9	1,9	2,2
03 Fleischervorstadt	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Leerstand, gesamt	96	98	92	87	88	94	94	96	22	21	23
Anteil Leerstand am Bestand (%)	3,2	3,3	3,1	2,9	2,9	3,0	3,0	3,0	0,7	0,7	0,7
Leerstand WU	2	4	6	1	2	1	1	3	1	0	2
Anteil Leerstand WU am Bestand (%)	0,8	1,6	2,4	0,4	0,8	0,4	0,4	1,2	0,4	0,0	0,8
Leerstand, Sonstige	94	94	86	86	86	93	93	93	21	21	21
Anteil Leerstand Sonstige am Bestand (%)	3,5	3,5	3,1	3,1	3,1	3,2	3,2	3,2	0,7	0,7	0,7
Leerstand, unsaniert	9	9	9	9	9	10	10	10	3	3	3
Anteil Leerstand an unsanierten Wohnungen (%)	7,8	7,8	24,3	24,3	24,3	0,7	0,7	0,7	0,3	0,3	0,3
Leerstand, teilsaniert	9	9	26	26	26	32	32	32	1	1	1
Anteil Leerstand an teilsanierten Wohnungen (%)	1,8	1,8	5,5	5,5	5,5	6,4	6,4	6,4	0,3	0,3	0,3
Leerstand, volls./neugebaut	15	14	14	53	51	51	52	51	56	60	58
Anteil Leerstand an volls./neugeb. Wohnungen (%)	2,8	2,9	2,2	2,0	2,0	4,6	4,7	4,9	0,8	0,8	0,9

3.1.3 Bau, Städtebau und Infrastruktur

Denkmalgeschützter Gebäudebestand (Stadtbauamt Greifswald)

In den beiden Sanierungsgebieten gibt es 278 denkmalgeschützte Gebäude. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen wurden sie deutlich aufgewertet. Vor allem die Innenstadt hat einen umfangreichen Bestand denkmalgeschützter Gebäude. Er befindet sich in einem guten bis sehr guten Zustand. Etwa 88% (245) dieser Gebäude gelten als vollsaniert, weitere 11% (31) als teilsaniert. Nur 1% (3) sind unsaniert.

Kindertagesstätten (Greifswald, „Hanse-Kinder“)

Von den Ende 2025 in Greifswald vorhandenen 41 Kindertagesstätten befinden sich 14 Standorte im Sozialraum I (zu dem das Sanierungsgebiet Innenstadt und Fleischervorstadt sowie das Fördergebiet Fleischervorstadt gehört).

Die Kindertagesstätten des Sozialraums I weisen derzeit 1.486 (2015: 1.182) belegte Plätze auf:

- +304 Plätze (+25,7%) gegenüber Berichtsjahr 2015.

Damit befinden sich 30,5% aller belegten Greifswalder Plätze (4.549) für Kinderbetreuung im Sozialraum I; davon 240 Krippenplätze, 599 Kindergartenplätze und 674 Hortplätze.

Schulen ((Statistisches Amt M-V)

Im Sozialraum I Innenstadt und Innenstadtrandgebiete gibt es:

- 2 Grundschulen: Kollwitzschule, Krullschule mit 663 Schülern
- 1 Regionale Schule: Arndtschule mit 440 Schülern
- 1 Gymnasium mit 647 Schülern, inkl. 1 Abendgymnasium
- 1 Schule in freier Trägerschaft: Kinderkunstakademie mit 138 Schülern

Damit besuchen 1.888 Schüler (30% aller Schüler an Greifswalder Standorten) Schulen im Sozialraum I.

Tabelle 19: Schüler im Sozialraum I (2025) (Statistisches Amt M-V)

31.12.2025	**Grundschulen** Standorte Schüler	**Regional-schulen/IGS** Standorte Schüler	**Gymnasien** Standorte Schüler	**Förderschulen** Standorte Schüler	**Schulen freie Träger** Standorte Schüler
Sozialraum I: Innenstadt/-Randgebiete	2 663	1 440	1 647		1 138

Baulücken und Brachen (Stadtbauamt Greifswald)
Das im Jahr 2026 für die Sanierungs- und Fördergebiete aktualisierte Baulücken- und Brachflächenkataster weist für das Sanierungsgebiet Innenstadt und Fleischervorstadt 52.667 qm (2017: 89.653 qm) aus, davon

- 18.410 qm (2017: 24.440 qm) in der Innenstadt. Das entspricht einem Rückgang von 25%.

- 26.192 qm (2017: 28.227 qm) in der Fleischervorstadt (-7%)

Damit befinden sich 60% (44.602 qm) der Baulücken und Brachflächen aller Sanierungs- und Stadtumbaugebiete (73.860 qm) in der Innenstadt und Fleischervorstadt.

Erfolgte Maßnahmen zur Wiedernutzung in der Innenstadt:

- Baderstraße/Domstraße
- Bahnhofstr. 39
- Brüggstraße 27/28
- Fischstraße 22-23
- Friedrich-Loeffler-Straße 22
- Friedrich-Loeffler-Straße / Steinbeckerstraße
- Lange Straße 23, 25, 27
- A11-Quartier (zwischen Brüggstraße und Kuhstraße)

Aktuell laufende Vorhaben bzw. teilweise umgesetzte Maßnahmen in der Innenstadt:

- Kapaunenstraße 17
- Quartier 9 (Bauantrag Hotel)
- Salinenstraße / Stralsunder Straße (neu gemäß Masterplan Stadtverwaltung)
- Salinenstraße 44-55 (neu gemäß Masterplan Steinbeckervorstadt)

Lf Nr.	Standort	Größe (in qm)	Bemerkungen
1	Hans-Fallada Straße 5-6	796	
2	Karl-Marx-Platz 19	1.070	
3	Bahnhofstraße 39	0	bebaut
4	Hirtenstraße, Ost-Seite	314	
5	Wollweberstraße 17, 18	784	
6	Friedrich-Loeffler-Straße 27	500	
7	Kapaunenstraße 17	0	in Bebauung
8	Lange Straße 23, 25, 27	0	bebaut
9	Rotgerberstraße 6-7	306	
10	Lange Str. 53/ C.-D.-Friedrich-Str.	264	
11	Weißgerberstr. 13-14	214	
12	Fr.-Loeffler-Str. 22	0	bebaut
13	Steinbeckerstr. 2	518	
14	Friedrich-Loeffler-Straße / Steinbeckerstraße	0	bebaut
15	M.-Luther-Str.15+16	218	
16	Lappstraße	360	
17	Baderstraße 12-14	371	
18	Baderstraße/Domstraße	0	bebaut
19	Domstraße 45-48	352	
20	Markt 25 / Baderstraße	548	
21	Fleischerstraße 13	702	
22	Fischstraße 22/23	0	bebaut
23	J.-S.-Bachstraße 15a	137	
24	Domstraße 41	308	
25	Rakower Straße 1	1.000	
26	Brüggstraße 27/28	0	bebaut

27	Quartier A8	2.310	
28	Quartier A9	2.570	Bauantrag Hotel
29	Quartier A11	0	bebaut
30	An der Kuhstraße	3.975	
31	Salinenstraße / Stralsunder Str.	300	Neu gem. MP StV
32	Salinenstraße 44-45	493	Neu gem. MP StV
	Insgesamt | 08/2026	18.410	
	Insgesamt 2017	26.861	
	Veränderung 2017 zu 08/2026	-8.451	

Erfolgte Maßnahmen zur Wiedernutzung in der Fleischervorstadt:

- Baustraße 34 (50% bereits bebaut)
- Erich-Böhmke-Straße 43 / Bahnhofstraße
- Gützkower Str.65/ Burgstraße
- Gützkower Str.47
- Neunmorgenstraße 5
- Lange Reihe 28
- Rosa-Luxemburg-Straße 9a/ Platz der Freiheit

Lf Nr.	Standort	Größe (in qm)	Bemerkungen
1	Pfarrer-Wachsmann-Straße 7a	295	
2	Wiesenstraße 42	268	
3	Baustraße 34	250	Hälfte wurde bereits bebaut
3_n	Baustraße 17	546	
4	Burgstraße 9	170	
5	Erich-Böhmke- Straße 43 / Bahnhofstraße 58	0	bebaut
6	Gützkower Str. 79	383	
7	Gützkower Str. 65/ Burgstraße	0	bebaut
8	Gützkower Str. 46	405	
9	Gützkower Str. 47	0	bebaut
10	Neunmorgenstraße 5	0	bebaut
11	Neunmorgenstraße 30	665	
12	Neunmorgenstraße 29	256	
13	Burgstraße 1	344	
14	Lange Reihe 36	335	
15	Wiesenstraße 82	348	
16	Wiesenstraße 16	328	

17	Wiesenstraße 17	342	
18	Lange Reihe 28	0	bebaut
19	Lange Reihe 23	819	
20	Steinstraße 9	549	
21	Steinstraße 10	437	
22	R.-Luxemburg-Str. 14/ Stephanistraße	747	
23	An der R.-Luxemburg-Str. (10a)	531	
24	Rosa-Luxemburg-Str. 9a/ Platz der Freiheit	0	bebaut
25	Lange Reihe 17/ Stephanistraße	405	
26	Bleichstraße 4-6	451	
27	Bleichstraße 8-11	354	
28	KAW- Gelände (ohne Fläche B- Plan 98)	16.964	
	Insgesamt | 08/2026	26.192	
	Insgesamt | 2017	28.227	

3.1.4 Zielindikatoren

„Der Stadtkern Greifswalds ist mit seinem bauhistorischen Erbe das politische, wirtschaftliche, kulturelle und soziale Zentrum der Stadt und Region. Als Wohnort kommt ihm eine besondere Bedeutung zu. Seine städtebauliche Erneuerung und Weiterentwicklung bleibt eines der wichtigsten Projekte der Stadtentwicklung“ (aus: Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt/Fleischervorstadt, 2016)

1) Stabilisierung der Einwohnerentwicklung

a) stabile Einwohnerzahl?

Die Innenstadt verzeichnet im 10-Jahres-Zeitraum einen Bevölkerungszuwachs und hat seit 2015 über 6,4% Hauptwohnsitze hinzugewonnen. Seit 2024 gibt es einen leichten Rückgang. In der Fleischervorstadt begann der Zuwachs Anfang der 2.000er Jahre. Im 10-Jahres-Rückblick sank jedoch die Zahl der Hauptwohnsitze um 2,7%.

Fazit: grundsätzlich stabil, aktuell leichter Rückgang 

b) ausgewogene Altersstruktur?

Die Innenstadt gehört zu den „jüngeren“ Stadtgebieten. Fast ein Drittel (29,6%) bilden die Einwohner im Alter unter 25 Jahre ab. Die Gruppe 65+ hat im Zeitraum von 2015 bis 2025 erhebliche Zuwächse um 43,3%.
In der Fleischervorstadt haben fast alle Altersgruppen im Vergleich zu 2015 Einwohner verloren. Eine deutliche Zunahme erfolgte hingegen bei den über 65-Jährigen (+ 38,9%). Dennoch sind 28,8% der Bewohner im Alter von 0 bis unter 25.

Fazit: durchwachsen 

2) Stabilisierung der wirtschaftlichen Situation

a) Sinkende Arbeitslosigkeit?

Der Anteil der Arbeitslosen an der Altersgruppe 15-u65 ist in beiden Stadtteilen leicht gestiegen. Er erhöhte sich in der Innenstadt von 5,2% in 2015 auf 5,8% in 2025, in der Fleischervorstadt von 3,3% auf 3,6%. Die Zahlen liegen weiterhin auf einem niedrigen Niveau.
Der Anteil der ALG-II-Empfänger an allen Arbeitslosen ist seit 2015 recht stabil geblieben und liegt nun bei 58% bzw. 54% in der Innenstadt und Fleischervorstadt.

Fazit: grundsätzlich sehr niedrige Arbeitslosenquoten; aktuell leichter Anstieg 

3) Anpassung und Aufwertung des Wohnungsbestands

a) Hohen Sanierungsstand erreicht?

Der Anteil vollsanierter Wohnungen hat sich in der Innenstadt und der Fleischervorstadt zuletzt etwas verringert auf 68% bzw. 50%. Als unsaniert gelten 18% bzw. 37% der Wohnungen. Die Daten spiegeln die anstehende 2. „Sanierungswelle“ wider.

Fazit: durchwachsen 

b) geringer Wohnungsleerstand?

Die Wohnungsleerstandsquote ist in der Innenstadt zurück gegangen von 3,3% (2015) auf 1,8% (2025). Auch in der Fleischervorstadt ist der Wert gesunken von 3,2% auf 0,7%.

Fazit: postiv 

4) Erhaltung/Aufwertung denkmalgeschützter Gebäude

a) guten Zustand geschaffen/hohen Sanierungsgrad erreicht?

Die denkmalgeschützten Gebäude, die im Sanierungsgebiet Innenstadt/Fleischervorstadt liegen, befinden sich in einem guten bis sehr guten Zustand. 245 (88%) dieser Gebäude sind vollsaniert, weitere 31 (11%) teilsaniert, fast alle mit Städtebaufördermitteln. Nur 3 (1%) sind unsaniert.

Fazit: positiv 

5) Schließung von Baulücken und Wiedernutzung von Brachen

a) Baulücken und Brachflächen reduziert?

Aktuell gibt es im Sanierungsgebiet Innenstadt und Fleischervorstadt 44.602 qm Baulücken und Brachflächen. Im Vergleich zum Jahr 2017 (55.088 qm) eine Reduzierung um 19%.

Fazit: viele Maßnahmen erfolgt, viele weitere Maßnahmen geplant 

6) Straßen und Plätze umgestaltet und aufgewertet?

a) Aufwertung der Plätze

Einige Plätze wurden in der Vergangenheit aufgewertet: Markt, Domplatz, Jakobikirchplatz, Rubenowplatz, Platz am Pommerschen Landesmuseum.

Fazit: einige Maßnahmen erfolgt, viele Maßnahmen geplant 

b) Aufwertung der Straßen

Einige Straßen wurden im Altstadtbereich aufgewertet; u.a wichtige Verkehrswege wie Mühlenstraße, Lange Straße, Schuhhagen, Hansering.

Fazit: einige Maßnahmen erfolgt, viele Maßnahmen geplant 

Ziele gemäß “Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt/Fleischervorstadt“ (2016), Auswahl:

7) Stadtgestalt und -struktur

a) Sicherung der Nutzungsvielfalt und –mischung und Beibehalten der vertikalen Nutzungs-zonierungen der Gebäude:

Ausbau der Wohnfunktion wurde gestärkt, die Zahl der Wohnungen ist gestiegen. Versorgungsstrukturen im Stadtkern (Nahversorgung, Bildung, Freizeit) profitieren in einem gewissen Grad davon.

Fazit: positiv 

b) Brachflächenentwicklung ehem. KAW-Gelände und A-Quartiere

- Ziel: Einkaufszentrum, Gemeinbedarfseinrichtungen und nicht störendes Gewerbe: Einkaufszentrum „Gleis 4“ auf KAW-Gelände wurde gebaut
- im südlichen Bereich (Brache) Wohnen und Grünflächen umgesetzt
- A-Quartiere sollen weiterhin für Wohnen und nicht störendes Gewerbe genutzt werden.
- Stand: teilweise realisiert (z.B. A11 Innenstadt), derzeit in Umsetzung (A9 Innenstadt) sowie neue Flächen zur Bebauung in Planung (z.B. Salinenstraße) gemäß Masterplan

Fazit: teilweise umgesetzt, teilweise noch in Planung 

c) Erhaltung des Quartiersrasters und Wiederherstellung geschlossener Blockkanten
An zahlreichen Stellen ist die Stärkung der Blockränder und Straßenräume erfolgt
- einige Baulücken in den historischen Bebauungszusammenhängen existieren noch

Fazit: Vieles ist erfolgt, Einiges noch umzusetzen



d) Sicherung und Aufwertung des Grünrings um die historische Altstadt
- Aufwertung der Wallanlagen wurde vor 10 Jahren abgeschlossen
- denkmalgerechte Pflege steht weiterhin im Mittelpunkt
- Aufwertung des ehem. ZOB als Grünanlage ist erfolgt

Fazit: positiv



8) Wohnen

a) Sicherung bezahlbaren Wohnraums
- Die Bewohnerstruktur hat sich seit den 1990er deutlich verändert: Der Anteil akademisch Gebildeter und Studierender ist im Sanierungsgebiet überdurchschnittlich hoch.
- Ziel ist es, dass auch weiterhin Einwohner mit geringerem Einkommen (z.B. Alleinerziehende) im Zentrum wohnen bleiben können.

Fazit: durchwachsen



b) Fortsetzung der Wohngebäudesanierung
- 68% bzw. 50% der Wohnungen gelten in den Gebieten derzeit als vollsaniert. Die Quote lag vor einigen Jahren jedoch höher. Einige Gebäude, deren Sanierung vor 20 oder 30 Jahren stattfand, haben inzwischen keinen Voll-Sanierungsstand mehr.

Fazit: recht hoher Sanierungsstand, nimmt jedoch ab



9) Handel und Wirtschaft

a) Ausbau der Einkaufsangebote für den tägl. Bedarf – Entwicklung des ehem. KAW-Gelände-

- Die gutachterlich festgestellten Angebotslücken im Lebensmittelbereich für das Sanierungsgebiet wurden durch das neue Einkaufszentrum Gleis 4 geschlossen.
- Im Einzelhandelsfachplan (12/2018) wurde hierfür ein Ergänzungsbereich des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt ausgewiesen.

Fazit: positiv



b) Unterstützung von Gewerbe- und Handwerksbetrieben
- kleinere Betriebe in Geschäftsstraßen der Innenstadt konfliktfrei integriert
- vielfältige Betriebe in der Fleischervorstadt vorhanden
- auf ehem. KAW-Gelände sind nicht störende Handwerksbetriebe möglich (u.a. Festsetzungen Urbanes Gebiet im B-Plan Nr. 113 – KAW-Gelände Süd-Ost)

Fazit: teilweise umgesetzt, Weiteres in Planung



c) Ergänzung gastronomisches Angebot und Ausbau Übernachtungskapazitäten
- Hafenstraße: Zielpunkt am Ryck soll mit Gastronomie gestaltet werden; planungsrechtliche Voraussetzungen gemäß B-Plan Nr. 55 – Hafenstraße gegeben; B-Plan Nr. 55A – Alter Speicher in Erarbeitung
- Hotelansiedlung im Bereich Museumshafen: Umsetzung des genehmigten Verfahrens zum Hotelbau im A 9 – Quartier bislang investorenseitig noch nicht gelungen; rahmenplanerische Vorbereitung weiterer möglicher Hotelstandorte am Nordufer des Museumshafens

(Masterplan Steinbecker Vorstadt), ebenfalls planungsrechtliche Voraussetzungen im B-Plan Nr. 55 – Hafenstraße gegeben; B-Plan Nr. 55A – Alter Speicher in Erarbeitung

Fazit: größtenteils noch nicht realisiert, in Vorbereitung



Tabelle 20: Ziel- und Prüfraster für das Sanierungsgebiet Innenstadt/Fleischervorstadt (Rahmenplan 2016)

Leitbild	Der Stadtkern Greifswalds ist mit seinem bauhistorischen Erbe das politische, wirtschaftliche, kulturelle und soziale Zentrum der Stadt und Region. Als Wohnort kommt ihm eine besondere Bedeutung zu. Seine städtebauliche Erneuerung und Weiterentwicklung bleibt eines der wichtigsten Projekte der Stadtentwicklung.						
Themen	**1. Stadtgestalt und –struktur**	**2. Wohnen**	**3. Handel und Wirtschaft**	**4. Bildung, Freizeit, Kultur und Bürgerdienste**	**5. Grün- und Freiräume**	**6. Mobilität**	**7. Umwelt- und Klimaschutz**
Leitziele	▪ Aufwertung der historischen Stadtteile und landschafts-betonten gliedernden Strukturen ▪ Erhöhung der Nutzungsdichte für den Stadtkern über die Entwicklung neuer Baugebiete	▪ Sicherung bezahlbaren Wohnraums ▪ Stärkung des Stadtkerns als Wohnstandort	▪ Stärkung der Innenstadt als Handels-, Dienstleistungs- und Arbeitsstandort ▪ Sicherung des quartiers-bezogenen nicht (bzw. nicht wesentlich) störenden Handels, Handwerks und Gewerbes	▪ Konzentration, Aufwertung und Unterstützung von Standorten und Angeboten der Bildung, Freizeit, Kultur und Bürgerdienste	▪ Aufwertung, Erweiterung und Vernetzung des Freiraum-systems mit integrierten Spiel-, Bewegungs- und Erholungsangeboten ▪ Erhalt durchgrüner Blockinnenbereiche in den Quartieren	▪ umfassende Verkehrsberuhi-gung mit Vorrang für den öf-fentlichen Personennahverkehr sowie den Fußgänger- und Radverkehr	▪ behutsamer ökologischer und nachhaltiger Umbau von Gebäuden, Quartieren und stadttechnischen Infrastrukturen
Teilziele	1.1 Erhalt der Quartierraster, Straßengrundrisse und kleinteiligen Parzellierung sowie Wiederherstellung geschlossener Blockkanten in den historischen Stadtteilen 1.2 Sicherung und Aufwertung des Grünrings um die historische Alt-stadt sowie weiterer prägender Grünräume 1.3 Sicherung der Nutzungsvielfalt und -mischung 1.4 Erhalt vor Abbruch: Sicherung und Sanierung vom Verfall bedrohter Altbausubstanz, besonders der Gebäude in exponierten städtebaulichen Lagen 1.5 Erhalt und Wahrung des Fassaden- und Straßenbild-charakters 1.6 Förderung der örtlichen BauKultur 1.7 Entwicklung der neuen Baugebiete	2.1 Sicherung bezahlbaren Wohnraums und Ausbau der Vielfalt an Wohnformen 2.2 Fortführung der Wohngebäude-sanierung 2.3 Schließung von Baulücken in den Bestandsquartieren über Wohnungsneubau 2.4 Vorrang bei der Entwicklung von neuen Wohngebieten im Stadtkern 2.5 Entwicklung von neuen Quartieren an den Wasserlagen 2.6 Nutzung größerer Wohnungs-neubauvorhaben zur Stadtreparatur	3.1 Stärkere Profilierung der Handels- und Wirtschaftsräume 3.2 Schaffung von Räumen zur stärkeren Bindung kreativer Po-tenziale an die Stadt 3.3 Aufwertung des westlichen Abschnitts der Langen Straße 3.4 Ausbau der Einkaufsangebote für den täglichen Bedarf - Entwicklung des ehemaligen KAW-Geländes 3.5 Unterstützung von Gewerbe- und Handwerksbetrieben 3.6 Ergänzung von gastronomischen Angeboten an touristischen Zielorten und Ausbau der ÜbernachtungsKapazitäten 3.7 Unterstützung von Kooperationen und UmsetZungsproZessen	4.1 Umstrukturierung der Universität für die Innenstadtentwicklung offensiv nutZen 4.2 Fortsetzung der Aufwertung von Kita- und Schulstandorten 4.3 Weiterentwicklung der Ergebnisse der Sozialen Stadt in der Fleischervorstadt 4.4 Sicherung und Fortführung der Sanierung der kommunalen Frei-zeit- und Kultureinrichtungen 4.5 UnterstütZung gemeinnütZiger Organisationen bei der Nutzung und Sanierung von Standorten 4.6 Fortführung der Sanierung kommu-naler Verwaltungsgebäude, Neubau des Stadtarchivs 4.7 Umsetzung der Beschlüsse der Bürgerschaft zum „Barrierefreien Bauen“	5.1 Aufwertung und Pflege von Grünanlagen und Plätzen 5.2 Schaffung neuer Grünanlagen in den Entwicklungsbereichen 5.3 Fortführung der Straßenraum-gestaltung mit Baumpflanzungen außerhalb des historischen Altstadtkerns 5.4 Ergänzung von Spiel- und Bewegungsangeboten in öffentlichen Grünanlagen 5.5 BeschränKung des Versiegelungs-grads, Sicherung und Förderung grüner BlocKinnen-bereiche 5.6 Erhalt und Pflege der gesetzlich geschützten Biotope und Natur-denKmale	6.1 Anpassung der HauptverKehrs-straßen an den Bedarf 6.2 Verringerung des gebietsfremden DurchgangsverKehrs 6.3 Fortführung der VerKehrsbe-ruhigung und barrierefreien Straßensanierung, Erschließung neuer Baugebiete 6.4 Ergänzung der Radrouten und Angebote für das Fahrradparken 6.5 Ausbau von barrierefreien Querungsmöglichkeiten an Haupt-verkehrsstraßen und Ergänzung übergreifender barrierefreier We-gebeziehungen 6.6 Aufwertung und ErgänZung der öffentlichen VerKehrsangebote 6.7 Schaffung Zusätzlicher Parkplätze für Einpendler und Besucher, Ausbau konZentrierter Lösungen für das BewohnerparKen 6.8 Einrichtung von Mobilitäts- und Radstationen, Förderung der Elekt-romobilität und von Car-/Bike-Sharing-Angeboten	7.1 Berücksichtigung der Belange des GewässerschutZes 7.2 Fortsetzung der Altlasten-sanierung 7.3 UmsetZung des Lärmaktionsplans und der Prinzipien eines lärmmindernden Städtebaus 7.4 Beachtung der Anforderungen des Klimawandels 7.5 Ausbau der VorbildwirKung beim Klimaschutz 7.6 Fortsetzung der energetischen Sanierung im Gebäudebestand 7.7 Erweiterung der Energie-versorgung mit Systemen der Kraft-Wärme-Kopplung 7.8 Ausbau der NutZung und Erzeugung von erneuerbaren Energien

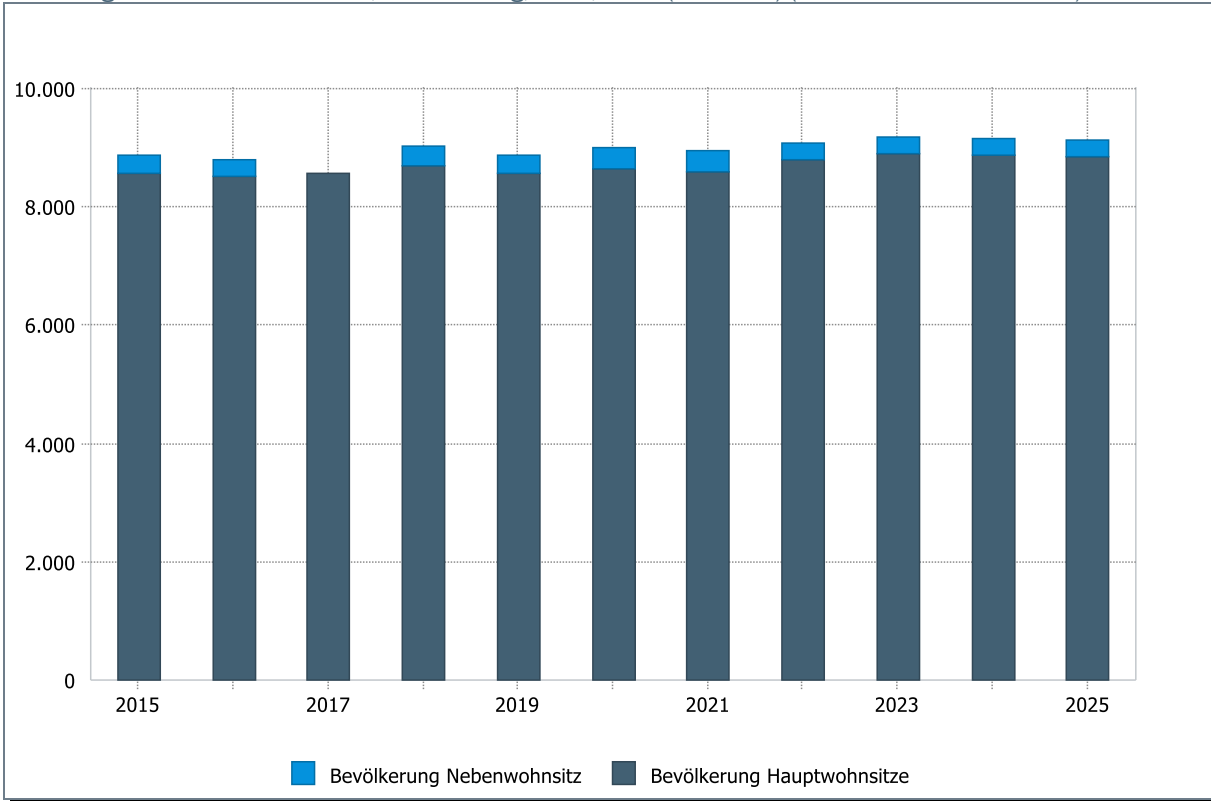
3.2 Stadtumbaugebiete Schönwalde I und Schönwalde II

3.2.1 Demografie und Sozioökonomie

Bevölkerung

Die zwei Stadtumbaugebiete Schönwalde I (stat. Bezirke 2-7) und II (stat. Bezirke 2-7) hatten Ende der 1990-er Jahre noch eine fünfstellige Einwohnerzahl und verloren in der Folge deutlich Bewohner. Im 10-Jahres-Vergleich stabilisierte sich jedoch die Einwohnerzahl (HWS+NWS) im SUG Schönwalde I und stieg in den letzten Jahren wieder an, von 8.882 auf 9.122 Einwohner. Das entspricht einem Anstieg i.H.v. von 2,7%.
Im SUG Schönwalde II wurde der stetige Rückgang seit 2024 gestoppt, seitdem erhöht sich die Einwohnerzahl leicht. Insgesamt ist die Einwohnerzahl (HWS+NWS) im dargestellten Zeitraum dennoch von 8.767 auf 8.272 gesunken, das entspricht -5,6%.

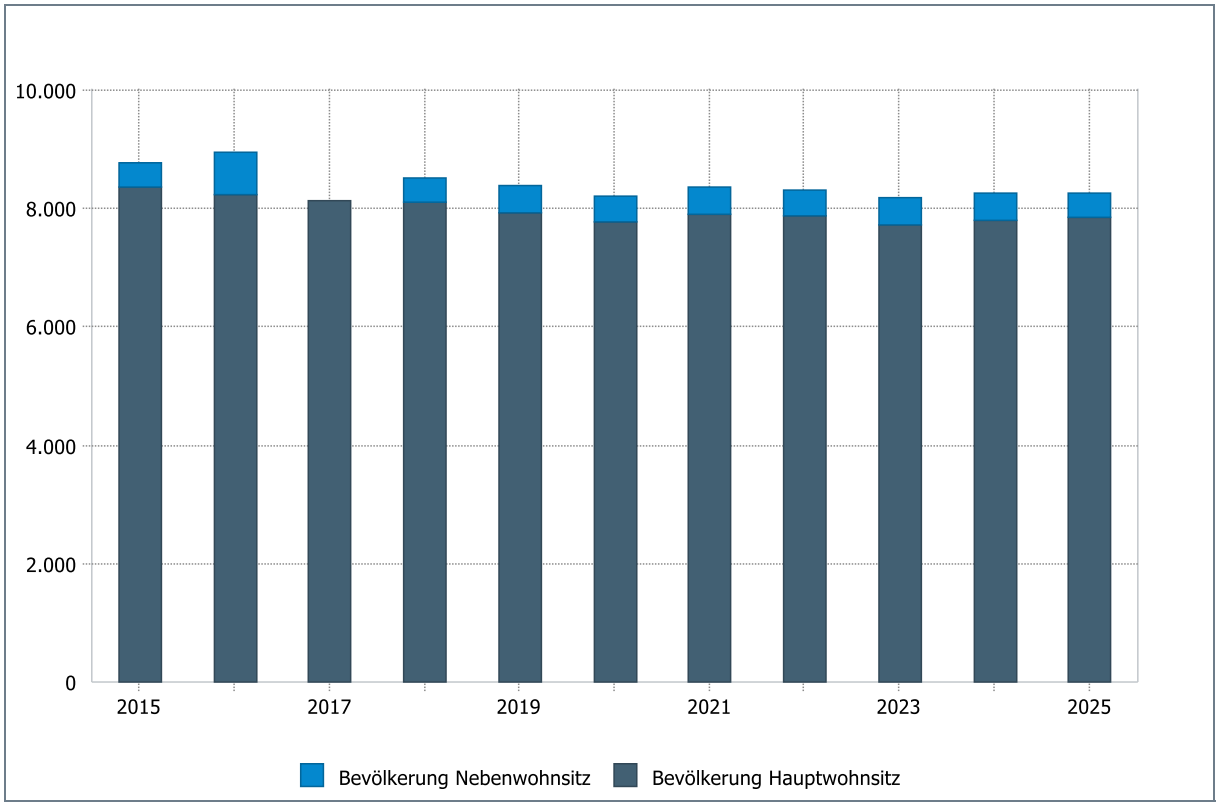
Abbildung 82: SUG Schönwalde I, Bevölkerung, HWS, NWS (2015-25) (Statistikstelle Greifswald)



SUG SW I	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Bevölkerung gesamt	8.882	8.809	-	9.022	8.887	8.994	8.953	9.082	9.192	9.166	9.122
Bevölkerung HWS	8.564	8.504	8.572	8.708	8.563	8.649	8.605	8.797	8.895	8.875	8.837
Bevölkerung HWS zu 2015	100,0	99,3	100,1	101,7	100,0	101,0	100,5	102,7	103,9	103,6	103,2
Bevölkerung NWS	318	305	-	314	324	345	348	285	297	291	285
Bevölkerung NWS zu 2015	100,0	95,9		98,7	101,9	108,5	109,4	89,6	93,4	91,5	89,6
Bevölkerung HWS, m	4.171	4.141	4.206	4.259	4.191	4.230	4.272	4.336	4.376	4.318	4.294
Bevölkerung HWS, m zu 2015	100,0	99,3	100,8	102,1	100,5	101,4	102,4	104,0	104,9	103,5	102,9
Bevölkerung HWS, w	4.393	4.363	4.366	4.449	4.372	4.419	4.333	4.461	4.519	4557	4.543
Bevölkerung HWS, w zu 2015	100,0	99,3	99,4	101,3	99,5	106,0	98,6	101,5	102,9	103,7	103,4

[2017 wurden die Angaben zu den Nebenwohnsitzen nicht zur Verfügung gestellt.]

Abbildung 83: SUG Schönwalde II, Bevölkerung, HWS, NWS (2015-25) (Statistikstelle Greifswald)



SUG SW II	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Bevölkerung gesamt	8.767	8.950	-	8.518	8.383	8.217	8.366	8.308	8.178	8.257	8.272
Bevölkerung HWS	8.372	8.237	8.129	8.107	7.931	7.763	7.909	7.867	7.729	7.799	7.844
Bevölkerung HWS zu 2015	100,0	99,4	98,4	96,8	94,7	92,7	94,5	94,0	92,3	93,2	93,7
Bevölkerung NWS	395	713	-	411	452	454	457	441	449	458	428
Bevölkerung NWS zu 2015	100,0	180,5		104,1	114,4	114,9	115,7	111,6	113,7	115,9	108,4
Bevölkerung HWS, m	4.121	4.079	4.105	4.087	3.979	3.860	3.858	3.779	3.752	3.807	3.846
Bevölkerung HWS, m zu 2015	100,0	99,0	99,6	99,2	96,6	93,7	93,6	91,7	91,1	92,4	93,3
Bevölkerung HWS, w	4.251	4.158	4.024	4.020	3.952	3.903	4.051	3.921	3.977	3.992	3.998
Bevölkerung HWS, w zu 2015	100,0	97,8	94,7	94,6	93,0	91,8	95,3	92,2	96,6	93,9	94,1

[2017 wurden die Angaben zu den Nebenwohnsitzen nicht zur Verfügung gestellt.]

Die Altersstruktur veränderte sich im SUG Schönwalde I. Im 10-Jahres-Zeitraum stieg die Gruppe der unter 6- bis unter 15-Jährigen an mit 14%. Die über 65-Jährigen legten sogar um 17% zu.
Ein Rückgang um -24% fand bei der Altersgruppe 0 bis unter 6 Jahre statt.

Abbildung 84: Schönwalde I, Altersbaum (Statistikstelle Greifswald)

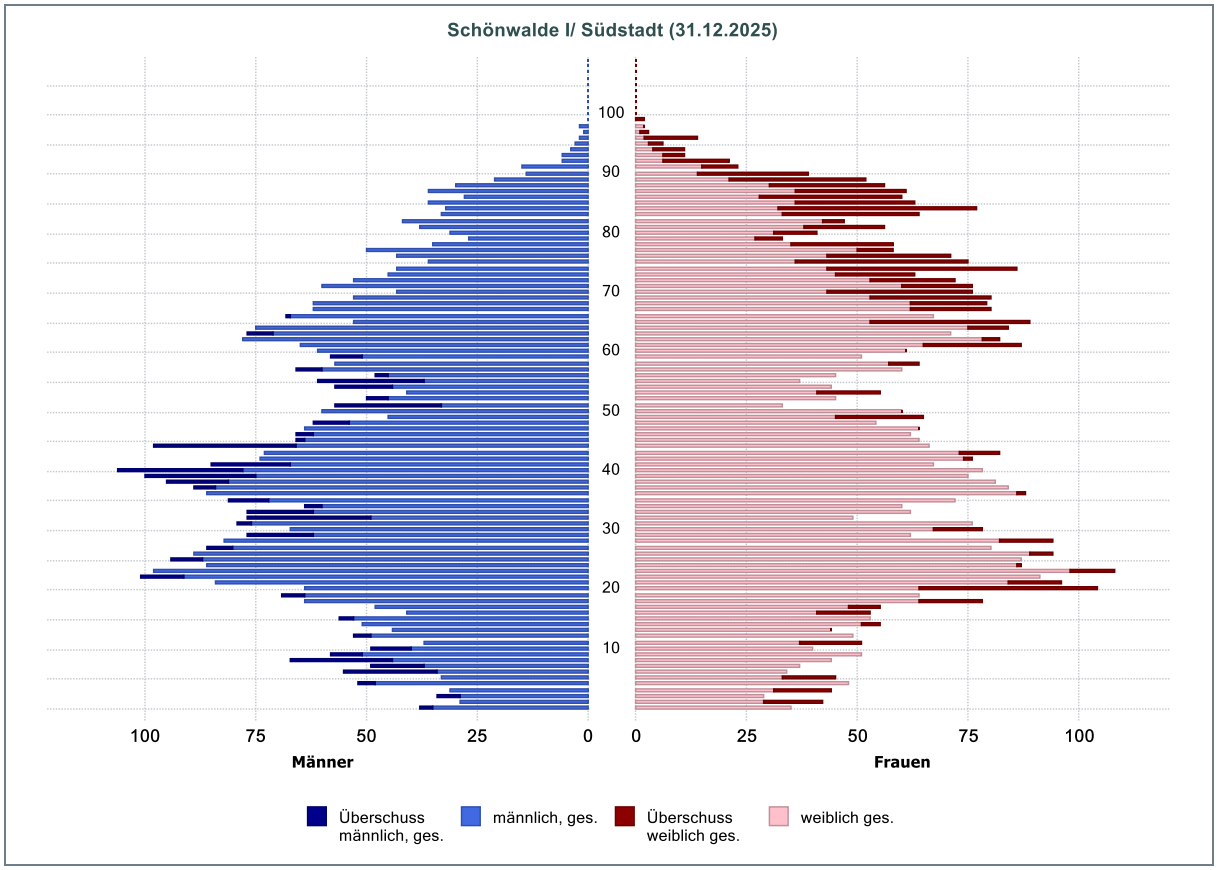
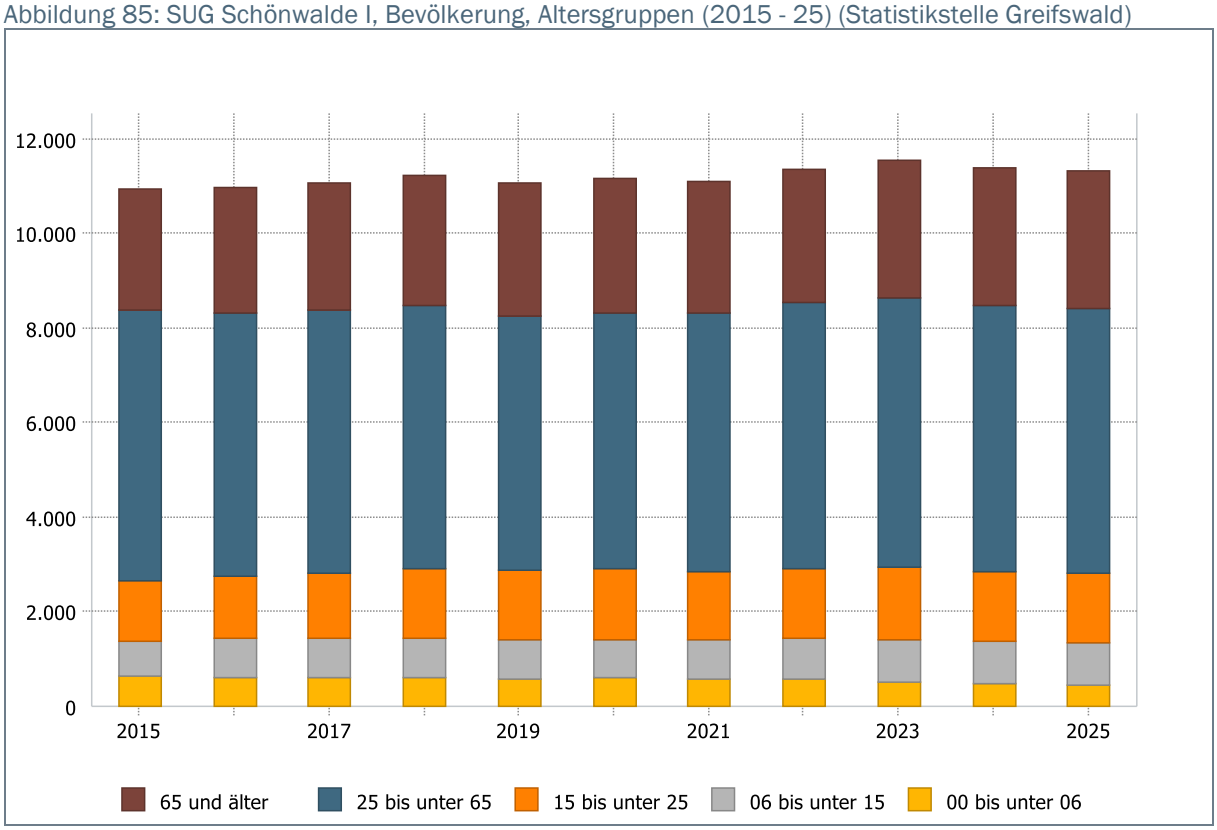


Abbildung 85: SUG Schönwalde I, Bevölkerung, Altersgruppen (2015 - 25) (Statistikstelle Greifswald)



SUG SW I	00 bis unter 06	00 bis unter 06 zu 2015	06 bis unter 15	06 bis unter 15 zu 2015	15 bis unter 25	15 bis unter 25 zu 2015	25 bis unter 65	25 bis unter 65 zu 2015	ab 65 Jahre	ab 65 Jahre zu 2015
2015	516	100,0	668	100,0	1.030	100,0	4.530	100,0	1.820	100,0
2020	502	97,3	707	105,9	1.126	109,3	4.229	93,4	2.085	114,6
2025	391	75,8	759	113,6	1.138	110,5	4.417	97,5	2.132	117,1

Auch im SUG Schönwalde II stieg der Anteil der Altersgruppe 15 bis unter 25 Jahre im Beobachtungszeitraum an, um 16%. Die Gruppe der 6- bis unter 15-Jährigen nahm leicht zu (6%).
Ein deutlicher Rückgang im 10-Jahres-Zeitraum ist in der Altersgruppe 0 bis unter 6 festzustellen (-31%).
29% der Bevölkerung gehören zur Gruppe der unter 25-Jährigen.

Abbildung 86: Schönwalde II, Altersbaum (2025) (Statistikstelle Greifswald)

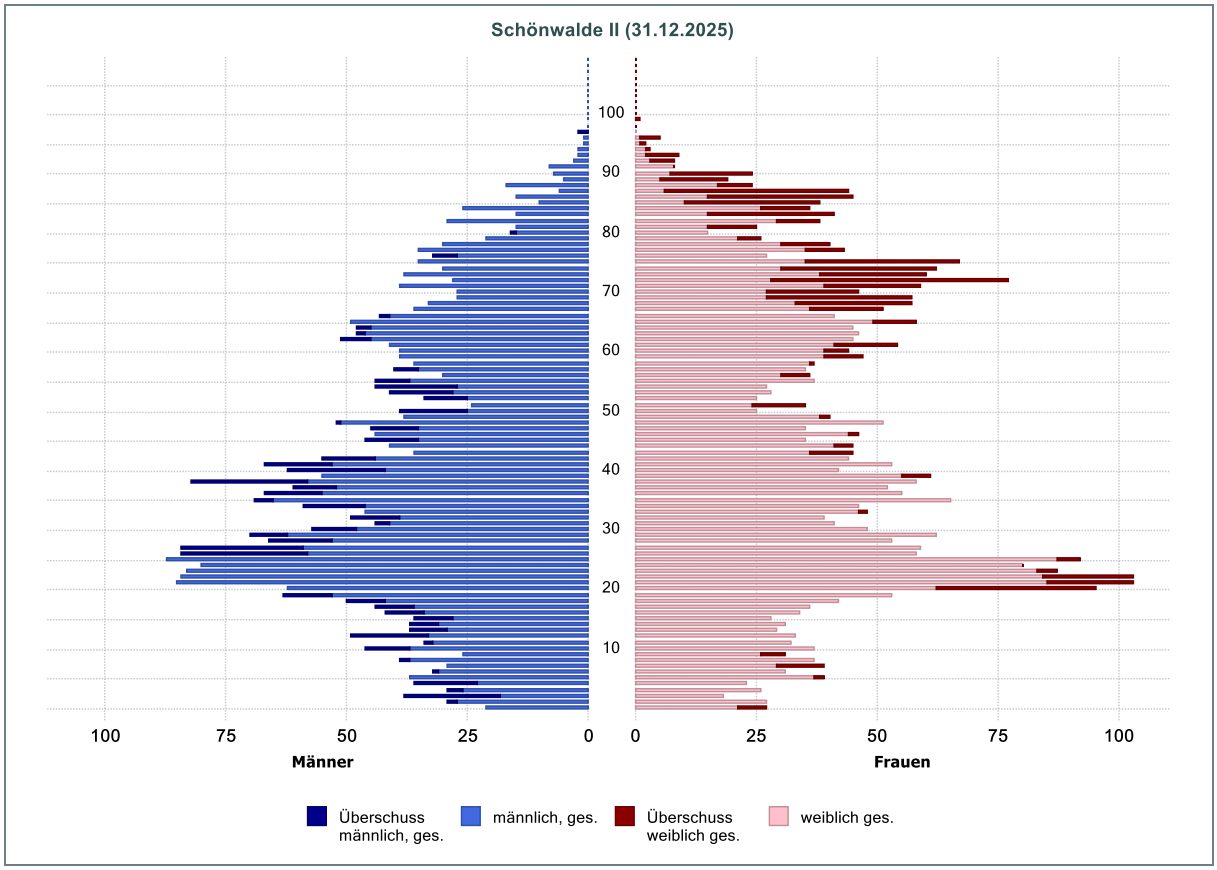
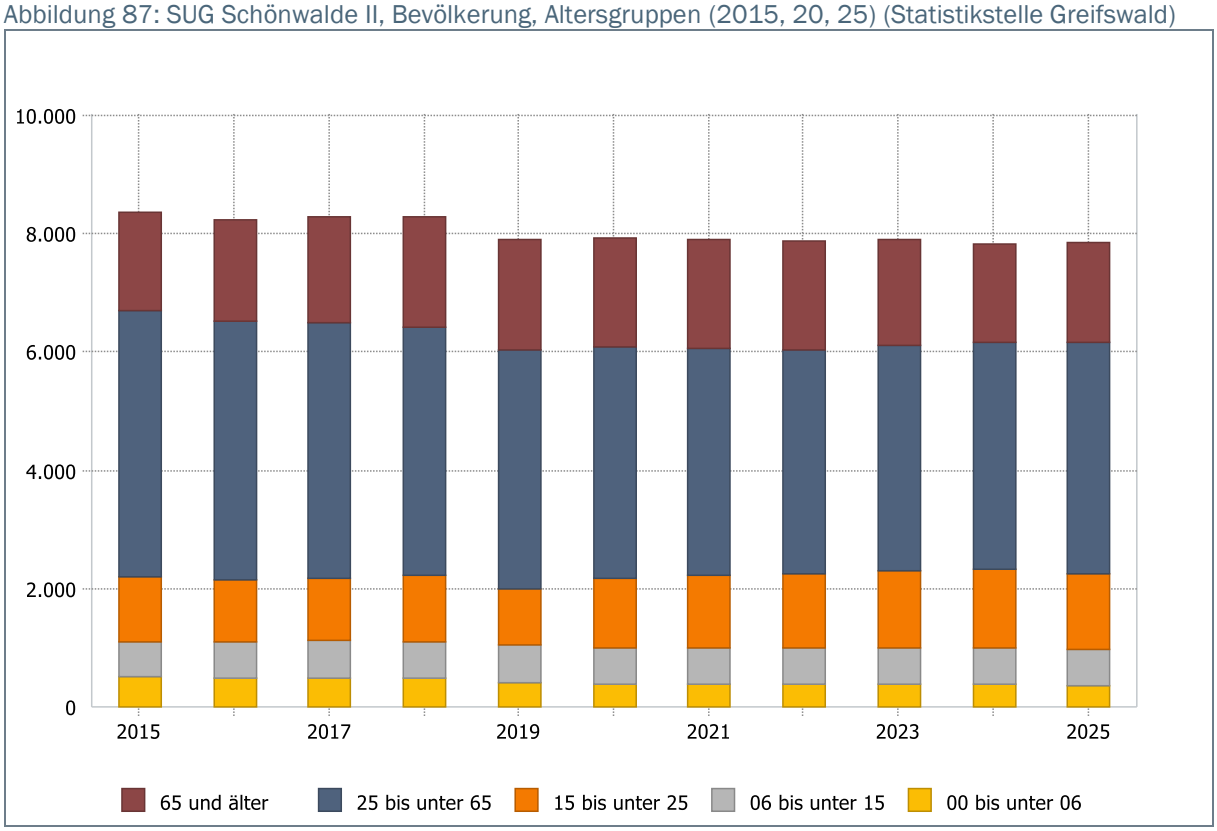


Abbildung 87: SUG Schönwalde II, Bevölkerung, Altersgruppen (2015, 20, 25) (Statistikstelle Greifswald)



SUG SW II	00 bis unter 06	00 bis unter 06 zu 2015	06 bis unter 15	06 bis unter 15 zu 2015	15 bis unter 25	15 bis unter 25 zu 2015	25 bis unter 65	25 bis unter 65 zu 2015	ab 65 Jahre	ab 65 Jahre zu 2015
2015	506	100,0	591	100,0	1.103	100,0	4.488	100,0	1.684	100,0
2020	392	77,5	617	104,4	1.166	105,7	3.916	87,3	1.838	109,1
2025	350	69,2	629	106,4	1.283	116,3	3.900	86,9	1.682	100,1

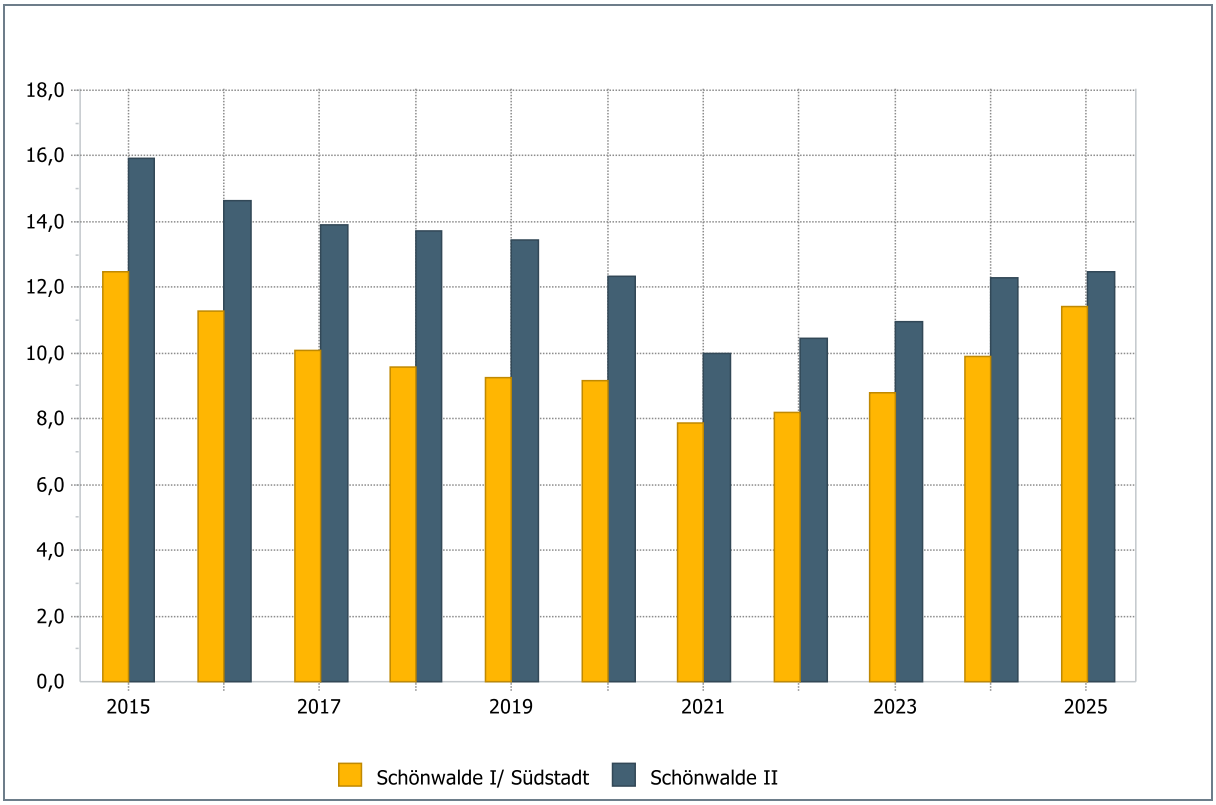
Arbeitslosigkeit

Da die Gebietsstruktur der Stadtumbaugebiete in weiten Teilen mit den Stadtteilen übereinstimmt, werden an dieser Stelle die Stadtteilwerte verwendet.

Die Anzahl der Arbeitslosen hat sich von 2015 auf 2025 verringert. Insbesondere deutlich in Schönwalde II. Sie sank von 891 auf 647. Dementsprechend verringerte sich die Quote von 15,9 auf 12,5%.
Die Reduzierung in Schönwalde I war etwas schwächer ausgeprägt, von 872 auf 810 Personen, somit 12,4 und 11,4%.
In beiden Stadtteilen war im Jahr 2021 die geringste Arbeitslosigkeit zu sehen.

Der Anteil der ALGII-Empfänger an der erwerbsfähigen Bevölkerung ist seit einigen Jahren in beiden Stadtteilen rückläufig. Der geringste Wert war 2021. Seitdem ist ein stetiger, leichter Anstieg zu erkennen. Der Rückgang zwischen 2015 und 2025 erfolgte um 1,8 (Schönwalde I) und 3,9 Prozentpunkte (Schönwalde II). Mit 9,9% liegt der Anteil in Schönwalde II höher als in Schönwalde I (8,7%). Der Anteil der ALGII-Empfänger an allen Arbeitslosen liegt derzeit bei 76% (Schönwalde I) und 83% (Schönwalde II).

Abbildung 88: Stadtteile Schönwalde I + II, Anteil Arbeitslose gesamt & ALG II (2015-25)
(Bundesagentur für Arbeit & Statistikstelle Greifswald)



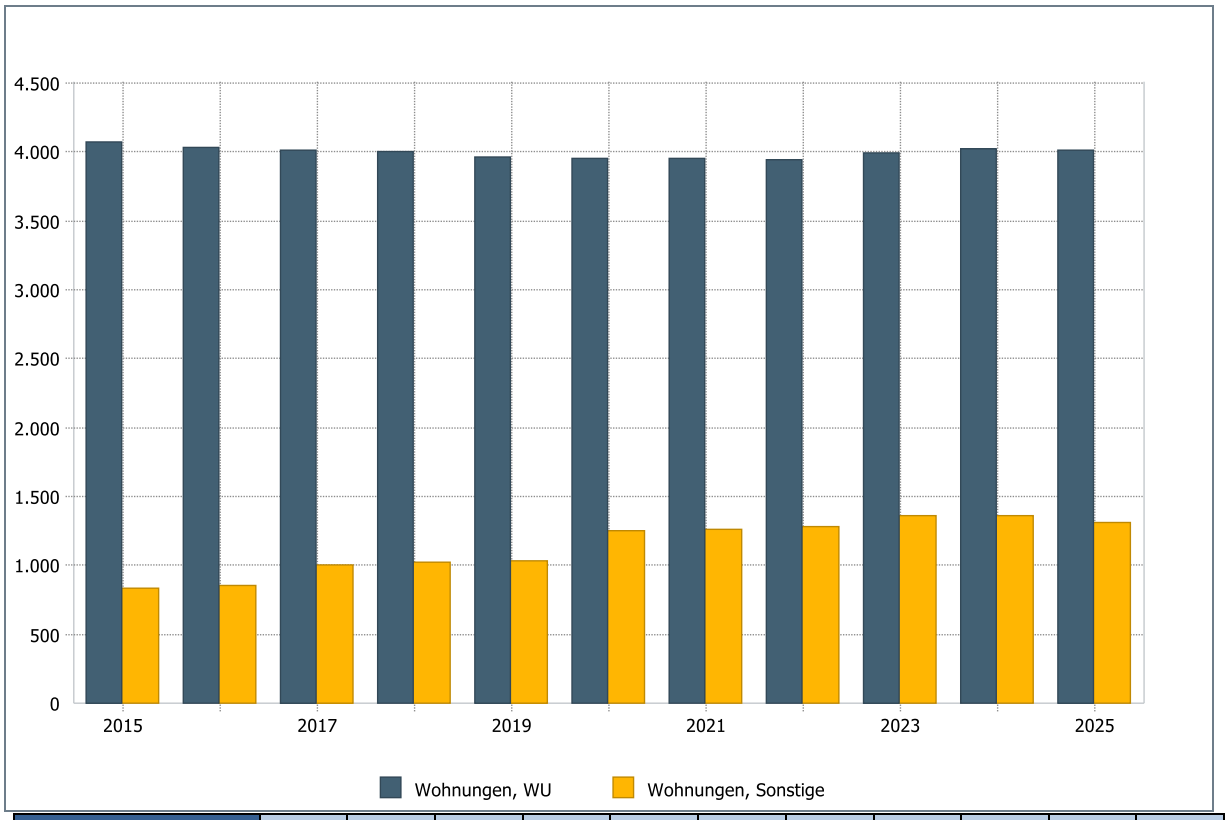
Schönwalde I/ Südstadt	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl der ALG-Empfänger insg.	872	775	700	671	632	630	545	582	636	707	810
Anteil der ALG -Empfänger an Bevölkerung (15-65 Jahre)	12,5	11,3	10,1	9,6	9,2	9,2	7,9	8,2	8,8	9,9	11,4
Anzahl der ALG II-Empfänger	732	648	700	530	499	444	406	468	496	547	619
Anteil der ALG II-Empfänger an Bevölkerung (15-65 Jahre)	10,5	9,4	10,1	7,6	7,3	6,5	5,9	6,6	6,9	7,7	8,7
Schönwalde II	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Anzahl der ALG-Empfänger insg.	891	792	748	729	702	626	507	528	560	636	647
Anteil der ALG -Empfänger an Bevölkerung (15-65 Jahre)	15,9	14,6	13,9	13,7	13,5	12,3	10,0	10,5	11,0	12,3	12,5
Anzahl der ALG II-Empfänger	772	683	635	599	580	489	417	437	446	504	514
Anteil der ALG II-Empfänger an Bevölkerung (15-65 Jahre)	13,8	12,6	11,8	11,3	11,1	9,6	8,2	8,7	8,7	9,7	9,9

3.2.2 Wohnungswirtschaft

Der Wohnungsbestand im Stadtumbaugebiet Schönwalde I hat sich nach den deutlichen Rückgängen in den „Nuller-Jahren“ deutlich vergrößert. Ein Anstieg von 4.910 (2015) auf 5.334 WE (2025). Der Anteil der Wohnungsunternehmen an allen Wohnungen zeigt im 10-Jahres-Vergleich im SUG Schönwald I einen Rückgang von 83% auf 75%.

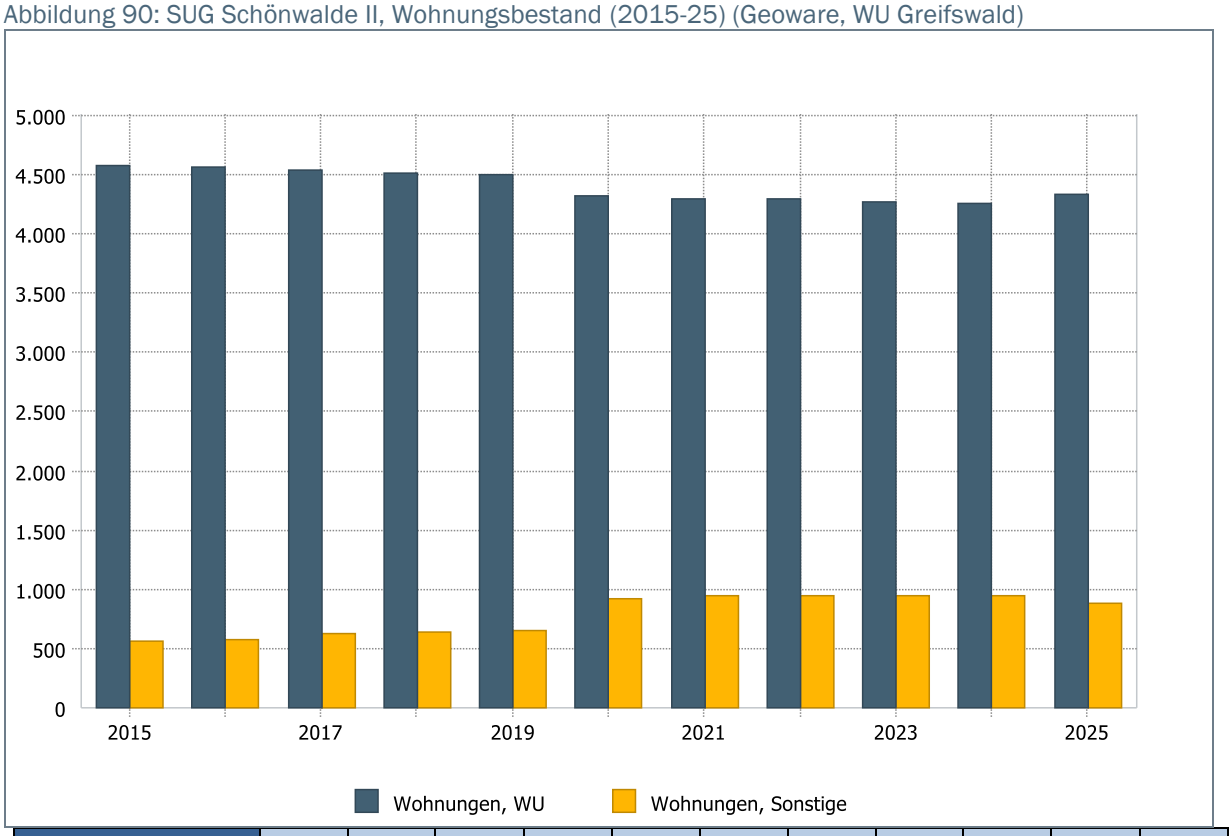
Im SUG Schönwalde II ist im Beobachtungszeitraum die Wohnungsanzahl nur ein wenig angestiegen, um +1,7%. Der Anteil der Wohnungen der Wohnungsunternehmen an allen WE ist gesunken von 89% (2015) auf 83% (2025).

Abbildung 89: SUG Schönwalde I, Wohnungsbestand (2015-25) (Geoware, WU Greifswald)



SUG SW I	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1. Wohnungen, gesamt	4.910	4.889	5.009	5.024	4.998	5.209	5.210	5.223	5.358	5.389	5.334
3. Wohnungen, WU	4.077	4.034	4.009	4.001	3.960	3.957	3.950	3.942	3.996	4.027	4.018
2. Wohnungen, Sonstige	833	855	1.000	1.023	1.038	1.252	1.260	1.281	1.362	1.362	1.316

Abbildung 90: SUG Schönwalde II, Wohnungsbestand (2015-25) (Geoware, WU Greifswald)



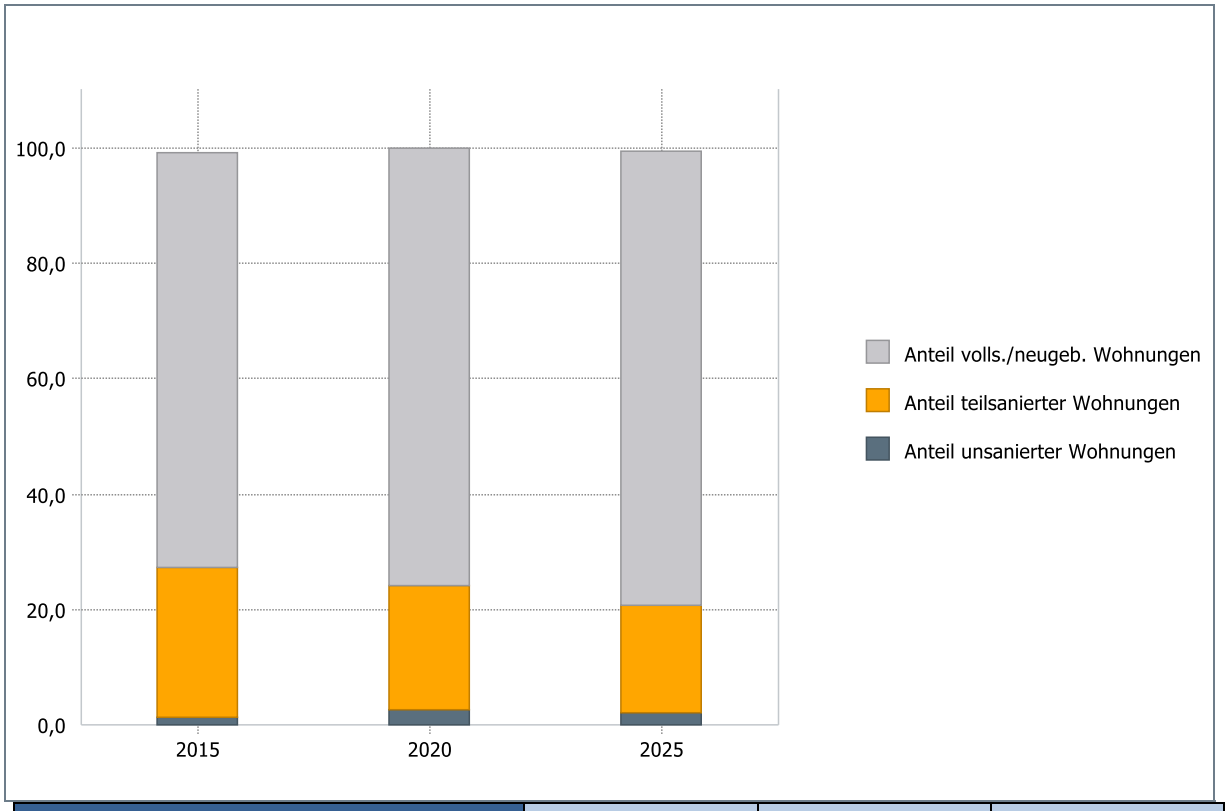
SUG SW II	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1. Wohnungen, gesamt	5.132	5.132	5.157	5.157	5.157	5.244	5.244	5.244	5.223	5.213	5.218
3. Wohnungen, WU	4.573	4.560	4.536	4.514	4.506	4.319	4.298	4.292	4.273	4.263	4.337
2. Wohnungen, Sonstige	559	572	621	643	651	925	946	952	950	950	881

Die beiden SUG weisen einen traditionell hohen Bestand an Wohnungen der beiden Wohnungsunternehmen auf. Sie verwalten 79% (2025) aller Wohnungen in Schönwalde I und II, allerdings mit sinkender Tendenz.

Sanierungsstand

Der Anteil vollsanierter Wohnungen ist im SUG Schönwalde I in den Jahren 2015 bis 2025 von 69% auf 74% gestiegen, im SUG Schönwalde II erhöhte sich der Vollsanierungsanteil von 76% auf 83%.

Abbildung 91: SUG Schönwalde I, Anteil Wohnungsbestand nach Sanierungsgrad (2015, 20, 25) (Geoware, WU Greifswald)

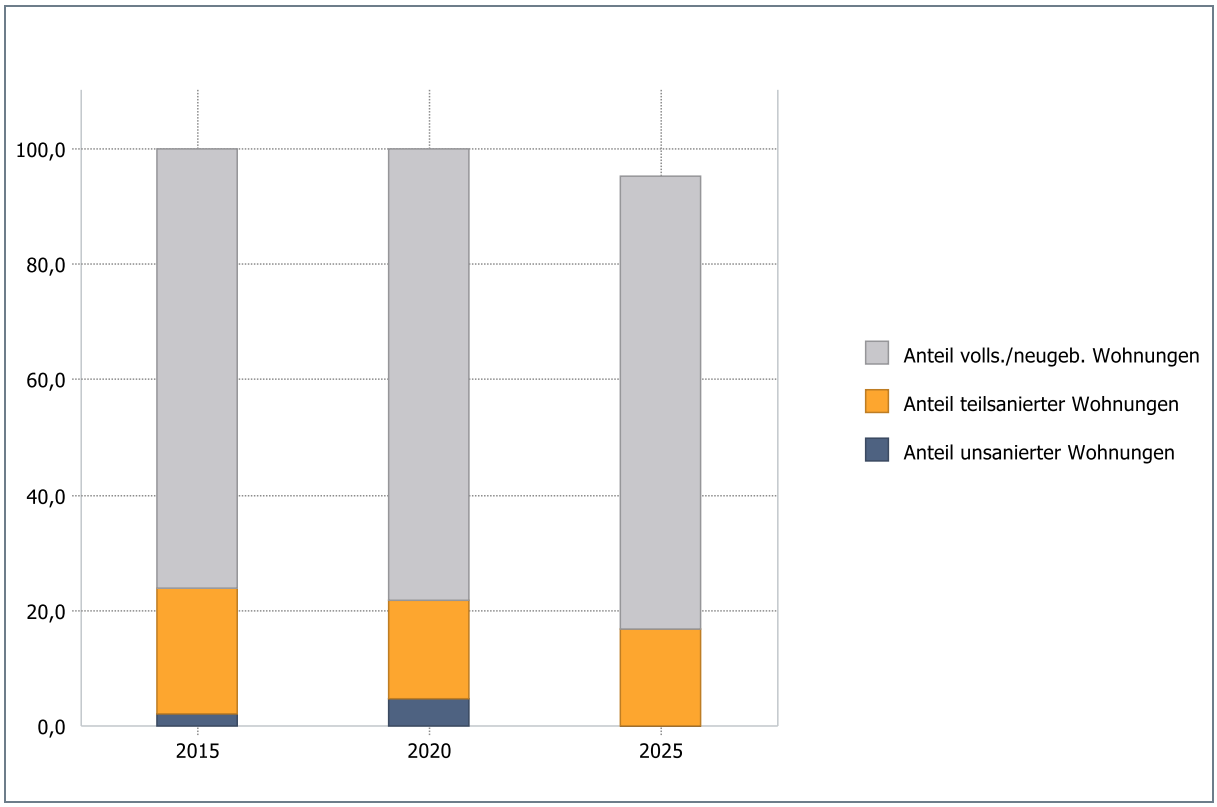


SUG SW I	2015	2020	2025
Anteil unsanierter Wohnungsbestand	0,6	3,2	2,8
Anteil teilsanierter Wohnungsbestand	30,5	24,6	22,4
Anteil volls./neugebauter/in Sanierung befindlicher Wohnungsbestand	68,6	72,1	74,1

(Die Summen der Anteile liegen unter 100% wenn einzelne Daten fehlen o. der Zustand „baufällig/ruinös“ nicht einbezogen wurde.)

Im SUG Schönwalde I sind 2,8% aller Wohnungen unsaniert. Im SUG Schönwalde II gibt es inzwischen keine unsanierten Wohnungen.

Abbildung 92: SUG Schönwalde II, Anteil Wohnungsbestand nach Sanierungsgrad (2015, 20, 25) (Geoware, WU Greifswald)



SUG SW II	2015	2020	2025
Anteil unsanierter Wohnungsbestand	2,0	4,7	0,0
Anteil teilsanierter Wohnungsbestand	21,8	17,0	16,7
Anteil volls./neugebauter/in Sanierung befindlicher Wohnungsbestand	76,1	78,3	83,2

(Die Summen der Anteile liegen unter 100% wenn einzelne Daten fehlen bzw. der Zustand „baufällig/ruinös nicht einbezogen wurde)

Der größte Teil der Wohnungen in den beiden Stadtumbaugebieten gehört der Baualtersklasse 1969-90 an: SUG SW mit 78% und SUG SW II mit 92%. 10% (SUG SW I) bzw. 8% (SUG SW II) der Wohnungen zählen zu den beiden jüngeren Baualtersklassen (1990-2005 sowie ab 2006).

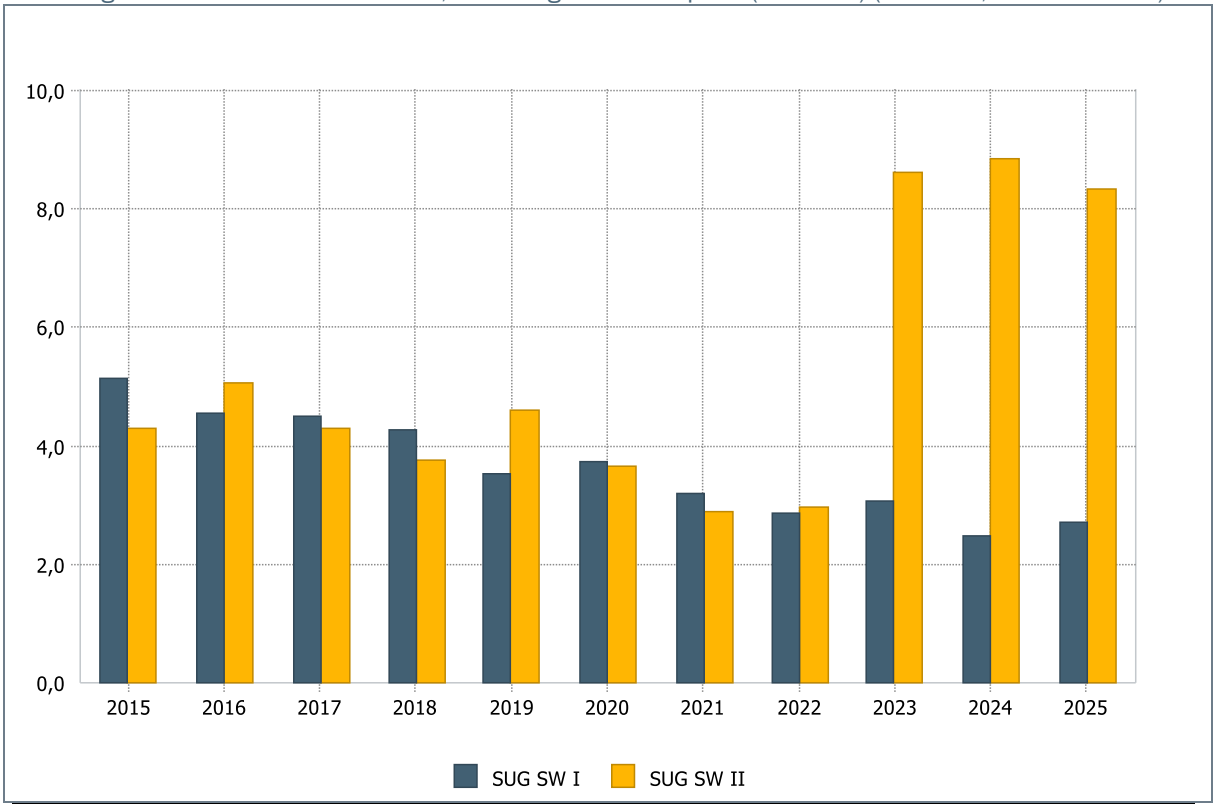
Tabelle 21: Anteil Baualtersklassen SUG Schönwalde I & II (Geoware, WU Greifswald)

2025	Baujahr bis 1919 (%)	Baujahr 1919 bis 1949 (%)	Baujahr 1950 bis 1959 (%)	Baujahr 1960 bis 1969 (%)	Baujahr 1970 bis 1989 (%)	Baujahr 1990 bis 2005 (%)	Baujahr ab 2006 (%)
SUG SW I, Anteil	0	2,9	0	9,7	77,7	0,8	8,9
SUG SW II, Anteil	0	0	0	0	92,1	5,3	2,6

Wohnungsleerstand

Die Tendenz des Wohnungsleerstands entwickelte sich in der letzten Dekade in den beiden Stadtumbaugebieten verschieden. Im SUG Schönwalde I gab es einen rückläufigen Leerstand von 5,1% auf 2,7%. Im SUG Schönwalde II erhöhte er sich dagegen von 4,2% auf 8,3%.

Abbildung 93: SUG Schönwalde I und II, Wohnungsleerstandquote (2015-25) (Geoware, WU Greifswald)



SUG SW I	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Leerstand, gesamt	252	222	225	214	176	194	167	150	165	134	145
Anteil Leerstand am Wohnungsbestand	5,1	4,5	4,5	4,3	3,5	3,7	3,2	2,9	3,1	2,5	2,7
Leerstand, unsaniert	0	0	0	0	0	0	0	0	10	10	10
Anteil Leerstand an unsanierten Wohnungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,3	5,3	6,6
Leerstand, teilsaniert	185	133	87	138	94	132	122	114	73	73	55
Anteil Leerstand an teilsanierten Wohnungen	12,3	9,4	6,3	9,9	7,1	10,3	9,5	8,9	6,1	6,1	4,6
Leerstand, volls./neugebaut	66	88	138	75	82	62	45	36	82	82	70
Anteil Leerstand an volls./neugeb. Wohnungen	2,0	2,6	3,8	2,1	2,2	1,7	1,2	1,0	2,1	2,1	1,8
SUG SW II	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Leerstand, gesamt	220	260	221	194	237	192	152	156	450	461	435
Anteil Leerstand am Wohnungsbestand	4,3	5,1	4,3	3,8	4,6	3,7	2,9	3,0	8,6	8,8	8,3
Leerstand, unsaniert	14	13	7	47	56	20	9	9	0	0	0
Anteil Leerstand an unsanierten Wohnungen	13,3	12,4	6,6	44,3	52,8	8,1	3,6	3,6	0,0	0,0	0,0
Leerstand, teilsaniert	99	105	54	38	37	40	18	18	23	23	33
Anteil Leerstand an teilsanierten Wohnungen	8,8	9,4	4,9	3,4	3,3	4,5	2,0	2,0	2,6	2,6	3,8
Leerstand, volls./neugebaut	107	142	160	110	144	132	125	129	193	193	168
Anteil Leerstand an volls./neugeb. Wohnungen	2,7	3,6	4,1	2,8	3,7	3,2	3,0	3,1	4,7	4,7	4,1

Die Leerstandsquoten liegen derzeit im vollsanierten/neugebauten Wohnungsbestand bei 1,8% in Schönwalde I und 4,1% in Schönwalde II.

3.2.3 Bau, Städtebau und Infrastruktur

Kindertagesstätten (Greifswald, „Hanse-Kinder“)

In Greifswald gab es Ende 2025 41 Kindertagesstätten. Es befinden sich 16 Einrichtungen im Sozialraum II (der v.a. aus dem SUG Schönwalde I besteht) und 11 Einrichtungen im Sozialraum III (der v.a. aus dem SUG Schönwalde II besteht). Hier wurde im Juli 2024 ein neuer Standort „Schönwalde“ eröffnet.

Die Kindertagesstätten des Sozialraums II weisen derzeit 1.240 belegte Plätze auf:

- +20 Plätze gegenüber dem Jahr 2015 (1.220), -> stabile Entwicklung

Damit befinden sich 27% aller belegten Greifswalder Plätze (4.549) für Kinderbetreuung im Sozialraum II; davon 182 Krippenplätze, 543 Kindergartenplätze und 515 Hortplätze.

Die Kindertagesstätten des Sozialraums III haben derzeit 839 belegte Plätze:

- + 324 Plätze gegenüber Berichtsjahr 2015 (515). -> großer Anstieg

Damit befinden sich 18% aller belegten Greifswalder Plätze (4.549) für Kinderbetreuung im Sozialraum III; davon 157 Krippenplätze, 443 Kindergartenplätze und 307 Hortplätze.

Tabelle 22: Plätze Kindereinrichtungen in Schönwalde I & Schönwalde II (Greifswald, „Hanse-Kinder“)

Sozialräume	Sozialraum II: Schönwalde I /Südstadt	Sozialraum III: Schönwalde II
Krippenplätze, belegt (Standorte)	182 (6)	122 (4)
Kindergartenplätze, belegt (Standorte)	543 (7)	410 (5)
Hortplätze, belegt (Standorte)	515 (3)	307 (2)

Schulen (Statistisches Amt M-V)

In den Sozialräumen Schönwalde I und Schönwalde II gibt es:

- 2 Grundschulen mit 593 Schülern
- 1 Integrierte Gesamtschule mit 25 Klassen und 577 Schülern
- 1 Gymnasium mit 636 Schülern
- 4 Schulen in freier Trägerschaft (Ostseegymnasium, Evangelisches Schulzentrum Martinschule, Waldorfschule, Haus für Arbeiten & Lernen) mit 1.572 Schülern

Damit besuchen 3.378 Schüler Schulen in den Sozialräumen Schönwalde I und Schönwalde II (incl. Freie-Träger-Schulen). Der Anteil an allen Schülern beträgt für die beiden zusammengefassten Stadtteile 54%.

Tabelle 23: Schüler in Schönwalde I & Schönwalde II (2025) (Statistisches Amt M-V)

31.12.2025	Grundschulen Schüler	IGS Schüler	Gymnasien Schüler	Förderschulen Schüler	Schulen freie Träger Schüler
Sozialraum II: Schönwalde I /Südstadt	1 289	1 577			3 1.096
Sozialraum III: Schönwalde II	1 304		1 636		1 476

Baulücken und Brachen (Stadtbauamt Greifswald)

Das im Jahr 2026 aktualisierte Baulücken- und Brachflächenkataster weist für die Stadtumbaugebiete Schönwalde I und Schönwalde II 23.858 qm (2017: 30.545 qm) aus.

- 12.358 qm im SUG Schönwalde I (2017: 25.340 qm) Das entspricht einem Rückgang gegenüber 2017 um 51%.

- 11.500 qm im SUG Schönwalde II (2017: 5.200 qm): Das entspricht einem Anstieg gegenüber 2017 auf das Doppelte (um 121%). Der außerordentliche hoher Anstieg liegt am neuen Konzept „Zukunft Wohnen“, deren geplante 5.500 qm momentan noch als Brachfläche eingestuft wird. Das wird sich nach der Realisierung des Vorhabens ändern.

Damit befinden sich 32% aller Baulücken- und Brachflächen der Sanierungs- und Stadtumbaugebiete (insgesamt 74.660 qm) in Schönwalde I und Schönwalde II.

Erfolgte Maßnahmen zur Wiedernutzung in Schönwalde I:

- Lomonossowallee 35/36
- Gahlkower Wende 1-5
- Einsteinstraße

Lf Nr.	Standort	Größe (in qm)	Bemerkungen
1	Lomonossowallee 35/ 36	0	KiTa im Bau
2	Gahlkower Wende 1-5	0	bebaut
3	Lise-Meitner-Straße	6.600	
4	Einsteinstraße	0	bebaut
5	Lomonossowallee 31/ 32	3.700	
6	Brünzower Wende 1-3	2.058	Abriss 06/2026
	Insgesamt | 08/2026	**12.358**	
	Insgesamt 2017	25.340	
	Veränderung 2017 zu 08/2026	-12.982	

Geplante Maßnahmen zur Wiedernutzung in Schönwalde II:

- Makarenkostraße 41a-f
- Hofhausstandortoption Makarenkostraße 15-17
- Hofhausstandortoption Makarenkostraße 36-38

Lf Nr.	Standort	Größe (in qm)	Bemerkungen
1	Makarenkostraße 41a-f	5.200	Hofhausstandort
2	Hofhausstandortoption Mak.Str. 15-17	4.000	Neu gem. Konzept "Zukunft Wohnen"
3	Hofhausstandortoption nördl. Makarenkostraße 36-38	1.500	
4	Ernst-Thälmann-Ring 45 (Wohnhochhaus_gemischt)	800	Konzept Zukunft Wohnen"
	Insgesamt | 08/2026	**11.500**	
	Insgesamt 2017	5.200	
	Veränderung 2017 zu 08/2026	6.300	

Förderumfang und -maßnahmen werden im Kapitel 4 dargestellt.

3.2.4 Zielindikatoren

Indikatoren für Schönwalde I und II

1) Stabilisierung der Einwohnerentwicklung

a) stabile Einwohnerzahl?

Nach einigen Rückgängen in den Nuller-Jahren stieg die Einwohnerzahl (HWS) im SUG Schönwalde I im 10-Jahres-Vergleich von 8.564 auf 8.837 Einwohner. Das ist ein Anstieg i.H.v. um 3,2%. Im SUG Schönwalde II gab es einen steten Rückgang bis zum Jahr 2023. Seitdem ist ein Wachstum zu erkennen. Dennoch ist es ein Rückgang von 8.372 (2015) auf 7.844 Einwohner.

Fazit: positive Entwicklung, insb. im SUG Schönwalde I

b) ausgewogene Altersstruktur?

In beiden SUG Schönwalde I und Schönwalde II ist der Anteil der Kinder unter 6 Jahren in den letzten 10 Jahren deutlich zurückgegangen um 24% in SW I, und um 31% in SW II. Die Gruppe der 6- bis unter 15-Jährigen stieg dagegen an um 15% (SW I) bzw. 4% (SW II).
Die Anzahl in der Altersgruppe ab 65 Jahren erhöhte sich im SUG SW I deutlich um 17% (SW I), im SUG SW II blieb die Anzahl konstant mit zwischenzeitlichem Anstieg.

Fazit: durchwachsen

2) Stabilisierung der wirtschaftlichen Situation

a) Sinkende Arbeitslosigkeit?

Die Zahl der Arbeitslosen ist zurückgegangen. Die Quote an der erwerbsfähigen Bevölkerung reduzierte sich im Stadtteil Schönwalde I von 12,5% in 2015 auf 11,4% in 2025, im Stadtteil Schönwalde II von 15,9% auf 12,5%. Die Daten liegen deutlich über dem städtischen Durchschnitt. Der Anteil der ALGII-Empfänger an allen Arbeitslosen sank etwas auf 76,4 und 79,4%. Die Jugendarbeitslosigkeit in der Altersgruppe 15 bis unter 25 Jahre stieg dagegen deutlich an: in 10 Jahren auf 9,1% (SW I) bzw. 7,8% (SW II).

Fazit: leichte Rückgänge, weiterhin deutlich über städtischem Durchschnitt

3) Anpassung und Aufwertung des Wohnungsbestands

a) Hohen Sanierungsstand erreicht?

Der Sanierungsgrad hat sich in den letzten Jahren erhöht. In den Stadtumbaugebieten Schönwalde I und Schönwalde II gelten Ende 2025 74% bzw. 83% der Wohnungen als vollsaniert. Der Anteil unsanierter Wohnungen liegt nur noch bei 2,8% (SW I) bzw. 0% (SW II).

Fazit: positiv, großer Anteil vollsanierter Wohnungen

b) Wohnungsleerstand reduziert?

Die Wohnungsleerstandquote ist in beiden Stadtumbaugebieten etwas unterschiedlich. In Schönwalde I lag die Quote vor 10 Jahren bei 5,1% und zeigt einen Rückgang auf 2,7% an. In Schönwalde II war lange Zeit eine ähnliche, leicht sinkende Tendenz zu erkennen. Seit 2023 gab es jedoch einen Sprung von 4,2% auf 8,3%. Diese Auffälligkeit begründet sich u.a. durch vorübergehende, bautechnische Maßnahmen.

Fazit: teilweise / vorübergehend erhöhter Leerstand

c) Altersgerechter Wohnraum vorhanden?

- barrierearmer Wohnraum:
Als Konsequenz aus der demografischen Entwicklung und dem damit einhergehenden spezifischen Nachfrageverhalten wurde in den Beständen der Wohnungsunternehmen barrierearmer Wohnraum geschaffen. In den beiden Stadtumbaugebieten gelten in ihren Beständen 13 Wohnungen als alten- und behindertengerecht, weitere 1.444 Wohnungen als mobilitätsfreundlich. Damit sind in den beiden Stadtumbaugebieten ca. 14% der Wohnungen zumindest barrierearm (z.B. durch Aufzüge).

- Betreutes Wohnen:
In den beiden Stadtumbaugebieten gibt es 526 Wohnungen, die zur Kategorie „Betreutes Wohnen“ zählen (47% aller Wohnungen dieser Art in Greifswald). Zusätzlich 71 Wohnungen in Betreuten Wohngemeinschaften.

Fazit: positiv, stabile Zahlen 

4) Schließung von Baulücken und Wiedernutzung von Brachen

a) Baulücken und Brachflächen reduziert?

- 12.358 qm (2017: 25.340 qm) im SUG Schönwalde I: Das entspricht einem Rückgang gegenüber 2017 um 51%.
- 11.500 (2017: 5.200 qm) im SUG Schönwalde II). Der gestiegene Wert erklärt sich durch die Definition einer neuen Brache. Gemäß Konzept „Zukunft Wohnen“ stehen 5.500 qm hierfür zur Verfügung.

Fazit: teils/teils: in SW I Reduzierung, in SW II Anstieg 

Indikatoren für Schönwalde I

Ziele gemäß „Rahmenplan Fortschreibung Kurzfassung“, 2004 (Auswahl)

5) Städtebauliche Optimierungen erreicht?

a) Umwandlung der Gewerbebrache im Westen und angrenzende Bereiche in eine Stadtvillengegend und zum Stadtteilpark West
- Beräumung der Fläche, Bebauungsplan Nr. 42 – Schönwalde I / West rechtskräftig
- Erschließung, Vermarktung und Bebauung vollständig abgeschlossen

Fazit: positiv 

b) Schaffung eines extensiv gestalteten Grünzugs mit Sportangeboten und Stadtvillen am Südrand des Stadtteils.
- dazu Abriss von etwa 700 Garagen im östlichen Abschnitt,
Vorbehaltsfläche für Sport und Freiraum (evtl. Sporthalle) im westlichen Abschnitt,
hierzu Rückbau Spiegelsdorfer Wende 1-5
- Garagen werden weiterhin genutzt,
- Gebäude weiterhin genutzt im tertiären Sektor (teils Wohnraum für Geflüchtete, teils öffentliche Verwaltung)
- kein Abriss, daher keine Überplanung und städtebauliche vertretbare Entwicklung

Fazit: nicht umgesetzt, fehlende lokalpolitische Unterstützung 

6) Ziele für Gebäude und Nutzungen erreicht?

a) Schaffung von ergänzenden Wohnungsangeboten für Bewohner mit höheren Ansprüchen und finanziellen Möglichkeiten
- Mit der Umsetzung der städtebaulichen Ziele des B-Plans Nr. 42 wurde zur Diversifizierung des Angebots und zur sozialen Durchmischung ein Beitrag für die Aufwertung von Schönwalde I geleistet.
- Das Angebotsspektrum reicht von Einfamilienhäusern, Reihenhäusern zur Eigentumsbildung bis hin zu mehrgeschossigen Gebäuden mit Eigentums- und Mietwohnungen sowie Sozialem Wohnungsbau. Neben der Wohnfunktion konnte mit einem Senioren-Pflegeheim (Seniorenzentrum Boddensegler) auch eine weitere soziale Funktion realisiert werden.

Fazit: teilweise umgesetzt 

b) Verbesserung der Ausstattung des Gebiets mit Arbeitsmöglichkeiten, sportlichen, kulturellen und gemeinschaftlichen Einrichtungen
- Ersatzneubau der Integrierten Gesamtschule „Erwin-Fischer“ als inklusive Schule mit gleichzeitig hohem Anspruch an die Einbindung der Schule als multifunktionaler Bildungsort, d.h. auch als Lern- und Begegnungsort für den gesamten Stadtteil.
- Verkaufspavillons E.-Thälmann-Ring errichtet
- Sanierung und Aufwertung Sportplatz Dubnaring
- Ersatzneubau Sporthalle II

Fazit: teilweise umgesetzt 

7) **Freiraumplanerische Situation verbessert?**

a) Verbesserung der Freiraumgestaltung, dazu intensive Gestaltung innerhalb des Gebiets

- Umgestaltung der Innenhöfe erfolgt
- Anlage Stadtteilpark West entsprechend der Festsetzung B-Plan Nr. 42 erfolgt
- Schaffung straßenunabhängig geführter Fuß- und Radwege

Fazit: teilweise umgesetzt



b) Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten der Straßen- und Platzräume

- Umgestaltung Thälmann-Ring
- Platzgestaltungen ALDI, Ärztehaus, FlyIn

Fazit: teilweise umgesetzt



8) **Verkehrssituation optimiert?**

a) Optimierung des nicht motorisierten Verkehrs, dazu Einrichtung beidseitiger straßenbegleitender Radverkehrsanlagen an Hauptverkehrs- und Hauptsammelstraßen

- Radwege Anklamer Straße errichtet
- Radfahrstreifen Lomonossowallee
- Radschutzstreifen Thälmann-Ring und Hans-Beimler-Straße

Fazit: positiv, gleichzeitig bestehen weitere Bedarfe, v.a. Gehwege



b) Verbesserung des ruhenden Verkehrs/ Beseitigung der Parkraumdefizite

- zahlreiche Park- und Stellplätze gebaut

Fazit: positiv, gleichzeitig bestehen weitere Bedarfe: Kfz-Stellplätze und für Fahrräder



Indikatoren für Schönwalde II

(aus: Städtebaulicher Rahmenplan, Kurzfassung, August 2004)

9) **Wohnungswirtschaftliche Optimierungen erfolgt?**

a) Neubau von 18 Einfamilienhäusern im rückwertigen Hofbereich Makarenkostraße 38-47

- noch nicht erfolgt; Planungsidee Errichtung von Hofhäusern an verschiedenen Standorten im Stadtteil zur Diversifizierung des Wohnungsangebotes und der Sozialstruktur; vgl. Konzept „Zukunft des Wohnens in Schönwalde I und II“ (2021)
- realisiert wurde 2016 der Bau eines Elternhauses des Kinderkrebsvereins in der nordwest lichen Fläche

Fazit: noch nicht erfolgt, im weiterentwickelten Planungsprozess



10) Städtebauliche Optimierungen erfolgt?

a) Erhöhung der Nutzungsmischung

- Hörsaal „Kiste“ mit 460 Plätzen
- vielfältig vorhandene soziale Infrastruktur (Bauten und Freiflächen) wurde modernisiert, v.a. ehemaliges „Labyrinth“, jetzt „Schwalbe“
- Ersatzneubau Sporthalle III

Fazit: erfolgt



11) Verkehrssituation optimiert?

a) Grundhafter Ausbau und Umgestaltung des Kreuzungsbereichs Ernst-Thälmann-Ring / Makarenkostraße;

- insbesondere Erhöhung der Verkehrssicherheit vor den beiden Schulen an der Kreuzung
- Verbesserung Radwegeführung
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität

Fazit: positiv, weitere Maßnahmen erforderlich



b) Gliederung der Stellplatzanlagen durch Bäume oder andere Elemente

Fazit: teilweise erfolgt, weiterer Bedarf



c) Ausbau der Fuß- und Radweganlagen

- realisiert wurde 4. BA Stadtpark, einschl. Erneuerung des Geh- und Radweges Pappelallee (2014-2016)
- ebenso Rad- und Fußwegeneubau Knoten Ernst-Thälmann-Ring / Makarenkostraße
- weitere Anlagen fehlen noch

Fazit: teilweise erfolgt



12) Freiraumplanerische Optimierungen erfolgt?

a) Schaffung von Angeboten zum Verweilen und zur Kommunikation, dazu

- Ausbau des Stadtteilzentrums „Schwalbe“ erfolgt
- Aufwertung der Freifläche zwischen Schönwalde-Center und nördlich angrenzendem Einzelhandelsgebäude noch nicht erfolgt

Fazit: teilweise erfolgt



b) Verbesserung des Spielangebots, flächen- und ausstattungsmäßig

- öffentlicher Spielplatz im Bereich Kita Makarenko; ebenso neuer Spielplatz Puschkin-ring / Pappelallee
- Umgestaltung von Innenhöfen einschließlich Spielangeboten
- Außenanlagen Sporthalle III

Fazit: teilweise erfolgt, weiterer Bedarf



c) Aufwertung des Umfelds der „Kiste“, gestalterisch und durch zusätzliche Nutzungen

- wurde umgesetzt

Fazit: erfolgt



13) Aktivierung der Bewohner unterstützt?

a) Schönwalde II ins Förderprogramm Soziale Stadt aufgenommen?

- der Stadtteil wurde 2020 in das Programm „Sozialer Zusammenhalt“ übernommen.

Fazit: findet kontinuierlich statt



b) Einrichtung eines Quartiersmanagements?

- es wurde ein Quartiersmanagement installiert
- unter Beteiligung der lokalen Akteure wurde ein Integriertes Handlungskonzept erstellt sowie 2017 fortgeschrieben.
- Quartiersmanagement wurde 2021 verstetigt und fest in die Struktur der Stadtverwaltung integriert und auf die Stadtteile Ostseeviertel und Schönwalde II ausgedehnt.

Fazit: positiv



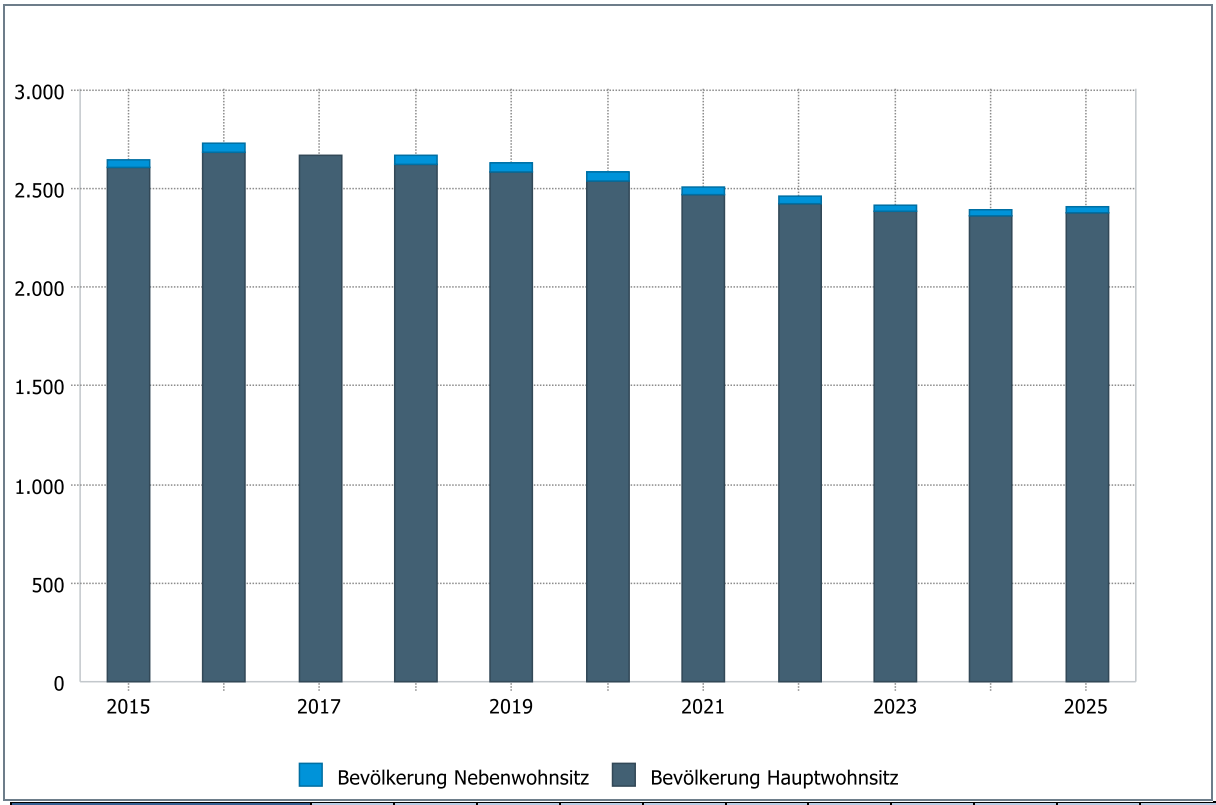
3.3 Stadtumbaugebiete Ostseeviertel-Parkseite und Ostseeviertel-Ryckseite

3.3.1 Demografie und Sozioökonomie

Bevölkerung

Die Einwohnerzahl war im Stadtumbaugebiet Ostseeviertel-Parkseite in der Vergangenheit stark rückläufig. Sie sank von mehr als 6.000 HWS Mitte der 90-er Jahre auf ihren Tiefstwert von 2.145 im Jahr 2008. Seit dem Abschluss der umfangreichen Umbau- und Rückbaumaßnahmen stabilisierte sich die Einwohnerzahl und stieg im Jahr 2016 auf einen zwischenzeitlichen Höchstwert mit 2.683 Hauptwohnsitzen. Seitdem sank die Anzahl inzwischen auf 2.378 (-8,8%).

Abbildung 94: SUG Ostseeviertel-Parkseite, Bevölkerung, HWS, NWS (2015-25) (Statistikstelle Greifswald)

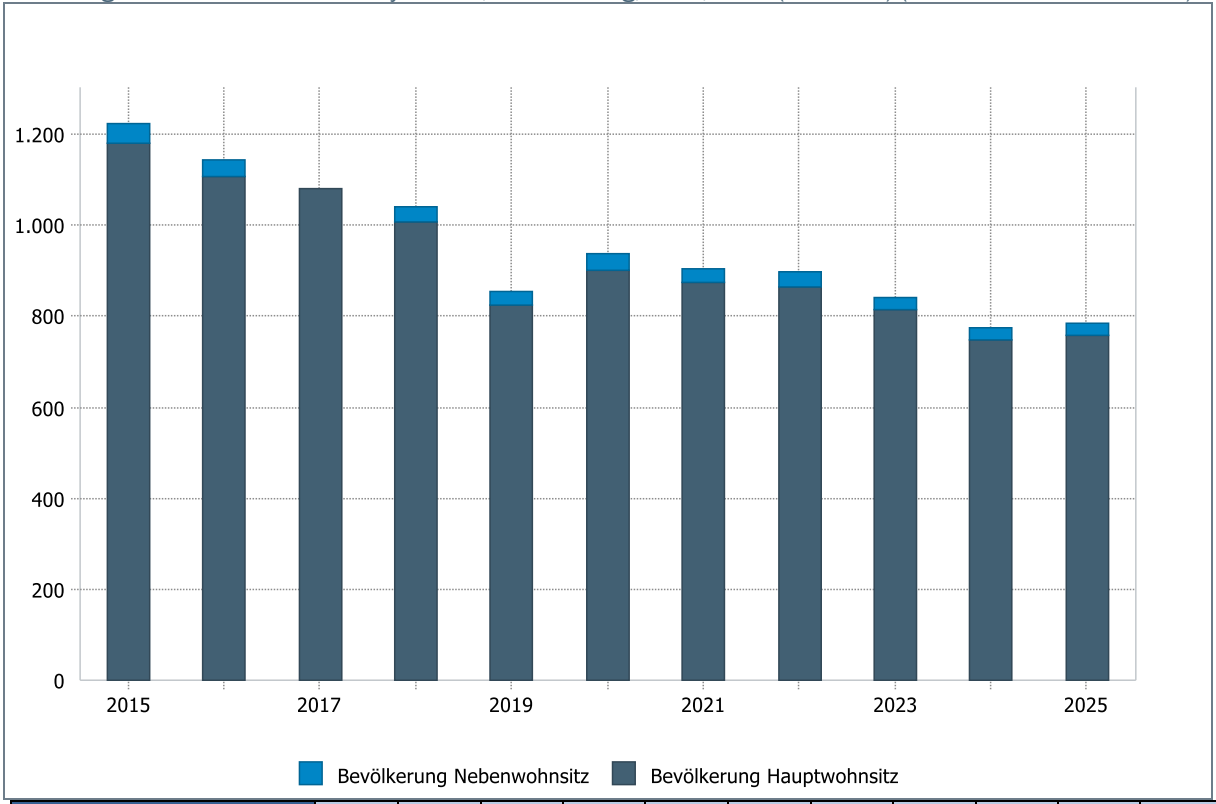


SUG OV-Parkseite	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Bevölkerung gesamt	2.644	2.730	-	2.671	2.631	2.584	2.508	2.461	2.419	2.397	2.411
Bevölkerung HWS	2.606	2.683	2.670	2.622	2.586	2.541	2.472	2.422	2.383	2.367	2.378
Bevölkerung HWS zu 2015	100,0	103,0	102,5	100,6	99,2	97,5	94,9	92,9	91,4	90,8	91,2
Bevölkerung NWS	38	47	-	49	45	43	36	39	36	30	33
Bevölkerung NWS zu 2015	100,0	123,7	-	128,9	118,4	113,2	94,7	102,6	94,7	78,9	86,8
Bevölkerung HWS, m	1.119	1.151	1.147	1.132	1.121	1.101	1.067	1.032	1.007	1.000	1.015
Bevölkerung HWS, m zu 2015	100,0	102,9	102,5	101,2	100,2	98,4	95,3	92,2	90,0	89,4	90,7
Bevölkerung HWS, w	1.487	1.532	1.523	1.490	1.465	1.440	1.405	1.390	1.376	1.367	1.363
Bevölkerung HWS, w zu 2015	100,0	103,0	102,4	100,2	98,5	96,8	94,5	93,5	92,5	91,9	91,7

(2017 wurden die Angaben zu den Nebenwohnsitzen nicht zur Verfügung gestellt.)

Im Ostseeviertel-Ryckseite sank der Bevölkerungsbestand (HWS) im 10-Jahres-Zeitraum kontinuierlich von 1.181 auf 757 Hauptwohnsitze (-424 Einwohner bzw. -35%).

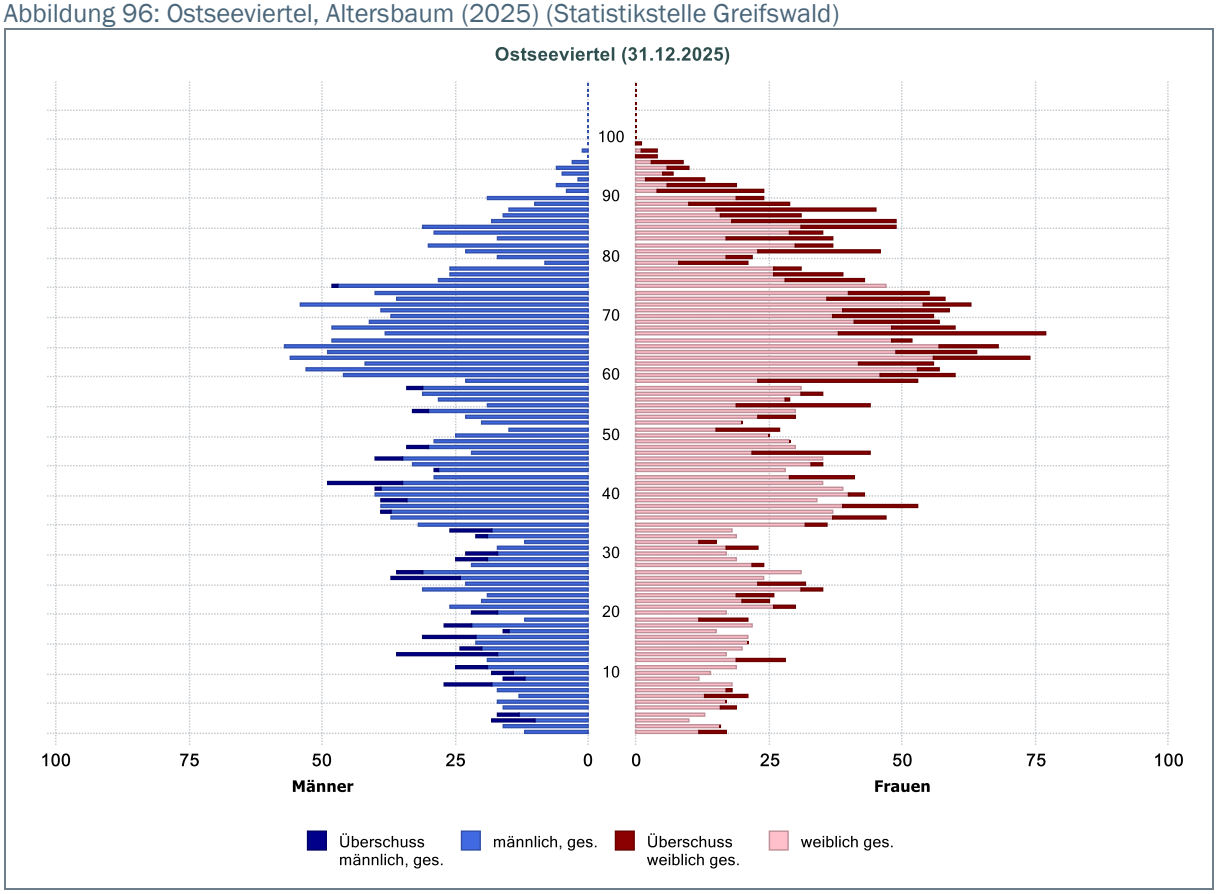
Abbildung 95: SUG Ostseeviertel-Ryckseite, Bevölkerung, HWS, NWS (2015-25) (Statistikstelle Greifswald)



SUG OV-Ryckseite	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Bevölkerung gesamt	1.224	1.144	-	1.041	855	938	904	897	842	776	783
Bevölkerung HWS	1.181	1.107	1.081	1.009	826	902	873	863	815	749	757
Bevölkerung HWS zu 2015	100,0	93,7	91,5	85,4	69,9	76,4	73,9	73,1	69,0	63,4	64,1
Bevölkerung NWS	43	37	-	32	29	36	31	34	27	27	26
Bevölkerung NWS zu 2015	100,0	86,0	-	74,4	67,4	83,7	72,1	79,1	62,8	62,8	60,5
Bevölkerung HWS, m	636	580	571	515	455	452	420	414	381	354	357
Bevölkerung HWS, m zu 2015	100,0	91,2	89,8	81,0	71,5	71,1	66,0	65,1	59,9	55,7	56,1
Bevölkerung HWS, w	545	527	510	494	462	450	453	449	407	395	400
Bevölkerung HWS, w zu 2015	100,0	96,7	93,6	90,6	84,8	82,6	83,1	82,4	74,7	72,5	73,4

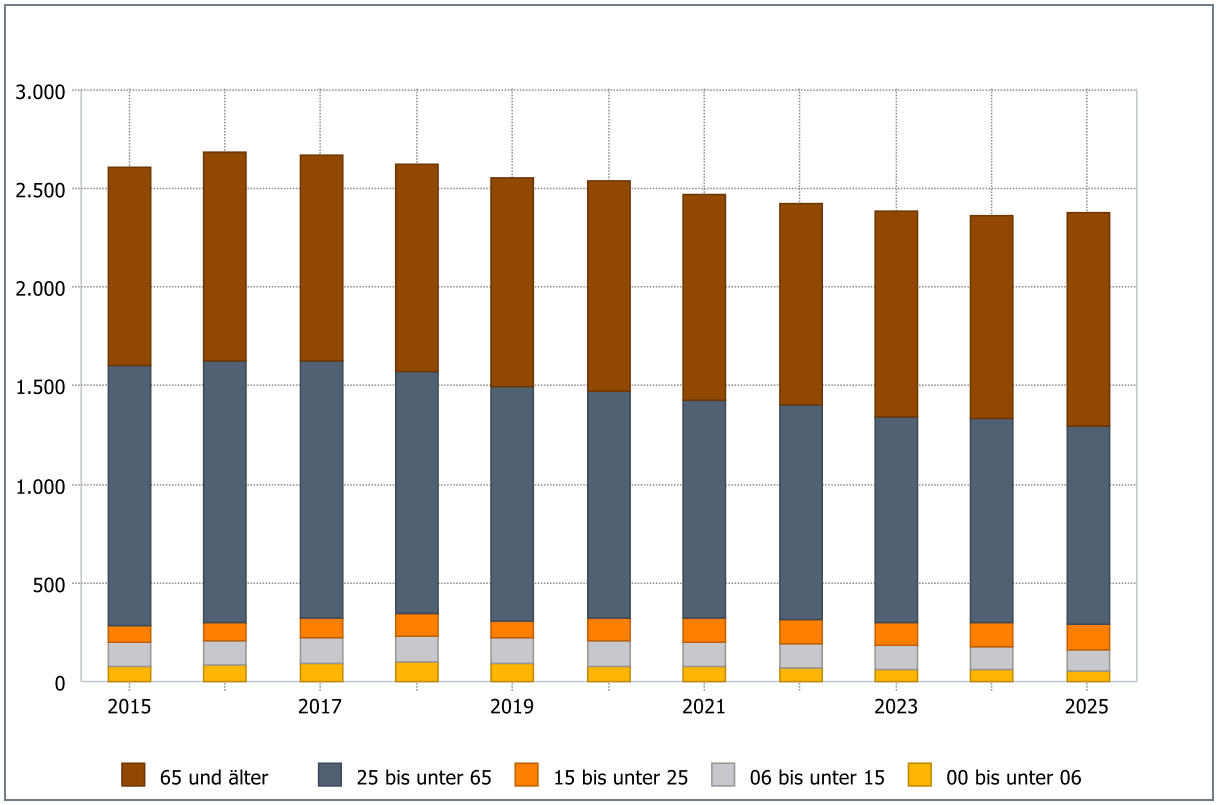
[2017 wurden die Angaben zu den Nebenwohnsitzen nicht zur Verfügung gestellt.]

Abbildung 96: Ostseeviertel, Altersbaum (2025) (Statistikstelle Greifswald)



Die Altersstruktur veränderte sich in beiden Stadtumbaugebieten deutlich. Im Ostseeviertel-Parkseite stiegen die Zahlen der Jugendlichen zwischen 15 und unter 25 Jahren deutlich an: +50,6%. Leichte Zuwächse gab es im 10-Jahres-Zeitraum bei den Älteren ab 65 Jahre (+7,9%). Die Gruppe der 0 bis unter 6-jährigen reduzierte sich deutlich um 31,6%.

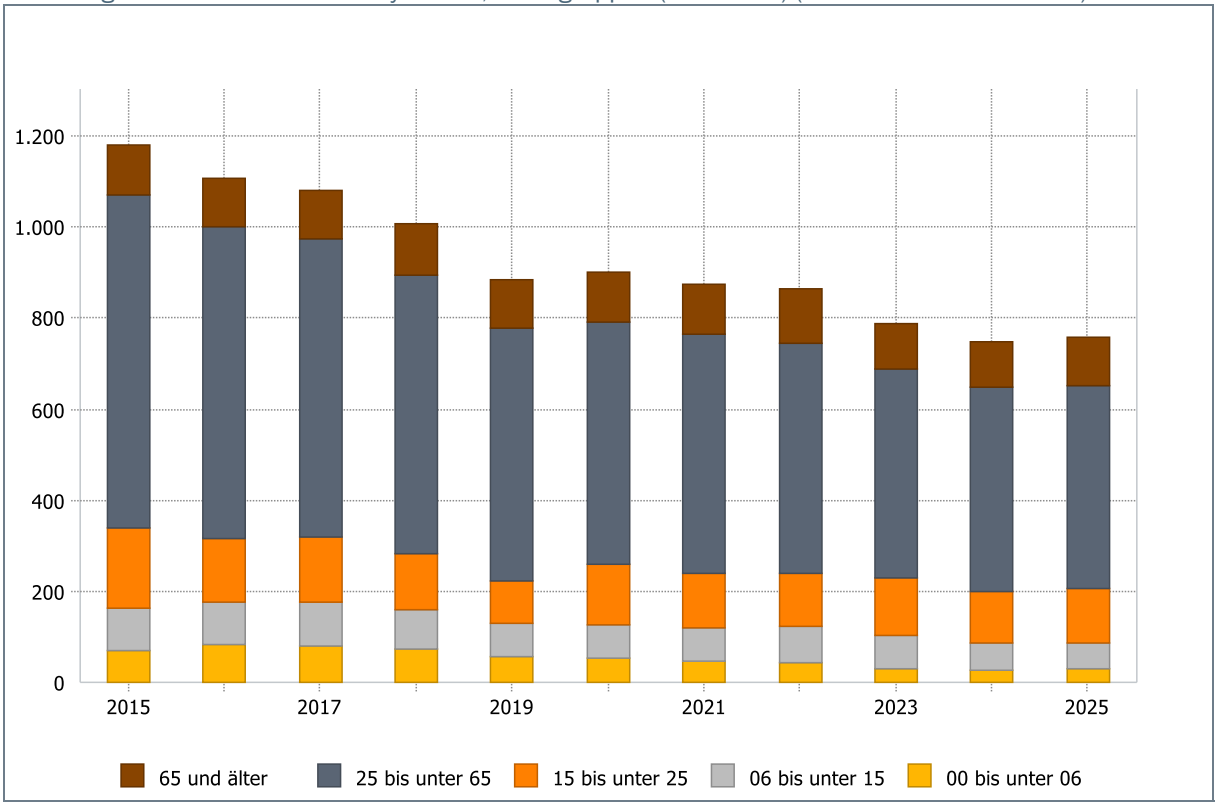
Abbildung 97: SUG Ostseeviertel-Parkseite, Altersgruppen (2015 - 25) (Statistikstelle Greifswald)



SUG OV-Parkseite	00 bis unter 06	00 bis unter 06 zu 2015	06 bis unter 15	06 bis unter 15 zu 2015	15 bis unter 25	15 bis unter 25 zu 2015	25 bis unter 65	25 bis unter 65 zu 2015	ab 65 Jahre	ab 65 Jahre zu 2015
2015	79	100,0	117	100,0	87	100,0	1.319	100,0	1.004	100,0
2020	78	98,7	131	112,0	114	131,0	1.150	87,2	1.068	106,4
2025	54	68,4	109	93,2	131	150,6	1.001	75,9	1.083	107,9

Auf der Ryckseite gab es in allen Altersgruppen Rückgänge. Insbesondere bei den unter 6- Jährigen sank der Anteil um 55%. Auch bei den 6- bis unter 15-Jährigen ist ein großer Rückgang zu erkennen (-40%). Die Gruppe der Älteren ab 65 Jahre ist - eher ungewöhnlich - leicht gesunken um 5,5%.

Abbildung 98: SUG Ostseeviertel-Ryckseite, Altersgruppen (2015 - 25) (Statistikstelle Greifswald)



SUG OV-Ryckseite	00 bis unter 06	00 bis unter 06 zu 2015	06 bis unter 15	06 bis unter 15 zu 2015	15 bis unter 25	15 bis unter 25 zu 2015	25 bis unter 65	25 bis unter 65 zu 2015	ab 65 Jahre	ab 65 Jahre zu 2015
2015	69	100,0	94	100,0	175	100,0	733	100,0	110	100,0
2020	52	75,4	75	79,8	132	75,4	532	72,6	111	100,9
2025	31	44,9	56	59,6	119	68,0	447	61,0	104	94,5

Arbeitslosigkeit

Da für die Stadtumbaugebiete keine separaten Werte vorliegen, werden die Daten des Stadtteils Ostseeviertel herangezogen.

Die Anzahl der Arbeitslosen verringerte sich im 10-Jahres-Zeitraum sichtbar von 318 Personen auf 185, somit von 8,2 auf 5,9%. Der niedrigste Wert in der Zeitreihe lag im Jahr 2021 (3,9%).
Der Anteil der ALG-II-Empfänger an der Bevölkerung (15-u65) ist ebenfalls seit 2015 deutlich zurückgegangen und liegt in 2025 bei 3,5%, den Tiefstwert gab es 2021 mit 2,6%.

Tabelle 24: Ostseeviertel, Anteil Arbeitslose und ALG-II-Empfänger an der Bevölkerung (15 – 65 Jahre) (2015-25) (Bundesagentur für Arbeit, Statistikstelle Greifswald)

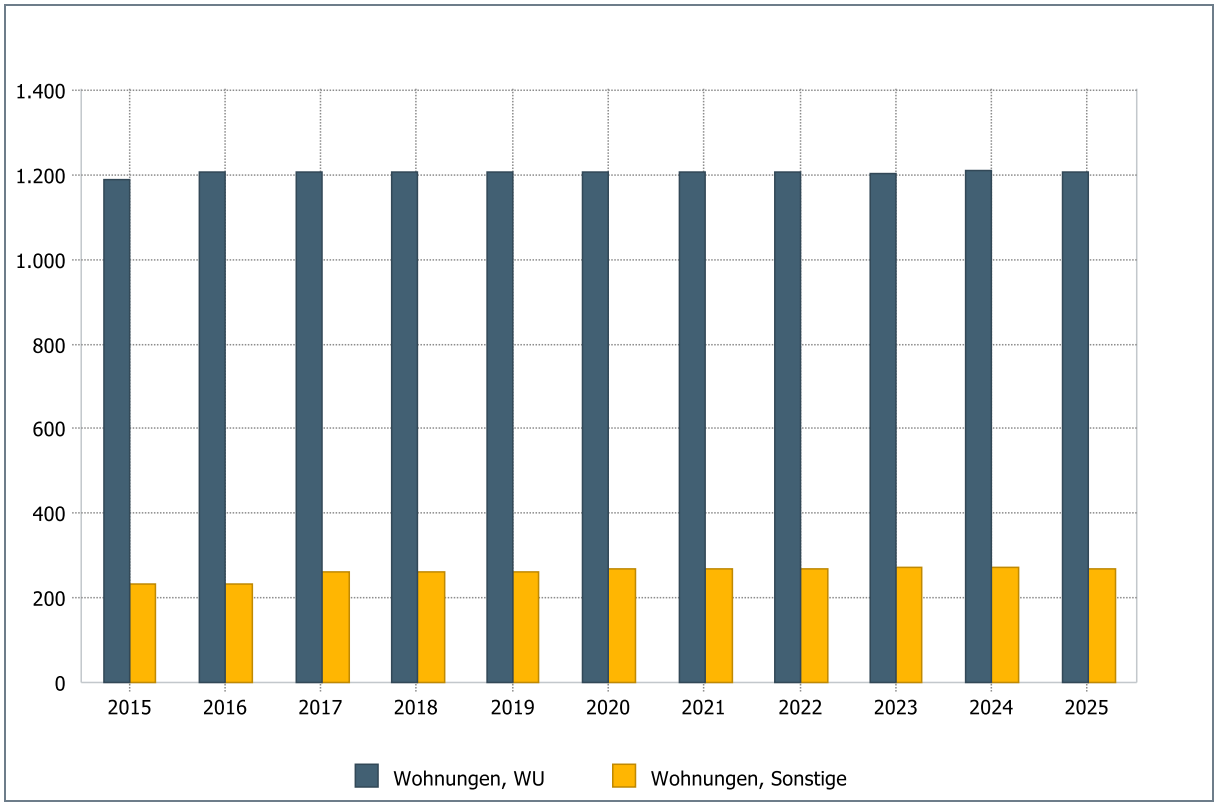
Ostseeviertel	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl der ALG-Empfänger insg.	318	269	247	212	198	170	133	173	170	161	185
Anteil der ALG -Empfänger an Bevölkerung (15-65 Jahre)	8,2	7,0	6,5	5,8	5,5	4,8	3,9	5,2	5,1	5,0	5,9
Anzahl der ALG-II-Empfänger	223	187	167	139	121	98	87	109	110	97	111
Anteil der ALG-II-Empfänger an Bevölkerung (15-65 Jahre)	5,8	4,9	4,4	3,8	3,4	2,8	2,6	3,2	3,3	3,0	3,5

3.3.2 Wohnungswirtschaft

Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand hat sich aufgrund umfangreicher Umbaumaßnahmen im Stadtumbaugebiet Ostseeviertel-Parkseite deutlich reduziert. Während es im Jahr 2004 noch knapp 2.000 Wohnungen gab, waren es im Jahr 2015 nur noch 1.422 Wohnungen. Das entspricht einer Reduktion um 29%. Danach erhöhte sich die WE-Zahl etwas und ist seit einigen Jahren stabil, aktuell liegt die Anzahl bei 1.476 Wohnungen.
Die Anzahl der WE der Wohnungsunternehmen ist im 10-Jahres-Vergleich leicht gestiegen von 1.189 auf 1.206 Wohnungen. Der Anteil der WU am gesamten Wohnungsbestand lag im Jahr 2015 bei 84%, aktuell ist er bei 82%.

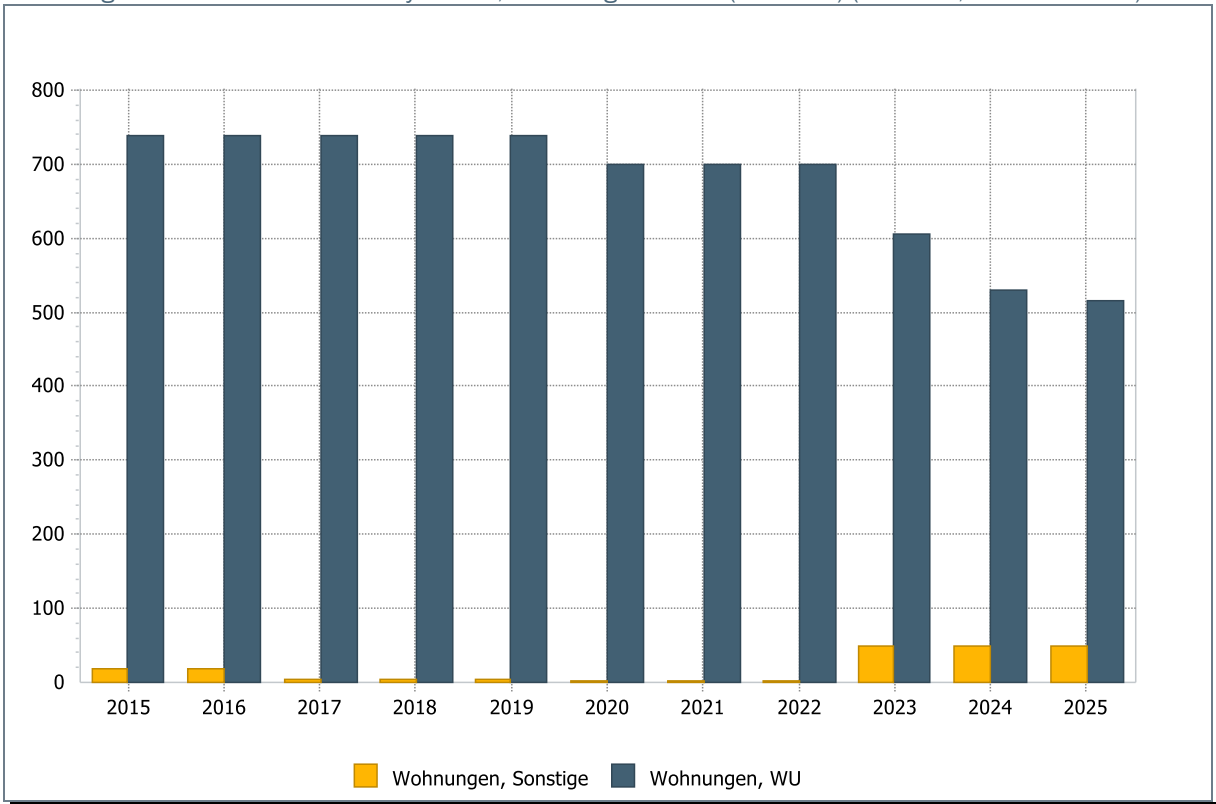
Abbildung 99: SUG Ostseeviertel-Parkseite, Wohnungsbestand (2015-25) (Geoware, WU Greifswald)



SUG OV-Parkseite	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Wohnungen, gesamt	1.422	1.439	1.466	1.466	1.466	1.473	1.473	1.473	1.476	1.482	1.476
Wohnungen, WU	1.189	1.206	1.206	1.206	1.206	1.206	1.206	1.206	1.203	1.209	1.206
Wohnungen, Sonstige	233	233	260	260	260	267	267	267	273	273	270

Im Ostseeviertel-Ryckseite ist die Zahl der Wohnungen im Beobachtungszeitraum zunächst stabil geblieben. In den letzten Jahren hat sich der Wohnungsbestand verringert. 91% aller Wohnungen gehören den Wohnungsunternehmen.

Abbildung 100: SUG Ostseeviertel-Ryckseite, Wohnungsbestand (2015-25) (Geoware, WU Greifswald)



SUG OV-Ryckseite	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Wohnungen, gesamt	757	757	742	742	742	702	702	702	654	579	565
Wohnungen, WU	739	739	738	738	738	700	700	700	605	530	516
Wohnungen, Sonstige	18	18	4	4	4	2	2	2	49	49	49

Die meisten Wohnungen gehören der Baualtersklasse 1970-89 an. Aufgrund umfassender Baumaßnahmen wurden einige Bestände durch die Wohnungsunternehmen einer neueren Baualtersklasse zugeordnet.

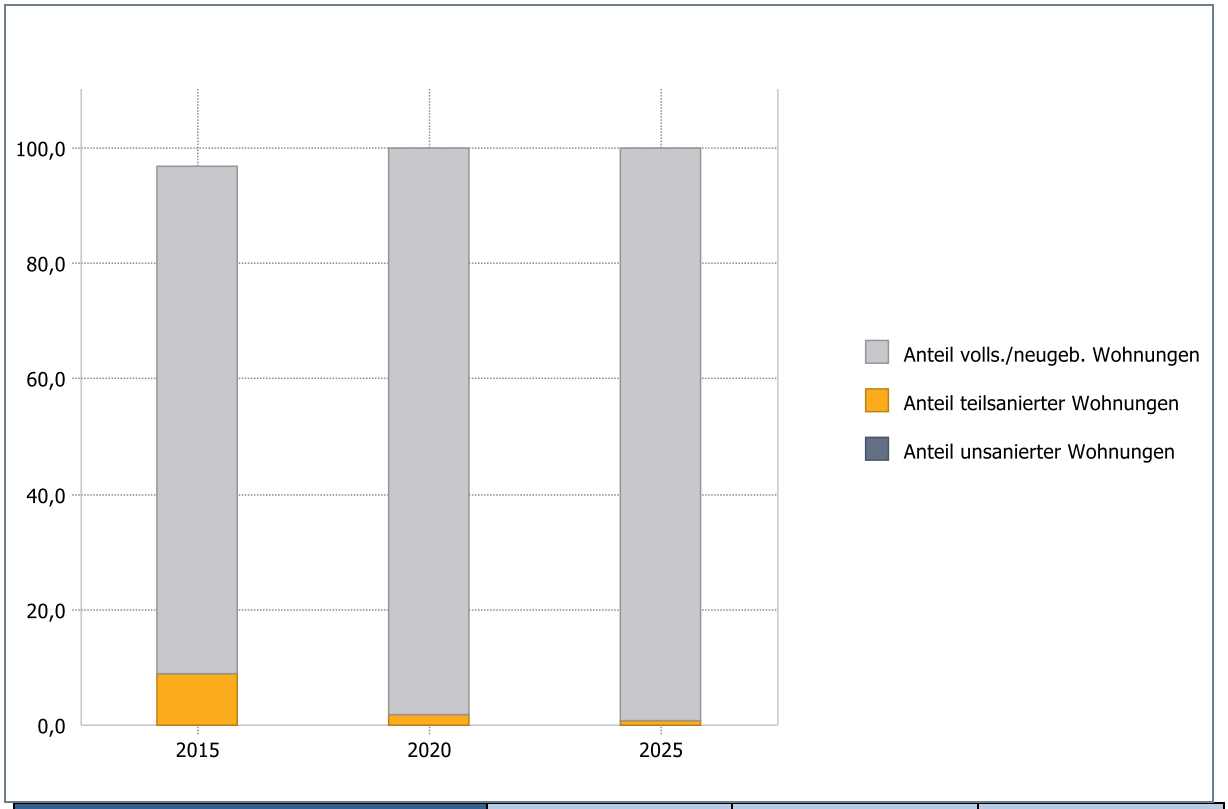
Tabelle 25: Baualtersklassen Ostseeviertel, gesamt (2025) (Geoware, WU Greifswald)

2025	Baujahr bis 1919 (%)	Baujahr 1919 bis 1949 (%)	Baujahr 1950 bis 1959 (%)	Baujahr 1960 bis 1969 (%)	Baujahr 1970 bis 1989 (%)	Baujahr 1990 bis 2005 (%)	Baujahr ab 2006 (%)
Ostseeviertel	0	0,5	5,5	7,5	40,5	28,1	18,1

Sanierungsstand

Der Sanierungsgrad erhöhte sich im Ostseeviertel-Parkseite seit 2007 enorm. Als vollsaniert (inkl. Neubau) galten damals nur 41% der Wohnungen, in 2015 lag der Wert schon bei 89%. Nun sind praktisch alle Wohnungen vollsaniert (99%).

Abbildung 101: SUG Ostseeviertel-Parkseite, Anteil Wohnungen nach Sanierungsgrad (2015, 20, 25) (Geoware, WU Greifswald)

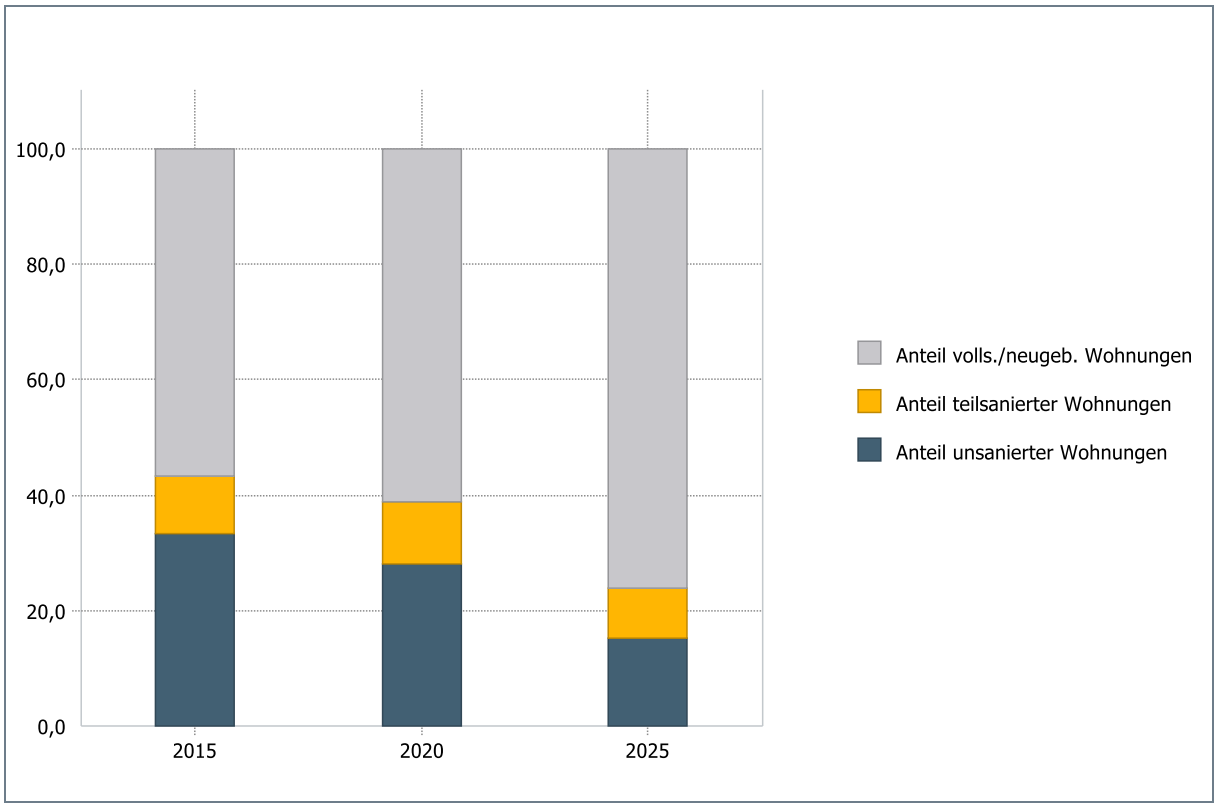


SUG OV-Parkseite	2015*	2020	2025
Anteil unsanierter Wohnungsbestand in %	0,0	0,0	0,0
Anteil teilsanierter Wohnungsbestand in %	8,4	0,0	0,8
Anteil volls./neugebauter Wohnungsbestand in %	88,8	100,0	99,2

*für das Jahr 2015 lagen bei einigen Adressen zum Sanierungsstand keine Daten vor, daher ist die Summe ungleich 100

Auch Im Ostseeviertel-Ryckseite gab es einen Anstieg der vollsanierten Wohnungen jedoch auf geringerem Niveau. Im o.g. Zeitraum stieg die Sanierungsquote von 57% (2015) auf 76% (2025). Der Zustand unsaniert betrifft 15% der Wohnungen.

Abbildung 102: SUG Ostseeviertel-Ryckseite, Anteil Wohnungen nach Sanierungsgrad (2015, 20, 25) (Geoware, WU Greifswald)

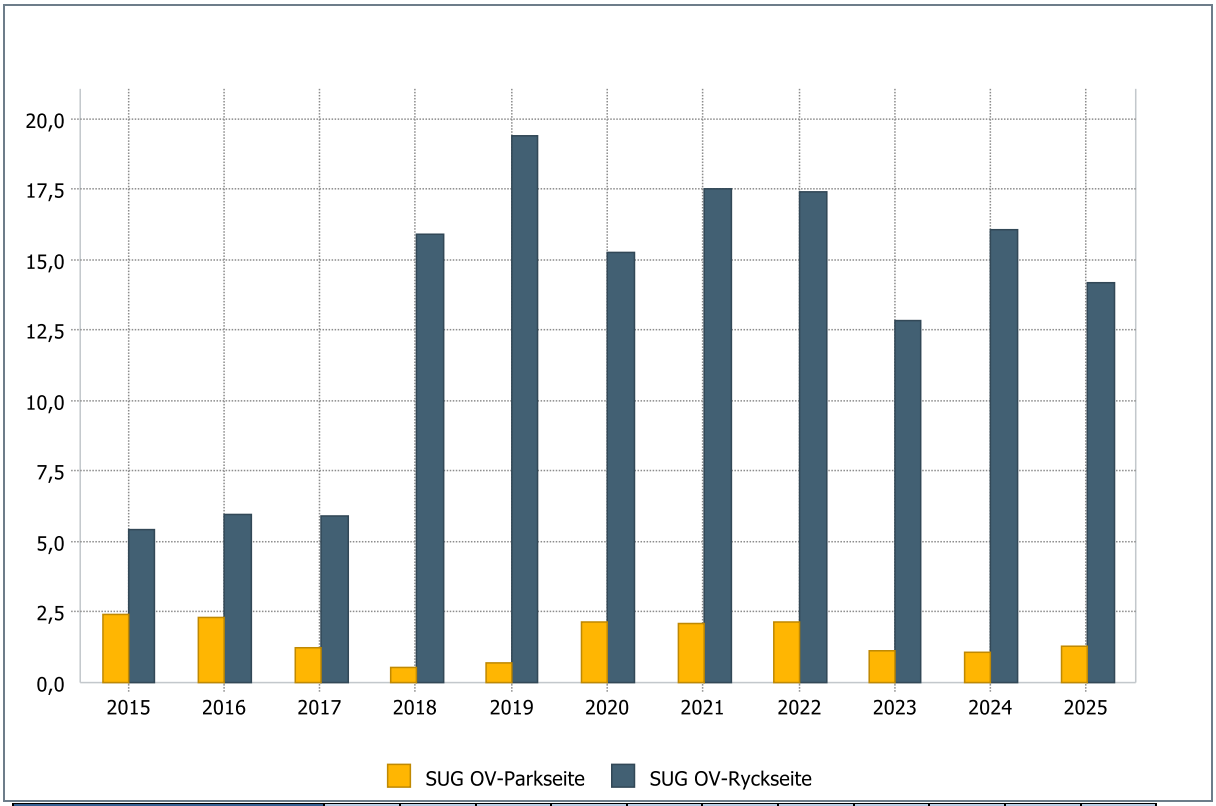


SUG OV-Ryckseite	2015	2020	2025
Anteil unsanierter Wohnungsbestand	33,3	28,1	15,2
Anteil teilsanierter Wohnungsbestand	9,9	10,7	8,7
Anteil volls./neugebauter Wohnungsbestand	56,8	61,2	76,1

Wohnungsleerstand

Die Leerstandsquote ist im SUG Ostseeviertel-Parkseite massiv zurückgegangen. Bis zum Jahr 2008 stand fast ein Drittel der Wohnungen leer. Nach dem Abschluss der Umbaumaßnahmen war die Leerstandsquote kontinuierlich gesunken, im Jahr 2025 auf 1,3%.
Im Ostseeviertel-Ryckseite hat sich hingegen der Leerstand im 10-Jahresvergleich von 5,4% auf 14,2% erhöht. Der hohe Leerstand ist vor allem im unsanierten Bereich (80,2% am Gesamtleerstand) zu finden und als sanierungsbedingter Leerstand aufgrund der Stadtumbau-Maßnahmen ein zu ordnen.

Abbildung 103: SUG Ostseeviertel Park- und Ryckseite, Wohnungsleerstandsquote (2015-25) (Geoware, WU Greifswald)



SUG OV-Parkseite	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Leerstand, gesamt	34	33	18	8	10	32	31	32	17	16	19
Anteil Leerstand am Wohnungsbestand (%)	2,4	2,3	1,2	0,5	0,7	2,2	2,1	2,2	1,2	1,1	1,3
Leerstand, unsaniert											
Anteil Leerstand an unsanierten Wohnungen (%)											
Leerstand, teilsaniert	10	10									
Anteil Leerstand an teilsanierten Wohnungen (%)	7,8	7,8									
Leerstand, volls./neugebaut	17	17	17	32	31	32	10	8	18	23	24
Anteil Leerstand an volls./neugeb. Wohnungen (%)	1,3	1,2	1,2	2,2	2,1	2,2	0,7	0,5	1,2	1,8	1,9
SUG OV-Ryckseite	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Leerstand, gesamt	41	45	44	118	144	107	123	122	84	93	80
Anteil Leerstand am Wohnungsbestand (%)	5,4	5,9	5,9	15,9	19,4	15,2	17,5	17,4	12,8	16,1	14,2
Leerstand, unsaniert	31	33	27	91	131	102	110	114	61	61	69
Anteil Leerstand an unsanierten Wohnungen (%)	12,3	13,1	11,4	38,4	55,3	51,8	55,8	57,9	58,7	70,9	80,2
Leerstand, teilsaniert	1	2	2	9	0	1	3	0	0	0	0
Anteil Leerstand an teilsanierten Wohnungen (%)	1,3	2,7	2,7	12,0	0,0	1,3	4,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand, volls./neugebaut	9	10	15	18	13	4	10	8	23	23	26
Anteil Leerstand an volls./neugeb. Wohnungen (%)	2,1	2,3	3,5	4,2	3,0	0,9	2,3	1,9	5,3	5,3	6,0

3.3.3 Bau, Städtebau und Infrastruktur

Kindertagesstätten (Greifswald, „Hanse-Kinder“)

Von den Ende 2025 in Greifswald vorhandenen 41 Kindertagesstätten befinden sich 7 Standorte im Sozialraum IV, der v.a. aus den SUG Ostseeviertel-Parkseite und -Ryckseite besteht. Zählt man alle Betreuungsarten (Krippe/Kindergarten/Hort) zusammen sind es 10 Einrichtungen.

Die Kindertagesstätten des Sozialraums Ostseeviertel haben derzeit 792 belegte Plätze (kommunale & freie). Das entspricht 17,4% aller Greifswalder Plätze; davon 66 Krippenplätze, 184 Kindergartenplätze und 543 Hortplätze.

Schulen (Statistisches Amt M-V)

Im Sozialraum IV Ostseeviertel gibt es:
- 1 Grundschule mit 334 Schülern
- 1 Regionale Schule mit 478 Schülern
- 1 Förderschule mit 134 Schülern

Damit besuchen 15% aller Greifswalder Schüler (946 von 6.311 Schülern) Schulen im Sozialraum V Ostseeviertel (inkl. freien Trägern).

Baulücken und Brachen (Stadtbauamt Greifswald)

Das im Jahr 2026 aktualisierte Baulücken- und Brachflächenkataster weist für die Stadtumbaugebiete Ostseeviertel-Parkseite und -Ryckseite 6.200 qm (2017: 4.050 qm) aus.

- 0 qm (2017: 4.025 qm) im SUG Ostseeviertel-Parkseite, Die Brache im Quartier A2 wurde bebaut. Damit gibt es derzeit keine Brachen im SUG OV-PS.

Lf Nr.	Standort	Größe (in qm)	Bemerkungen
1	Talliner Straße, Quartier A2	0	bebaut
	Insgesamt | 08/2026	**0**	
	Insgesamt 2017	4.025	
	Veränderung 2017 zu 08/2026	-4.025	

- die Brachfläche „Östlich Ummanzer Weg“ wurde im SUG Ostseeviertel Ryckseite bebaut.
- als neue Brache wurde das Gebiet „Östlich Vitus-Bering-Straße“ definiert, mit 6.200 qm.

Lf Nr.	Standort	Größe (in qm)	Bemerkungen
1	Östlich Ummanzer Weg	0	bebaut
2	Östlich Vitus-Bering-Straße	6.200	Neu gem. SP OV_Ryck
	Insgesamt | 08/2026	**6.200**	**ca.**
	Insgesamt 2017	0	
	Veränderung 2017 zu 08/2026	6.200	

Somit befinden sich 8% aller Baulücken- und Brachflächen der Sanierungs- und Stadtumbaugebiete (73.860 qm) in diesen beiden Stadtumbaugebieten.

3.3.4 Zielindikatoren

1) Stabilisierung der Einwohnerentwicklung

a) stabile Einwohnerzahl?

Im 10 Jahres-Vergleich sank die Einwohneranzahl von 2.606 auf 2.378 (-8,8%) im Ostseeviertel-Parkseite. Im SUG Ostseeviertel-Ryckseite reduzierte sich die Bevölkerung in der letzten Dekade -maßgeblich stadtumbaubedingt- sogar um 36% auf 757 Einwohner.

Fazit: negativ 

b) ausgewogene Altersstruktur?

Im Ostseeviertel-Parkseite stiegen die Zahlen der Jugendlichen zwischen 15 und unter 25 Jahren deutlich an: +51%. Die Gruppe der 0 bis unter 6-jährigen reduzierte sich deutlich um 32%. Auf der Ryckseite gab es in allen Altersgruppen Rückgänge. Insbesondere bei den unter 6- Jährigen sank der Anteil um 55% und bei den 6- bis unter 15-Jährigen um 40%.

Fazit: durchwachsen 

2) Stabilisierung der wirtschaftlichen Situation

a) Sinkende Arbeitslosigkeit?

Der Anteil der Arbeitslosen (Jahrgänge 15-u65) verringerte sich im 10-Jahres-Zeitraum sichtbar von 8,2 auf 5,9%. Der niedrigste Wert in der Zeitreihe lag im Jahr 2021 (3,9%). Seitdem steigt die Quote leicht an. Der Anteil der ALGII-Empfänger an der Bevölkerung (15-u65) ist ebenfalls zurückgegangen bei 3,5%, den Tiefstwert gab es 2021 mit 2,6%. Das Ostseeviertel liegt seit Kurzem unter dem städtischen Durchschnitt (6,7%).

Fazit: Rückgang, zuletzt leichter Anstieg 

3) Anpassung und Aufwertung des Wohnungsbestands

a) Hohen Sanierungsstand erreicht?

Der Sanierungsgrad im Ostseeviertel-Parkseite lag 2015 lag bei 88%. Nun sind praktisch alle Wohnungen voll-saniert (99%). Auch im SUG Ryckseite gab es eine Erhöhung, jedoch auf geringerem Niveau. In dem Zeitraum stieg die Sanierungsquote von 57% auf 76%. Der Zustand unsaniert betrifft nun 15% der Wohnungen.

Fazit: positiv 

b) Wohnungsleerstand reduziert?

Die Wohnungsleerstandsquote ist im SUG Ostseeviertel-Parkseite nach Abschluss der Umbaumaßnahmen kontinuierlich gesunken, im Jahr 2025 auf 1%. Im Ostseeviertel-Ryckseite hat sich der Leerstand im 10-Jahresvergleich erhöht von 5% auf 14%. Der hohe Leerstand ist v.a. im unsanierten Bereich zu finden und durch anstehende Stadtumbau-Maßnahmen zu erklären.

Fazit: teils-teils (positiv+negativ) 

c) Angebotserweiterung Altersgerechter Wohnraum?

- alters- und behindertengerechter Wohnraum:
Im Rahmen des umfangreichen Umbauprozesses im Ostseeviertel-Parkseite wurde auch barrierearmer Wohnraum geschaffen. Hier gelten in den Beständen der Wohnungsunternehmen 6 Wohnungen als alten- & behindertengerecht, weitere 255 Wohnungen (21%) als mobilitätsfreundlich bzw. barrierearm.

Im Ostseeviertel-Ryckseite gibt es 4 alten- und behindertengerechte Wohnungen und 115 barrierearme.
Damit sind in den beiden Stadtumbaugebieten 380 von 1.722 Wohnungen (22%) der Wohnungen der Wohnungsunternehmen zumindest mobilitätsfreundlich (u.a. Fahrstühle).

- Betreutes Wohnen:
Im Ostseeviertel gibt es 179 Wohnungen, die zur Kategorie „Betreutes Wohnen“ zählen.
Weitere 51 Zimmer/Wohnungen gibt es in Betreuten Wohngemeinschaften.

Fazit: positiv 

4) Schließung von Baulücken und Wiedernutzung von Brachen

a) Baulücken und Brachflächen reduziert?

- Das im Jahr 2026 aktualisierte Baulücken- und Brachflächenkataster weist für die Stadtumbaugebiete des Ostseeviertels 6.200 qm aus.
- im SUG Ostseeviertel-Parkseite, gibt es derzeit keine Brachen (2017: 4.025 qm)
- die Brachfläche „Östlich Ummanzer Weg“ wurde im SUG Ostseeviertel Ryckseite beseitigt.
- als neue Brache wurde das Gebiet „Östlich Vitus-Bering-Straße“ definiert, mit 6.200 qm.

Fazit: positiv 

4. Förderdaten

4.1 Städtebaufördermittel Bund/Land/Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Mittelbewilligungen im Jahresvergleich 2021 – 2026 (in €):
(Stabsstelle Stadtsanierung Greifswald)

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Innenstadt/ Fleischervorstadt	1.113.658,5	12.157.000,-	1.020.000,-	3.552.000,-	6.580.665,-	8.563.500,-
Schönwalde I	5.550.000,-					
Schönwalde II	2.295.000,-	975.000,-	120.000,-	19.950,-	131.700,-	661.500,-

Mittelbewilligungen insgesamt seit Förderbeginn (bis 2026):
(Stabsstelle Stadtsanierung Greifswald)

- Innenstadt / Fleischervorstadt: 181.835.241 €
- Innenstadt / Fleischervorstadt (Soziale Stadt): 12.258.330 €
- Schönwalde I: 26.938.358 €
- Schönwalde II: 2.816.091 €
- Ostseeviertel – Parkseite 10.618.709 €

insgesamt: 249.942.387 €

Tabelle 26: Förderantrag 2026:
Kosten und Finanzierung für Maßnahmen öffentlicher Auftraggeber außerhalb der Regelungen des BauGB
(Stabsstelle Stadtsanierung Greifswald):

Kostenverursachende Maßnahme	a) Träger b) fördernde Stelle (ggf. auch Fördergrundlage)	Voraussichtlich a) Gesamtkosten b) Förderaufwand in Tausend Euro	Bereits a) finanzierte Kosten b) bereitgestellte Fördermittel in Tausend Euro	Förderung im Jahr
Sanierung Jahn-Gymnasium. Haus II	a) UHGW	a) 3.875,0	3.863,9	2009 - 2011
Umbau Greifschule	a) UHGW	a) 4.550,2	a) 4.550,2	2009 - 2011
Ausbau Museumshafen	a) UHGW	a) 3.351,3 b) 2.034,4	a) 3.386,7 b) 2.034,4	2011 - 2015
Neubau Feuerwehr	a) UHGW b) Innenministerium	a) 5.597,6 b) 1.000,0	a) 5.597,6 b) 950,0	2009 - 2014
Sanierung Nexö-Schule	a) UHGW	a) 791,6	a) 791,6	2012 - 2014
Kita Inselkrabben	a) UHGW	a) 270,0		2012 - 2016
Volksstadion Sozialgebäude	a) UHGW	a) 192,9		2012 - 2013
Revitalisierung Herrenhufen	a) UHGW b) Wirtschaftsministerium	a) 8.850,6 b) 7.451,6	a) 12.000,00 b) 6.851,80	2009 - 2013
Pflasterung Klosterscheune	a) UHGW b) BKM, Denkmalpflege	a) 138,8 b) 48,4	a) 135,5 b) 48,4	2011 - 2012

Umbau Hort Kunterbunt (Nexö-Schule)	a) UHGW	a) 930,0	a) 645,8	2012 - 2015
Neubau Schöpfwerk M. Werner (vorher An der Mühle)	a) UHGW	a) 1.083,9	a) 1.083,9	2015 - 2021
Gewässerrenaturierung Ketscherinbach / Rückbau Ryckwehr	a) UHGW b) Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt	a) 6.508,3 b) 1.995,05	a) 6.500,1 b) 1.995,5	2014 - 2025 / 2018 - 2022
Graben 25/2 3. BA (Entrohrung)	a) UHGW	a) 1.365,3	a) 109,5	2021 - 2027
Graben 25/3 (RRR Beimler-straße)	a) UHGW	a) 1.262,0	a) 24,0	2021 - 2027
Graben 25/3 (Hottensoll)	a) UHGW	a) 1.600,0	a) 63,2	2021 - 2027
Öffnung Graben 25 und Anbindung Graben 25/1	a) UHGW	a) 4.676,0	a) 55,6	2025 - 2029
Ausbau Graben M1	a) UHGW	a) 491,0		2025 - 2027
Ausbau Graben M2	a) UHGW	a) 30,0		2026 - 2028
integriertes Regen-entwässerungskonzept	a) UHGW	a) 185,0	a) 26,3	2024 - 2029
Machbarkeitsstudie Graben 25 (WRRL)	a) UHGW	a) 30,0		2026
Maßnahmen nach WRRL (daraus hervorgehende Einzel-maßnahmen werden mit Planungsbeginn gesondert ausgewiesen)	a) UHGW	a) 8.500,0		2025 - 2035
B-Plan 42 – Schönwalde West	a) UHGW	a) 1.830,0	a) 1.749,8	2006 – 2012
Ausbau Heine-Straße	a) UHGW	a) 2.700,00	a) 2.796,00	2010 – 2017
Radweg Gützkower Landstraße	a) UHGW	a) 271,4 b) 176,4	a) 234,2	2012 – 2013
Ausbau B-Plan 13 – Am Elisenpark	a) UHGW	a) 2.000,0	a) 13,00	2011 – 2023
Ausbau Straße Am Elisenpark	a) UHGW	a) 2.600,00	a) 2.236,00	2011 - 2021

B-Plan 23 – Ostseeviertel Ryckseite	a) UHGW	a) 300,0	a) 4,4	2012 – 2013
Neubau zentraler Omnibusbahnhof	a) UHGW b) Landesamt für Straßenbau und Verkehr	a) 2.662,6 b) 1.843,4	a) 2.547,6 b) 1.570,7	2013
Erschließung Heinrich-Heine-Straße	a) UHGW	a) 1.980,0	a) 1.173,00	2015 – 2017
San. Altbau für FFW	a) UHGW	a) 2.001,5	a) 2001,5	2012 - 2013
Zentrum für Life Science und Plasmatechnologie	a) UHGW b) Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus	a) 38.600 b) 16.449	a) 38.000 b) 22.501	2017 - 2022
2-Feld-Sporthalle in der Caspar-David-Friedrich-Schule	a) UHGW	a) 4.500	a) 4.280	2017 - 2018
Ersatzneubau der integrierten Gesamtschule „Erwin-Fischer“	a) UHGW b) Ministerium für Energie, Infrastruktur & Digitali-sierung	a) 18.517,00 b) 10.250,00	a) 17.341 b) 10.250	2017 - 2020
Umgestaltung Hansering 1.BA	a) UHGW b) Ministerium für Energie, Infrastruktur & Digitali-sierung c) Ministerium für Inneres und Europa	a) 7.901,00 b) 4.238,00 c) 1.200,00	a) 8.252 b) 4.135	2018 - 2021
Errichtung einer Radstation am Bahnhof der UHGW	a) UHGW b) Ministerium für Energie, Infrastruktur & Digitalisierung	a) 436,00 b) 310,00	a) 443,00 b) 280	2017 - 2020
Umgestaltung Parkplatz Wolgaster Landstraße / Alte Schmiede für Park & Ride	a) UHGW b) Ministerium für Energie, Infrastruktur & Digitalisie-rung	a) 1.800,00 b) 1.350,00	a) 1.544 b) 1.150	2020 – 2022
Straßenbau Ladebow	a) UHGW b) Ministerium für Energie und Infrastruktur & Digitali-sierung	a) 1.141,60 b) 54,18	a) 1.073,00 b) 54,18	2015 - 2020

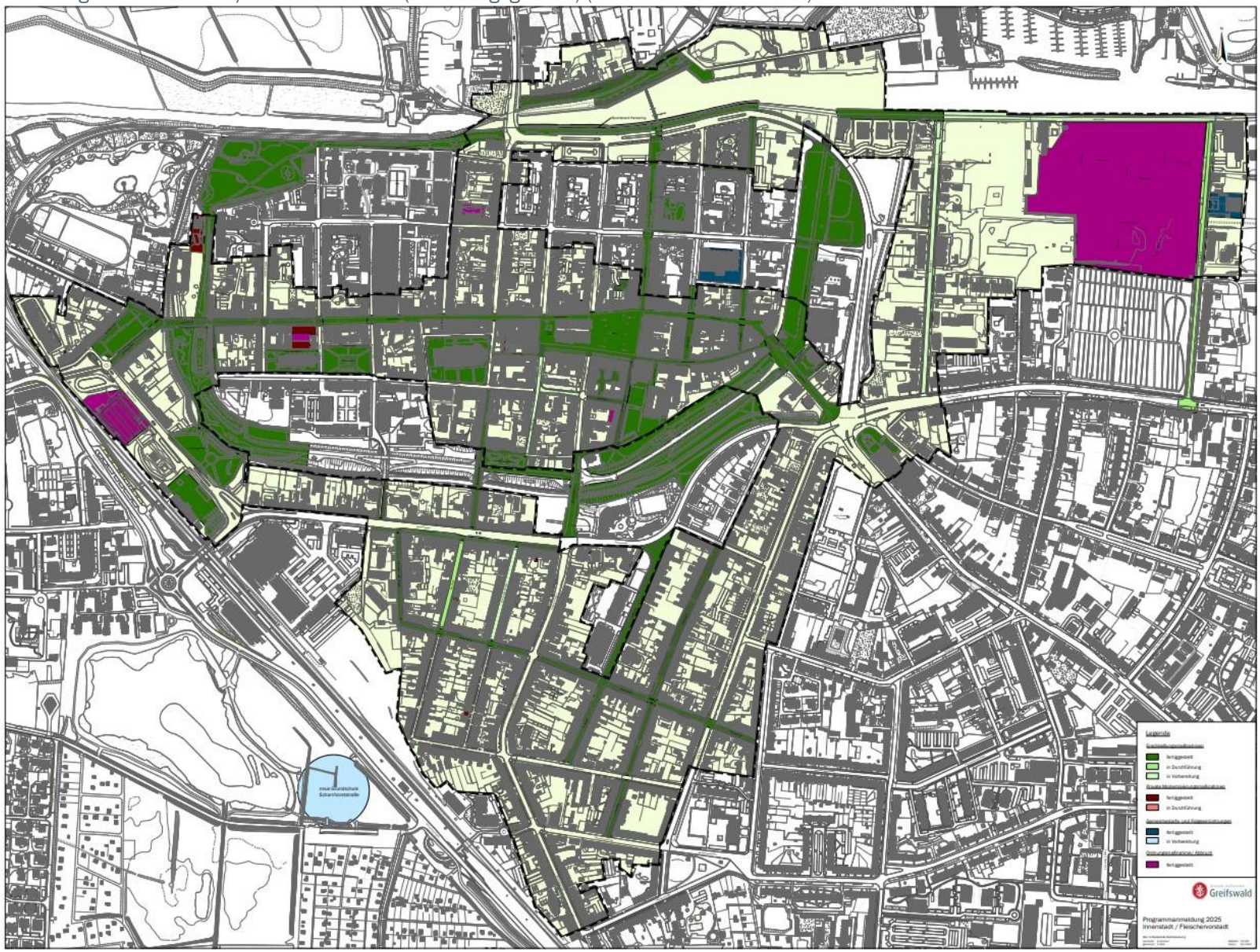
Sanierung der Straße An der Wiek	a) UHGW	a) 3,129		
Erweiterung Parkgelände Klosterruine	a) UHGW	a) 871 b) 412	a) 678 b) 183	2019 - 2025
Wegebau Neuer Friedhof	a) UHGW	a) 310	a) 262	
LSA Schönwalder Landstr	a) UHGW	a) 200	a) 196	
Spielplatz Am Stadtpark	a) UHGW b) Strategiefonds des Landes M-V	a) 349 b) 20,0	a) 401 b) 20,0	2021 - 2022
Erschließung B-Plan 114	a) UHGW	a) 4.815,0	a) 3.500,0	2020 - 2026
Ausbau Heinrich-Heine-Straße	a) UHGW	a) 1.585,0	a) 735,0	2020 - 2025
Erschließung B-Plan 118	a) UHGW	a) 2.320,0	a) 55,00	2023 - 2026
Holzsteganlage Holzteich	a) UHGW b) Ministerium für Energie, Infrastruktur & Digitali-sierung	a) 1.475	a) 1.642 b) 47	
Erneuerung Laufbahn Volksstadion	a) UHGW	a) 1.000	a) 978	
Außenanlagen Nexö Schule	a) UHGW b) Ministerium für Bildung und Kindertagesförderung M-V	a) 730,71 b) 341,85	a) 751,05 b) 341,85	2022 - 2023
Strangsanierung Weinert-Schule	a) UHGW b) Ministerium für Bildung u. Kindertagesförderung M-V	a) 952,03 b) 292,94	a) 613,78	2023 - 2024
Neubau Stadtbauhof	a) UHGW	a) 22.873	a) 1.660	2022 - 2027
Spundwanderneuerung An der Bleiche	a) UHGW	a) 57	a) 57	
Ausbau Klosterscheune	a) UHGW	a) 160	a) 106	2022 - 2024
Wegebau Stadtpark	a) UHGW	a) 353	a) 280,6	2021 - 2023

Spundwand Wieck	a) UHGW b) Ministerium für Energie, Infrastruktur & Digitalisierung	a) 252 b) 440	a) 252 b) 440	
Gästetribüne Volksstadion	a) UHGW	a) 1.080	a) 249	
Strandaufspülung Eldena	a) UHGW	a) 479	a) 479	2022 - 2024
Umgestaltung Rosengarten	a) UHGW	a) 1.497	a) 30	2022 - 2025
Spielplatz Friedrichshagen	a) UHGW	a) 241,0	a) 129,0	2018 - 2022
Bergweg Friedrichshagen	a) UHGW	a) 80	a) 38	
Erneuerung technische Anlagen Krematorium	a) UHGW	a) 1.621	a) 124	2024 - 2025
Greifswalder Ryckaue - Eichwald	a) UHGW	a) 440	a) 23	2024 - 2026
Sporthalle Ellernholzteich	a) UHGW b) EFRE	a) 14.108.941,93 b) 8.000.000	a) - b) -	2025 - 2028
Neubau Regionalschule	a) UHGW	a) 41.035	a) 2.161,9	2020 - 2027
Errichtung Sirenen	a) UHGW b) Landesamt f. zentrale Aufgaben und Technik	a) 285 b) 128	a) 28 b) -	2023 -2025
Feuerwehrgerätehaus Riems	a) UHGW b) Landesamt f. zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V	a) 4.260 b) 1.350,00	a) - b) -	2024 - 2027
Umrüstung LED-Straßenbeleuchtung	a) UHGW	a) 750	a) 237	2024 - 2027
Erneuerung Parkleitsystem	a) UHGW	a) 503	a) -	2024 - 2026
Bildwegstation "Wiesen bei Greifswald"	a) UHGW	a) 95 b) 15	a) 951 b) 15	2024 - 2025
Wegeleitsystem	a) UHGW	a) 321 b) 321	a) 223 b) 28	2024 - 2025

Grundschule "Greif" Schulhof-aufwertung- Spielhügel	a) UHGW b) LFI M-V, Ganztagsbetreu-ung Schule M-V	a) 127,65 b) 108,5	a) 131,0 b) 108,5	2021 - 2022
Neubau Kita Zwergenland	a) UHGW/ EB Hanse-Kinder b) KfW Bankengruppe	a) 4.829 b) KfW-Kredit unbekannt	a) 24.103	2017 - 2020
Stadtbibliothek Dach- und Schadstoffsanierung und Ertüchtigung BMA	a) UHGW	a) 490,078	a) 1.169,606	2010 - 2022
Fahrrad- und Nebengebäude am Stadthaus	a) UHGW	a) 85,0	a) 82,3	2021 - 2022
Anbau Sporthalle Karl- Krull-Grundschule	a) UHGW	a) 330,5	a) 330,5	2022 - 2023
Verwaltungsgebäude Kapaunenstraße	a) UHGW		a) 146,0	2020 - 2021
Mehrzweckhalle - Erneuerung Lichtband u. Hallenboden	a) UHGW		a) 399,0	2018 - 2019
Ausbau Klaus-Groth-Straße	a) UHGW	a) 1.500,0	a) 53,0	2023 - 2027

4.2 Förderdaten & Programmanmeldung 2026 Innenstadt/Fleischervorstadt

Abbildung 104: Innenstadt/Fleischervorstadt (Sanierungsgebiete) (Stadtbauamt Greifswald)



Geoware – Bitstore Neubrandenburg GmbH i. A. Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Abbildung 105: Fleischervorstadt (Soziale-Stadt-Gebiet) (Stadtbauamt Greifswald)



Geoware – Bitstore Neubrandenburg GmbH i. A. Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Tabelle der Förderdaten

Realisierte investive Maßnahmen innerhalb der städtebaulichen Gesamtmaßnahmen ab Förderbeginn

Gemeinde : Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Bezeichnung der Gesamtmaßnahme : Innenstadt und Fleischervorstadt
Fördergebiet FG/Sanierungsgebiet SG : Innenstadt und Fleischervorstadt & Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf– Die Soziale Stadt (Fleischervorstadt)
Gebietsgröße (ha) : 105,88
Programmaufnahme (Jahr) : 1991 & 1999

Tabelle 27: Realisierte investive Maßnahmen Innenstadt/Fleischervorstadt (Stabsstelle Stadtsanierung Greifswald)

Kostenart	lfd. Nr.	Gesamtkosten EUR	StBauFM EUR	KAF/Sonderbedarf EUR	Wohnungsbauförderung EUR	EFRE EUR	ESF EUR	weitere Förderprogramme (eigenhändig ergänzen) EUR
I. Vorbereitung/Planung	1	11.701.273,25	11.701.273,25					
II. Baumaßnahmen								
a) Gemeindebedarfs- u. Folgeeinrichtungen nach Nutzungsart	2	62.016.585,56	62.016.585,56					
b) sonstige Baumaßn. (z. B. Neubau/ Sanie-rung priv. Wohnge-bäude u. Gewerbe-bauten sowie Wohn- u. Geschäftshäuser)	3	45.042.018,33	45.042.018,33					
III. Ordnungsmaßnahmen								
a) Erschließungsanlagen	4	53.911.173,36	53.911.173,36					
nach öffentl. Straßen, Wegen, Plätzen								
nach Spiel- und Beweg-ungsflächen								
nach Grün- und Frei-flächen, Parkflächen								
b) weitere Ordnungs-maßnahmen	5	11.585.444,41	11.585.444,41					
c) Abriss/Teilrückbau von Wohnungen	6	0,00	0,00					
davon traditionelle Bauweise		0,00	0,00					
davon industrielle Bauweise		0,00	0,00					
d) Abriss von Gemeindebedarfs- und Folgeeinrichtungen	7	0,00	0,00					
e) Abriss sonstiger baulicher Anlagen	8	3.317.150,13	3.317.150,13					
IV. sonstige Maßnahmen	9	13.354.621,71	13.354.621,71					
		200.928.266,75	200.928.266,75					

Tabelle der Förderdaten

Geplante investive Maßnahmen innerhalb der städtebaulichen Gesamtmaßnahmen ab Förderbeginn

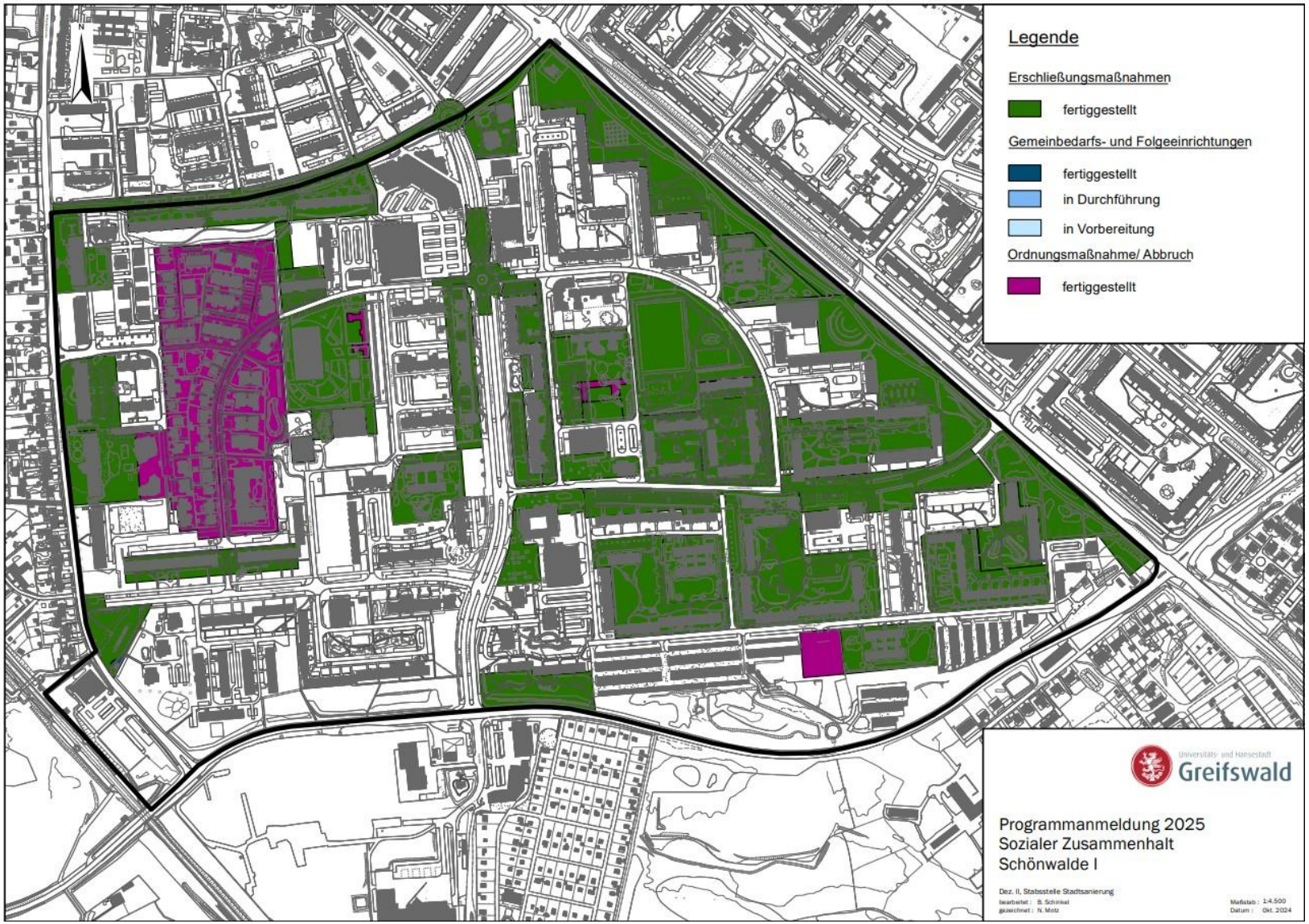
Gemeinde : Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Bezeichnung der Gesamtmaßnahme : Innenstadt und Fleischervorstadt
Fördergebiet FG/Sanierungsgebiet SG : Innenstadt und Fleischervorstadt & Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die Soziale Stadt (Fleischervorstadt)
Gebietsgröße (ha) : 105,88
Programmaufnahme (Jahr) : 1991 & 1999

Tabelle 28: Geplante investive Maßnahmen Innenstadt/Fleischervorstadt (Stabsstelle Stadtsanierung Greifswald)

Kostenart	lfd. Nr.	Gesamtkosten EUR	StBauFM EUR	KAF/ Sonder-bedarf EUR	Wohnungsbau-förderung EUR	EFRE EUR	ESF EUR	weitere Förder-programme (eigenhändig ergänzen) EUR
I. Vorbereitung/ Planung	1	8.329.163,12	8.329.163,12					
II. Baumaßnahmen								
a) Gemeindebedarfs- u. Folgeeinrichtungen nach Nutzungsart	2	223.860.988,98	223.860.988,98					
b) sonstige Baumaßn. (z. B. Neubau/ Sanie-rung priv. Wohnge-bäude u. Gewerbe-bauten sowie Wohn- u. Geschäftshäuser)	3	50.604.030,85	350.604.030,85					
III. Ordnungsmaßnahmen								
a) Erschließungsanlagen	4	170.838.359,60	170.838.359,60					
nach öffentl. Straßen, Wegen, Plätzen								
nach Spiel- und Bewegungsflächen								
nach Grün- und Frei-flächen, Parkflächen								
b) weitere Ordnungs-maßnahmen	5	16.751.776,11	16.751.776,11					
c) Abriss/Teilrückbau von Wohnungen	6	0,00	0,00					
davon traditionelle Bauweise		0,00	0,00					
davon industrielle Bauweise		0,00	0,00					
d) Abriss von Gemeinde-bedarfs- und Folge-einrichtungen	7	0,00	0,00					
e) Abriss sonstiger baulicher Anlagen	8	3.317.150,13	3.317.150,13					
IV. sonstige Maßnahmen	9	14.098.531,21	14.098.531,21					
		487.800.000,00						

4.3 Förderdaten & Programmanmeldung 2026 Schönwalde I

Abbildung 106: Schönwalde I (Stadtumbau Ost) (Stadtbauamt Greifswald)



Geoware – Bitstore Neubrandenburg GmbH i. A. Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Tabelle der Förderdaten

Realisierte investive Maßnahmen innerhalb der städtebaulichen Gesamtmaßnahmen ab Förderbeginn

Gemeinde : Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Bezeichnung der Gesamtmaßnahme : Schönwalde I
Fördergebiet FG/Sanierungsgebiet SG : Stadtumbau Ost – Programmteil Aufwertung
Gebietsgröße (ha) : 110,0
Programmaufnahme (Jahr) : 1993

Tabelle 29: Realisierte investive Maßnahmen Schönwalde I (Stabsstelle Stadtsanierung Greifswald)

Kostenart	lfd. Nr.	Gesamtkosten EUR	StBauFM EUR	KAF/ Sonder-bedarf EUR	Wohnungsbau-förderung EUR	EFRE EUR	ESF EUR	weitere Förder-programme (eigenhändig ergänzen) EUR
I. Vorbereitung/Planung	1	456.058,19	456.058,19					
II. Baumaßnahmen								
a) Gemeindebedarfs- u. Folgeeinrichtungen nach Nutzungsart	2	10.466.381,14	10.466.381,14					
b) sonstige Baumaßn. (z. B. Neubau/ Sanierung priv. Wohn-gebäude u. Gewerbe-bauten sowie Wohn- u. Geschäftshäuser)	3	0,00	0,00					
III. Ordnungsmaßnahmen								
a) Erschließungsanlagen	4	19.340.282,03	19.340.282,03					
nach öffentl. Straßen, Wegen, Plätzen								
nach Spiel- und Bewegungsflächen								
nach Grün- und Frei-flächen, Parkflächen								
b) weitere Ordnungs-maßnahmen	5	1.020.519,35	1.020.519,35					
c) Abriss/Teilrückbau von Wohnungen	6	0,00	0,00					
davon traditionelle Bauweise								
davon industrielle Bauweise								
d) Abriss von Gemeindebedarfs- und Folgeeinrich-tungen	7							
e) Abriss sonstiger baulicher Anlagen	8	1.337.801,44	1.337.801,44					
IV. sonstige Maßnahmen	9	1.192.340,52	1.192.340,52					
		33.813.382,67						

Tabelle der Förderdaten

Geplante investive Maßnahmen innerhalb der städtebaulichen Gesamtmaßnahmen ab Förderbeginn

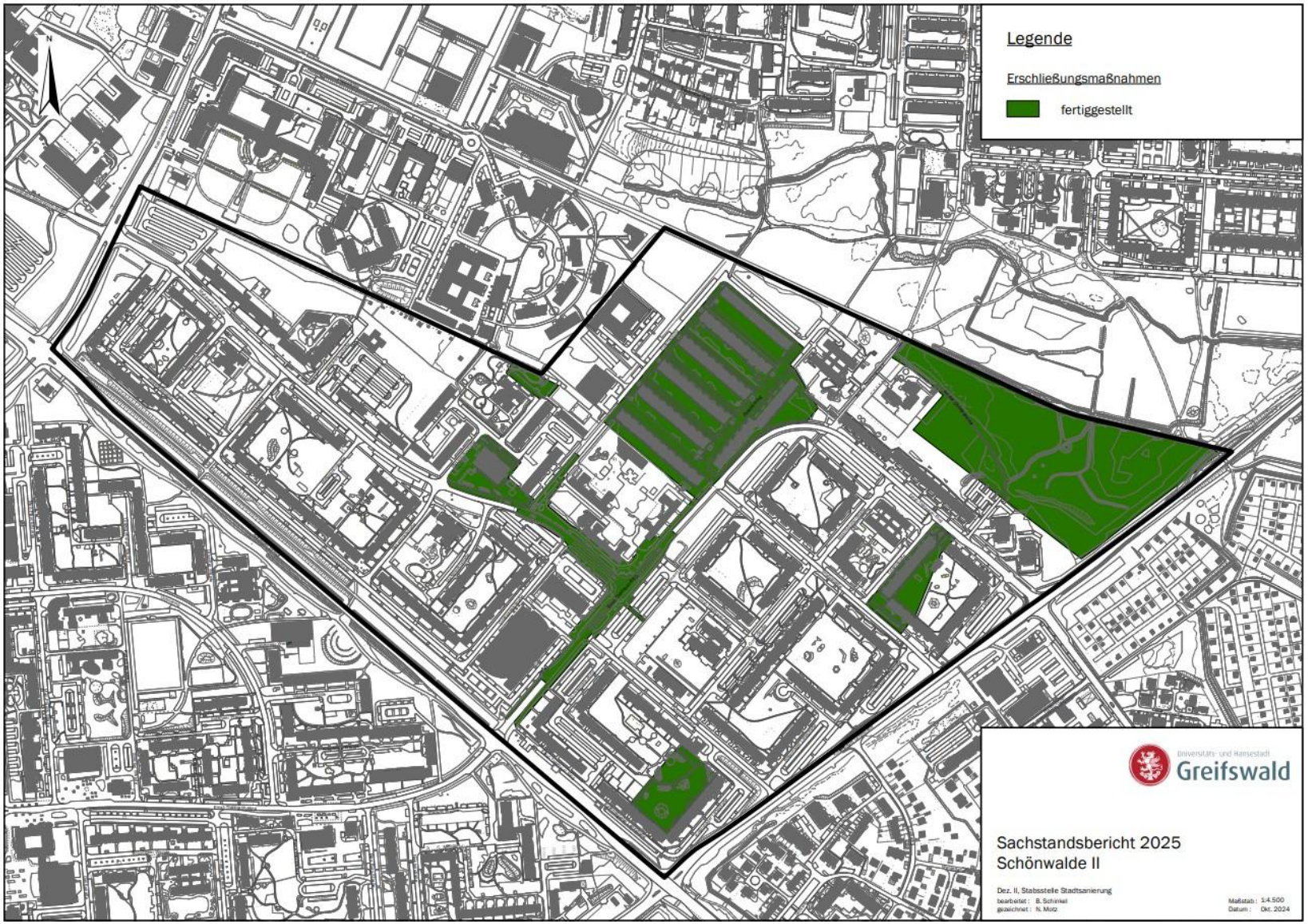
Gemeinde : Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Bezeichnung der Gesamtmaßnahme : Schönwalde I
Fördergebiet FG/Sanierungsgebiet SG : Stadtumbau Ost – Programmteil Aufwertung
Gebietsgröße (ha) : 110,0
Programmaufnahme (Jahr) : 1993

Tabelle 30: Geplante investive Maßnahmen Schönwalde I (Stabsstelle Stadtsanierung Greifswald)

Kostenart	lfd. Nr.	Gesamtkosten EUR	StBauFM EUR	KAF/ Sonder-bedarf EUR	Wohnungsbau-förderung EUR	EFRE EUR	ESF EUR	weitere Förder-programme (eigenhändig ergänzen) EUR
I. Vorbereitung/Planung	1	456058,19	456058,19					
II. Baumaßnahmen								
a) Gemeindebedarfs- u. Folgeeinrichtungen nach Nutzungsart	2	34.613.140,52	34.613.140,52					
b) sonstige Baumaßn. (z. B. Neubau/Sanierung priv. Wohngebäude u. Gewerbebauten sowie Wohn- u. Geschäfts-häuser)	3	0,00	0,00					
III. Ordnungsmaßnahmen								
a) Erschließungsanlagen	4	35.341.373,88	35.341.373,88					
nach öffentl. Straßen, Wegen, Plätzen								
nach Spiel- und Beweg-ungsflächen								
nach Grün- und Frei-flächen, Parkflächen								
b) weitere Ordnungs-maßnahmen	5	1.020.519,35	1.020.519,35					
c) Abriss/Teilrückbau von Wohnungen	6	0,00	0,00					
davon traditionelle Bauweise								
davon industrielle Bauweise								
d) Abriss von Gemeinde-bedarfs- und Folge-einrichtungen	7	0,00	0,00					
e) Abriss sonstiger baulicher Anlagen	8	1.337.801,44	0,00					
IV. sonstige Maßnahmen	9	1.231.106,62	1.231.106,62					
		74.000.000,00						

4.4 Förderdaten & Programmanmeldung 2026 Schönwalde II

Abbildung 107: Schönwalde II (Stadtumbau Ost) (Stadtbauamt Greifswald)



Geoware – Bitstore Neubrandenburg GmbH i. A. Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Abbildung 108: Schönwalde II (Soziale Stadt, Sozialer Zusammenhalt) (Stadtbauamt Greifswald)

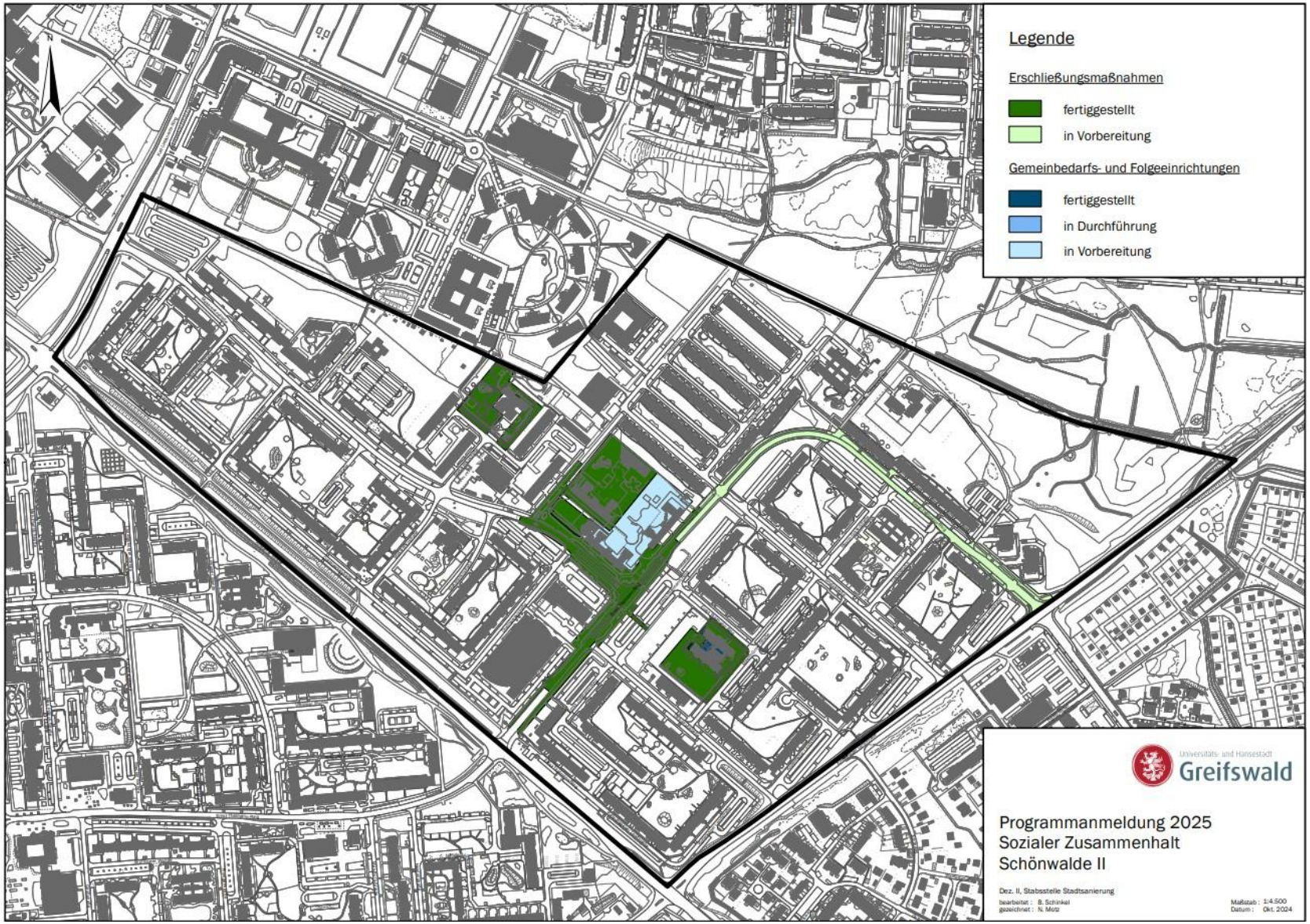


Tabelle der Förderdaten

Realisierte investive Maßnahmen innerhalb der städtebaulichen Gesamtmaßnahmen ab Förderbeginn

Gemeinde : Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Bezeichnung der Gesamtmaßnahme : Schönwalde II
Fördergebiet FG/Sanierungsgebiet SG : Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die Soziale Stadt & Stadtumbau Ost – Programmteil: Aufwertung
Gebietsgröße (ha) : 88,0
Programmaufnahme (Jahr) : 2004 & 2003

Tabelle 31: Realisierte investive Maßnahmen Schönwalde II (Stabsstelle Stadtsanierung Greifswald)

Kostenart	lfd. Nr.	Gesamtkosten EUR	StBauFM EUR	KAF/Sonder-bedarf EUR	Wohnungsbau-förderung EUR	EFRE EUR	ESF EUR	weitere Förder-programme (eigenhändig ergänzen) EUR
I. Vorbereitung/Planung	1	1.654.504,86	1.654.504,86					
II. Baumaßnahmen								
a) Gemeindebedarfs- u. Folgeeinrichtungen nach Nutzungsart	2	14.456.872,03	14.456.872,03					
b) sonstige Baumaßn. (z. B. Neubau/Sanierung priv. Wohngebäude u. Gewerbebauten sowie Wohn- u. Geschäfts-häuser)	3	0,00	0,00					
III. Ordnungsmaßnahmen								
a) Erschließungsanlagen	4	6.383.240,97	6.383.240,97					
nach öffentl. Straßen,Wegen, Plätzen								
nach Spiel- und Beweg-ungsflächen								
nach Grün- und Frei-flächen, Parkflächen								
b) weitere Ordnungs-maßnahmen	5	226.061,95	226.061,95					
c) Abriss/Teilrückbau von Wohnungen	6	0,00	0,00					
davon traditionelle Bauweise		0,00	0,00					
davon industrielle Bauweise		0,00	0,00					
d) Abriss von Gemeinde-bedarfs- und Folge-einrichtungen	7	0,00	0,00					
e) Abriss sonstiger baulicher Anlagen	8	0,00	0,00					
IV. sonstige Maßnahmen	9	428.050,04	428.050,04					
		23.148.729,85						

Tabelle der Förderdaten

Geplante investive Maßnahmen innerhalb der städtebaulichen Gesamtmaßnahmen ab Förderbeginn

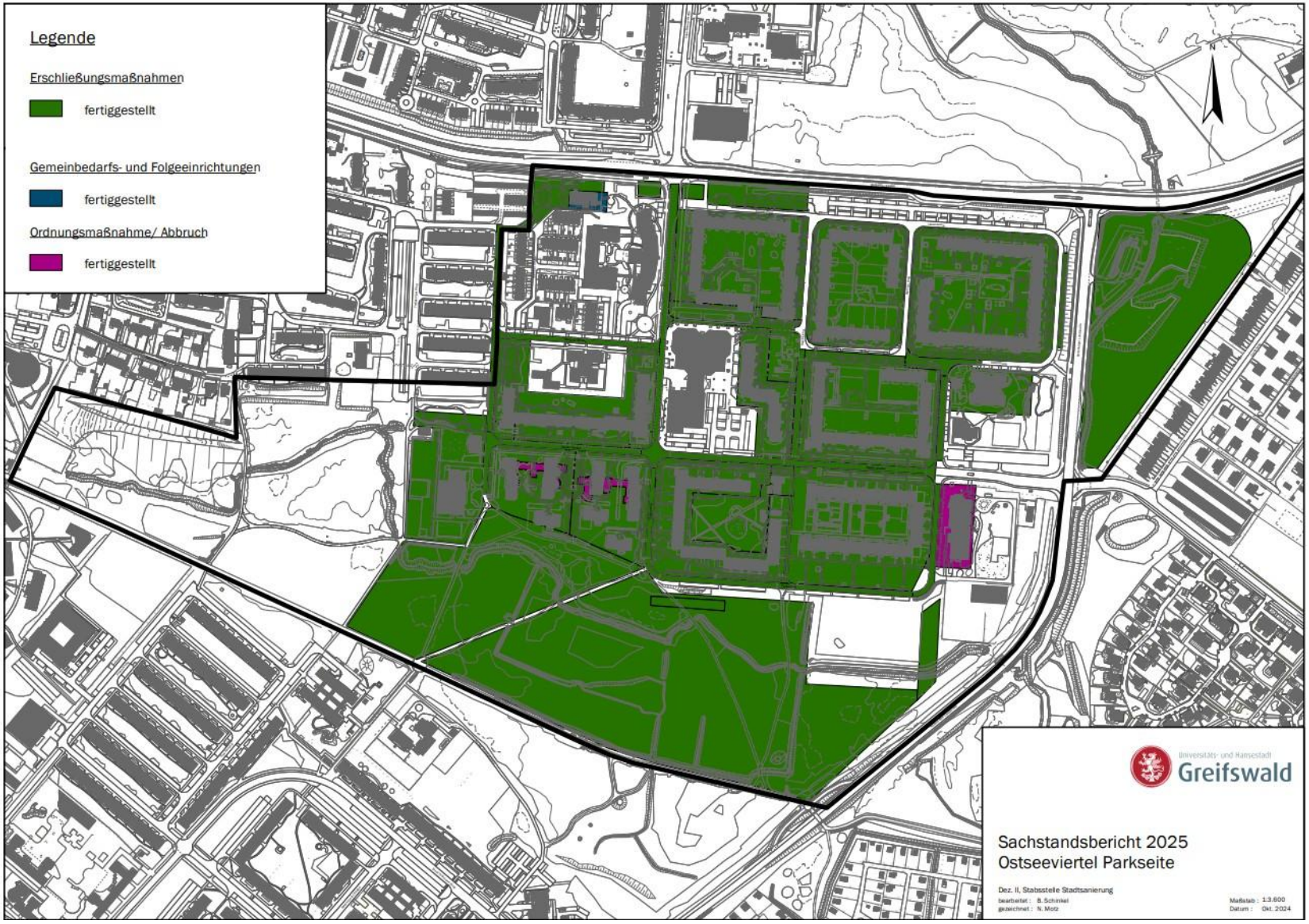
Gemeinde : Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Bezeichnung der Gesamtmaßnahme : Schönwalde II
Fördergebiet FG/Sanierungsgebiet SG : Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die Soziale Stadt & Stadtumbau Ost – Programmteil: Aufwertung
Gebietsgröße (ha) : 88,0
Programmaufnahme (Jahr) : 2004 & 2003

Tabelle 32: Geplante investive Maßnahmen Schönwalde II (Stabsstelle Stadtsanierung Greifswald)

Kostenart	lfd. Nr.	Gesamtkosten EUR	StBauFM EUR	KAF/Sonder-bedarf EUR	Wohnungs-bau-förderung EUR	EFRE EUR	ESF EUR	weitere Förder-programme (eigenhändig ergänzen) EUR
I. Vorbereitung/Planung	1	2.011.539,13	2.011.539,13					
II. Baumaßnahmen								
a) Gemeindebedarfs- u. Folgeeinrichtungen nach Nutzungsart	2	126.311.459,84	126.311.459,84					
b) sonstige Baumaßn. (z. B. Neubau/Sanierung priv. Wohngebäude u. Gewerbebauten sowie Wohn- u. Geschäfts-häuser)	3	0,00	0,00					
III. Ordnungsmaßnahmen								
a) Erschließungsanlagen	4	39.129.760,20	39.129.760,20					
nach öffentl. Straßen, Wegen, Plätzen								
nach Spiel- und Beweg-ungsflächen								
nach Grün- und Frei-flächen, Parkflächen								
b) weitere Ordnungs-maßnahmen	5	226.061,95	226.061,95					
c) Abriss/Teilrückbau von Wohnungen	6	0,00	0,00					
davon traditionelle Bauweise		0,00	0,00					
davon industrielle Bauweise		0,00	0,00					
d) Abriss von Gemeinde-bedarfs- und Folge-einrichtungen	7	0,00	0,00					
e) Abriss sonstiger baulicher Anlagen	8	0,00	0,00					
IV. sonstige Maßnahmen	9	468.178,88	468.178,88					
		168.147.000,00						

4.5 Förderdaten & Programmanmeldung 2026 Ostseeviertel-Parkseite

Abbildung 109: Ostseeviertel-Parkseite (Stadtumbau Ost, Sachstandsbericht) (Stadtbauamt Greifswald)



Geoware – Bitstore Neubrandenburg GmbH i. A. Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Tabelle der Förderdaten

Realisierte investive Maßnahmen innerhalb der städtebaulichen Gesamtmaßnahmen ab Förderbeginn

Gemeinde : Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Bezeichnung der Gesamtmaßnahme : Ostseeviertel Parkseite
Fördergebiet FG/Sanierungsgebiet SG : Stadtumbau Ost – Programmteil Aufwertung
Gebietsgröße (ha) : 45
Programmaufnahme (Jahr) : 1994

Tabelle 33: Realisierte investive Maßnahmen Ostseeviertel Parkseite (Stabsstelle Stadtsanierung Greifswald)

Kostenart	lfd. Nr.	Gesamtkosten EUR	StBauFM EUR	KAF/Sonder-bedarf EUR	Wohnungsbau-förderung EUR	EFRE EUR	ESF EUR	weitere Förder-programme (eigenhändig ergänzen) EUR
I. Vorbereitung/Planung	1	667.698,26	667.698,26					
II. Baumaßnahmen								
a) Gemeindebedarfs- u. Folgeeinrichtungen nach Nutzungsart	2	132.793,15	132.793,15					
b) sonstige Baumaßn. (z. B. Neubau/Sanierung priv. Wohngebäude u. Gewerbebauten sowie Wohn- u. Geschäfts-häuser)	3	0,00	0,00					
III. Ordnungsmaßnahmen								
a) Erschließungsanlagen	4	14.239.851,91	14.239.851,91					
nach öffentl. Straßen, Wegen, Plätzen								
nach Spiel- und Beweg-ungsflächen								
nach Grün- und Frei-flächen, Parkflächen								
b) weitere Ordnungs-maßnahmen	5	162.355,06	162.355,06					
c) Abriss/Teilrückbau von Wohnungen	6	0,00	0,00					
davon traditionelle Bauweise		0,00	0,00					
davon industrielle Bauweise		0,00	0,00					
d) Abriss von Gemeinde-bedarfs- und Folge-einrichtungen	7	0,00	0,00					
e) Abriss sonstiger baulicher Anlagen	8	1.015.612,61	1.015.612,61					
IV. sonstige Maßnahmen	9	1.551.010,86	1.551.010,86					
		17.769.321,85						

Tabelle der Förderdaten

Geplante investive Maßnahmen innerhalb der städtebaulichen Gesamtmaßnahmen ab Förderbeginn

Gemeinde : Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Bezeichnung der Gesamtmaßnahme : Ostseeviertel Parkseite
Fördergebiet FG/Sanierungsgebiet SG : Stadtumbau Ost – Programmteil Aufwertung
Gebietsgröße (ha) : 45
Programmaufnahme (Jahr) : 1994

Tabelle 34: Geplante investive Maßnahmen Ostseeviertel-Parkseite (Stabsstelle Stadtsanierung Greifswald)

Kostenart	lfd. Nr.	Gesamtkosten EUR	StBauFM EUR	KAF/Sonder-bedarf EUR	Wohnungsbau-förderung EUR	EFRE EUR	ESF EUR	weitere Förder-programme (eigenhändig ergänzen) EUR
I. Vorbereitung/Planung	1	667.698,26	667.698,26					
II. Baumaßnahmen								
a) Gemeindebedarfs- u. Folgeeinrichtungen nach Nutzungsart	2	47.615,91	47.615,91					
b) sonstige Baumaßn. (z. B. Neubau/ Sanierung priv. Wohngebäude u. Gewerbebauten sowie Wohn- u. Geschäftshäuser)	3	0,00	0,00					
III. Ordnungsmaßnahmen								
a) Erschließungsanlagen	4	19.171.480,75	19.171.480,75					
nach öffentl. Straßen, Wegen, Plätzen								
nach Spiel- und Bewegungsflächen								
nach Grün- und Freiflächen, Parkflächen								
b) weitere Ordnungsmaßnahmen	5	0,00	0,00					
c) Abriss/Teilrückbau von Wohnungen	6	0,00	0,00					
davon traditionelle Bauweise		0,00	0,00					
davon industrielle Bauweise		0,00	0,00					
d) Abriss von Gemeindebedarfs- und Folgeeinrichtungen	7	0,00	0,00					
e) Abriss sonstiger baulicher Anlagen	8	1.015.612,61	1.015.612,61					
IV. sonstige Maßnahmen	9	1.577.457,41	1.577.457,41					
		22.642.220,00						

5. Verzeichnisse Tabellen, Abbildungen, Datenquellen und Abkürzungen

5.1 Tabellen

Tabelle 1: Wanderungen über die Stadtgrenze, nach Geschlecht (2015-25) 44
Tabelle 2: Greifswald, Zu- und Fortzug & Saldo, ausgewählte Altersgruppen (2015, 21, 25) 45
Tabelle 3: Wanderungssaldo Umland, ca. 15 km Umkreis 45
Tabelle 4: Außenwanderungen im räumlichen Vergleich 46
Tabelle 5: Außenwanderung deutsch, nichtdeutsch, gesamt 46
Tabelle 6: Sozialräume, Anteil Jugendarbeitslose an allen Arbeitslosen (2015, 20, 25) 54
Tabelle 7: Sozialräume, Anteil Arbeitslose ab 55 Jahren an Arbeitslosen 55
Tabelle 8: Wohnungsbestand Greifswald 57
Tabelle 9: Baualtersklassen nach Stadtteilen (2025) 62
Tabelle 10: Gebäudetyp nach Stadtteilen (2025) 62
Tabelle 11: Leerstandsquoten verschiedene Merkmale Stadtteile (2025) 69
Tabelle 12: Belegung Krippen-, Kindergarten-, Hortplätze (2025) 70
Tabelle 13: Anzahl Kita-Plätze je 100 Kinder bis 6 Jahre & Belegungsquote 71
Tabelle 14: Greifswald, Hortplätze, Belegungsquote (2015-25) 72
Tabelle 15: Greifswald, Schulstandorte (2025) 73
Tabelle 16: Greifswald, Schulen, Details zum Sanierungsstand 73
Tabelle 17: Absolventen/Abgänger des Schuljahres 2024/25 nach Abschlussart 76
Tabelle 18: Baualtersklassen Innenstadt/Fleischervorstadt (2025) 94
Tabelle 19: Schüler im Sozialraum I (2025) 98
Tabelle 20: Ziel- und Prüfraster für das Sanierungsgebiet Innenstadt/Fleischervorstadt (Rahmenplan 2016) 106
Tabelle 21: Anteil Baualtersklassen SUG Schönwalde I & II 116
Tabelle 22: Plätze Kindereinrichtungen in Schönwalde I & Schönwalde II 118
Tabelle 23: Schüler in Schönwalde I & Schönwalde II (2025) 119
Tabelle 24: Ostseeviertel, Anteil Arbeitslose und ALG-II-Empfänger an der Bevölkerung (15 – 65 Jahre) (2015-25) 132
Tabelle 25: Baualtersklassen Ostseeviertel, gesamt (2025) 133
Tabelle 26: Förderantrag 2026: 140
Tabelle 27: Realisierte investive Maßnahmen Innenstadt/Fleischervorstadt 148
Tabelle 28: Geplante investive Maßnahmen Innenstadt/Fleischervorstadt 149
Tabelle 29: Realisierte investive Maßnahmen Schönwalde I 151
Tabelle 30: Geplante investive Maßnahmen Schönwalde I 152
Tabelle 31: Realisierte investive Maßnahmen Schönwalde II 155
Tabelle 32: Geplante investive Maßnahmen Schönwalde II 156
Tabelle 33: Realisierte investive Maßnahmen Ostseeviertel Parkseite 158
Tabelle 34: Geplante investive Maßnahmen Ostseeviertel-Parkseite 159

5.2 Abbildungen

Abbildung 1: Sozialräume, Stadtteile sowie Sanierungs- und Stadtumbaugebiete in Greifswald 7
Abbildung 2: Planungsräume gemäß ISEK Greifswald 2030plus sowie Stadtteilgrenzen 9
Abbildung 3: Funktionsräume Greifswald und Umgebung (ISEK Greifswald 2030plus) 9
Abbildung 4: Greifswald, Bevölkerung, HWS, NWS (2015-2025) 11
Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung zwischen 1995 und 2025 in % (30-Jahre-Zeitraum) 12
Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung zwischen 1995 und 2005 in % (10-Jahre-Zeitraum) 13
Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung zwischen 2005 und 2015 in % (10-Jahre-Zeitraum) 13
Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung zwischen 2015 und 2025 in % (10-Jahre-Zeitraum) 14
Abbildung 9: Greifswald, Bevölkerung (HWS) und Bevölkerungsprognose 2025–2030 15
Abbildung 10: Greifswald Altersbaum 2005, 2015 und 2025 16
Abbildung 11: Greifswald, Bevölkerung, Altersgruppen (2015-25) 17
Abbildung 12: Durchschnittsalter im Vergleich 18
Abbildung 13: Innenstadt, Bevölkerung, HWS, NWS (2015-25) 19
Abbildung 14: Innenstadt, Altersbaum (2025) 20
Abbildung 15: Innenstadt, Bevölkerung, Altersgruppen (2015-25) 20
Abbildung 16: Steinbeckervorstadt, Bevölkerung, HWS, NWS (2015-25) 21
Abbildung 17: Steinbeckervorstadt, Bevölkerung, Altersgruppen (2015-25) 22
Abbildung 18: Fleischervorstadt, Bevölkerung, HWS, NWS (2015-25) 23
Abbildung 19: Fleischervorstadt, Altersbaum (2025) 24
Abbildung 20: Fleischervorstadt, Bevölkerung, Altersgruppen (2015-25) 24

Abbildung 21: Nördliche Mühlenvorstadt, Bevölkerung, HWS, NWS (2015-25) 25
Abbildung 22: Nördliche Mühlenvorstadt, Altersbaum (2025) 26
Abbildung 23: Nördliche Mühlenvorstadt, Bevölkerung, Altersgruppen (2015-25) 27
Abbildung 24: Südliche Mühlenvorstadt/Obstbausiedlung, Bevölkerung, HWS, NWS (2015-25) 28
Abbildung 25: Südliche Mühlenvorstadt/Obstbausiedlung, Altersbaum (2015-25) 29
Abbildung 26: Südliche Mühlenvorstadt/Obstbausiedlung, Bevölkerung, Altersgruppen (2015-25) 29
Abbildung 27: Fettenvorstadt/Stadtrandsiedlung, Bevölkerung, HWS, NWS (2015-25) 30
Abbildung 28: Fettenvorstadt/Stadtrandsiedlung, Altersbaum (2015-25) 31
Abbildung 29: Fettenvorstadt/Stadtrandsiedlung, Altersgruppen (2015-25) 32
Abbildung 30: Ostseeviertel, Bevölkerung, HWS, NWS (2015-25) 33
Abbildung 31: Ostseeviertel, Altersbaum (2025) 34
Abbildung 32: Ostseeviertel, Bevölkerung, Altersgruppen (2015-25) 34
Abbildung 33: Schönwalde I/Südstadt, Bevölkerung. HWS, NWS (2015-25) 35
Abbildung 34: Schönwalde I/Südstadt, Altersbaum (2025) 36
Abbildung 35: Schönwalde I/Südstadt, Bevölkerung, Altersgruppen (2015-25) 37
Abbildung 36: Schönwalde II, Bevölkerung, HWS, NWS (2015-25) 38
Abbildung 37: Schönwalde II, Altersbaum (2025) 39
Abbildung 38: Schönwalde II, Bevölkerung, Altersgruppen (2015-25) 39
Abbildung 39: Sozialraum V: Randgebiete, Bevölkerung, HWS, NWS (2015-25) 41
Abbildung 40: Sozialraum V: Randgebiete; Altersbaum (2025) 42
Abbildung 41: Sozialraum V: Randgebiete, Altersgruppen (2015-25) 42
Abbildung 42: Greifswald, Fort- und Zuzüge (2015-25) 43
Abbildung 43: Greifswald, Saldo Fort- und Zuzüge (2015-25) 44
Abbildung 44: Greifswald, Lebendgeborene, Gestorbene, Saldo (2015-25) 47
Abbildung 45: Ausländer, Anzahl (2015-25) 48
Abbildung 46: Greifswald, SV-pflichtig Beschäftigte, gesamt, Jugendliche, Wohnort (2015-25) 49
Abbildung 47: Greifswald, Aus- und Einpendler (2015-25) 50
Abbildung 48: Greifswald, Anteil Arbeitslose an Bevölkerung und Jugendlichen (2015-25) 51
Abbildung 49: Greifswald, Arbeitslose, Anteil Jugend und Ältere über 55 (2015-25) 52
Abbildung 50: Sozialräume, Anteil Arbeitslose an Bevölkerung (15-65 Jahre) (2015, 20, 25) 53
Abbildung 51: Sozialräume, Anteil der Jugendarbeitslosen an ihrer Altersgruppe (2015, 20, 25) 54
Abbildung 52: Sozialräume, Anteil ALG II-Empfänger an allen Arbeitslosen (2015, 20, 25) 55
Abbildung 53: Greifswald, Kaufkraft pro Kopf (2015-25) 56
Abbildung 54: Stadtteile, Wohnungsbestand (2015-25) 58
Abbildung 55: Greifswald, Anteil Wohnungsbestand nach Sanierungsgrad (2015, 20, 25) 59
Abbildung 56: Stadtteile, Anteil vollsanierte und neugebaute Wohnungen (2015, 20, 25) 60
Abbildung 57: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen (2025) 61
Abbildung 58: Wohnungsleerstandquote Greifswald (2015-25) 63
Abbildung 59: Stadtteile, Wohnungsleerstand (2015, 20, 25) 64
Abbildung 60: Stadtteile, Wohnungsleerstandquote (2015, 20, 25) 65
Abbildung 61: Greifswald, Wohnungsleerstandquoten nach Sanierungsstand (2015, 20, 25) 66
Abbildung 62: Stadtteile, Wohnungsleerstandquote vollsanierter/neugebauter Wohnungen (2015, 20, 25) 67
Abbildung 63: Greifswald, Wohnungsleerstand nach Baualtersklassen (2015, 20, 25) 68
Abbildung 64: Greifswald, Wohnungsleerstandquote nach Baualtersklassen (2015, 20, 25) 68
Abbildung 65: Greifswald, Kindertagesstätten, Belegung & Kapazität (2025) 71
Abbildung 66: Greifswald, Anzahl & Anteil Schüler nach Schulart 2015, 20, 25 74
Abbildung 67: Anteil Schüler mit Schulabschluss nach Schulart (2015, 20, 25) 75
Abbildung 68: Schwerpunkte des Stadtumbaus (ISEK 2030plus) 84
Abbildung 69: Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung (ISEK 2030plus) 86
Abbildung 70: Innenstadt, Bevölkerung, HWS, NWS (2015-25) 87
Abbildung 71: Fleischervorstadt, Bevölkerung, HWS, NWS (2015-25) 88
Abbildung 72: Innenstadt, Altersbaum 89
Abbildung 73: Innenstadt, Bevölkerung, Altersgruppen (2015 - 25) 89
Abbildung 74: Fleischervorstadt, Altersbaum 90
Abbildung 75: Fleischervorstadt, Bevölkerung, Altersgruppen (2015 - 25) 91
Abbildung 76: SG Innenstadt/Fleischervorstadt, Anteil Arbeitslose gesamt & ALG II (2015-25) 92
Abbildung 77: SG Innenstadt, Wohnungsbestand (2015-25) 93
Abbildung 78: SG Fleischervorstadt, Wohnungsbestand (2015-25) 94
Abbildung 79: SG Innenstadt, Anteil Wohnungsbestand nach Sanierungsgrad (2015, 20, 25) 95
Abbildung 80: SG Fleischervorstadt, Anteil Wohnungsbestand nach Sanierungsgrad (2015, 20, 25) 96
Abbildung 81: SG Innenstadt & Fleischervorstadt, Wohnungsleerstandquote (2015-25) 97

Abbildung 82: SUG Schönwalde I, Bevölkerung, HWS, NWS (2015-25) 107
Abbildung 83: SUG Schönwalde II, Bevölkerung, HWS, NWS (2015-25) 108
Abbildung 84: Schönwalde I, Altersbaum 109
Abbildung 85: SUG Schönwalde I, Bevölkerung, Altersgruppen (2015 - 25) 109
Abbildung 86: Schönwalde II, Altersbaum (2025) 110
Abbildung 87: SUG Schönwalde II, Bevölkerung, Altersgruppen (2015, 20, 25) 111
Abbildung 88: Stadtteile Schönwalde I + II, Anteil Arbeitslose gesamt & ALG II (2015-25) 112
Abbildung 89: SUG Schönwalde I, Wohnungsbestand (2015-25) 113
Abbildung 90: SUG Schönwalde II, Wohnungsbestand (2015-25) 114
Abbildung 91: SUG Schönwalde I, Anteil Wohnungsbestand nach Sanierungsgrad (2015, 20, 25) 115
Abbildung 92: SUG Schönwalde II, Anteil Wohnungsbestand nach Sanierungsgrad (2015, 20, 25) 116
Abbildung 93: SUG Schönwalde I und II, Wohnungsleerstandquote (2015-25) 117
Abbildung 94: SUG Ostseeviertel-Parkseite, Bevölkerung, HWS, NWS (2015-25) 127
Abbildung 95: SUG Ostseeviertel-Ryckseite, Bevölkerung, HWS, NWS (2015-25) 128
Abbildung 96: Ostseeviertel, Altersbaum (2025) 129
Abbildung 97: SUG Ostseeviertel-Parkseite, Altersgruppen (2015 - 25) 130
Abbildung 98: SUG Ostseeviertel-Ryckseite, Altersgruppen (2015 - 25) 131
Abbildung 99: SUG Ostseeviertel-Parkseite, Wohnungsbestand (2015-25) 132
Abbildung 100: SUG Ostseeviertel-Ryckseite, Wohnungsbestand (2015-25) 133
Abbildung 101: SUG Ostseeviertel-Parkseite, Anteil Wohnungen nach Sanierungsgrad (2015, 20, 25) 134
Abbildung 102: SUG Ostseeviertel-Ryckseite, Anteil Wohnungen nach Sanierungsgrad (2015, 20, 25) 135
Abbildung 103: SUG Ostseeviertel Park- und Ryckseite, Wohnungsleerstandsquote (2015-25) 136
Abbildung 104: Innenstadt/Fleischervorstadt (Sanierungsgebiete) 146
Abbildung 105: Fleischervorstadt (Soziale-Stadt-Gebiet) 147
Abbildung 106: Schönwalde I (Stadtumbau Ost) 150
Abbildung 107: Schönwalde II (Stadtumbau Ost) 153
Abbildung 108: Schönwalde II (Soziale Stadt, Sozialer Zusammenhalt) 154
Abbildung 109: Ostseeviertel-Parkseite (Stadtumbau Ost, Sachstandsbericht) 157

5.3 Datenquellen

Stadtbauamt Greifswald
Statistikstelle Greifswald
Stabsstelle Stadtsanierung Greifswald
Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern
Amt für Bildung, Kultur und Sport, Greifswald
Eigenbetrieb „Hanse-Kinder“, Greifswald
Betriebserlaubnis Kindertageseinrichtungen/Fachaufsicht, Landkreis Vorpommern-Greifswald
Pflegestützpunkt Greifswald, Landkreis Vorpommern-Greifswald
Greifswalder Wohnungsunternehmen WVG, WGG
BImA - Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
IHK Neubrandenburg
Bundesagentur für Arbeit
GeoPortal MV: Internetangebot des Amts für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt/Fleischervorstadt (2016)
ISEK „Greifswald 2030plus“ (2017)
Integriertes Handlungskonzept Schönwalde II (2017)
Integrierte Sportentwicklungsplanung (ISEP) für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald (2019)
Stadtentwicklungsbericht 2023
Monitoringbericht 2024
Geoware - Bitstore Neubrandenburg GmbH

5.4 Abkürzungen

-	ISEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
-	SUG	Stadtumbaugebiet
-	SR	Sozialraum
-	WU	Wohnungsunternehmen
-	HWS/ NWS	Hauptwohnsitz/ Nebenwohnsitz
-	SOS	Soziale Stadt
-	MV	Mecklenburg-Vorpommern
-	LK VG	Landkreis Vorpommern-Greifswald



Universitäts- und Hansestadt

Greifswald