



# Monitoringbericht 2021

## Stadtentwicklung / Stadtumbau

UNIVERSITÄTS- UND HANSESTADT GREIFSWALD

Fortschreibung bis 31.12.2020

**Herausgeberin:**

Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Der Oberbürgermeister

Dezernat II | Stadtbauamt | Abteilung Stadtentwicklung / untere Denkmalschutzbehörde

Bearbeitung: Michael Heinz

Kontakt: [stadtbauamt@greifswald.de](mailto:stadtbauamt@greifswald.de)

**Monitoringbericht 2021 | Stadtentwicklung und Stadtumbau**

Städtebauliches Monitoring im Rahmen der Städtebauförderung

Datenstand: 2020

Greifswald | 22.02.2022

## Inhalt

1	Einleitung .....	4
1.1	Zielstellung des Monitoringberichts .....	4
1.2	Zeitliche und methodische Herangehensweise .....	4
2	Monitoring Gesamtstadt und Stadtteile / Stadtumbaugebiete .....	7
2.1	Demografie und Sozioökonomie .....	9
2.1.1	Einwohner und Altersstruktur .....	9
2.1.2	Wanderungen .....	52
2.1.3	Geburten und Sterbefälle .....	54
2.1.4	Bevölkerungsprognose: .....	54
2.1.5	Ausländer .....	56
2.1.6	Entwicklung der Haushalte .....	58
2.1.7	Beschäftigung und Arbeitslosigkeit .....	58
2.1.8	Kaufkraft .....	67
2.2	Wohnungswirtschaft .....	68
2.2.1	Wohnungsbestand .....	68
2.2.2	Wohnungsleerstand .....	77
2.2.3	Wohnungsbaubilanz und Abgleich mit ISEK-Zielgrößen .....	83
2.2.4	Entwicklung Wohnungsnachfrage .....	84
2.2.5	Baulücken und Brachen .....	84
2.3	Soziale-/ Bildungs-Infrastruktur .....	88
2.4	Schwerpunkte des Stadtumbaus in Greifswald .....	90
3	Verzeichnisse .....	98

# 1 Einleitung

## 1.1 Zielstellung des Monitoringberichts

Der Bericht zeigt die wesentlichen datengestützten Entwicklungen der vergangenen Jahre in den Themen Demographie, Wohnungswirtschaft, Wirtschaft und Soziales auf. Dabei konzentriert er sich auf ein Indikatorensetting, welches auch in den vorherigen Monitoringberichten genutzt wurde. Der erste Greifswalder Monitoringbericht wurde 2012 erstellt, danach gab es Aktualisierungen in 2015 und 2018. Die Fortschreibung des Monitoringberichtes ist in Verbindung mit der Beantragung von Städtebaufördermitteln nach Festlegung durch das zuständige Landesministerium im 3-Jahres-Rhythmus 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 maßgeblich 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
- **Ostseevierviertel** - Parkseite - Stadtumbau-Gebiet
- **Ostseevierviertel** - 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.

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.

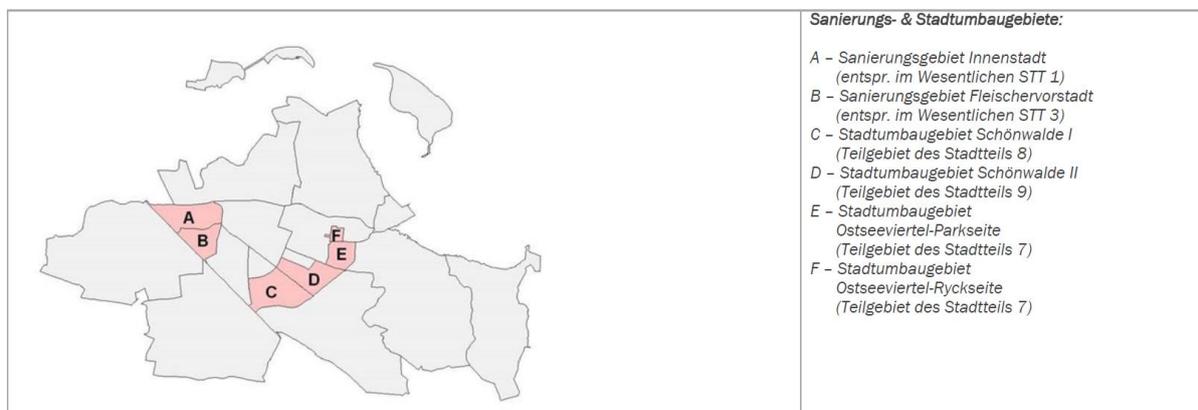
**Anmerkungen zur Datenlage:** Für die Bevölkerungsdaten wird das städtische Einwohnermelderegister herangezogen, da hier aktuellere und detailliertere Daten als beim Statistischen Landesamt M-V vorliegen. Die wohnungswirtschaftlichen Daten bestehen zum einen aus den Angaben der beiden großen Wohnungsunternehmen, die 44% des Greifswalder Wohnungsbestandes besitzen (15.835 WE). Diese werden jährlich aktualisiert und aufbereitet. Zum anderen werden die Daten zum sonstigen Wohnungsbestand (20.190 WE) alle drei Jahre durch Begehung erfasst und ausgewertet. Die jüngste Begehung fand im Juni 2021 statt. Damit liegt für das Berichtsjahr für Greifswald eine aktuelle Gebäudedatenbank vor.

Die Datenerfassung weist seit dem Jahr 2011 an einigen Stellen Lücken auf - bedingt durch Änderungen der Zuständigkeiten im Zusammenhang mit der Kreisstrukturreform. Zahlreiche Daten wurden durch den Verlust der Kreisfreiheit Greifswalds sowohl beim Landesamt für Statistik als auch beim Landkreis nicht mehr auf Stadt(teil)ebene ausgewiesen. Neue Vorgaben des Datenschutzes verhindern seit 2017 zudem an einigen Stellen die Herausgabe der Daten an die Bearbeiter, u.a. bezüglich der Nebenwohnsitze und des kleinräumlichen Wanderungsgeschehens in den Stadtteilen. Ebenso weist die Bundesanstalt für Arbeit keine stadtteilspezifischen Daten mehr aus. Dadurch ist das teilräumliche Monitoring leider nicht mehr ganz so aussagekräftig wie in früheren Jahren.

Bei der Analyse und Interpretation der Zeitschnitte wird - je nach Datenverfügbarkeit - erstens ein **langer** Zeitschnitt (bis Anfang der 1990er Jahre) gewählt, zweitens ein **mittlerer** Zeitschnitt (i.d.R. 10 Jahre) sowie dem Rhythmus der Monitoringberichte folgend eine **kurzfristige**, i.d.R. dreijährige 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: Sanierungs- und Stadtumbaugebiete in Greifswald



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 Wohnraumprognose einschließlich 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.

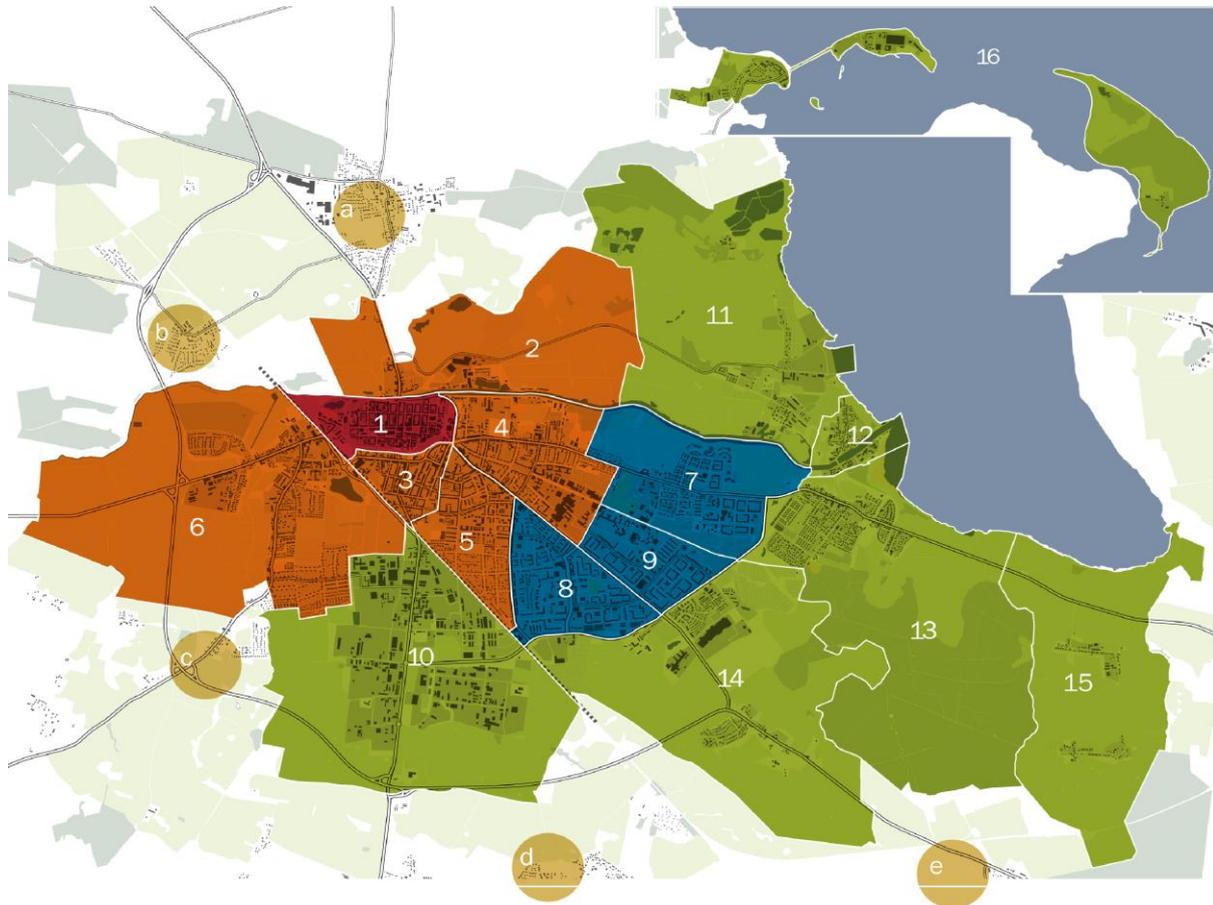
2015 wurde aufgrund widersprüchlicher Prognosen eine eigene Bevölkerungsprognose 2015 - 2030 von der Statistikstelle Greifswald erarbeitet (Basisjahr 2014). Im Jahr 2018 wurde diese mit dem Basisjahr 2017 aktualisiert (vgl. Kap. 2.1.4).

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
- 2020 – Modellvorhaben Zukunft Wohnen „Mitten in Schönwalde“
- 2020 – Masterplan Steinbeckervorstadt
- 2021 – Strategiepapier zum Stadtumbau Ostseevierviertel-Ryckseite

Abbildung 2: Planungsräume gemäß ISEK Greifswald 2030plus sowie Stadtteilgrenzen



## Planungsräume ISEK 2030plus

- Historische Altstadt
- Innenstadtrand
- Großwohnsiedlungen
- Vororte
- Umlandgemeinden

## Stadtteile

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

## Umlandgemeinden

- |   |                |
|---|----------------|
| a | Neuenkirchen   |
| b | Wackerow       |
| c | Hinrichshagen  |
| d | Weitenhagen    |
| e | Diedrichshagen |

## 2 Monitoring Gesamtstadt und Stadtteile / Stadtumbaugebiete

Mehrere Städterankings bescheinigen Greifswald eine insgesamt gute wirtschaftliche und demographische Entwicklung.<sup>1</sup> 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 Barrierearmut und Barrierefreiheit als Antwort auf demographische Entwicklungen, um die größten Herausforderungen zu nennen.

Ein kurzer Datenvergleich (vgl. Tabelle 1) 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:

### ***Greifswald verbucht den stärksten Bevölkerungsgewinn!***

- mit 59.282 Einwohner mittlerweile auf Platz 4 in M-V geklettert.
- Wachstum zwischen 2010 und 2020 um 8,6 %.
- hebt sich damit deutlich von den anderen größeren Städten in M-V ab.

### ***Greifswald arbeitet und studiert!***

- Niedrigste Arbeitslosenquote im interstädtischen Vergleich, 2020 im Jahresdurchschnitt bei 7,4 %.
- Höchster Anteil an Einwohnern im erwerbsfähigen Alter (66,1 % in der Altersgruppe 15 bis unter 65 Jahren), niedrigster Anteil an Einwohnern über 65 Jahren (21,5 %).
- Zweitgrößte Universität im Land, 10.288 Studierende im WS 2020/21 und hoher Anteil Studierender an Gesamtbevölkerung.
- Höchste Steuereinnahmekraft je Einwohner, starker Zuwachs in den vergangenen 10 Jahren (+ 89 %).

### ***Greifswald funktioniert als kompakte Stadt!***

- Höchste Einwohnerdichte und höchste Siedlungsdichte.
- Geringste Neu-Inanspruchnahme an Siedlungs- und Verkehrsfläche (2010 bis 2020: + 1,7 %).
- Deutlich höchster Zuwachs an Wohnraum (Wohnungen + 19 %, Wohnfläche + 23,5 %).
- Bei der Wohnfläche je Einwohner jedoch eher „sparsam“ an zweitletzter Stelle platziert (39,7 qm).

---

<sup>1</sup> Aktuell z.B.: Contor Standort Kompass: Erfolgreiche Mittelstädte, Teil 2: Entwicklung, Hünxe, 2021.

Tabelle 1: Kennzahlenvergleich Greifswald mit größeren Städten in M-V

lf. Nr.	Kennzahl	Land MV	Rostock	Schwerin	Neubrandenburg	Greifswald	Stralsund	Wismar
1	Einwohner (HWS + NWS)_2020	1.610.774	209.061	95.609	63.372	59.282	59.205	42.824
2	Einwohner (HWS + NWS)_2010	1.642.327	202.735	95.220	65.282	54.610	57.670	44.397
3	Einwohnerentwicklung 2010 bis 2020 in %	-1,9	3,1	0,4	-2,9	8,6	2,7	-3,5
4	Fläche (in qkm)	23.294,5	181,4	130,5	86,1	50,8	54,6	41,7
5	Siedlungs- und Verkehrsfläche 2020 (in qkm)	1.941,7	73,8	41,1	29,5	20,8	22,4	19,8
6	Einwohnerdichte (EW je qkm)	69	1.153	733	736	1.167	1.085	1.026
7	Siedlungsdichte (EW je qkm)	830	2.834	2.327	2.145	2.845	2.643	2.161
8	Studierende im WS 2020/21	39.131	14.249	948	2.189	10.288	2.422	8.279
9	Studierende je 1.000 EW	24	68	10	35	174	41	193
10	Altersgruppe 0 bis unter 15 J.	206.660	25.109	12.858	7.854	7.319	7.249	5.097
11	Altersgruppe 0 bis unter 15 J._in %	12,8	12,0	13,4	12,4	12,3	12,2	11,9
12	Altersgruppe 15 bis unter 65 J.	987.952	132.862	57.471	37.963	39.194	35.931	25.868
13	Altersgruppe 15 bis unter 65 J._in %	61,3	63,6	60,1	59,9	66,1	60,7	60,4
14	Altersgruppe 65 J. und älter	416.162	51.090	25.280	17.555	12.769	16.025	11.859
15	Altersgruppe 65 J. und älter_in %	25,8	24,4	26,4	27,7	21,5	27,1	27,7
16	Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt)	7,8	7,6	9,5	11,3	7,4	11,6	9,3
17	Steuereinnahmekraft in € je EW_2020	791	835	838	840	876	661	725
18	Entwicklung Steuereinnahmekraft 2010 bis 2020	61,4	53,8	49,4	40,0	88,8	41,2	41,1
19	Bestand an Wohnungen_2019	914.463	124.256	59.107	38.363	36.047	35.065	26.115
20	Entwicklung Anz. Wohnungen 2009 - 2019, in %	2,3	8,0	6,7	2,3	19,0	5,3	5,0
21	Wohnfläche insg._2019 (in 100 qm)	731.300	81.028	41.193	26.417	23.532	23.826	17.573
22	Wohnfläche je EW_2019	45,5	38,7	43,1	41,4	39,7	40,1	40,9
23	Entwicklung Wohnfläche insg. 2009 bis 2019, in %	11,9	13,5	15,6	9,9	23,5	11,5	14,1

Datenquellen:

1. Statistisches Landesamt M-V: Statistische Berichte der Kennziffern A113 2020 00, A113 2010 00, B313 2020 00, C193 2020 00, C193 2010 00, A133G 2020 00, F243 2019 00, F243 2009 00, verschiedene Jahrgänge.
2. BA für Arbeit. Statistik - Arbeitslosenquoten - Zeitreihen, 28.12.2020 [für die Kennzahl Arbeitslosenquote].

## 2.1 Demografie und Sozioökonomie

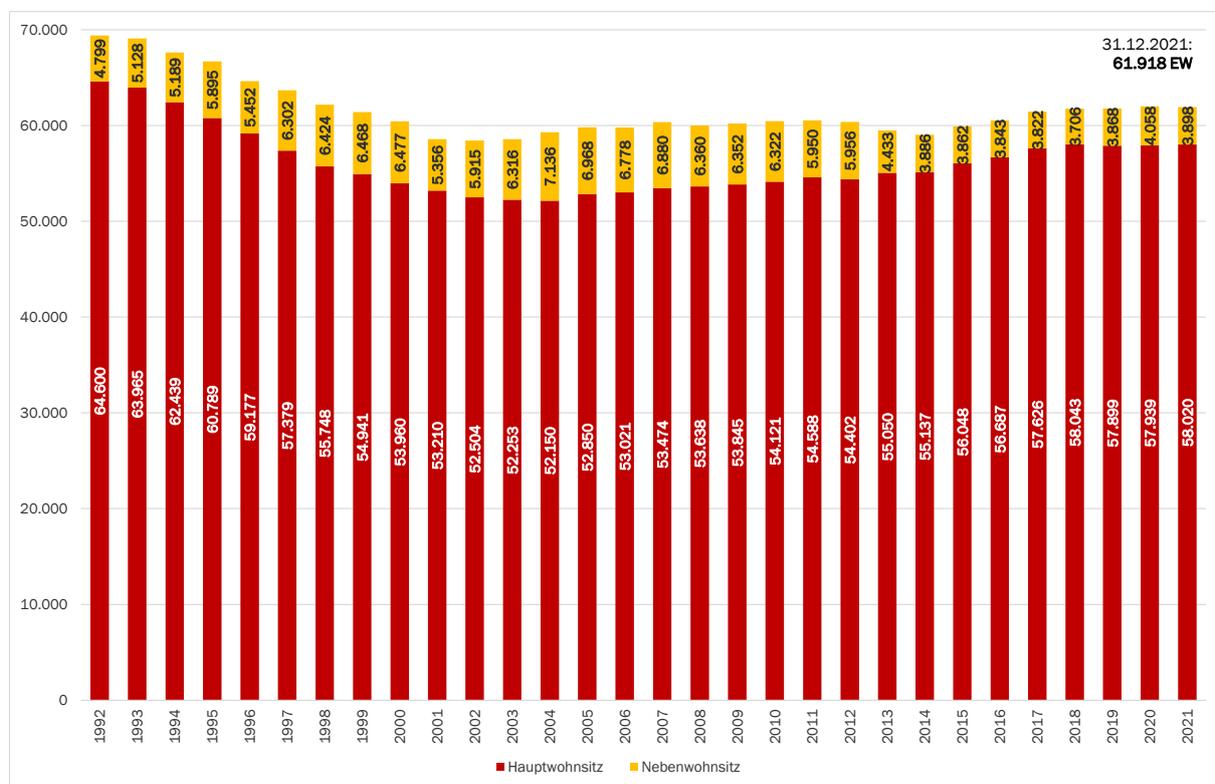
### 2.1.1 Einwohner und Altersstruktur

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 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 **knapp 62.000 Einwohner** hat Greifswald jedoch **immer noch gut 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 2,6%.

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.

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung Greifswald 1992 bis 2021 (HWS, NWS)<sup>2</sup>



<sup>2</sup> Hierfür konnten die am 26.01.2022 noch kurz vor Redaktionsschluss veröffentlichten Quartalszahlen der kommunalen Statistikstelle eingearbeitet werden. – Bei allen weiteren Kennzahlen lagen diese Daten noch nicht bzw. nicht teilsräumlich differenziert vor bzw. konnten nicht mehr berücksichtigt werden.

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung Greifswald 1992 bis 2021 (HWS + NWS)

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
HWS	64.600	63.965	62.439	60.789	59.177	57.379	55.748	54.941	53.960	53.210
NWS	4.799	5.128	5.189	5.895	5.452	6.302	6.424	6.468	6.477	5.356
<b>Insg.</b>	<b>69.399</b>	<b>69.093</b>	<b>67.628</b>	<b>66.684</b>	<b>64.629</b>	<b>63.681</b>	<b>62.172</b>	<b>61.409</b>	<b>60.437</b>	<b>58.566</b>

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
HWS	52.504	52.253	52.150	52.850	53.021	53.474	53.638	53.845	54.121	54.588
NWS	5.915	6.316	7.136	6.968	6.778	6.880	6.360	6.352	6.322	5.950
<b>Insg.</b>	<b>58.419</b>	<b>58.569</b>	<b>59.286</b>	<b>59.818</b>	<b>59.799</b>	<b>60.354</b>	<b>59.998</b>	<b>60.197</b>	<b>60.443</b>	<b>60.538</b>

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
HWS	54.402	55.050	55.137	56.048	56.687	57.626	58.043	57.899	57.939	58.020
NWS	5.956	4.433	3.886	3.862	3.843	3.822	3.706	3.868	4.058	3.898
<b>Insg.</b>	<b>60.358</b>	<b>59.483</b>	<b>59.023</b>	<b>59.910</b>	<b>60.530</b>	<b>61.448</b>	<b>61.749</b>	<b>61.767</b>	<b>61.997</b>	<b>61.918</b>

	1992 bis 2021, abs.	1992 bis 2021, in %	2010 bis 2021, abs.	2010 bis 2021, in %	2017 bis 2021, abs.	2017 bis 2021, in %
HWS	-6.580	-10,2	3.899	7,2	394	0,7
NWS	-901	-18,8	-2.424	-38,3	76	2,0
<b>Insg.</b>	<b>-7.481</b>	<b>-10,8</b>	<b>1.475</b>	<b>2,4</b>	<b>470</b>	<b>0,8</b>

Die **teilräumlich differenzierte Entwicklung** lässt sich in vier Tendenzen zusammenfassen:

1. **Kernstadt** (Historische Altstadt + Innenstadtrand) **wächst!**
2. **Großwohnsiedlungen** verlieren, d.h. **verteilen** Einwohner!
3. **Randgebiete wachsen!** – Letztendlich wie ein stadtinterner Wohn-Suburbanisierungsprozess.
4. **Sonderfall Insel Riems / Koos:** Fast eine Halbierung der Einwohnerzahl, positive Tendenz seit 2016.

Wie sich die Greifswalder Bevölkerungsverteilung flächenproportional zwischen 1996 und 2020 entwickelt und **ausgeglicher neu konfiguriert**, wird in der Abbildung 4 dargestellt.

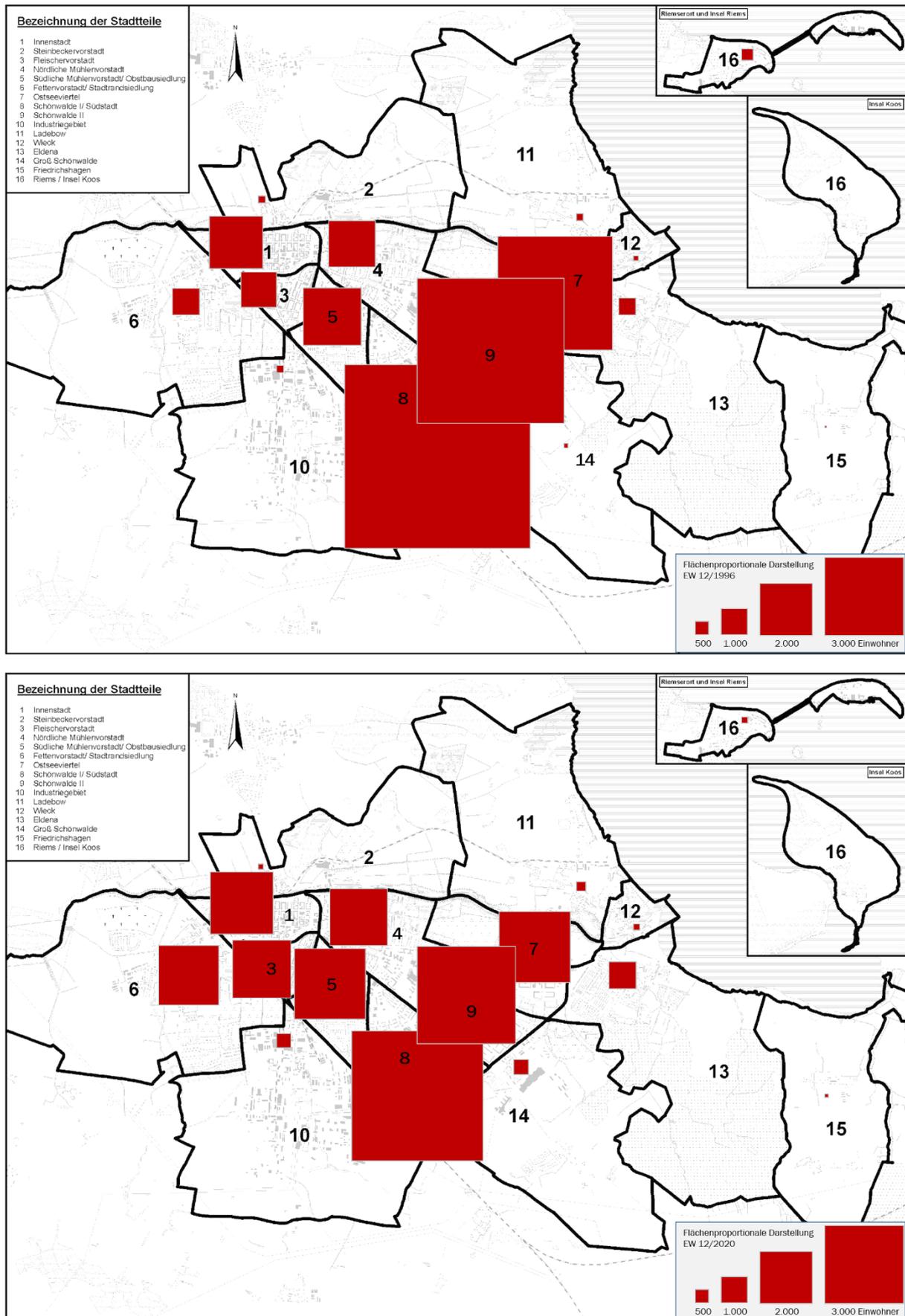
Tabelle 3: Einwohnerentwicklung (HSW + NWS) auf Stadtteilebene 1996 bis 2020

Stadtteilname	1996	2000	2005	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Entwicklung in %		
											1996 - 2020	2010 - 2020	2015 - 2020
Innenstadt	4.712	4.712	5.124	5.650	5.451	5.505	-	5.474	5.479	5.587	18,6	-1,1	2,5
HWS	4.232	3.906	4.008	4.514	4.749	4.826	4.925	4.924	4.887	4.980	17,7	10,3	4,9
NWS	480	806	1.116	1.136	702	679	-	550	592	607	26,5	-46,6	-13,5
Steinbeckenvorstadt	638	240	322	426	459	459	-	464	466	465	-27,1	9,2	1,3
HWS	621	188	267	366	405	400	401	418	417	411	-33,8	12,3	1,5
NWS	17	52	55	60	54	59	-	46	49	54	217,6	-10,0	0,0
Fleischervorstadt	3.170	3.472	4.299	4.982	5.159	5.220	-	5.188	5.189	5.189	63,7	4,2	0,6
HWS	2.741	2.960	3.591	4.251	4.675	4.739	4.764	4.802	4.794	4.771	74,1	12,2	2,1
NWS	429	512	708	731	484	481	-	386	395	418	-2,6	-42,8	-13,6
Nördliche Mühlenvorstadt	4.151	4.560	4.673	4.705	4.807	4.882	-	5.055	5.109	5.120	23,3	8,8	6,5
HWS	3.835	4.145	4.222	4.268	4.429	4.487	4.635	4.710	4.777	4.738	23,5	11,0	7,0
NWS	316	415	451	437	378	395	-	345	332	382	20,9	-12,6	1,1
Südl.Mühlenvorstadt/Obstbausiedlung	5.144	5.101	5.592	5.933	6.127	6.175	-	6.212	6.284	6.321	22,9	6,5	3,2
HWS	4.862	4.622	4.981	5.365	5.675	5.711	5.814	5.793	5.842	5.852	20,4	9,1	3,1
NWS	282	479	611	568	452	464	-	419	442	469	66,3	-17,4	3,8
Fettenvorstadt/Stadtrandsiedlung	2.376	3.349	4.067	4.320	4.537	4.664	-	5.054	5.234	5.330	124,3	23,4	17,5
HWS	2.220	2.904	3.599	3.936	4.296	4.418	4.609	4.774	4.917	5.019	126,1	27,5	16,8
NWS	156	445	468	384	241	246	-	280	317	311	99,4	-19,0	29,0
Ostseeviertel	10.193	8.644	6.640	6.360	6.487	6.557	-	6.470	6.409	6.342	-37,8	-0,3	-2,2
HWS	9.818	8.158	6.174	6.090	6.341	6.411	6.425	6.310	6.257	6.181	-37,0	1,5	-2,5
NWS	375	486	466	270	146	146	-	160	152	161	-57,1	-40,4	10,3
Schönwalde I / Südstadt	16.452	13.612	12.377	11.701	11.367	11.395	-	11.699	11.565	11.674	-29,0	-0,2	2,7
HWS	14.559	12.071	11.154	10.694	10.930	10.963	11.070	11.231	11.076	11.153	-23,4	4,3	2,0
NWS	1.893	1.541	1.223	1.007	437	432	-	468	489	521	-72,5	-48,3	19,2
Schönwalde II	13.038	10.968	10.363	9.989	9.112	8.950	-	9.077	8.930	8.755	-32,9	-12,4	-3,9
HWS	11.826	9.599	8.961	8.686	8.372	8.237	8.298	8.285	8.104	7.929	-33,0	-8,7	-5,3
NWS	1.212	1.369	1.402	1.303	740	713	-	792	826	826	-31,8	-36,6	11,6
Industriegebiet	626	707	959	925	867	1.026	-	1.236	1.241	1.259	101,1	36,1	45,2
HWS	504	604	774	793	816	980	1.138	1.171	1.174	1.182	134,5	49,1	44,9
NWS	122	103	185	132	51	46	-	65	67	77	-36,9	-41,7	51,0
Ladebow	640	473	613	713	709	763	-	818	813	839	31,1	17,7	18,3
HWS	626	448	591	684	692	748	755	802	796	816	30,4	19,3	17,9
NWS	14	25	22	29	17	15	-	16	17	23	64,3	-20,7	35,3
Wieck	429	456	505	489	518	514	-	518	520	530	23,5	8,4	2,3
HWS	403	430	476	452	489	485	478	480	477	474	17,6	4,9	-3,1
NWS	26	26	29	37	29	29	-	38	43	56	115,4	51,4	93,1
Eidena	1.493	2.184	2.251	2.285	2.304	2.359	-	2.357	2.360	2.426	62,5	6,2	5,3
HWS	1.412	2.058	2.138	2.174	2.231	2.287	2.274	2.278	2.278	2.343	65,9	7,8	5,0
NWS	81	126	113	111	73	72	-	79	82	83	2,5	-25,2	13,7
Groß Schönwalde	376	954	1.143	1.138	1.294	1.296	-	1.335	1.352	1.310	248,4	15,1	1,2
HWS	364	934	1.082	1.080	1.259	1.260	1.280	1.304	1.320	1.279	251,4	18,4	1,6
NWS	12	20	61	58	35	36	-	31	32	31	158,3	-46,6	-11,4
Friedrichshagen	171	212	228	218	237	290	-	309	310	323	88,9	48,2	36,3
HWS	168	202	222	202	230	278	289	299	300	311	85,1	54,0	35,2
NWS	3	10	6	16	7	12	-	10	10	12	300,0	-25,0	71,4
Riems / Insel Koos	1.020	793	662	609	475	475	-	483	506	527	-48,3	-13,5	10,9
HWS	986	731	610	566	459	457	471	462	483	500	-49,3	-11,7	8,9
NWS	34	62	52	43	16	18	-	21	23	27	-20,6	-37,2	68,8
<b>Stadt Greifswald</b>	<b>64.629</b>	<b>60.437</b>	<b>59.818</b>	<b>60.443</b>	<b>59.910</b>	<b>60.530</b>	<b>61.448</b>	<b>61.749</b>	<b>61.767</b>	<b>61.997</b>	<b>-4,1</b>	<b>2,6</b>	<b>3,5</b>
HWS	59.177	53.960	52.850	54.121	56.048	56.687	57.626	58.043	57.899	57.939	-2,1	7,1	3,4
NWS	5.452	6.477	6.968	6.322	3.862	3.843	3.822	3.706	3.868	4.058	-25,6	-35,8	5,1

Datenquelle: Statistikstelle UHGW. - Daten NWS gesondert auf Stadtteilebene erst seit 1996.

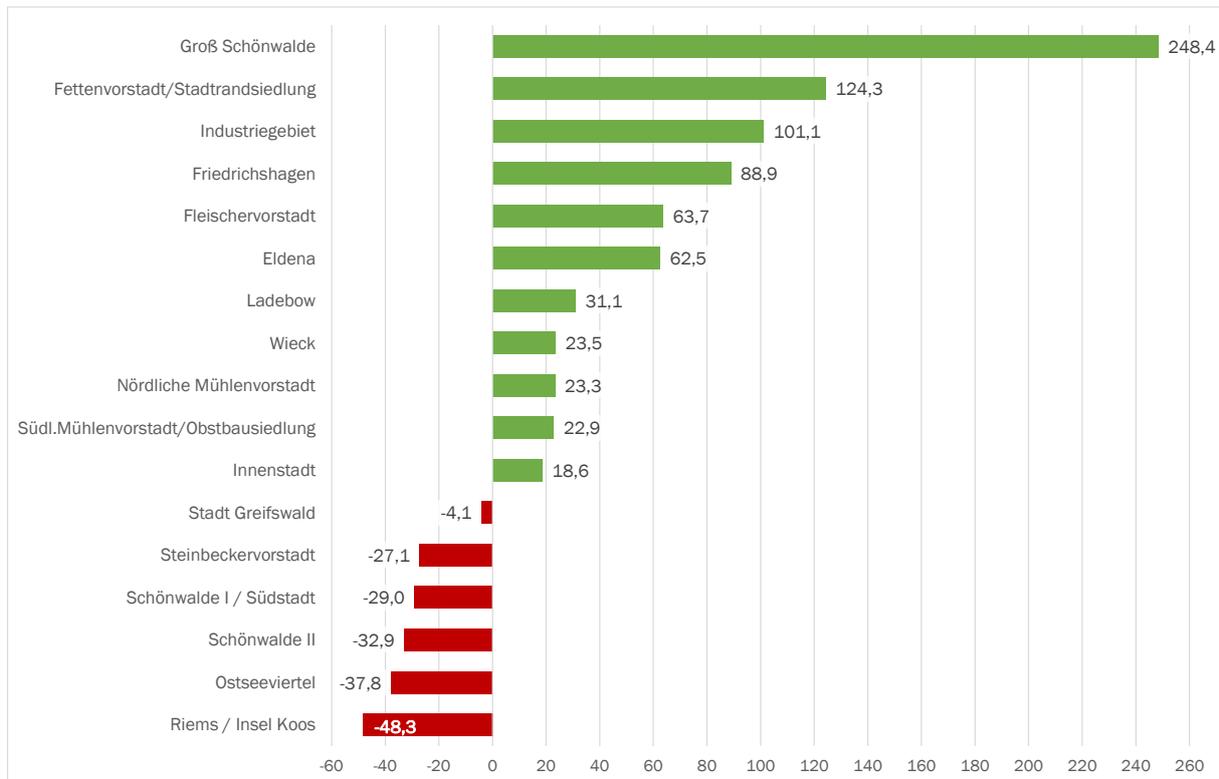
Hinweis zur Steinbeckervorstadt: Zentrale Unterbringung von Aussiedlern im Stadtteil sorgte für hohe EW-Zahlen Mitte der 1990er Jahre.

Abbildung 4: Flächenproportionale Darstellung Einw. (HWS+NWS) auf Stadtteilebene, 12/1996 und 12/2020



Kartengrundlage: UHGW, Stadtbauamt. – Flächendarstellung auf Basis Einwohnerdaten Statistikstelle UHGW. Eigene Berechnungen.

Abbildung 5: Relative Bevölkerungsentwicklung (HWS + NWS) | Stadtteile + Greifswald insg., 1996 bis 2020



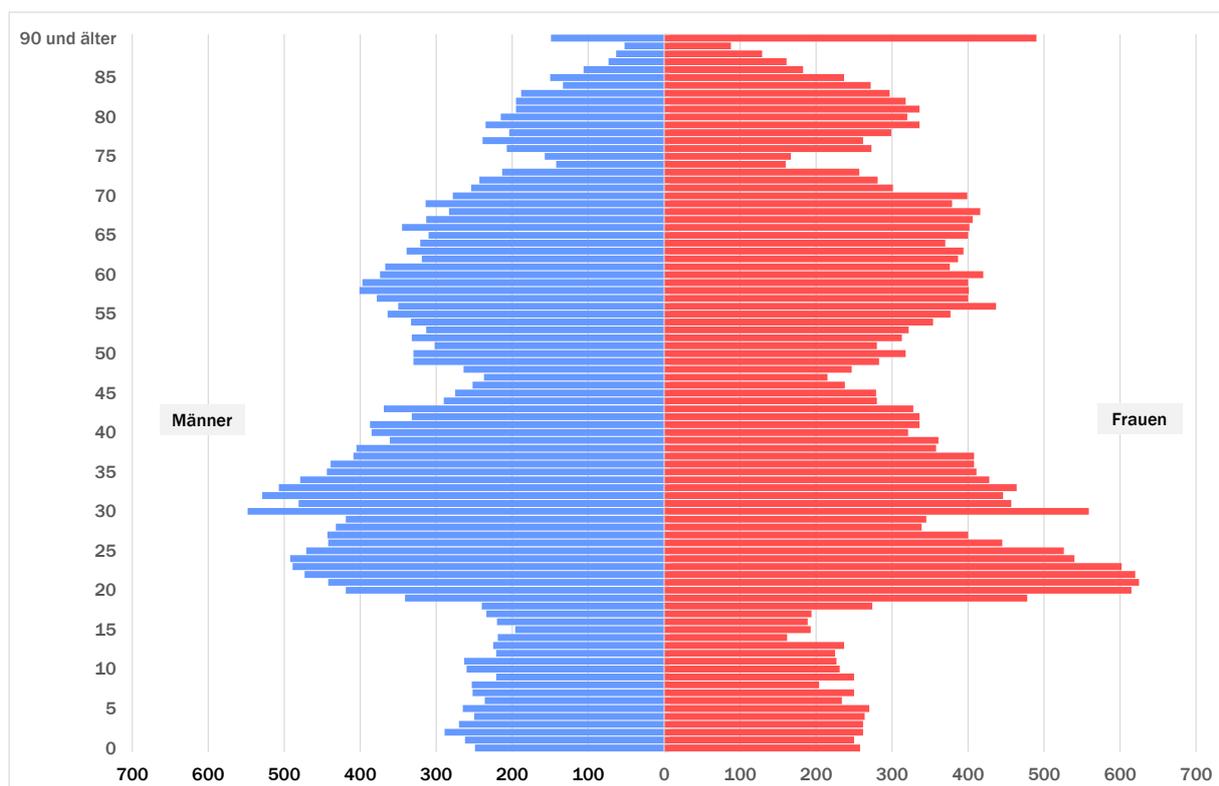
### Altersstruktur

Die aktuelle Bevölkerungspyramide verweist auf ein nach wie vor etwas „wackeliges“ demographisches Fundament.

- Die leicht stabileren jüngeren Jahrgänge stimmen jedoch verhalten optimistisch (vgl. auch Abb. 7).
- Die hohen Anteile an studentischen Kohorten und Kohorten jüngerer bis mittelalter Einwohner sind typisch für eine Universitätsstadt; bemerkenswert ist der ausgeprägte Frauenüberhang in diesen Kohorten.
- Bei den älteren Menschen ist ebenfalls ein hoher Frauenüberhang festzustellen.

Für die weitere demographische Entwicklung sowie die Stadtentwicklung insgesamt ist es von großer Bedeutung, inwieweit es gelingt, diesen sehr hohen Anteil an jungen und jüngeren Menschen (20 – 35 Jahre) trotz hoher Bildungs- und berufsbezogener Mobilität perspektivisch an Greifswald und die Region zu binden.

Abbildung 6: Bevölkerungspyramide Stadt Greifswald (Hauptbewohner, 31.12.2020)



Die demographischen Umbrüche der vergangenen Jahrzehnte lassen sich bereits mit wenigen Zahlen fixieren:

- Altersgruppe<sup>3</sup> 0 bis unter 15 Jahren: Von 20,2 % an der Bevölkerung 1993 auf 12,6 % in 2020 (absolute Verringerung um 5.591, relative Veränderung des Absolutwertes um -43,3 %).
- Altersgruppe 65 Jahre und älter: Von 9,8 % an der Bevölkerung 1993 auf 22,1 % in 2020 (absolute Zunahme um 6.561, relative Veränderung des Absolutwertes um 104,7 %).

Insgesamt verdeutlicht die kontinuierliche Zunahme der älteren Kohorten über den gesamten Zeitraum hinweg (vgl. Abb. 7) die Notwendigkeit, die gebaute Umwelt auf diese Bevölkerungsgruppe anzupassen.

- Die Veränderungen der Altersgruppen 15 bis unter 25 Jahren (von 14,5 % auf 13,6 %) sowie der Kohorte 25 bis unter 65 Jahren (von 55,5 % auf 51,6 %) fielen langfristig weniger prägnant aus.
- Der Anteil der Altersgruppe der 25 bis 65-Jährigen hat sich zwar langfristig relativ gering reduziert. Beachtenswert ist jedoch die starke Abnahme im mittel- und kurzfristigen Zeitraum. Lag der Wert 2017 noch bei 53,9 %, sind es aktuell nur noch 51,6 %. Im Vergleich der Altersgruppen liegt hier kurzfristig betrachtet die einzige negative Veränderungsdynamik.
- Seit 2006 steigt die Zahl der Kinder (Altersgruppe 0 bis 15 Jahre) wieder an. Zwischen 2010 und 2020 um 25,2 %.

<sup>3</sup> Die Altersgruppen beziehen sich jeweils auf den Anfangswert (z.B. 15 Jahre) bis unter dem nächstgenannten Jahreswert. In den nachfolgenden Texten wird in der Regel auf die etwas umständliche Formulierung „von X Jahren bis unter Y Jahren“ verzichtet und vereinfacht von „X Jahren bis Y Jahren“ geschrieben.

Abbildung 7: Entwicklung ausgewählter Altersgruppen Stadt Greifswald (Hauptbewohner, 31.12.1993 bis 31.12.2020), absolut

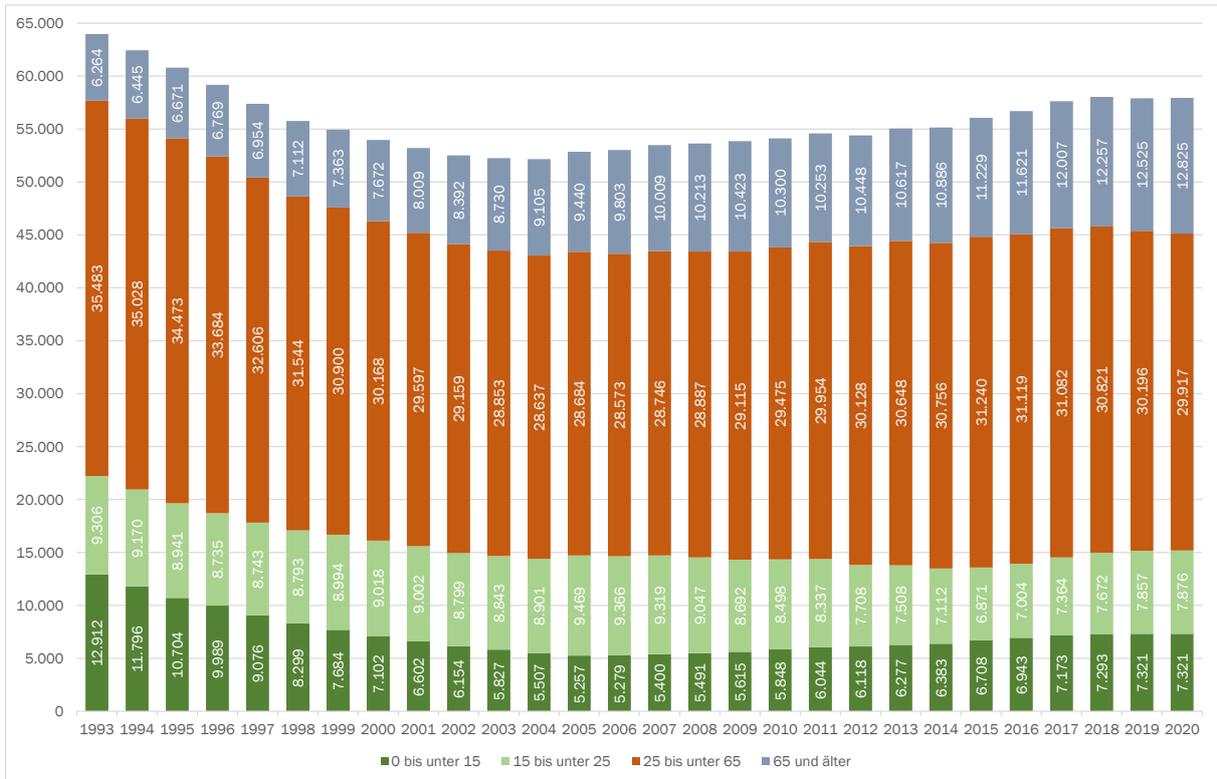
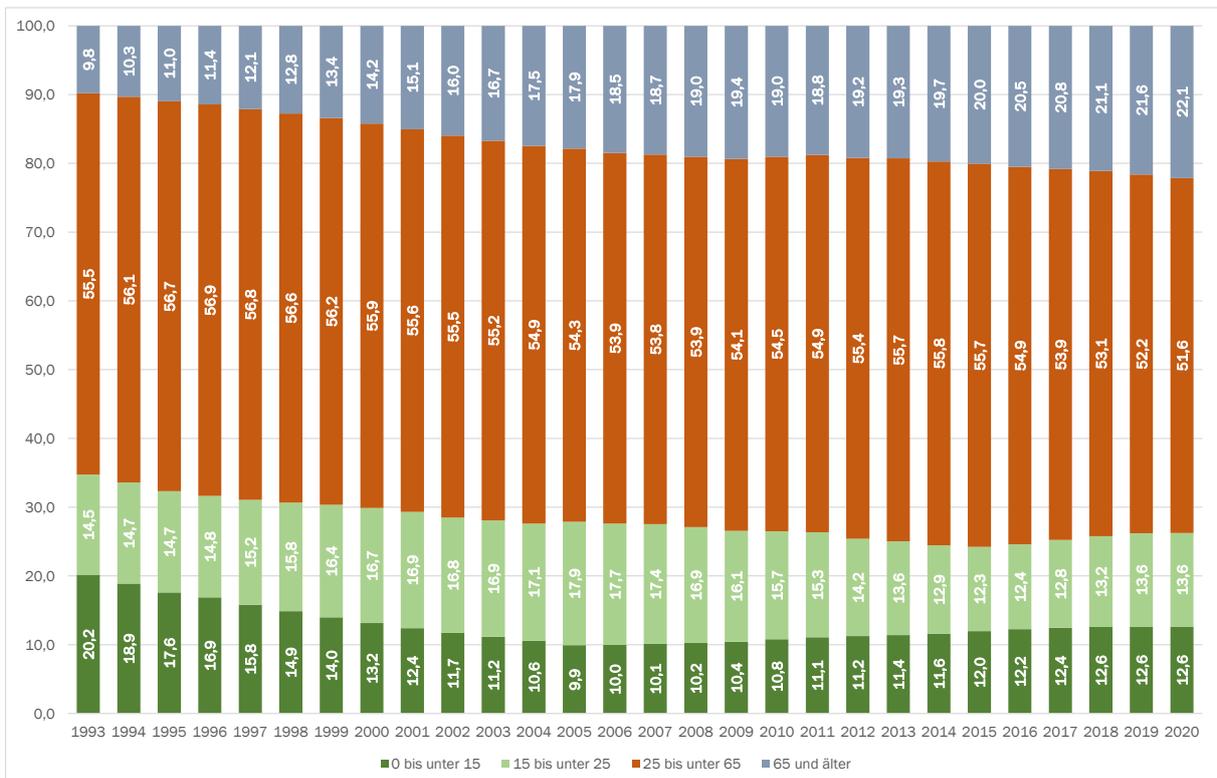
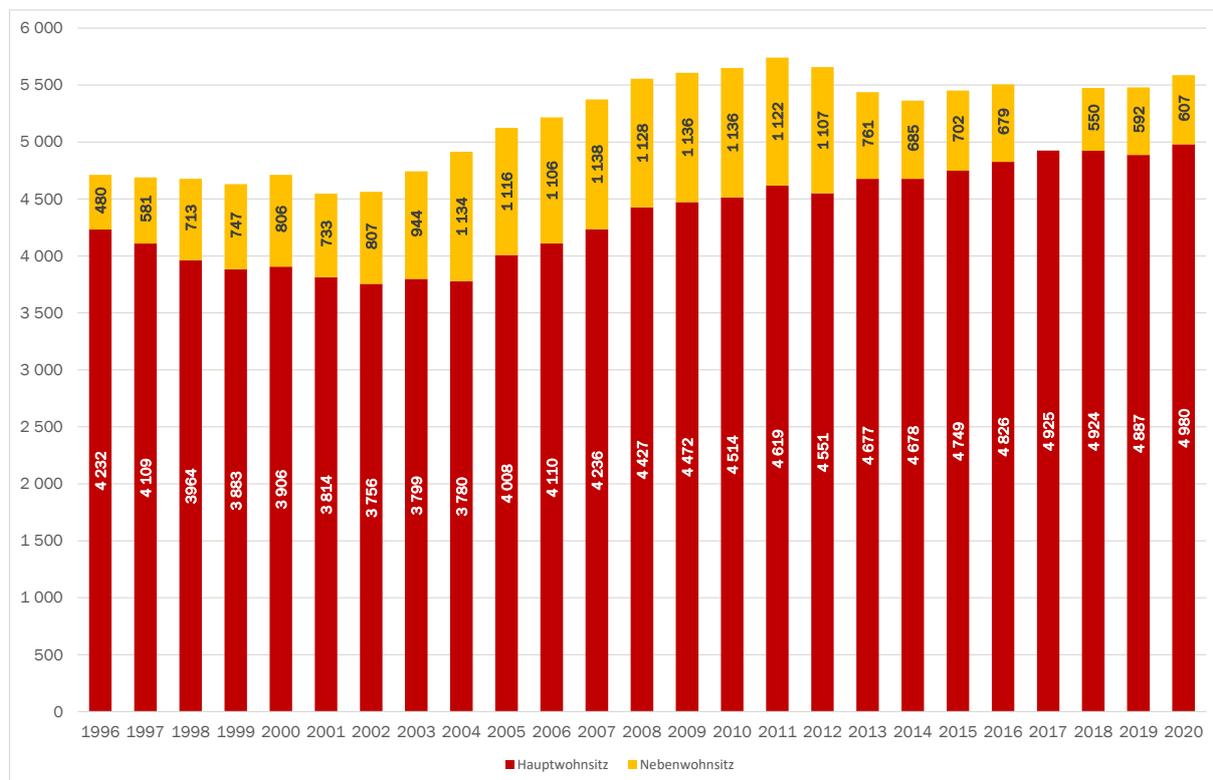


Abbildung 8: Entwicklung ausgewählter Altersgruppen Stadt Greifswald (Hauptbewohner, 31.12.1993 bis 31.12.2020), jeweiliger Anteil an Gesamtzahl der HWS



## INNENSTADT

Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung Innenstadt (HWS + NWS, 1996 bis 2020)<sup>4</sup>

- Stabilisierung der Einwohnerzahl nach deutlichen Verlusten in den 1990er Jahren.
- Trendumkehr im Jahr 2002. - Die gestiegene Attraktivität der Innenstadt macht sich auch bei der Einwohnerentwicklung bemerkbar.
- Anzahl der Nebenwohnsitze ist mittelfristig deutlich rückläufig (-47 % seit 2010), v.a. durch die Umverteilungseffekte im Rahmen der Hauptwohnsitzkampagne der Stadt, die insgesamt leicht negative Entwicklung der Studierendenzahlen sowie dem Anstieg des Mietenniveaus.
- Zahl der Hauptwohnsitze ist kontinuierlich seit 2005 wachsend; im Zeitraum 2010 bis 2020 um 10 %.

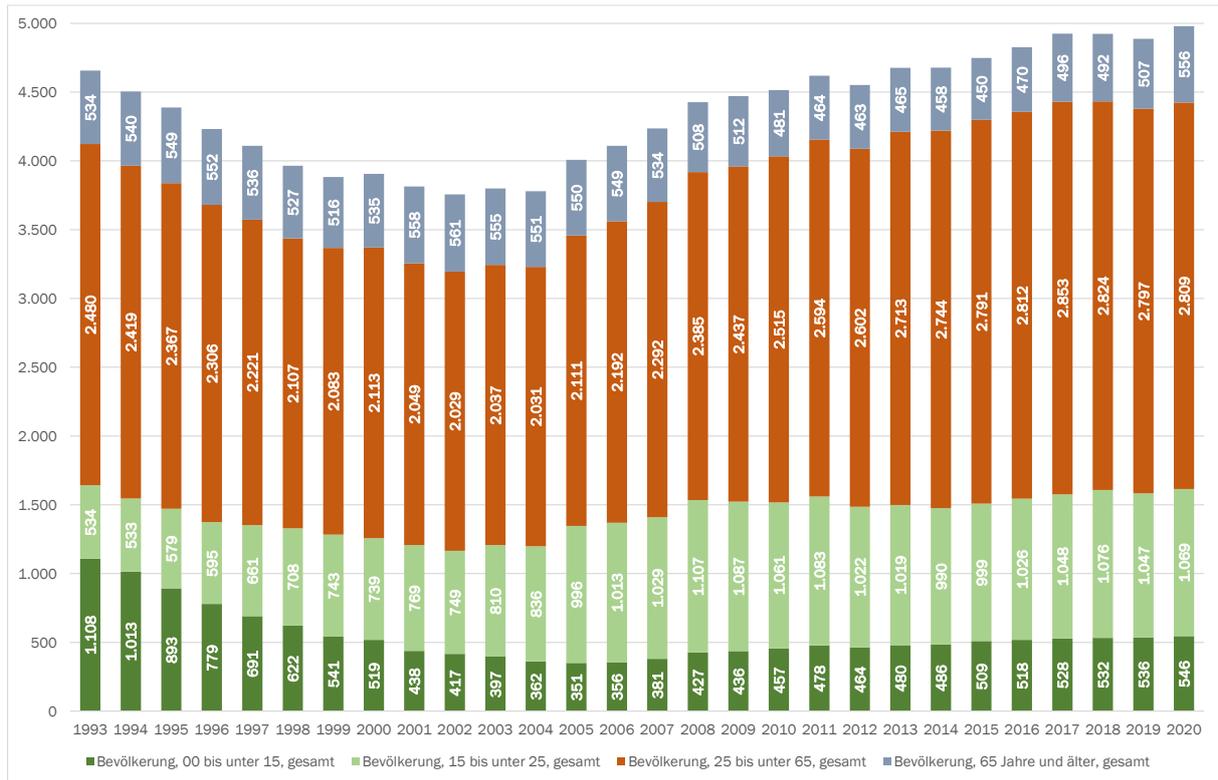
Tabelle 4: Bevölkerungsentwicklung Innenstadt (HWS + NWS, 1996, 2000, 2010 bis 2020)

Innenstadt	1996	2000	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
HWS	4.232	3.906	4.514	4.619	4.551	4.677	4.678	4.749	4.826	4.925	4.924	4.887	4.980
NWS	480	806	1.136	1.122	1.107	761	685	702	679	k.A.	550	592	607
<b>Insgesamt</b>	<b>4.712</b>	<b>4.712</b>	<b>5.650</b>	<b>5.741</b>	<b>5.658</b>	<b>5.438</b>	<b>5.363</b>	<b>5.451</b>	<b>5.505</b>	<b>k.A.</b>	<b>5.474</b>	<b>5.479</b>	<b>5.587</b>

Innenstadt	1996 bis 2020		2010 bis 2020		2016 bis 2020	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
HWS	748	17,7	466	10,3	154	3,2
NWS	127	26,5	-529	-46,6	-72	-10,6
<b>Insgesamt</b>	<b>875</b>	<b>18,6</b>	<b>-63</b>	<b>-1,1</b>	<b>82</b>	<b>1,5</b>

<sup>4</sup> Für das Jahr 2017 konnten keine Daten für Nebenwohnsitze zur Verfügung gestellt werden. Demnach wurde in den nachfolgenden Tabellen der Analysezeitraum „kurzfristig“ mit 2016 bis 2020 definiert.

Abbildung 10: Innenstadt | Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020)



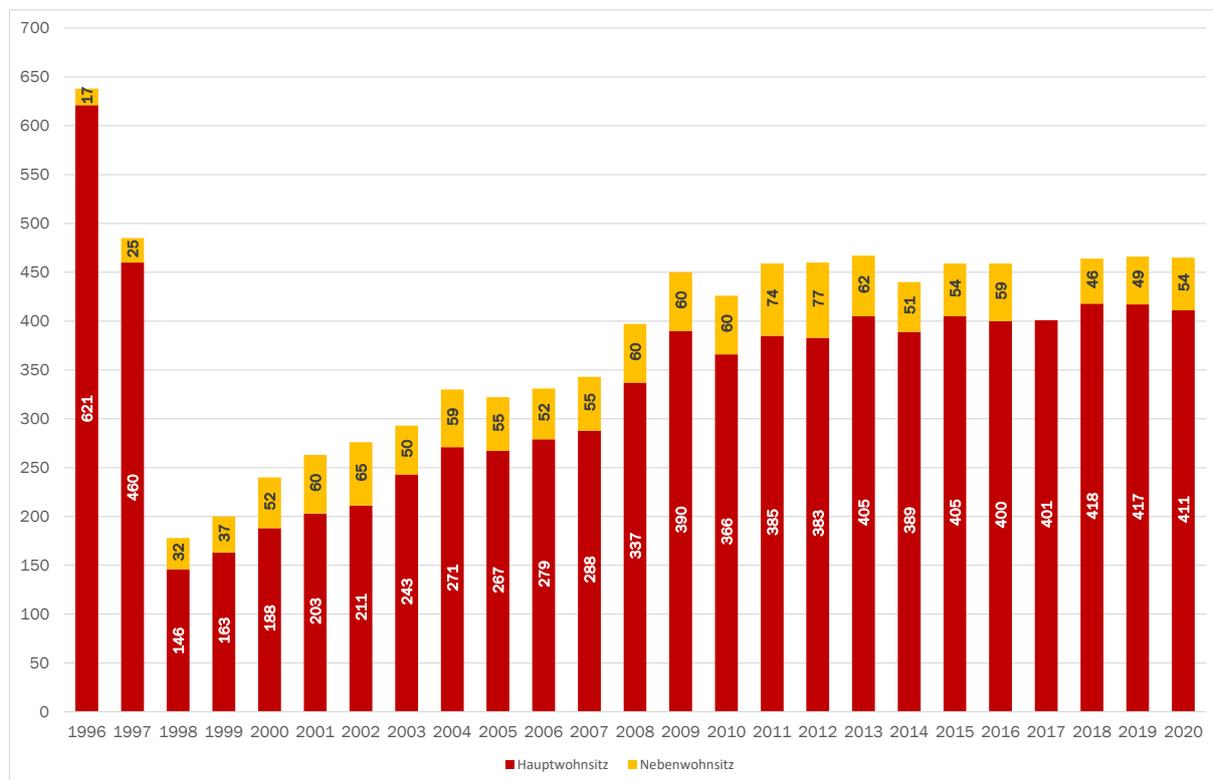
- Seit 1993 hat sich der Anteil der jungen Kohorte halbiert. Seit 2006 erhöht sich jedoch die Anzahl der jungen Menschen wieder im Stadtteil.
- Verdoppelung der Altersgruppe 15 bis 25 Jahre seit 1993.
- Langfristige Zunahme der Altersgruppe 25 bis 65 Jahre.
- Im Vergleich zu anderen Stadtteilen ist der Anteil älterer Menschen gering; langfristig geringe Veränderung in dieser Altersgruppe. – Lediglich aus Perspektive der mittelfristigen und kurzfristigen Betrachtung ist eine starke Zunahme dieser Altersgruppe zu verzeichnen. Das spricht für eine erhöhte Wohn- und Lebensattraktivität für ältere Menschen in der Innenstadt.

Tabelle 5. Innenstadt | Relative Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020)

Innenstadt	1993 bis 2020		2010 bis 2020		2017 bis 2020	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
Bevölkerung, 00 bis unter 15, gesamt	-562	-50,7	89	19,5	18	3,4
Bevölkerung, 15 bis unter 25, gesamt	535	100,2	8	0,8	21	2,0
Bevölkerung, 25 bis unter 65, gesamt	329	13,3	294	11,7	-44	-1,5
Bevölkerung, 65 Jahre und älter, gesamt	22	4,1	75	15,6	60	12,1

## STEINBECKERVORSTADT

Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung Steinbeckervorstadt (HWS + NWS, 1996 bis 2020)



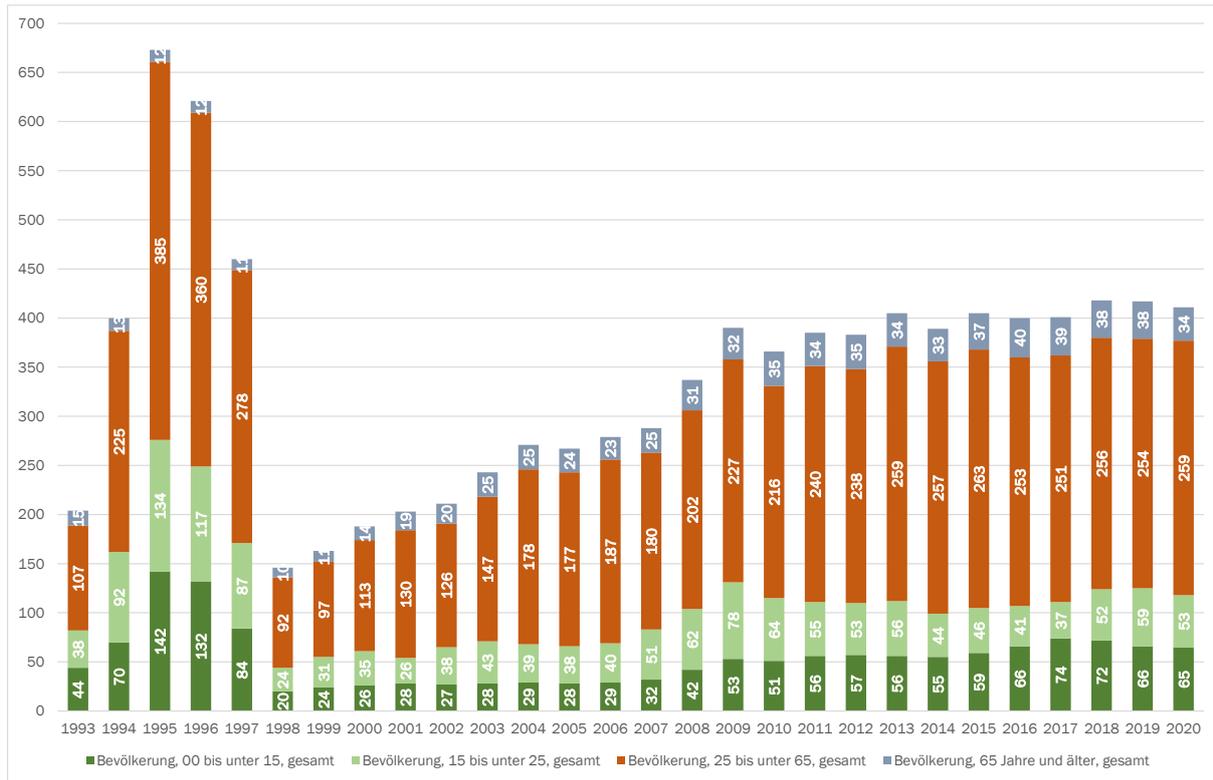
- Zu Spitzenzeiten (1996) lebten fast 650 Einwohner im Stadtteil.
- Bedingt durch die internationale Migration zu Beginn und Mitte der 1990er Jahre ist dieser Ausgangswert hier sehr hoch; im Stadtteil waren seinerzeit Wohnheime für die Aufnahme von Flüchtlingen und Umsiedler lokalisiert.
- Nach Abklingen dieser Sonderentwicklung erfolgte ein bis 2009 starker Wachstumsprozess, der dann abflachte. Zwischen 2010 und 2020 verzeichnet der Stadtteil ein Plus von 10 % an Einwohnern.
- Der Anteil der Nebenwohnsitzler nimmt leicht ab.

Tabelle 6: Bevölkerungsentwicklung Steinbeckervorstadt (HWS + NWS, 1996, 2000, 2010 bis 2020)

Steinbecker- vorstadt	1996	2000	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
HWS	621	188	366	385	383	405	389	405	400	401	418	417	411
NWS	17	52	60	74	77	62	51	54	59	k.A.	46	49	54
<b>Insgesamt</b>	<b>638</b>	<b>240</b>	<b>426</b>	<b>459</b>	<b>460</b>	<b>467</b>	<b>440</b>	<b>459</b>	<b>459</b>	<b>k.A.</b>	<b>464</b>	<b>466</b>	<b>465</b>

Steinbecker- vorstadt	1996 bis 2020		2010 bis 2020		2016 bis 2020	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
HWS	-210	-33,8	45	12,3	11	2,8
NWS	37	217,6	-6	-10,0	-5	-8,5
<b>Insgesamt</b>	<b>-173</b>	<b>-27,1</b>	<b>39</b>	<b>9,2</b>	<b>6</b>	<b>1,3</b>

Abbildung 12: Steinbeckervorstadt | Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020)



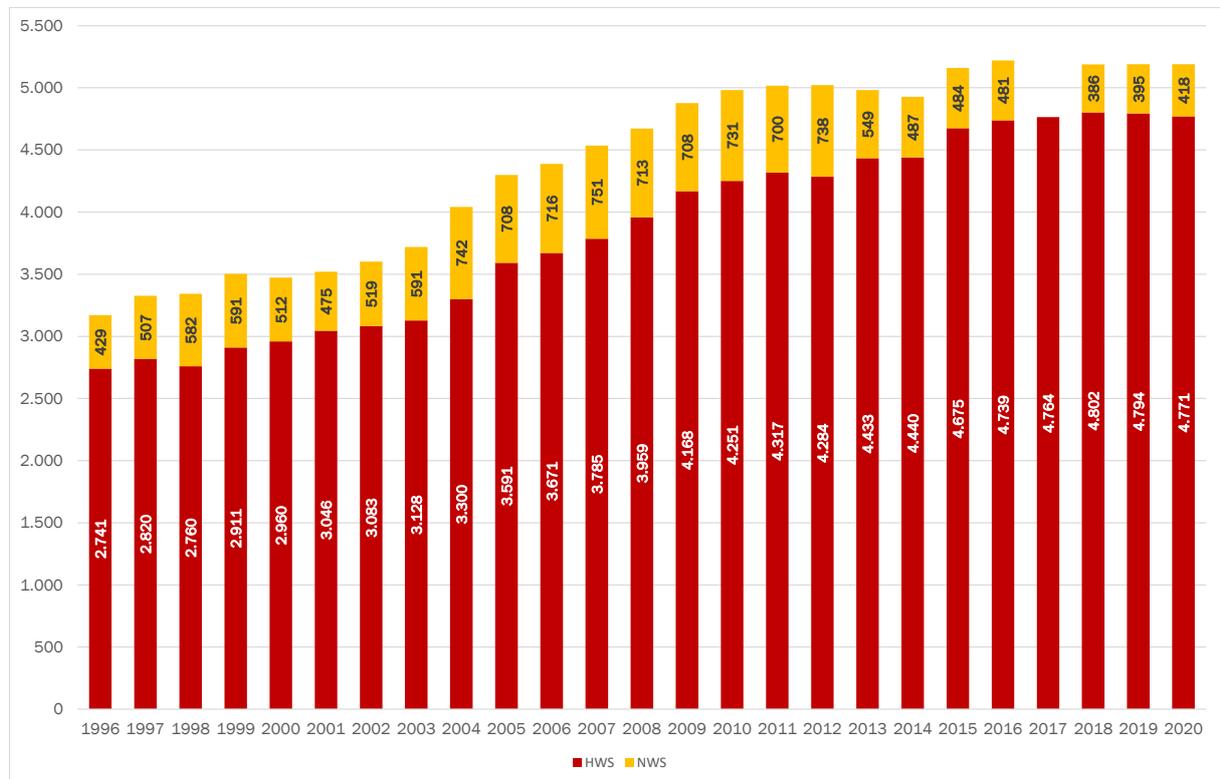
- Langfristig starke Zunahme in der jungen Kohorte (0 bis 15 Jahre); seit 2017 jedoch leichter Rückgang.
- Aktuell dynamisch positive Entwicklung der Altersgruppe 15 bis 25 Jahre; der Stadtteil attrahiert insbesondere auch Studenten, was sich hier in den Daten widerspiegelt. Die alternativen Wohnprojekte im Stadtteil unterstützen bzw. bedingen diese Entwicklung.
- Ebenso langfristig eine starke Zunahme der mittlerern und älteren Altersgruppen; bei den 65 Jährigen und Älteren aktuell jedoch leicht negative Tendenz.
- Beachtlich: Der Anteil der 25 bis 65 Jährigen liegt mit 63,0 % (2020) an erster Stelle in Greifswald.
- Diese Entwicklung vollzieht sich auf sehr niedrigem Ausgangsniveau: In der Steinbeckervorstadt leben nur 34 Menschen in der AG 65 Jahre und älter, das entspricht einem Anteil von 8,3 % und ist der niedrigste Wert in der Stadt.

Tabelle 7. Steinbeckervorstadt | Relative Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020)

Steinbeckervorstadt	1993 bis 2020		2010 bis 2020		2017 bis 2020	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
Bevölkerung, 00 bis unter 15, gesamt	21	47,7	14	27,5	-9	-12,2
Bevölkerung, 15 bis unter 25, gesamt	15	39,5	-11	-17,2	16	43,2
Bevölkerung, 25 bis unter 65, gesamt	152	142,1	43	19,9	8	3,2
Bevölkerung, 65 Jahre und älter, gesamt	19	126,7	-1	-2,9	-5	-12,8

## FLEISCHERVORSTADT

Abbildung 13: Bevölkerungsentwicklung Fleischervorstadt (HWS + NWS, 1996 bis 2020)



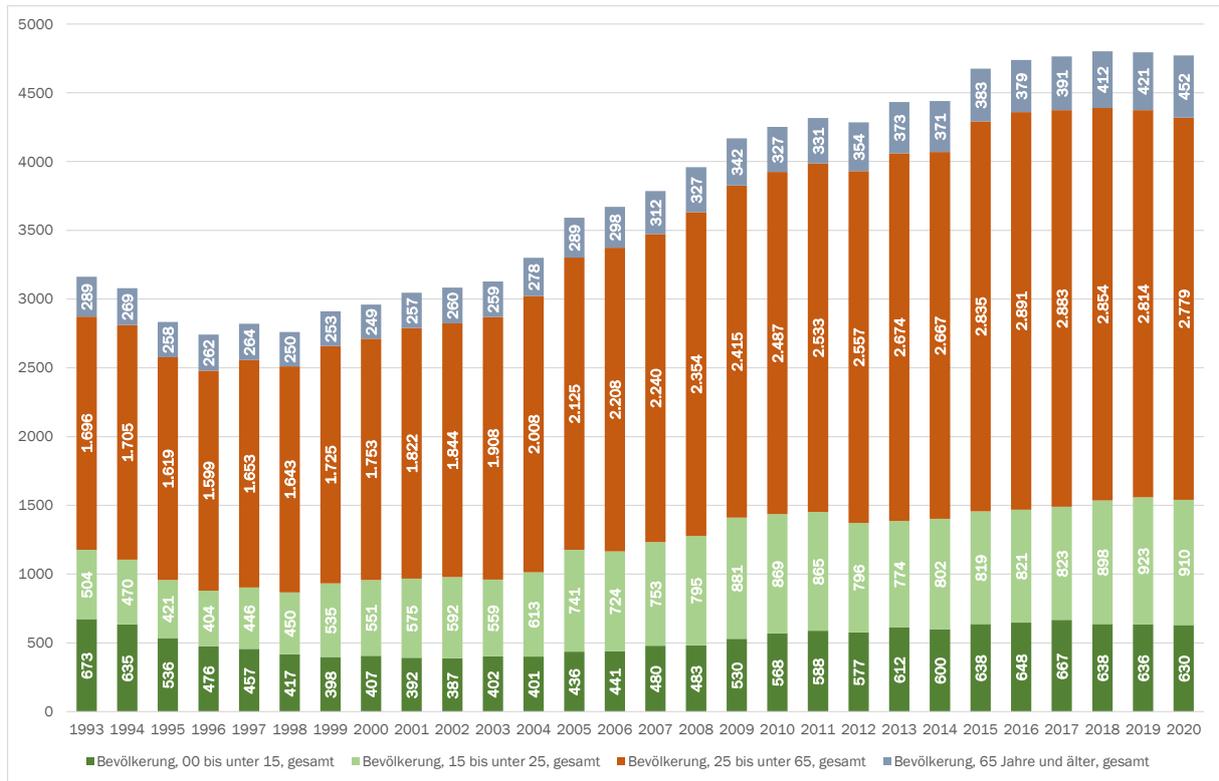
- Deutliche Einwohnerzuwächse! Die Zahl der Hauptwohnsitze stieg um über 2.000 an und liegt im Jahr 2020 bei 4.771.
- Die Anzahl der Nebenwohnsitze sank in der langfristigen Betrachtung (1996 bis 2020) um knapp 3 %; stärkere Verluste in jüngerer Zeit.
- Kurzfristig betrachtet hat sich die Einwohnerzahl auf nunmehr knapp 5.200 Einwohner (HWS + NWS) eingepegelt.
- Durch die erheblichen baulichen Entwicklungen der vergangenen Jahrzehnte sowie gleichzeitig nur noch wenig verbleibende Baulücken scheint eine „obere Grenze“ erreicht zu sein.

Tabelle 8: Bevölkerungsentwicklung Fleischervorstadt (HWS + NWS, 1996, 2000, 2010 bis 2020)

Fleischervorstadt	1996	2000	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
HWS	2.741	2.960	4.251	4.317	4.284	4.433	4.440	4.675	4.739	4.764	4.802	4.794	4.771
NWS	429	512	731	700	738	549	487	484	481	k.A.	386	395	418
<b>Insgesamt</b>	<b>3.170</b>	<b>3.472</b>	<b>4.982</b>	<b>5.017</b>	<b>5.022</b>	<b>4.982</b>	<b>4.927</b>	<b>5.159</b>	<b>5.220</b>	<b>k.A.</b>	<b>5.188</b>	<b>5.189</b>	<b>5.189</b>

Fleischervorstadt	1996 bis 2020		2010 bis 2020		2016 bis 2020	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
HWS	2.030	74,1	520	12,2	32	0,7
NWS	-11	-2,6	-313	-42,8	-63	-13,1
<b>Insgesamt</b>	<b>2.019</b>	<b>63,7</b>	<b>207</b>	<b>4,2</b>	<b>-31</b>	<b>-0,6</b>

Abbildung 14: Fleischervorstadt | Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020)



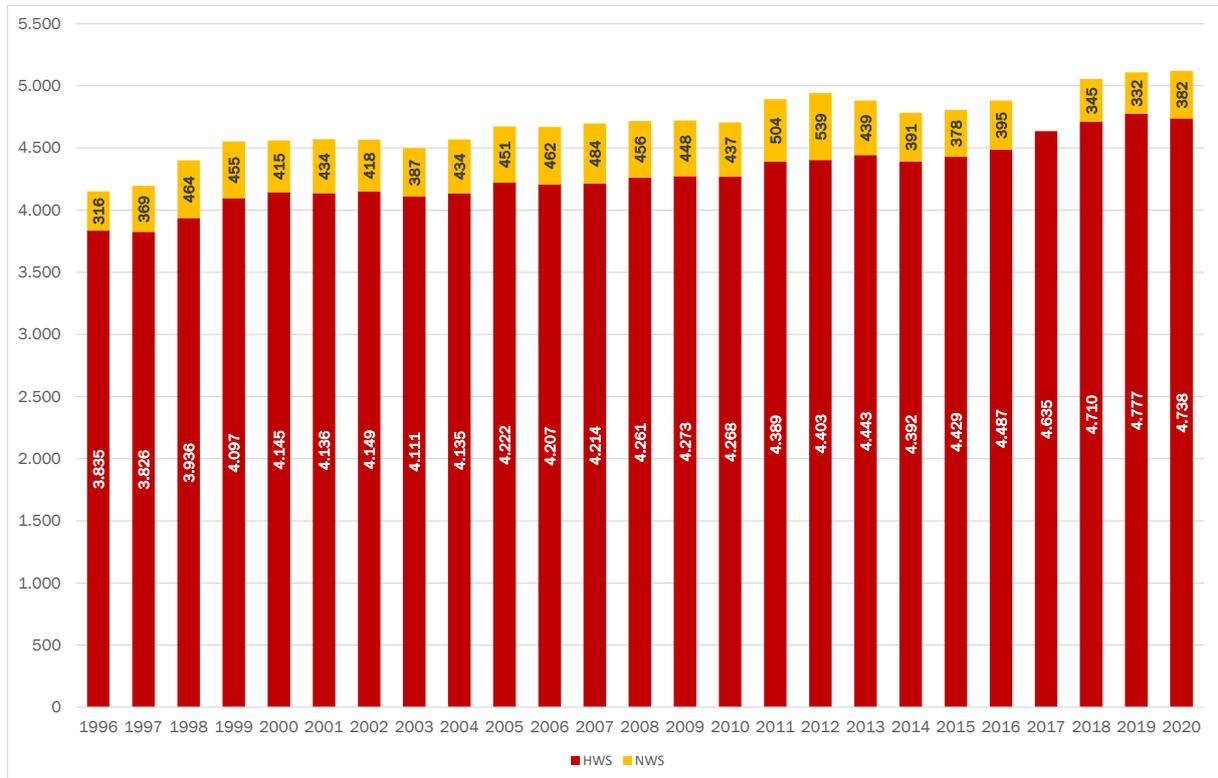
- Insgesamt existierte eine relativ ausgewogene Altersstruktur ohne ganz große Verwerfungen oder Verschiebungen in zeitlicher Entwicklung.
- Anteil der älteren und mittleren Kohorten ist nahezu gleichbleibend.
- Anteil der 15 bis 25 Jährigen nimmt zwischen 1993 und 2020 leicht zu (von 16 % auf 19 %).
- Dahingegen reduziert sich der Anteil der 0 - 15 Jährigen im gleichen Zeitraum deutlich, von 21 % auf 13 %.
- Im Verhältnis zur Gesamtstadt relativ hoher Anteil an Kinder und jungen Menschen und unterproportionaler Anteil älterer Menschen (nur 9,5 % Kohorte 65 Jahre und älter). Der Anteil dieser Altersgruppe hat sich zwischen 1993 (9,1 %) und heute quasi nicht verändert.

Tabelle 9: Fleischervorstadt | Relative Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020)

Fleischervorstadt	1993 bis 2020		2010 bis 2020		2017 bis 2020	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
Bevölkerung, 00 bis unter 15, gesamt	-43	-6,4	62	10,9	-37	-5,5
Bevölkerung, 15 bis unter 25, gesamt	406	80,6	41	4,7	87	10,6
Bevölkerung, 25 bis unter 65, gesamt	1.083	63,9	292	11,7	-104	-3,6
Bevölkerung, 65 Jahre und älter, gesamt	163	56,4	125	38,2	61	15,6

## NÖRDLICHE MÜHLENVORSTADT

Abbildung 15: Bevölkerungsentwicklung Nördliche Mühlenvorstadt (HWS + NWS, 1996 bis 2020)



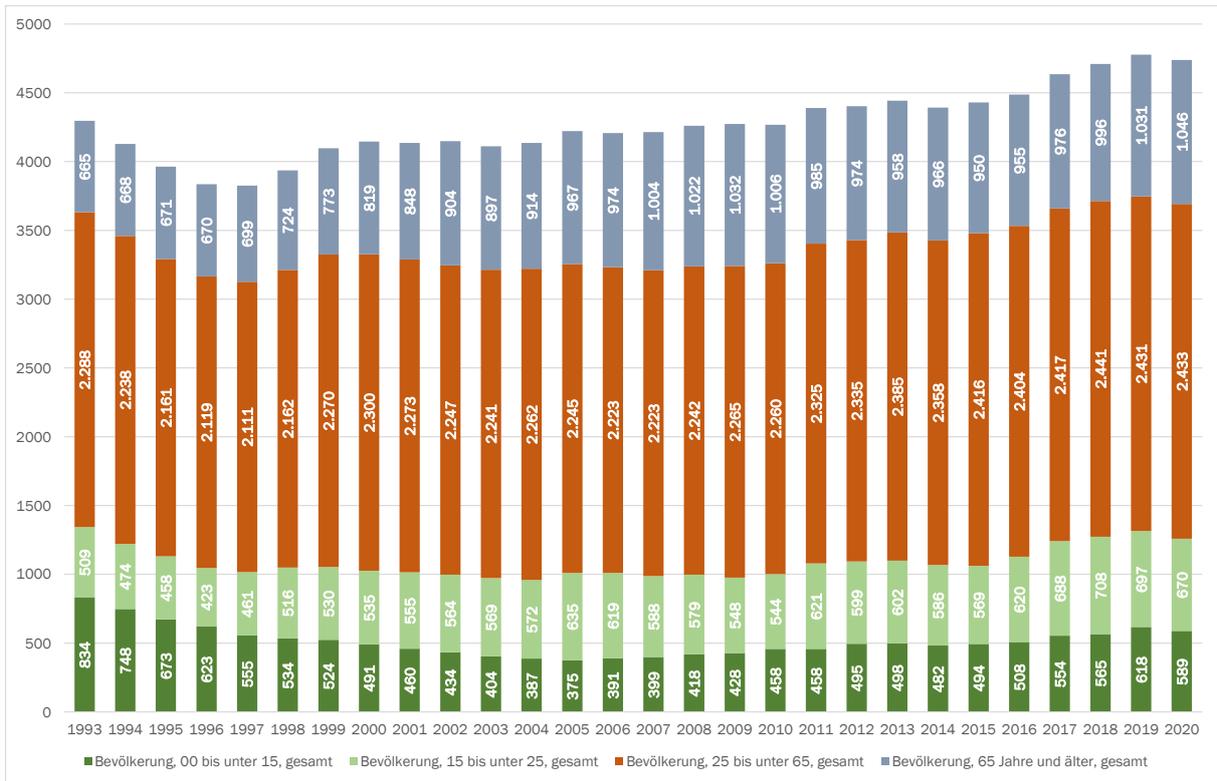
- Stetige und behutsame positive Einwohnerentwicklung; Zunahme zwischen 1996 und 2020 um 23 %.
- Absolute Veränderung um knapp 1.000 Einwohner auf aktuell 5.120.
- Geringer Anteil an Nebenwohnsitz-Bevölkerung; in den vergangenen Jahren ging dieser Anteil ebenso leicht zurück.

Tabelle 10: Bevölkerungsentwicklung Nördliche Mühlenvorstadt (HWS + NWS, 1996, 2000, 2010 bis 2020)

Nördl. Mühlen- vorstadt	1996	2000	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
HWS	3.835	4.145	4.268	4.389	4.403	4.443	4.392	4.429	4.487	4.635	4.710	4.777	4.738
NWS	316	415	437	504	539	439	391	378	395	k.A.	345	332	382
<b>Insgesamt</b>	<b>4.151</b>	<b>4.560</b>	<b>4.705</b>	<b>4.893</b>	<b>4.942</b>	<b>4.882</b>	<b>4.783</b>	<b>4.807</b>	<b>4.882</b>	<b>k.A.</b>	<b>5.055</b>	<b>5.109</b>	<b>5.120</b>

Nördl. Mühlen- vorstadt	1996 bis 2020		2010 bis 2020		2016 bis 2020	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
HWS	903	23,5	470	11,0	251	5,6
NWS	66	20,9	-55	-12,6	-13	-3,3
<b>Insgesamt</b>	<b>969</b>	<b>23,3</b>	<b>415</b>	<b>8,8</b>	<b>238</b>	<b>4,9</b>

Abbildung 16: Nördliche Mühlenvorstadt | Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020)



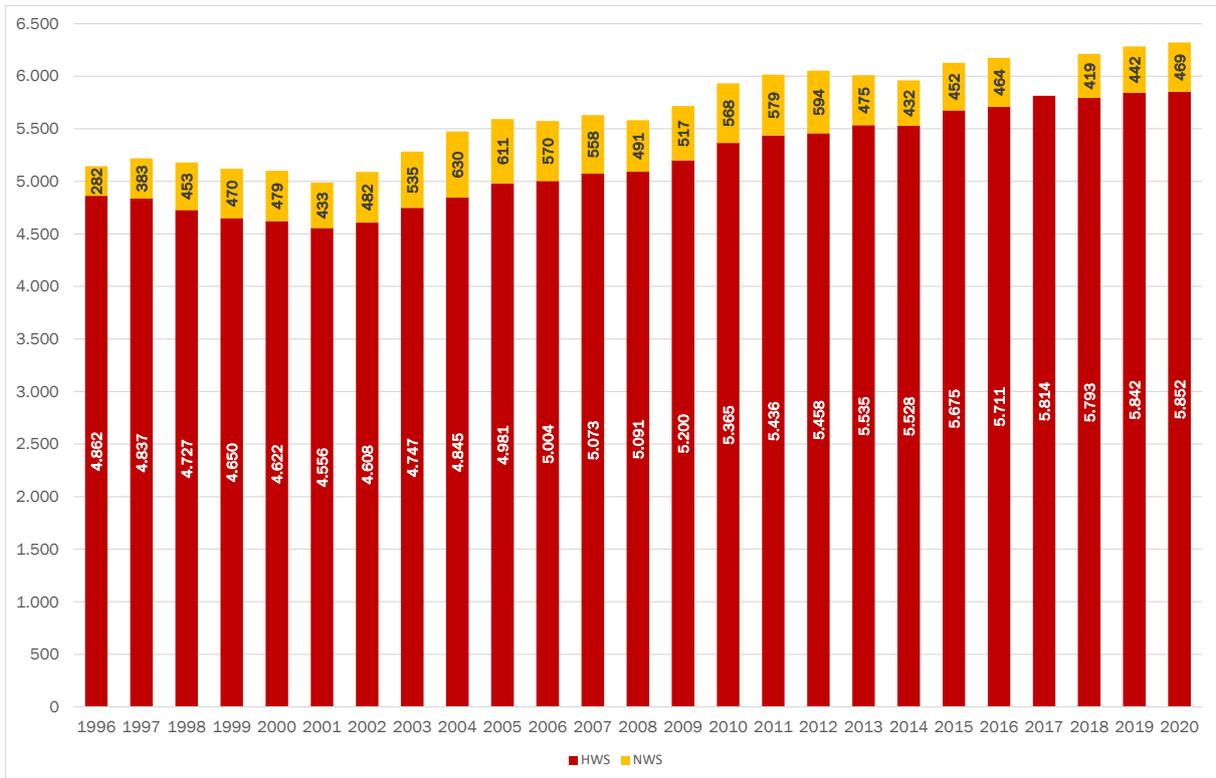
- Insgesamt ausgewogene Altersstruktur.
- Seit 2006 Zunahme der Kohorte 0 bis 15 Jahren, zuvor deutliche Reduktion.
- Ebenso Anstieg bei den 15 bis 25 Jährigen.
- Altersgruppe 25 bis 65 Jahre insgesamt stabil.
- Zunahme bei den älteren Menschen, zwischen 1993 und 2020 um 57 %.

Tabelle 11: Nördliche Mühlenvorstadt | Relative Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020)

Nördliche Mühlenvorstadt	1993 bis 2020		2010 bis 2020		2017 bis 2020	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
Bevölkerung, 00 bis unter 15, gesamt	-245	-29,4	131	28,6	35	6,3
Bevölkerung, 15 bis unter 25, gesamt	161	31,6	126	23,2	-18	-2,6
Bevölkerung, 25 bis unter 65, gesamt	145	6,3	173	7,7	16	0,7
Bevölkerung, 65 Jahre und älter, gesamt	381	57,3	40	4,0	70	7,2

**SÜDLICHE MÜHLENVORSTADT / OBSTBAUSIEDLUNG**

Abbildung 17: Bevölkerungsentwicklung Südliche Mühlenvorstadt (HWS + NWS, 1996 bis 2020)



- Bis Anfang der 2000er Jahre leichter Rückgang der Bevölkerung, dann Positiventwicklung der Einwohnerzahl seit 2002.
- Absolute Zunahme zwischen 1996 und 2020 um knapp 1.200 Einwohner, relativ: 23 %.
- Anteil der Nebenwohnsitze relativ niedrig und ohne größere Auffälligkeiten.

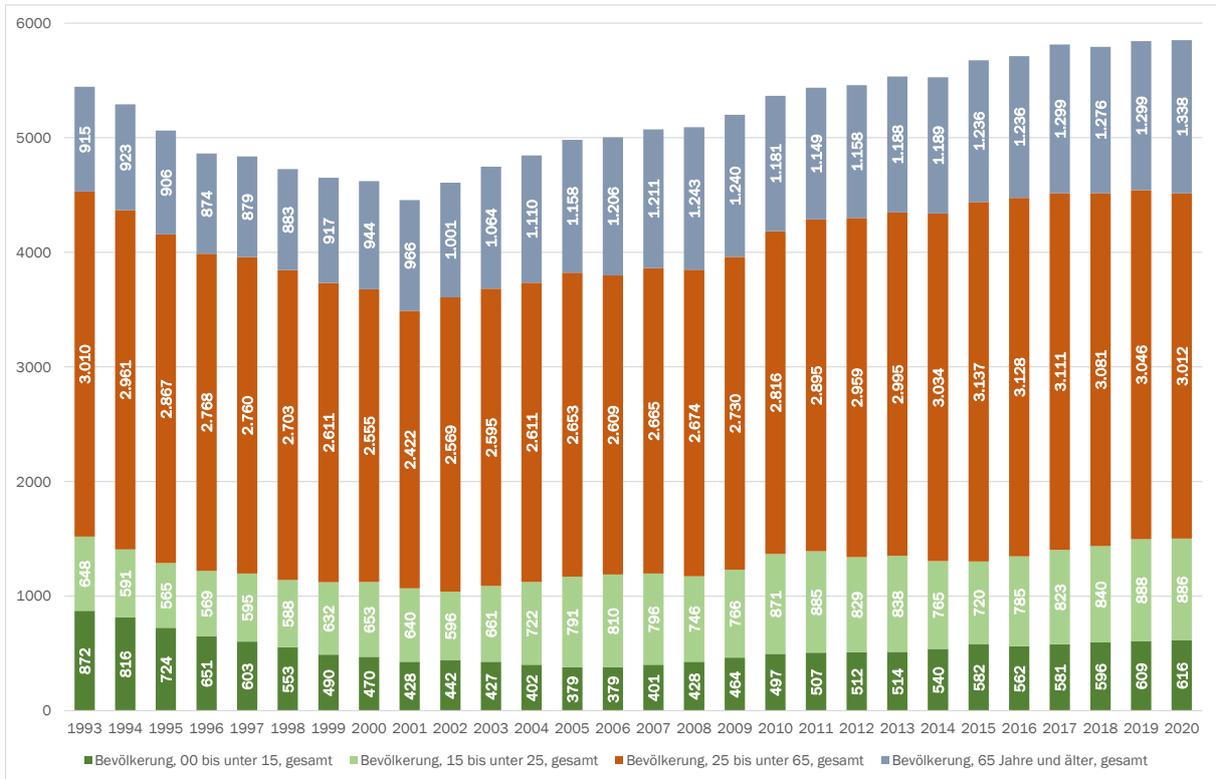
Tabelle 12: Bevölkerungsentwicklung Südliche Mühlenvorstadt (HWS + NWS, 1996, 2000, 2010 bis 2020)

Südl. Mühlenvorstadt/Obstbausiedlung	1996	2000	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
HWS	4.862	4.622	5.365	5.436	5.458	5.535	5.528	5.675	5.711	5.814	5.793	5.842	5.852
NWS	282	479	568	579	594	475	432	452	464	k.A.	419	442	469
<b>Insgesamt</b>	<b>5.144</b>	<b>5.101</b>	<b>5.933</b>	<b>6.015</b>	<b>6.052</b>	<b>6.010</b>	<b>5.960</b>	<b>6.127</b>	<b>6.175</b>	<b>k.A.</b>	<b>6.212</b>	<b>6.284</b>	<b>6.321</b>

Südl. Mühlenvorstadt/Obstbausiedlung	1996 bis 2020		2010 bis 2020		2016 bis 2020	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
HWS	990	20,4	487	9,1	141	2,5
NWS	187	66,3	-99	-17,4	5	1,1
<b>Insgesamt</b>	<b>1.177</b>	<b>22,9</b>	<b>388</b>	<b>6,5</b>	<b>146</b>	<b>2,4</b>

Abbildung 18: Südliche Mühlenvorstadt/ Obstbausiedlung | Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020)



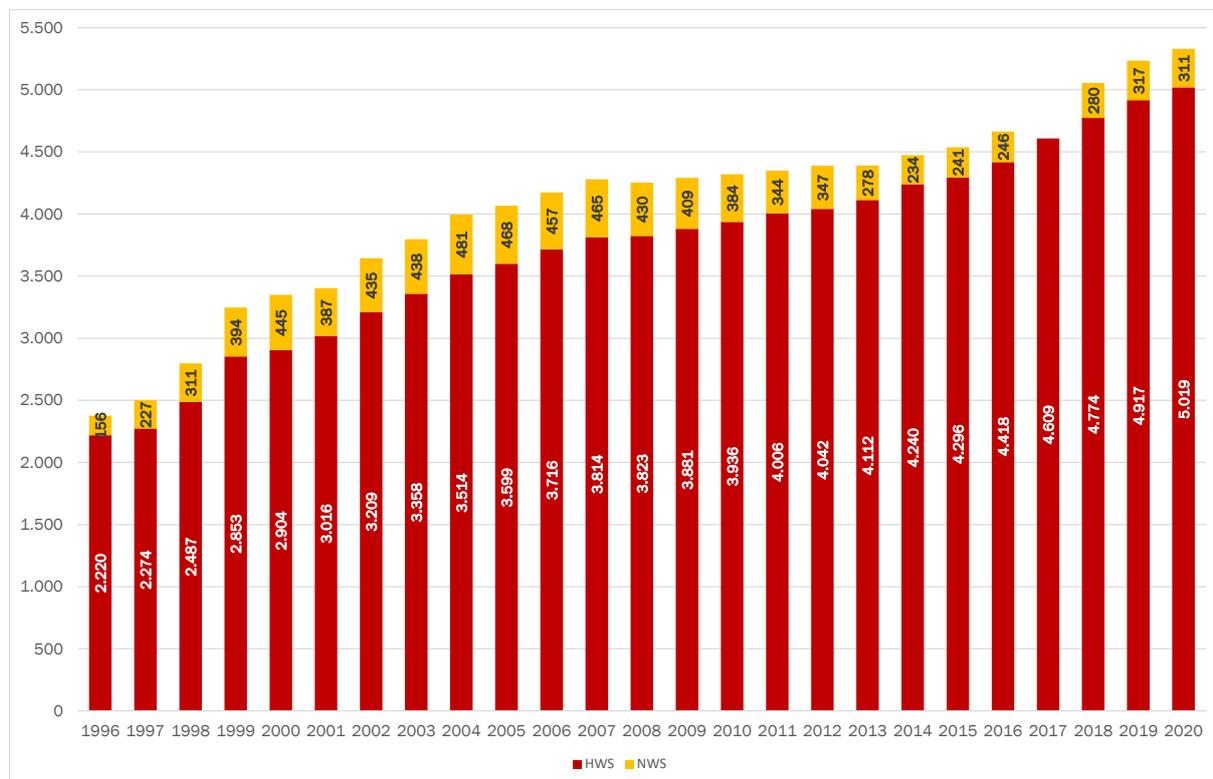
- Mit 22,9% (2020) insgesamt relativ hoher Anteil älterer Menschen an den Einwohnern insgesamt. 1993 betrug dieser Anteil noch 16,8 %.
- Der Kinderanteil (AG 0 bis 15 Jahre) steigt kontinuierlich seit 2005; in den Jahren zuvor war hingegen ein starker Rückgang zu verzeichnen. Im gesamten Zeitraum demnach eine Reduktion um 29 %.
- Langfristig positive Entwicklung bei den 15 bis 25 Jährigen.
- Die stärkste Dynamik jedoch bei den älteren Menschen mit einem langfristigen Plus von 423 Einwohnern bzw. 46 % Zugewinn.

Tabelle 13: Südliche Mühlenvorstadt/ Obstbausiedlung | Relative Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020)

Südliche Mühlenvorstadt/ Obstbausiedlung	1993 bis 2020		2010 bis 2020		2017 bis 2020	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
Bevölkerung, 00 bis unter 15, gesamt	-256	-29,4	119	23,9	35	6,0
Bevölkerung, 15 bis unter 25, gesamt	238	36,7	15	1,7	63	7,7
Bevölkerung, 25 bis unter 65, gesamt	2	0,1	196	7,0	-99	-3,2
Bevölkerung, 65 Jahre und älter, gesamt	423	46,2	157	13,3	39	3,0

**FETTENVORSTADT/STADTRANSIEDLUNG**

Abbildung 19: Bevölkerungsentwicklung Stadtrandsiedlung/Fettenvorstadt (HWS + NWS, 1996 bis 2020)



- Der Stadtteil Fettenvorstadt / Stadtrandsiedlung hat seit 1996 die zweitpositivste Einwohnerentwicklung im Vergleich mit den anderen Greifswalder Stadtteilen hingelegt.
- Die Veränderung von 2.376 auf 5.330 Einwohner bedeutet mehr als eine Verdoppelung (+124 %) des Ausgangswertes.
- Durch Entwicklung zahlreicher Wohngebiete v.a. im Wohnungsmarktsegment Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser sowie Innenverdichtungsmaßnahmen auch im historischen Bereich der Stadtrandsiedlung gab es hier ein kontinuierliches Wachstum.
- Gleichzeitig wirkt sich die Bahnhofsnähe sowie die gute Entwicklung des Universitäts-Campus Soldmannstraße positiv auf den Stadtteil aus.
- Die aktuell starken Zuwächse lassen sich maßgeblich auf das neue Wohngebiet B-Plan Nr. 88 zurückführen.
- Folgerichtig werden im Stadtteil städtische Investitionen in die Bildungsinfrastruktur getätigt (Schulcampus Ellernholzteich), nachdem der ehemals vorhandene Schulstandort in der Heinrich-Heine-Straße geschlossen, abgerissen und überbaut wurde.

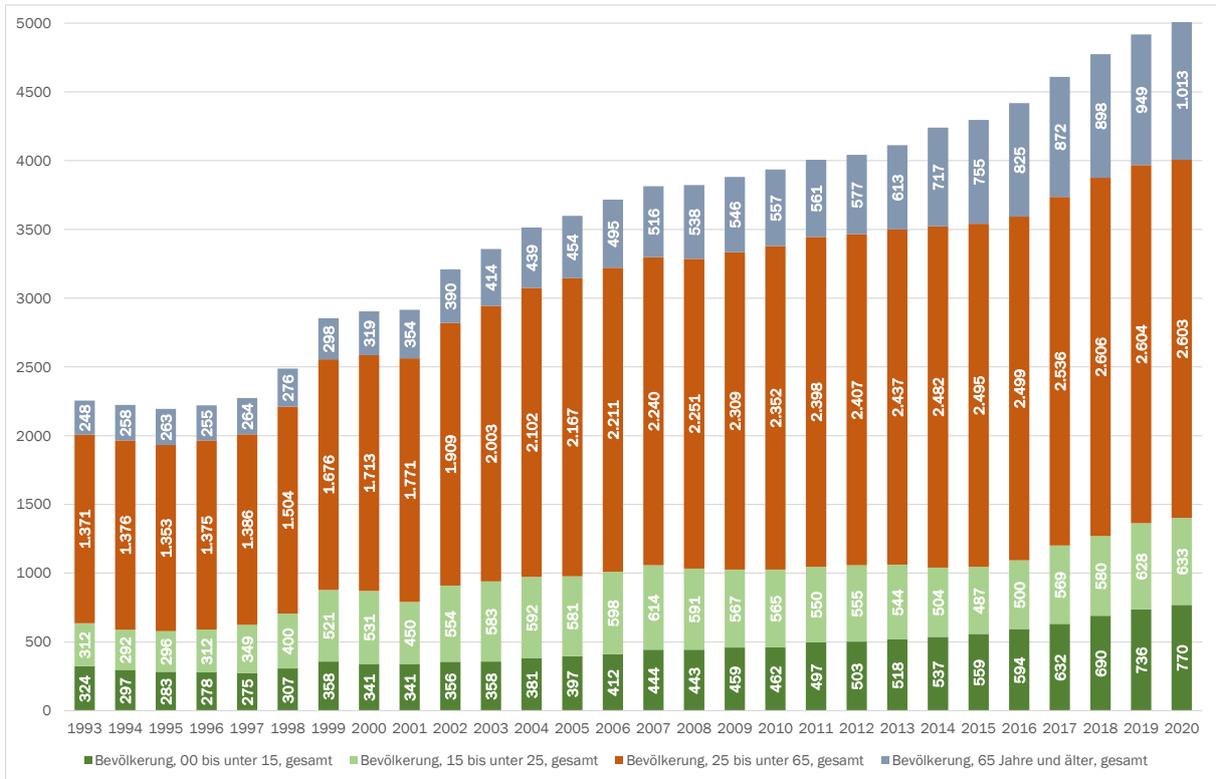
Tabelle 14: Bevölkerungsentwicklung Stadtrandsiedlung/Fettenvorstadt (HWS + NWS, 1996, 2000, 2010 bis 2020)

Stadtrandsiedlung/Fettenvorstadt	1996	2000	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
HWS	2.220	2.904	3.936	4.006	4.042	4.112	4.240	4.296	4.418	4.609	4.774	4.917	5.019
NWS	156	445	384	344	347	278	234	241	246	k.A.	280	317	311
<b>Insgesamt</b>	<b>2.376</b>	<b>3.349</b>	<b>4.320</b>	<b>4.350</b>	<b>4.389</b>	<b>4.390</b>	<b>4.474</b>	<b>4.537</b>	<b>4.664</b>	<b>k.A.</b>	<b>5.054</b>	<b>5.234</b>	<b>5.330</b>

Stadtrandsiedlung/Fettenvorstadt	1996 bis 2020		2010 bis 2020		2016 bis 2020	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
HWS	2.799	126,1	1.083	27,5	601	13,6
NWS	155	99,4	-73	-19,0	65	26,4
<b>Insgesamt</b>	<b>2.954</b>	<b>124,3</b>	<b>1.010</b>	<b>23,4</b>	<b>666</b>	<b>14,3</b>

Abbildung 20: Stadtrandsiedlung/Fettenvorstadt | Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020)



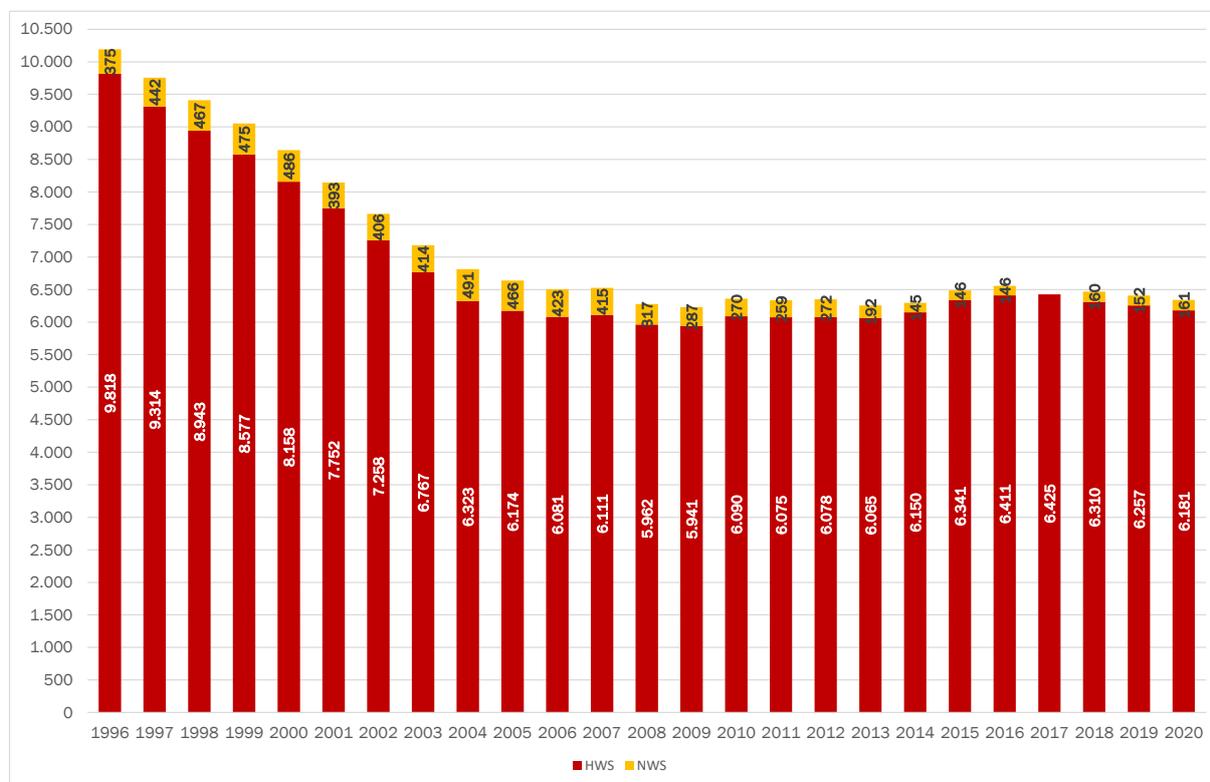
- Anteil der 0 bis 15 Jährigen (2020) bei 15,3 %; 1993 lag dieser Anteil bei 14,4 %, d.h. der Stadtteil verjüngt sich weiterhin durch die starken Zuzüge.
- Gleiche Tendenzen in der Altersgruppe der 15 bis 25 Jährigen.
- Anteil der älteren Menschen beträgt 2020 genau 20,2 %, 1993 lag dieser Wert bei 11,0 %; Zunahme der Absolutzahlen dieser Altersgruppe von 248 (1993) auf 1.013, relativ um 308,5 %.
- Einerseits bedingt durch Angebote für Seniorenwohnen und Betreutes Wohnen (Grimmer Straße, Soldmannstraße), andererseits durch anstehenden Generationswechsel in Teilen der historischen Stadtrandsiedlung.

Tabelle 15: Stadtrandsiedlung/Fettenvorstadt | Relative Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020)

Stadtrandsiedlung/ Fettenvorstadt	1993 bis 2020		2010 bis 2020		2017 bis 2020	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
Bevölkerung, 00 bis unter 15, gesamt	446	137,7	308	66,7	138	21,8
Bevölkerung, 15 bis unter 25, gesamt	321	102,9	68	12,0	64	11,2
Bevölkerung, 25 bis unter 65, gesamt	1.232	89,9	251	10,7	67	2,6
Bevölkerung, 65 Jahre und älter, gesamt	765	308,5	456	81,9	141	16,2

## OSTSEEVIERTEL:

Abbildung 21: Bevölkerungsentwicklung Ostseeviertel (HWS + NWS, 1996 bis 2020)



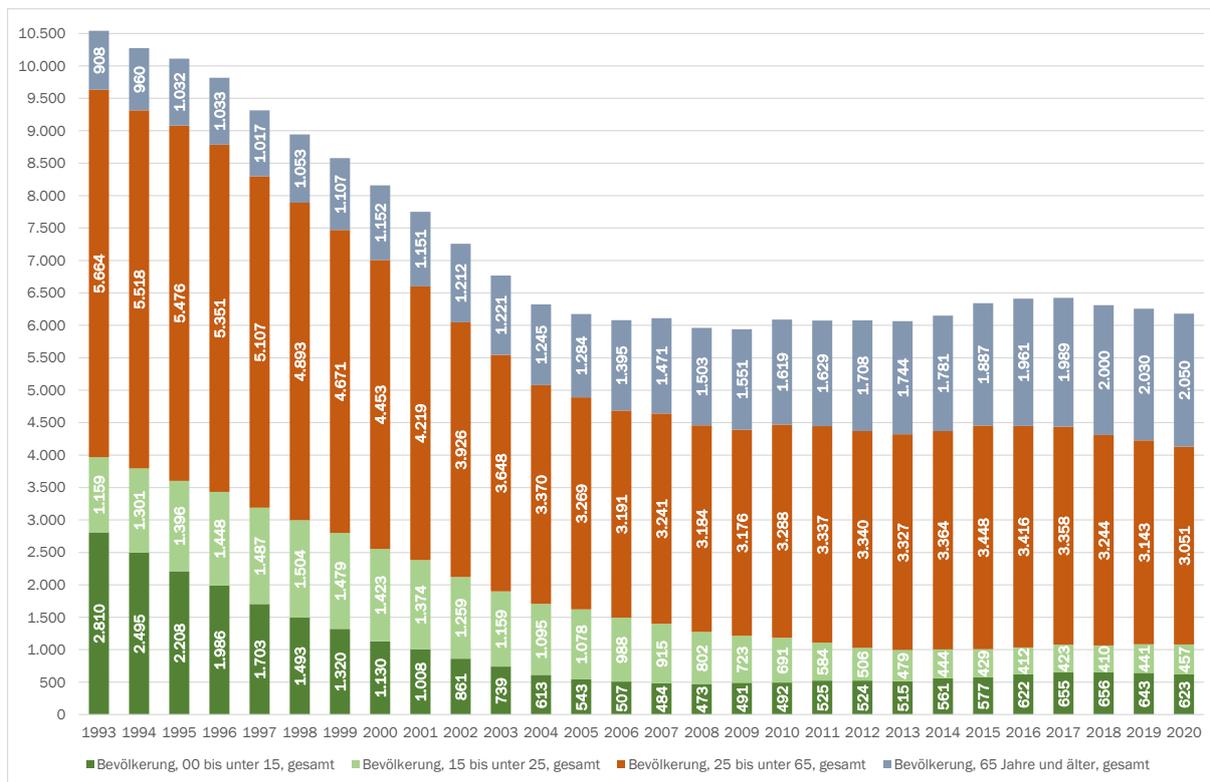
- Das Ostseeviertel hatte bis zu Beginn der 2000-er Jahre deutliche Einwohnerverluste hinnehmen müssen (ca. 2.000 Wohnberechtigte).
- Mit 37,8 % Rückgang zwischen 1996 und 2020 hat das Ostseeviertel die stärksten Verluste der Plattenbaugebiete in Greifswald hinzunehmen.
- Ein Teil dieser Entwicklung war auch auf die mehrere Jahre andauernden umfangreichen Rückbau- und Umbaumaßnahmen zurückzuführen. Seit 2010 stabilisiert sich die Bevölkerungszahl und liegt 2020 bei 6.342 Einwohnern. Zahlreiche Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld konnten begleitend realisiert werden.
- Die Zahl der Nebenwohnsitze hat sich im Betrachtungszeitraum deutlich reduziert und liegt nur noch bei 2% der wohnberechtigten Bevölkerung.

Tabelle 16: Bevölkerungsentwicklung Ostseeviertel (HWS + NWS, 1996, 2000, 2010 bis 2020)

Ostseeviertel	1996	2000	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
HWS	9.818	8.158	6.090	6.075	6.078	6.065	6.150	6.341	6.411	6.425	6.310	6.257	6.181
NWS	375	486	270	259	272	192	145	146	146	k.A.	160	152	161
<b>Insgesamt</b>	<b>10.193</b>	<b>8.644</b>	<b>6.360</b>	<b>6.334</b>	<b>6.350</b>	<b>6.257</b>	<b>6.295</b>	<b>6.487</b>	<b>6.557</b>	<b>k.A.</b>	<b>6.470</b>	<b>6.409</b>	<b>6.342</b>

Ostseeviertel	1996 bis 2020		2010 bis 2020		2016 bis 2020	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
HWS	-3.637	-37,0	91	1,5	-230	-3,6
NWS	-214	-57,1	-109	-40,4	15	10,3
<b>Insgesamt</b>	<b>-3.851</b>	<b>-37,8</b>	<b>-18</b>	<b>-0,3</b>	<b>-215</b>	<b>-3,3</b>

Abbildung 22: Ostseeviervtel | Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020)



Im Ostseeviervtel sind nicht nur drastische quantitative Entwicklungen in der Gesamtzahl vorhanden, sondern auch ebenso drastische Strukturveränderungen innerhalb der Altersstruktur:

- Der Anteil der Kinder (0 bis 15 Jahre) sank von 26,6 % auf 10,1 %.
- Der Anteil der Jugendlichen (15 bis 25 Jahre) zurückhaltend von 11,0 % auf 7,4 %.
- Der Anteil der 25 bis 65 Jährigen von 53,7 % auf 49,3 %.
- Hingegen der erhebliche Sprung von 8,6 % (AG der der älteren Menschen) auf nunmehr 33,1 % an der Gesamtbevölkerung. Dieser Wert ist im Vergleich mit den anderen Greifswalder Stadtteilen im Ostseeviervtel am höchsten!

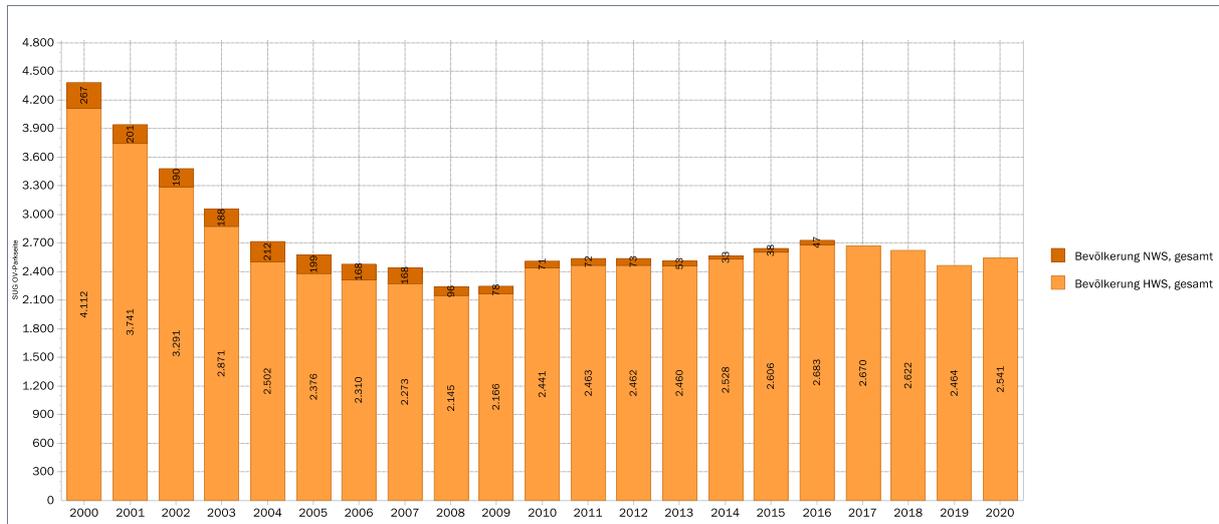
Damit haben sich die Proportionen der Altersstruktur im Stadtteil sehr stark von „Jung“ in Richtung „Alt“ verschoben.

Tabelle 17: Ostseeviervtel | Relative Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020)

Ostseeviervtel	1993 bis 2020		2010 bis 2020		2017 bis 2020	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
Bevölkerung, 00 bis unter 15, gesamt	-2.187	-77,8	131	26,6	-32	-4,9
Bevölkerung, 15 bis unter 25, gesamt	-702	-60,6	-234	-33,9	34	8,0
Bevölkerung, 25 bis unter 65, gesamt	-2.613	-46,1	-237	-7,2	-307	-9,1
Bevölkerung, 65 Jahre und älter, gesamt	1.142	125,8	431	26,6	61	3,1

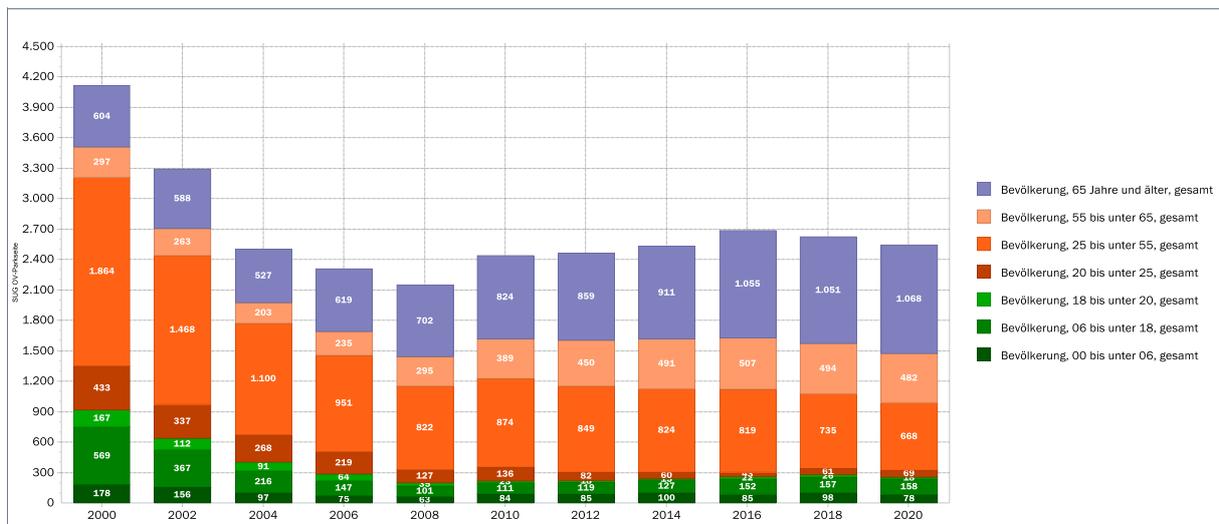
Exkurs: Stadtumbaugebiet Ostseevierviertel-Parkseite

Abbildung 23: Stadtumbaugebiet Ostseevierviertel-Parkseite | Einwohnerentwicklung (HWS und NWS, 2000 bis 2020)



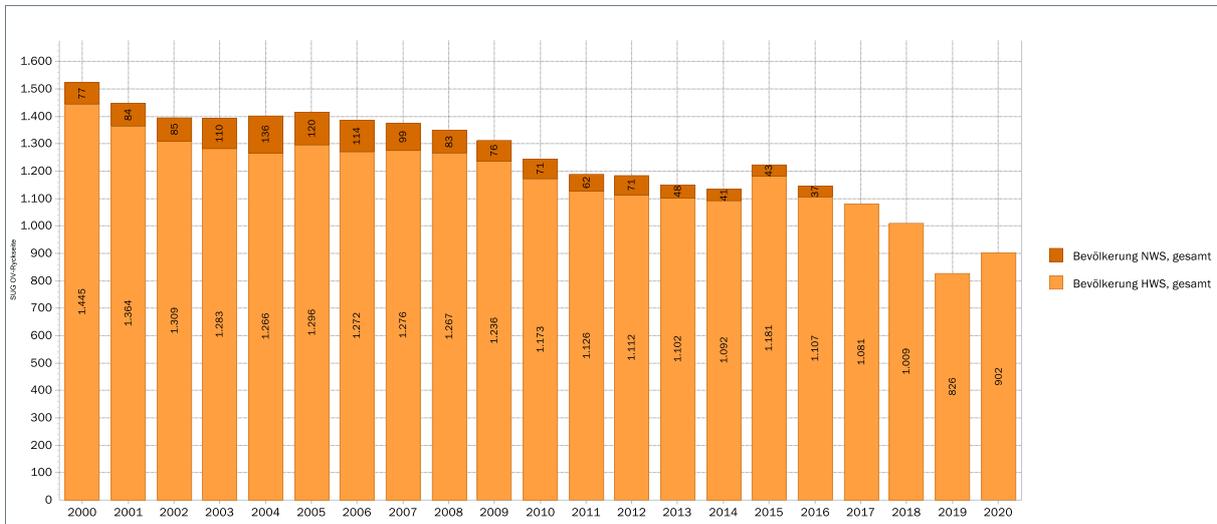
Anmerkung: Ab 2017 liegen für die SUG keine NWS-Daten vor.

Abbildung 24: Stadtumbaugebiet Ostseevierviertel-Parkseite | Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS 2000 bis 2020 im 2 Jahres – Rhythmus)



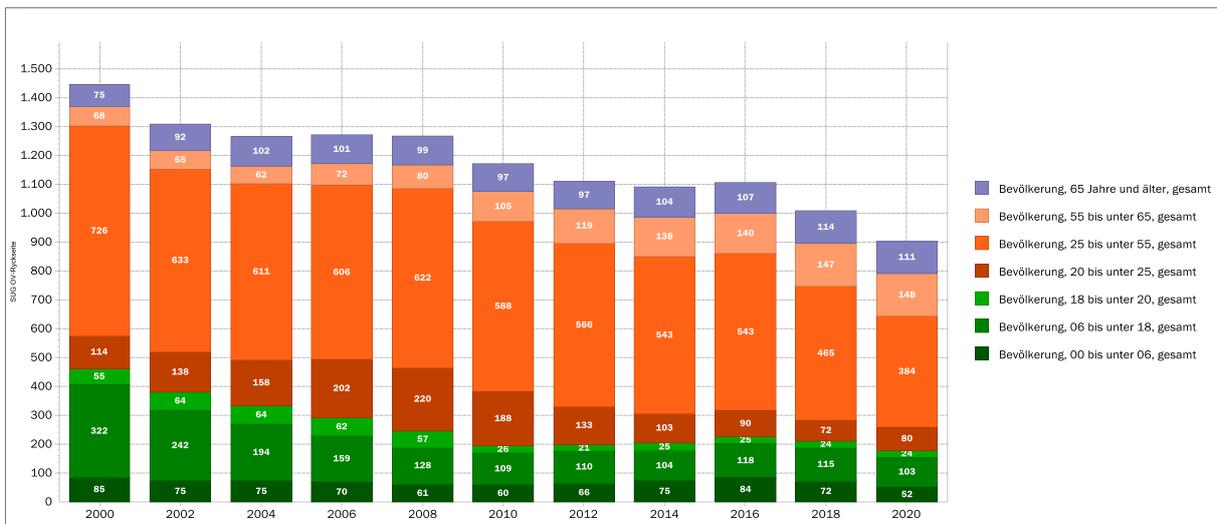
Exkurs: Stadtumbaugebiet Ostseevierviertel-Ryckseite

Abbildung 25: Stadtumbaugebiet Ostseevierviertel-Ryckseite | Einwohnerentwicklung (HWS und NWS, 2000 bis 2020)



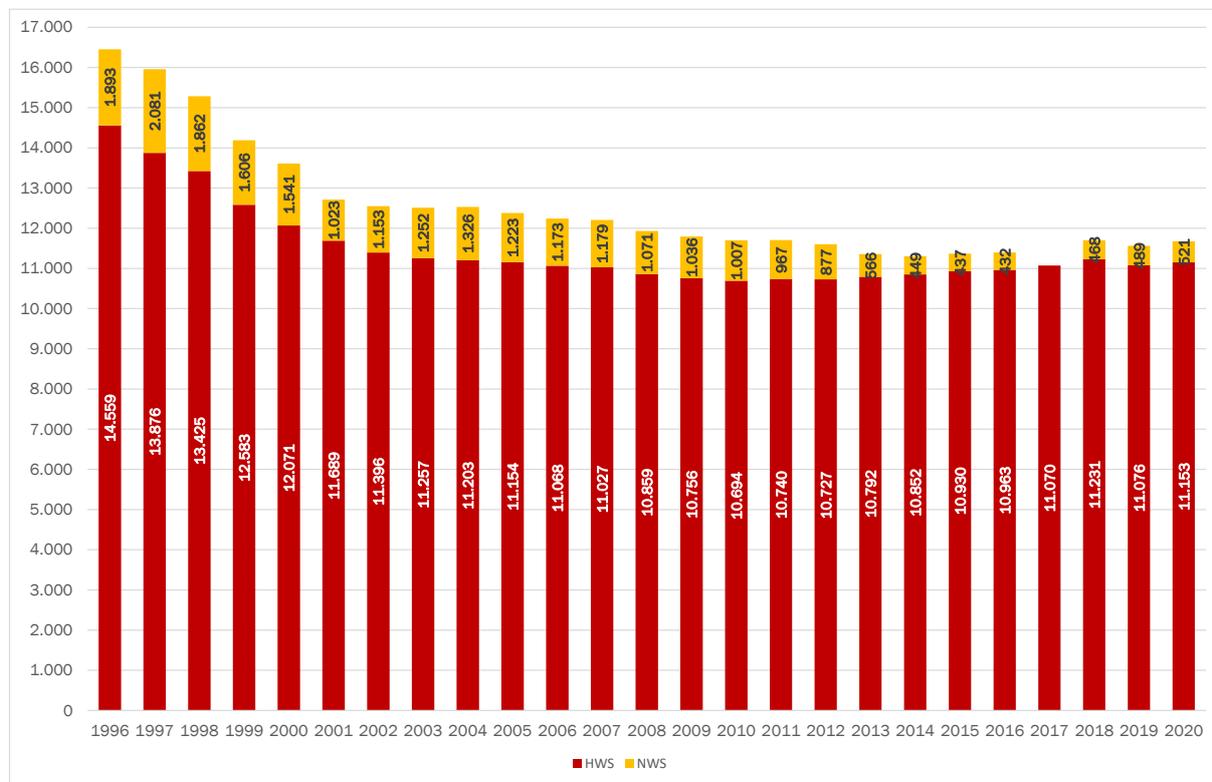
Anmerkung: Ab 2017 liegen für die SUG keine NWS-Daten vor.

Abbildung 26: Stadtumbaugebiet Ostseevierviertel-Ryckseite | Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS 2000 bis 2020 im 2 Jahres - Rhythmus)



SCHÖNWALDE I / SÜDSTADT

Abbildung 27: Bevölkerungsentwicklung Schönwalde I / Südstadt (HWS + NWS, 1996 bis 2020)



- Der Bevölkerungsrückgang zwischen 1996 (16.452) und 2020 (11.674) ist mit 29 % sehr hoch. Nach wie vor ist Schönwalde I / Südstadt der mit Abstand bevölkerungsstärkste Stadtteil in Greifswald.
- Verbunden ist diese Tendenz mit wenigen gezielten Rückbaumaßnahmen zur Entdichtung, gleichzeitig mit zahlreichen Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung sowie der baulichen Entwicklung der Konversionsfläche B-Plan Nr. 42 – „Schönwalde I-West“ (maßgeblich ehemalige Flächen der Greifswalder Verkehrsbetriebe Stadt und Land).
- Eine Konsolidierung begann bereits Anfang der 2000er Jahre, seit 2014 sind gar leichte Gewinne zu verzeichnen.
- Insgesamt geringer Anteil an Nebenwohnsitzen.

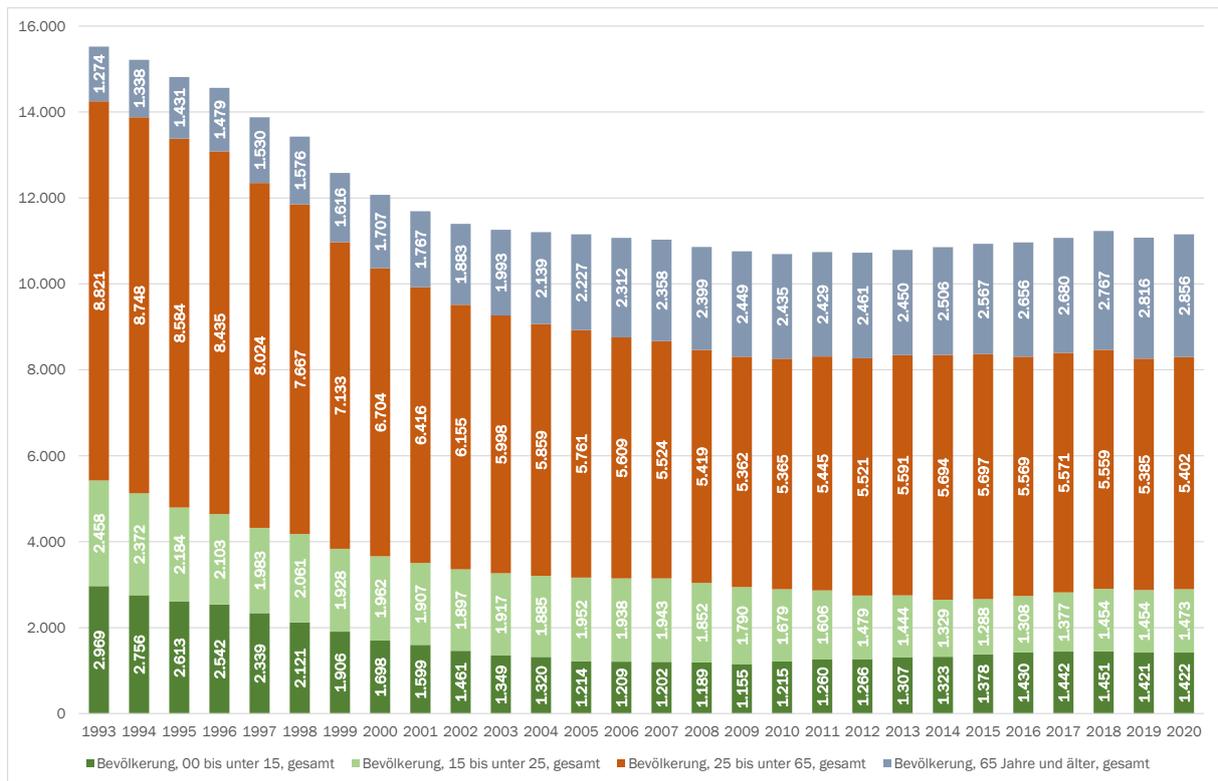
Tabelle 18: Bevölkerungsentwicklung Schönwalde I / Südstadt (HWS + NWS, 1996, 2000, 2010 bis 2020)

SW I / Südstadt	1996	2000	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
HWS	14.559	12.071	10.694	10.740	10.727	10.792	10.852	10.930	10.963	11.070	11.231	11.076	11.153
NWS	1.893	1.541	1.007	967	877	566	449	437	432	k.A.	468	489	521
<b>Insgesamt</b>	<b>16.452</b>	<b>13.612</b>	<b>11.701</b>	<b>11.707</b>	<b>11.604</b>	<b>11.358</b>	<b>11.301</b>	<b>11.367</b>	<b>11.395</b>	<b>k.A.</b>	<b>11.699</b>	<b>11.565</b>	<b>11.674</b>

SW I / Südstadt	1996 bis 2020		2010 bis 2020		2016 bis 2020	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
HWS	-3.406	-23,4	459	4,3	190	1,7
NWS	-1.372	-72,5	-486	-48,3	89	20,6
<b>Insgesamt</b>	<b>-4.778</b>	<b>-29,0</b>	<b>-27</b>	<b>-0,2</b>	<b>279</b>	<b>2,4</b>

Abbildung 28: Schönwalde I / Südstadt | Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020)



- Der Anteil der 25 bis 65 Jährigen liegt ebenfalls (wie Ostseevierteil) unter 50 %, exakt bei 48,4 %.
- Ansonsten vergleichbares demographisches Muster wie im Ostseevierteil mit einer starken Verschiebung von „Jung“ in Richtung „Alt“ (vgl. Tabelle 19).

Weitere Anteile der Altersgruppen 2020:

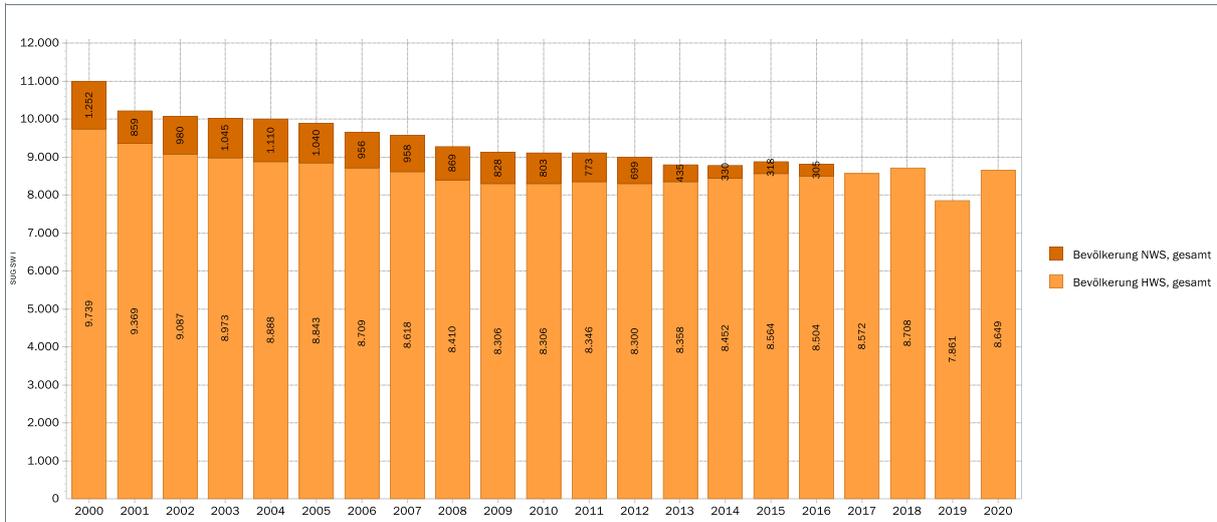
- 0 bis 15 Jahre: 12,7 %
- 15 bis 25 Jahre: 13,2 %
- 65 Jahre und älter: 25,6 %

Tabelle 19: Schönwalde I / Südstadt | Relative Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020)

Schönwalde I / Südstadt	1993 bis 2020		2010 bis 2020		2017 bis 2020	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
Bevölkerung, 00 bis unter 15, gesamt	-1.547	-52,1	207	17,0	-20	-1,4
Bevölkerung, 15 bis unter 25, gesamt	-985	-40,1	-206	-12,3	96	7,0
Bevölkerung, 25 bis unter 65, gesamt	-3.419	-38,8	37	0,7	-169	-3,0
Bevölkerung, 65 Jahre und älter, gesamt	1.582	124,2	421	17,3	176	6,6

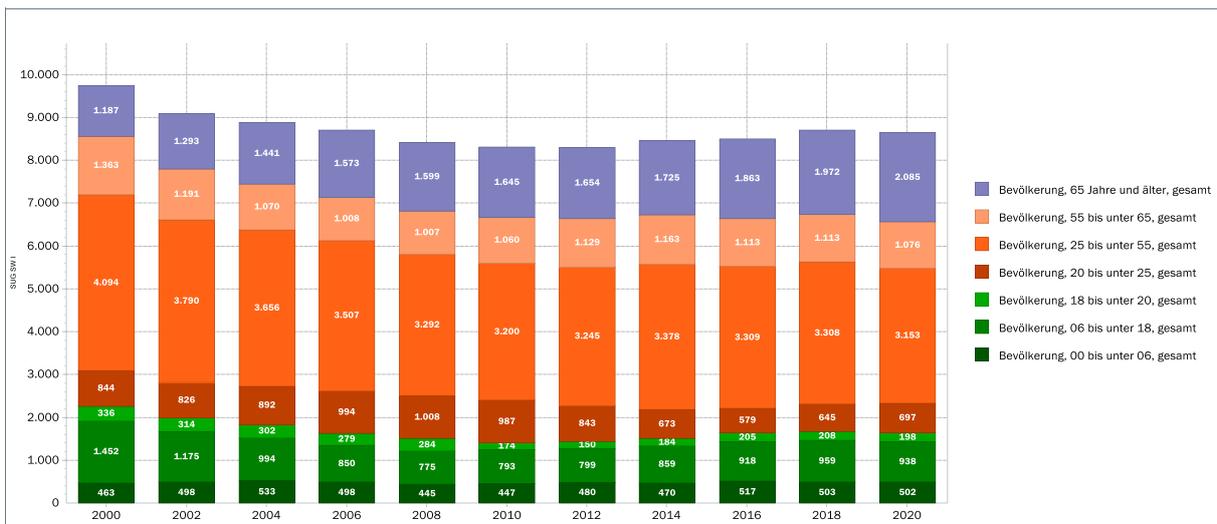
Exkurs: Stadtumbaugebiet Schönwalde I

Abbildung 29: Stadtumbaugebiet Schönwalde I | Einwohnerentwicklung (HWS und NWS, 2000 bis 2020)



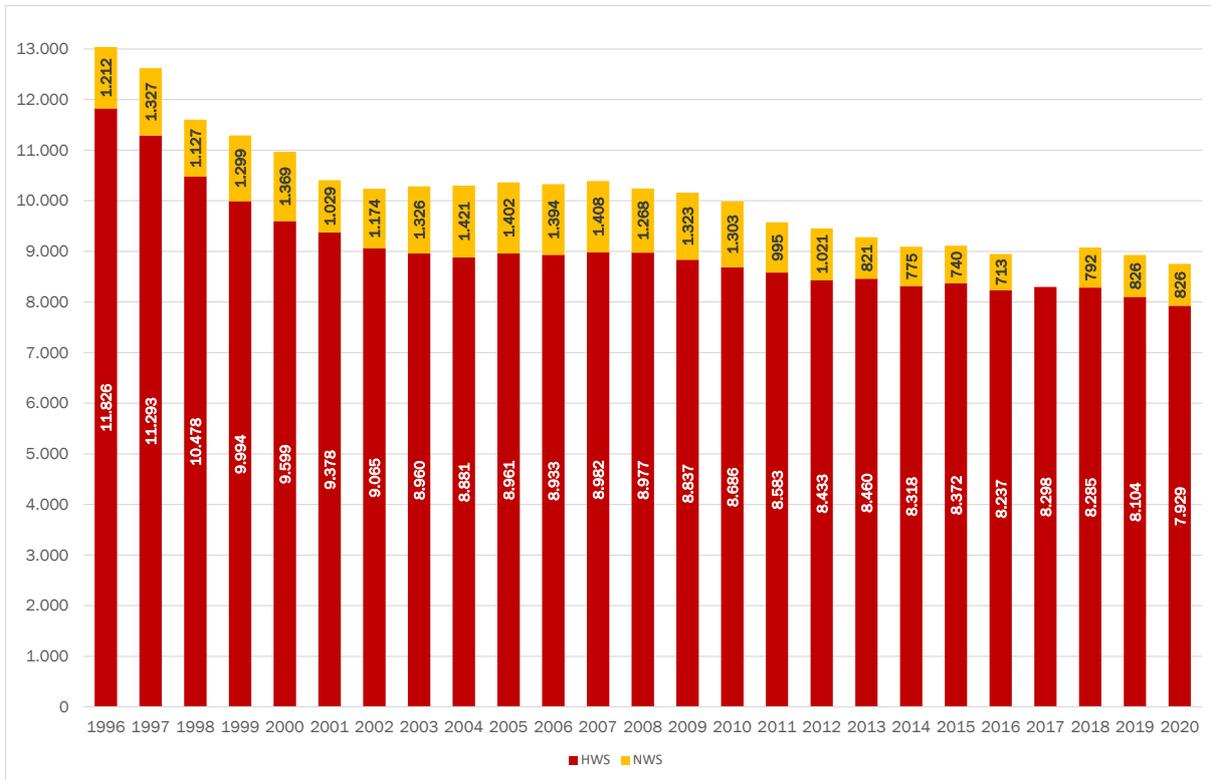
Anmerkung: Ab 2017 liegen für die SUG keine NWS-Daten vor.

Abbildung 30: Stadtumbaugebiet Schönwalde I | Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS 2000 bis 2020 im 2 Jahres. - Rhythmus)



**SCHÖNWALDE II:**

Abbildung 31: Bevölkerungsentwicklung Schönwalde II (HWS + NWS, 1996 bis 2020)



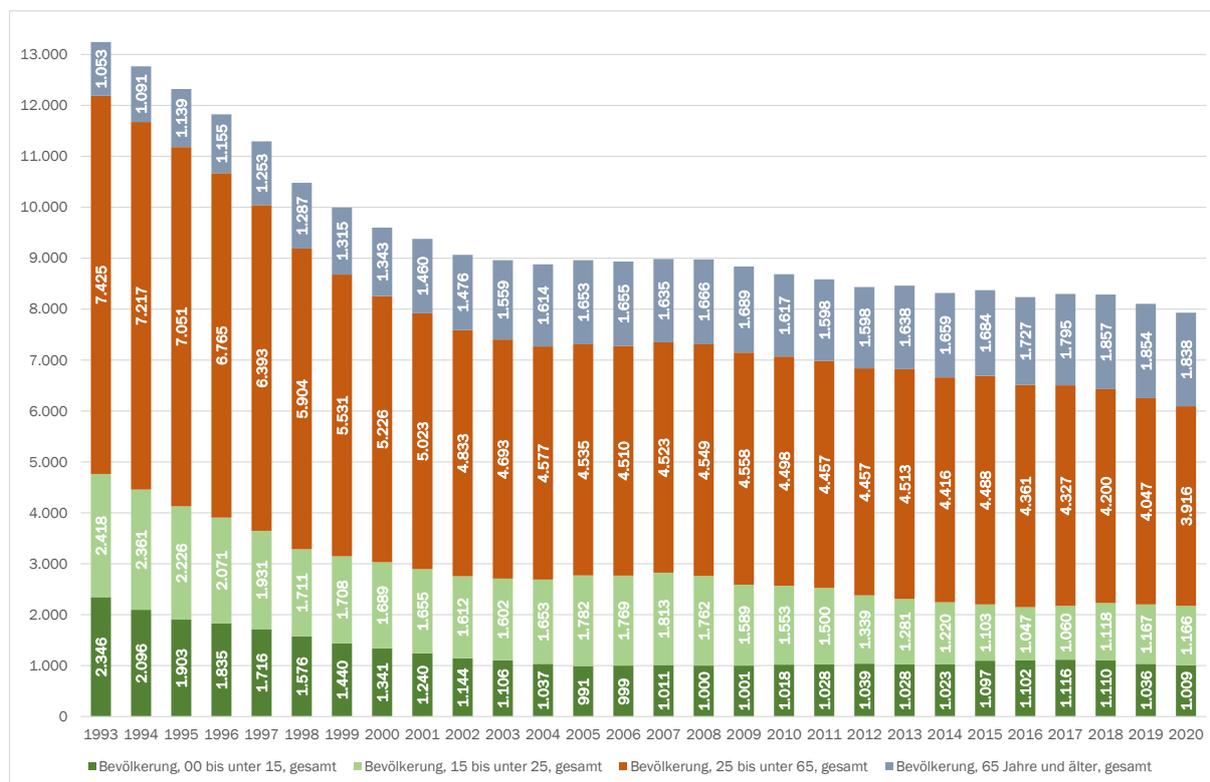
- Von über 13.000 Einwohnern in 1996 schrumpfte der Stadtteil auf 8.755 Einwohner.
- Relativ ergibt das einen Rückgang von 32,9 % und damit den drittstärksten Rückgang der Greifswalder Stadtteile.
- Auch hier ähnliches zeitliches Muster wie in den anderen „plattenbaugeprägten“ Stadtteilen: Erheblicher Schwund bis zu Beginn der 2000er Jahre, ab 2004/ 2005 eine Konsolidierungsphase, die allerdings in Schönwalde II mit leichter Tendenz eines weiteren Rückgangs überformt ist (2016 – 2020 Verlust von 2,2 %).
- Der Anteil an Nebenwohnsitzen ist in Schönwalde II höher als in Schönwalde I / Südstadt und deutlich höher als im Ostseevierviertel.

Tabelle 20: Bevölkerungsentwicklung Schönwalde II (HWS + NWS, 1996, 2000, 2010 bis 2020)

Schönwalde II	1996	2000	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
HWS	11.826	9.599	8.686	8.583	8.433	8.460	8.318	8.372	8.237	8.298	8.285	8.104	7.929
NWS	1.212	1.369	1.303	995	1.021	821	775	740	713	k.A.	792	826	826
<b>Insgesamt</b>	<b>13.038</b>	<b>10.968</b>	<b>9.989</b>	<b>9.578</b>	<b>9.454</b>	<b>9.281</b>	<b>9.093</b>	<b>9.112</b>	<b>8.950</b>	<b>k.A.</b>	<b>9.077</b>	<b>8.930</b>	<b>8.755</b>

Schönwalde II	1996 bis 2020		2010 bis 2020		2016 bis 2020	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
HWS	-3.897	-33,0	-757	-8,7	-308	-3,7
NWS	-386	-31,8	-477	-36,6	113	15,8
<b>Insgesamt</b>	<b>-4.283</b>	<b>-32,9</b>	<b>-1.234</b>	<b>-12,4</b>	<b>-195</b>	<b>-2,2</b>

Abbildung 32: Schönwalde II | Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020)



Die Verschiebungen und Strukturen der Altersstruktur sind mit denen im Ostseevierteil und in Schönwalde I / Südstadt vergleichbar; allerdings nicht so stark ausgeprägt wie im Ostseevierteil.

Anteile der Altersgruppen 2020:

- 0 bis 15 Jahre: 12,7 %
- 15 bis 25 Jahre: 14,7 %
- 25 bis 65 Jahre: 49,4 %
- 65 Jahre und älter: 23,2 %

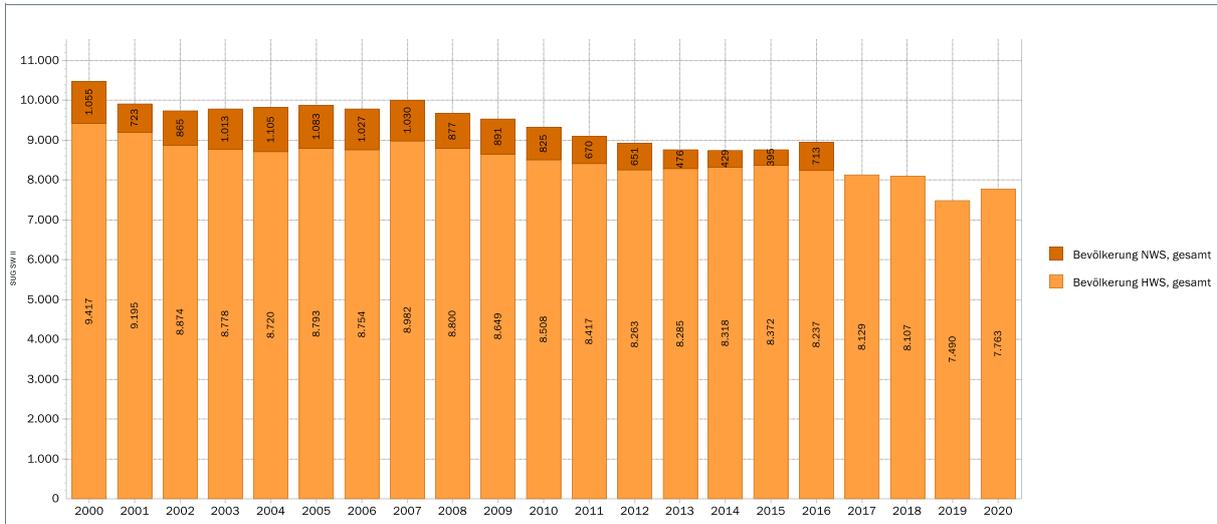
Eine leichte Trendumkehr ist in der AG 15 bis 25 Jahre zu beobachten, hier ist eine Zunahme im Zeitraum 2017 bis 2020 auszumachen (vgl. Tabelle 21).

Tabelle 21: Schönwalde II | Relative Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020)

Schönwalde II	1993 bis 2020		2010 bis 2020		2017 bis 2020	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
Bevölkerung, 00 bis unter 15, gesamt	-1.337	-57,0	-9	-0,9	-107	-9,6
Bevölkerung, 15 bis unter 25, gesamt	-1.252	-51,8	-387	-24,9	106	10,0
Bevölkerung, 25 bis unter 65, gesamt	-3.509	-47,3	-582	-12,9	-411	-9,5
Bevölkerung, 65 Jahre und älter, gesamt	785	74,5	221	13,7	43	2,4

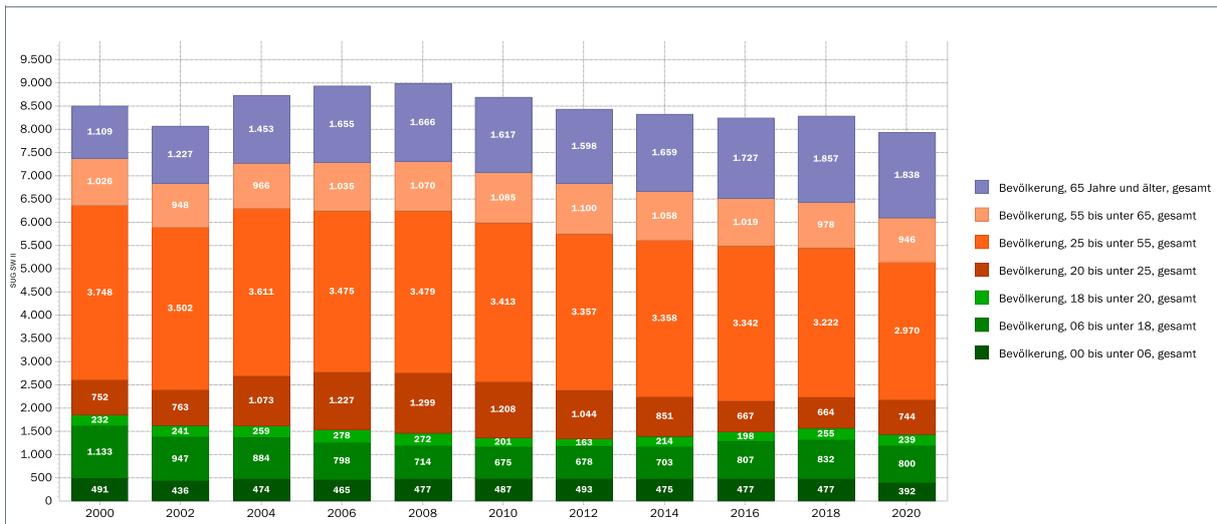
Exkurs: Stadtumbaugebiet Schönwalde II

Abbildung 33: Stadtumbaugebiet Schönwalde II | Einwohnerentwicklung (HWS und NWS, 2000 bis 2020)



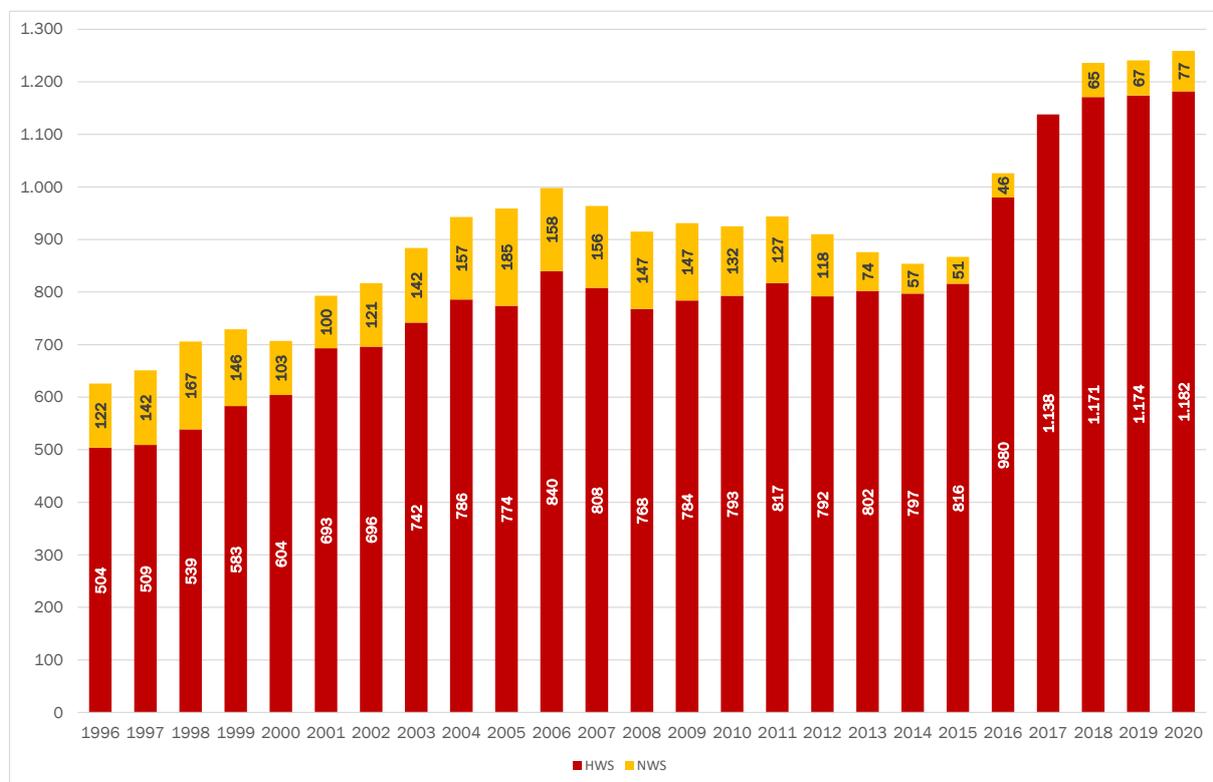
Anmerkung: Ab 2017 liegen für die SUG keine NWS-Daten vor.

Abbildung 34: Stadtumbaugebiet Schönwalde II | Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS 2000 bis 2020 im 2 Jahres - Rhythmus)



## INDUSTRIEGEBIET:

Abbildung 35: Bevölkerungsentwicklung Industriegebiet (HWS + NWS, 1996 bis 2020)



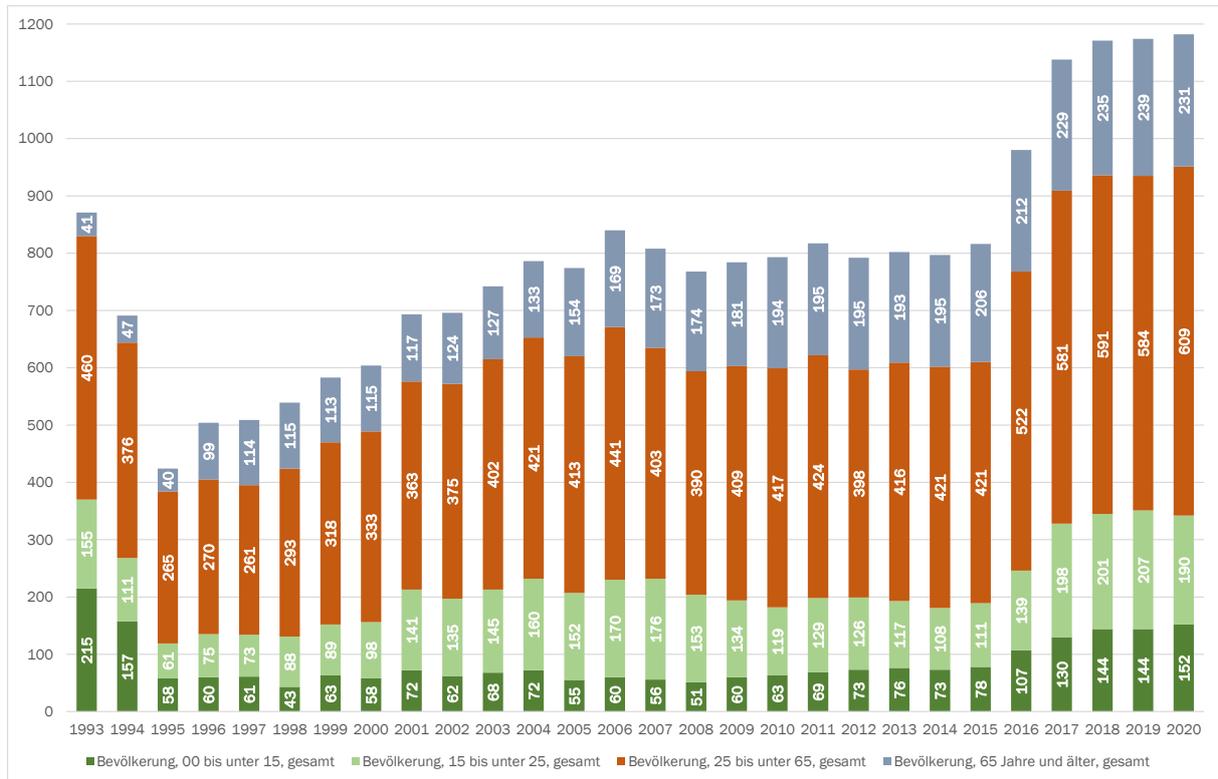
- Von 626 Einwohnern (1996) verdoppelte sich die Zahl langfristig auf nunmehr 1.259 Einwohner.
- Durch die Lokalisierung der zentralen Aufnahmeestelle für Flüchtlinge in der Brandteichstraße stiegen im Stadtteil die Bevölkerungszahlen ab 2016 durch die Zunahme der internationalen Migration weiter an.
- Der Anteil der Nebenwohnsitze ist insgesamt gering und hat in den vergangenen Jahren abgenommen.

Tabelle 22: Bevölkerungsentwicklung Industriegebiet (HWS + NWS, 1996, 2000, 2010 bis 2020)

Industriegebiet	1996	2000	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
HWS	504	604	793	817	792	802	797	816	980	1.138	1.171	1.174	1.182
NWS	122	103	132	127	118	74	57	51	46	k.A.	65	67	77
<b>Insgesamt</b>	<b>626</b>	<b>707</b>	<b>925</b>	<b>944</b>	<b>910</b>	<b>876</b>	<b>854</b>	<b>867</b>	<b>1.026</b>	<b>k.A.</b>	<b>1.236</b>	<b>1.241</b>	<b>1.259</b>

Industriegebiet	1996 bis 2020		2010 bis 2020		2016 bis 2020	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
HWS	678	134,5	389	49,1	202	20,6
NWS	-45	-36,9	-55	-41,7	31	67,4
<b>Insgesamt</b>	<b>633</b>	<b>101,1</b>	<b>334</b>	<b>36,1</b>	<b>233</b>	<b>22,7</b>

Abbildung 36: Industriegebiet | Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020)



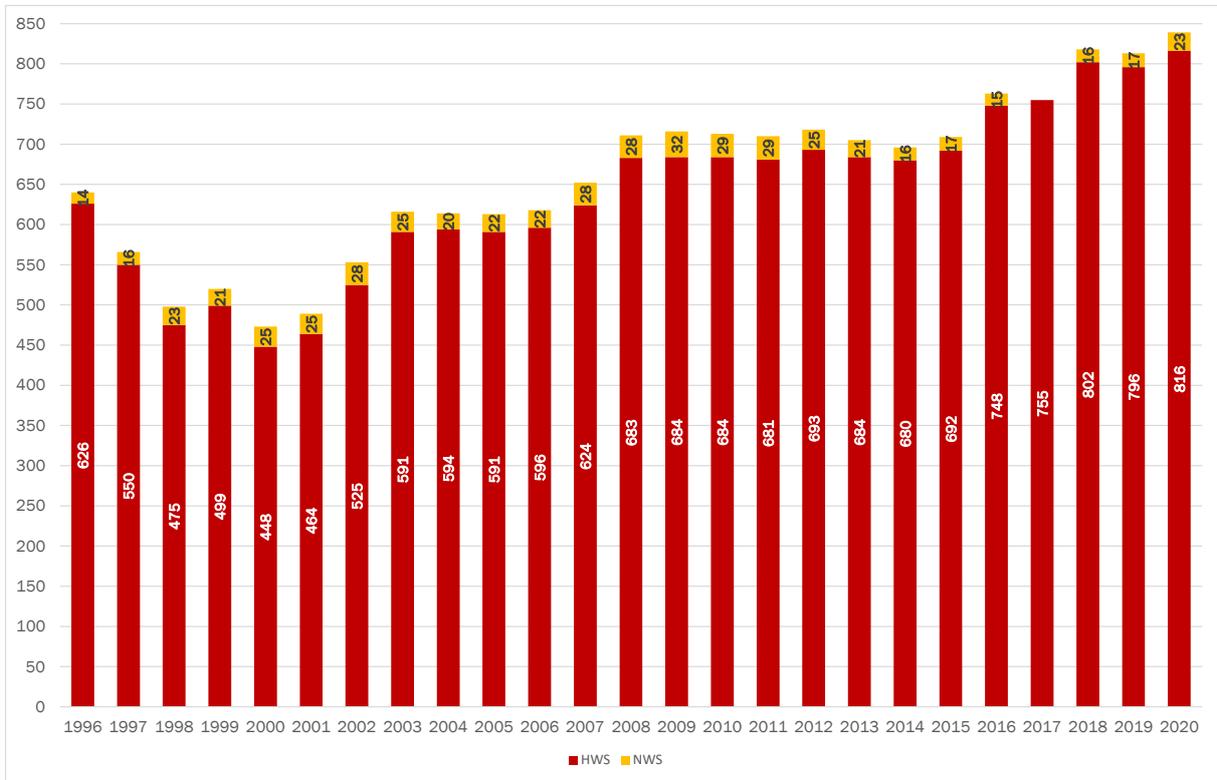
- Starker Anstieg der 0 bis 15 Jährigen seit 2016: Von 78 auf 152 Einwohnern dieser Altersgruppe entspricht einem Wachstum von 95 %.
- Dieser Anstieg hat die langfristige Negativentwicklung der jungen Bevölkerungsgruppe aber nur teilweise kompensiert.
- Langfristig extrem starke Zunahme der älteren Kohorte.

Tabelle 23: Industriegebiet | Relative Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020)

Industriegebiet	1993 bis 2020		2010 bis 2020		2017 bis 2020	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
Bevölkerung, 00 bis unter 15, gesamt	-63	-29,3	89	141,3	22	16,9
Bevölkerung, 15 bis unter 25, gesamt	35	22,6	71	59,7	-8	-4,0
Bevölkerung, 25 bis unter 65, gesamt	149	32,4	192	46,0	28	4,8
Bevölkerung, 65 Jahre und älter, gesamt	190	463,4	37	19,1	2	0,9

**LADEBOW:**

Abbildung 37: Bevölkerungsentwicklung Ladebow (HWS + NWS, 1996 bis 2020)



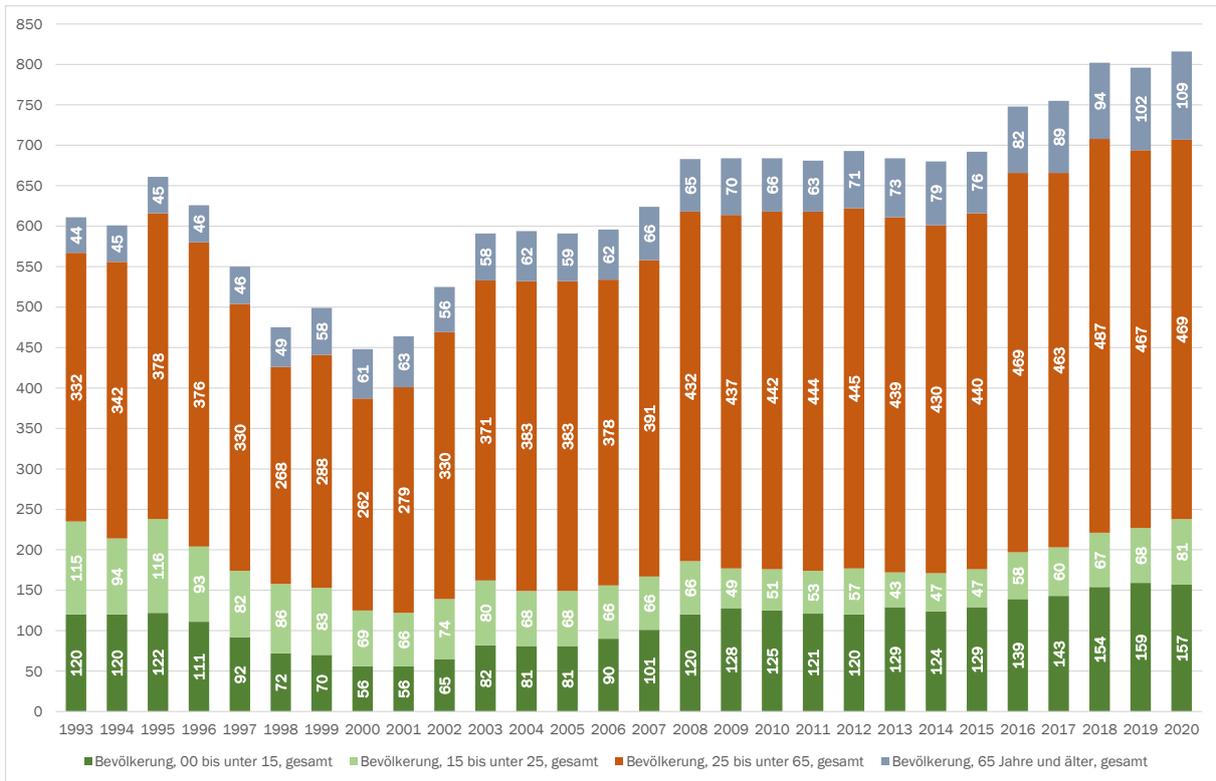
- Nach Bevölkerungsverlusten gegen Ende der 1990er Jahre seit 2001 eine kontinuierliche Zunahme der Einwohnerzahl auf nunmehr 839 Einwohner; relatives Wachstum: 31 %.
- V.a. in den letzten Jahren sehr positive Entwicklung: 2016 bis 2020: + 10 %!
- Sehr geringer Anteil Nebenwohnsitz.

Tabelle 24: Bevölkerungsentwicklung Ladebow (HWS + NWS, 1996, 2000, 2010 bis 2020)

Ladebow	1996	2000	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
HWS	626	448	684	681	693	684	680	692	748	755	802	796	816
NWS	14	25	29	29	25	21	16	17	15	k.A.	16	17	23
<b>Insgesamt</b>	<b>640</b>	<b>473</b>	<b>713</b>	<b>710</b>	<b>718</b>	<b>705</b>	<b>696</b>	<b>709</b>	<b>763</b>	<b>k.A.</b>	<b>818</b>	<b>813</b>	<b>839</b>

Ladebow	1996 bis 2020		2010 bis 2020		2016 bis 2020	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
HWS	190	30,4	132	19,3	68	9,1
NWS	9	64,3	-6	-20,7	8	53,3
<b>Insgesamt</b>	<b>199</b>	<b>31,1</b>	<b>126</b>	<b>17,7</b>	<b>76</b>	<b>10,0</b>

Abbildung 38: Ladebow | Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020)



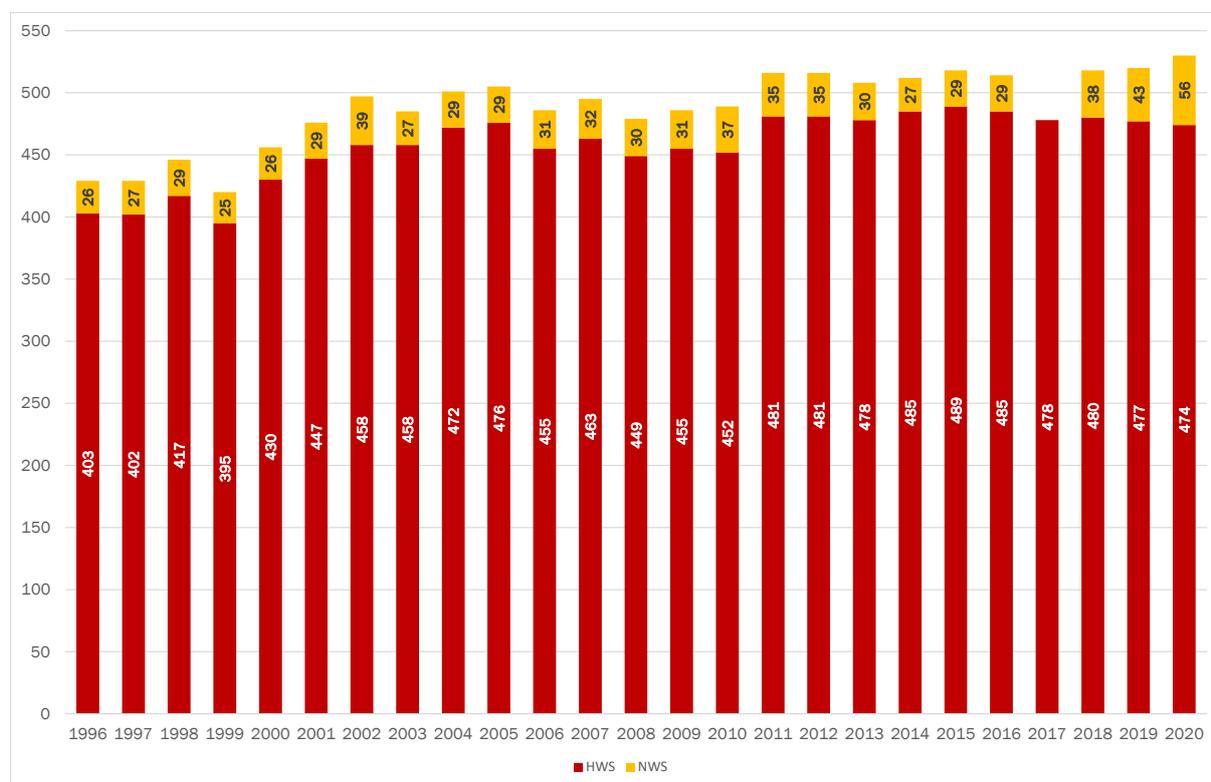
- Ladebow kann sich als sehr junger Stadtteil feiern: Der Anteil der 0 bis 15 Jährigen liegt mit 19,2 % hoch, Ladebow hat hier den zweithöchsten Wert im Vergleich der Greifswalder Stadtteile; Tendenz steigend, allein seit 2017 erneut 9,8%. Wachstum (vgl. Tabelle 25).
- Auch wenn der Anteil der älteren Menschen insgesamt – dem allgemeinen demographischen Trend entsprechend – gestiegen ist, ist er mit 13,4 % relativ niedrig.
- Auffallend ist der hohe Anteil der 25 bis 65 Jährigen: 57,5 %, wohingegen der Anteil der 15 bis 25 Jährigen mit 9,9 % sehr niedrig ist.
- Insgesamt eine ausgewogene Altersstruktur mit erfreulich hohem Kinder-Anteil.

Tabelle 25: Ladebow | Relative Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020)

Ladebow	1993 bis 2020		2010 bis 2020		2017 bis 2020	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
Bevölkerung, 00 bis unter 15, gesamt	37	30,8	32	25,6	14	9,8
Bevölkerung, 15 bis unter 25, gesamt	-34	-29,6	30	58,8	21	35,0
Bevölkerung, 25 bis unter 65, gesamt	137	41,3	27	6,1	6	1,3
Bevölkerung, 65 Jahre und älter, gesamt	65	147,7	43	65,2	20	22,5

**WIECK:**

Abbildung 39: Bevölkerungsentwicklung Wieck (HWS + NWS, 1996 bis 2020)



- In Wieck hat sich rein quantitativ eine unaufgeregt positive Entwicklung vollzogen: Zwischen 1996 und 2020 exakt 101 Einwohner mehr, Punktländung bei 530 Einwohner und einem Plus von 23,5 %.

Interessant dann doch die aktuelle Entwicklung:

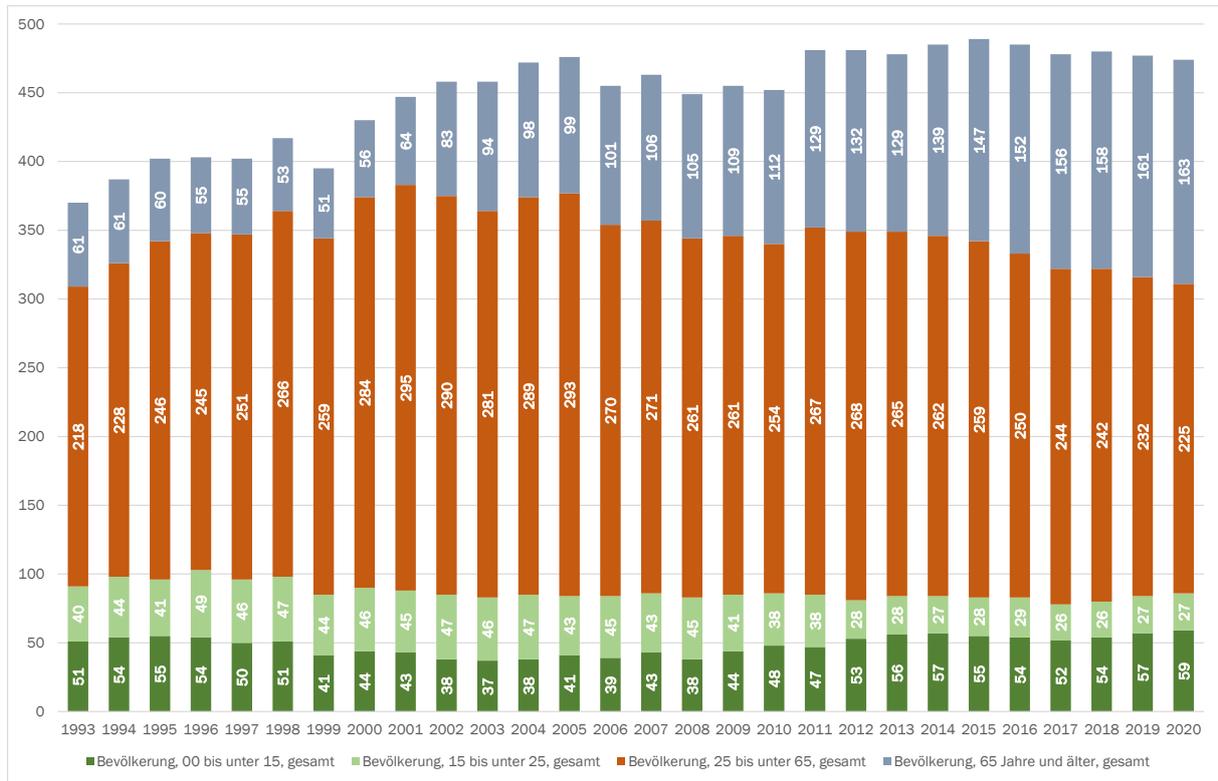
- Zwischen 2016 und 2020 leicht negativ bei den Hauptbewohnern (-2,3 %), insgesamt konnte die Bevölkerungszahl nur durch eine satte Zunahme bei den Nebenwohnsitz-Bewohnern gehalten werden.

Tabelle 26: Bevölkerungsentwicklung Wieck (HWS + NWS, 1996, 2000, 2010 bis 2020)

Wieck	1996	2000	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
HWS	403	430	452	481	481	478	485	489	485	478	480	477	474
NWS	26	26	37	35	35	30	27	29	29	k.A.	38	43	56
<b>Insgesamt</b>	<b>429</b>	<b>456</b>	<b>489</b>	<b>516</b>	<b>516</b>	<b>508</b>	<b>512</b>	<b>518</b>	<b>514</b>	<b>k.A.</b>	<b>518</b>	<b>520</b>	<b>530</b>

Wieck	1996 bis 2020		2010 bis 2020		2016 bis 2020	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
HWS	71	17,6	22	4,9	-11	-2,3
NWS	30	115,4	19	51,4	27	93,1
<b>Insgesamt</b>	<b>101</b>	<b>23,5</b>	<b>41</b>	<b>8,4</b>	<b>16</b>	<b>3,1</b>

Abbildung 40: Wieck | Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020)



Und richtig interessant wird es bei der Altersstruktur:

Die jungen Kohorten bleiben absolut gesehen stabil (vgl. auch Tabelle 27), der Anteil älterer Menschen legt stark zu, während ab Mitte der 2000er Jahre die Altersgruppe 25 bis 65 Jahre schrumpft. – Dieser Anteil beträgt 2020 nur 47,5 %.

In gewisser Hinsicht ist Wieck fast ein Spiegelbild zur Entwicklung in Ladebow, v.a. die erhebliche Verschiebung in Richtung „Alt“ ist prägnant.

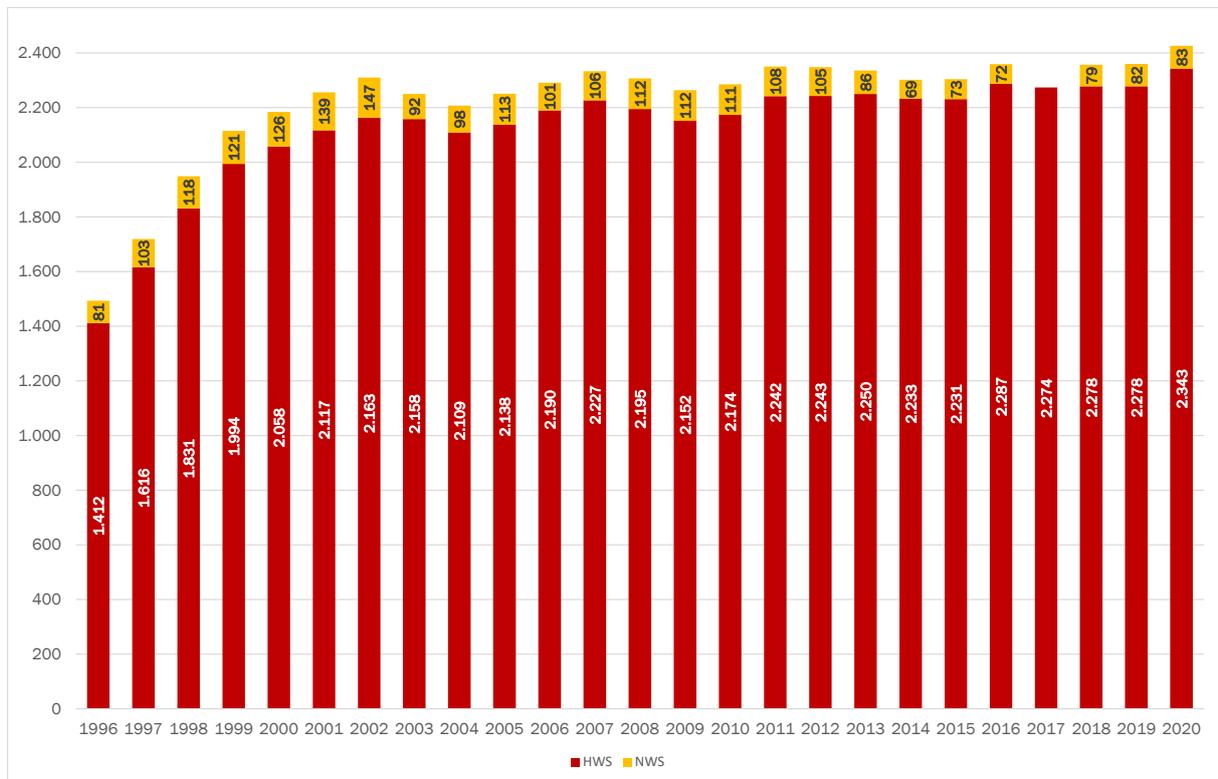
Mit 34,4 % älterer Menschen (65 Jahre und älter, 2020) erzielt Wieck den Greifswalder Spitzenwert in dieser Altersgruppe.

Tabelle 27: Wieck | Relative Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020)

Wieck	1993 bis 2020		2010 bis 2020		2017 bis 2020	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
Bevölkerung, 00 bis unter 15, gesamt	8	15,7	11	22,9	7	13,5
Bevölkerung, 15 bis unter 25, gesamt	-13	-32,5	-11	-28,9	1	3,8
Bevölkerung, 25 bis unter 65, gesamt	7	3,2	-29	-11,4	-19	-7,8
Bevölkerung, 65 Jahre und älter, gesamt	102	167,2	51	45,5	7	4,5

## ELDENA:

Abbildung 41: Bevölkerungsentwicklung Eldena (HWS + NWS, 1996 bis 2020)



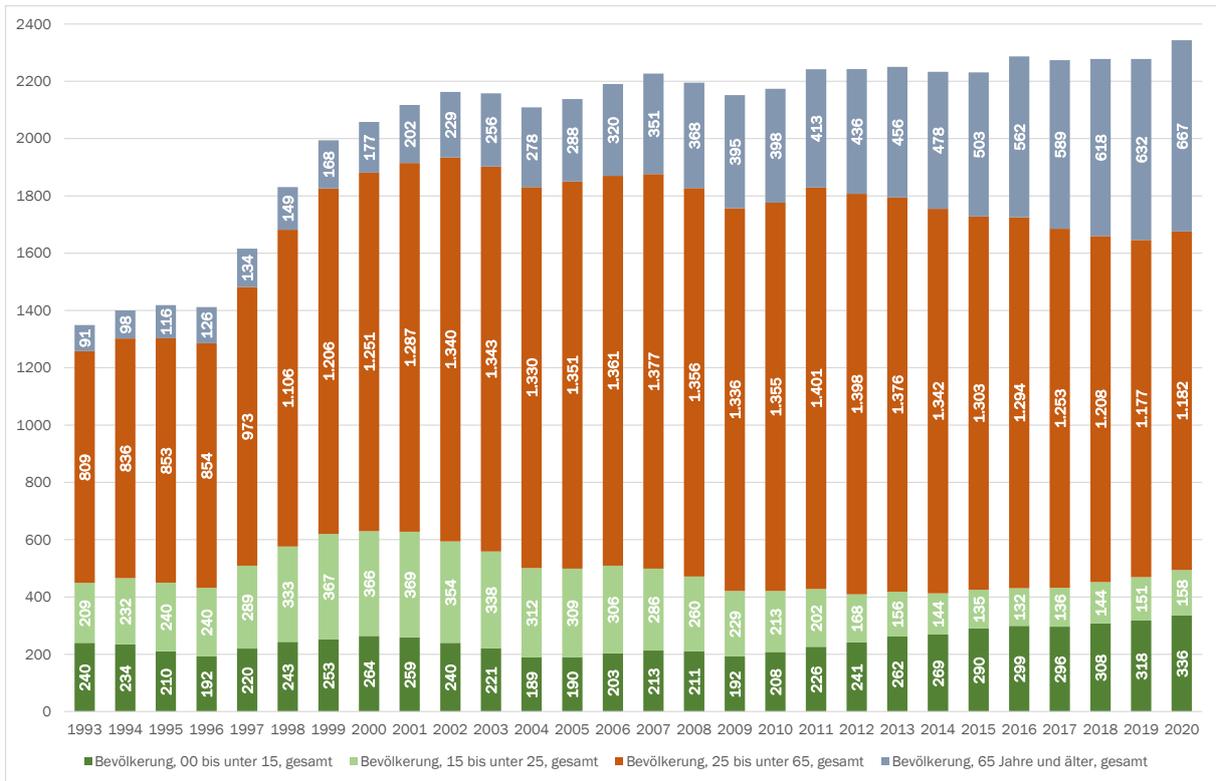
- Die 62,5 % Wachstum in Eldena verteilen sich maßgeblich auf die ersten Jahre bis 2002.
- Nach der Entwicklung neuer größerer Wohngebiete (B-Pläne Nr. 32, 68, 69 und 84) in diesem landschaftlich hoch attraktiven Stadtraum, wächst die Einwohnerzahl nur noch sehr geringfügig. Zwischen 2010 und 2020 um weitere 6,2 % auf nunmehr insgesamt 2.426 Einwohner.
- Der Anteil der Nebenbewohner ist sehr gering.

Tabelle 28: Bevölkerungsentwicklung Eldena (HWS + NWS, 1996, 2000, 2010 bis 2020)

Eldena	1996	2000	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
HWS	1.412	2.058	2.174	2.242	2.243	2.250	2.233	2.231	2.287	2.274	2.278	2.278	2.343
NWS	81	126	111	108	105	86	69	73	72	k.A.	79	82	83
<b>Insgesamt</b>	<b>1.493</b>	<b>2.184</b>	<b>2.285</b>	<b>2.350</b>	<b>2.348</b>	<b>2.336</b>	<b>2.302</b>	<b>2.304</b>	<b>2.359</b>	<b>k.A.</b>	<b>2.357</b>	<b>2.360</b>	<b>2.426</b>

Eldena	1996 bis 2020		2010 bis 2020		2016 bis 2020	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
HWS	931	65,9	169	7,8	56	2,4
NWS	2	2,5	-28	-25,2	11	15,3
<b>Insgesamt</b>	<b>933</b>	<b>62,5</b>	<b>141</b>	<b>6,2</b>	<b>67</b>	<b>2,8</b>

Abbildung 42: Eldena | Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020)



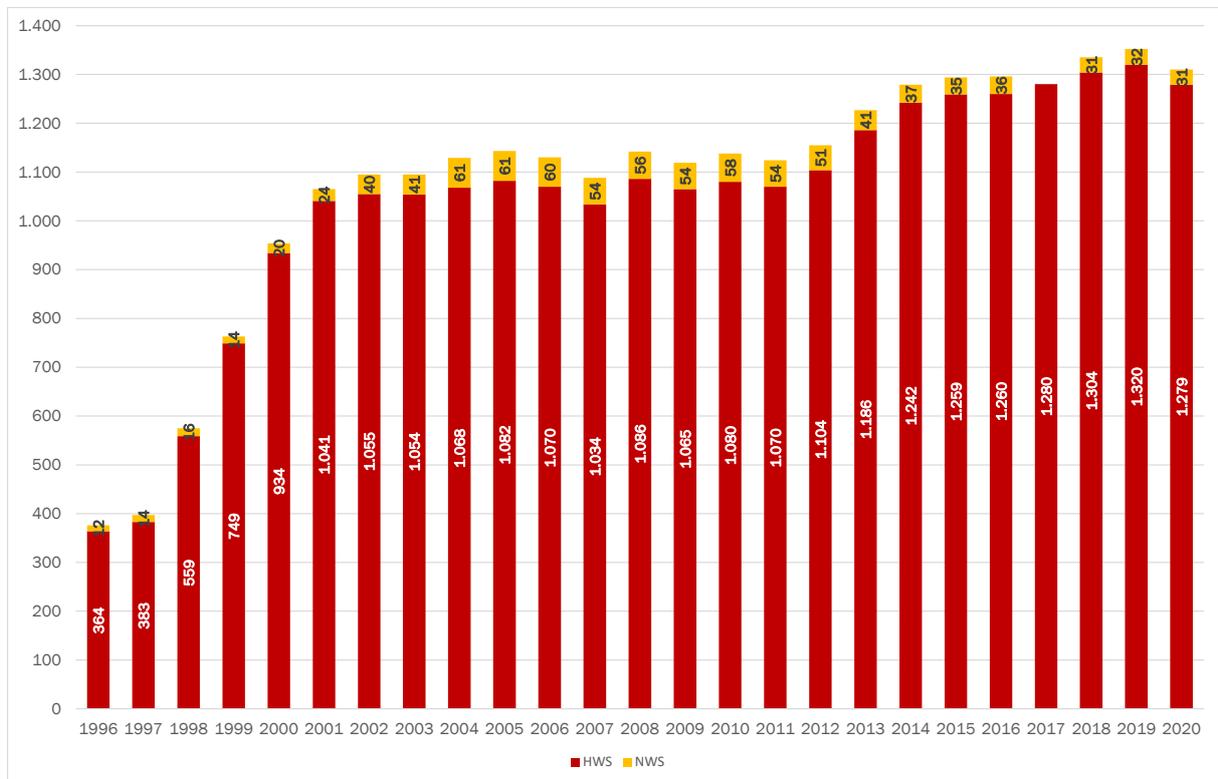
- Dort wo 1996 der Anteil älterer Menschen nur knapp über die 5 % - Hürde hüpfte (6,7%), sind die älteren Menschen heute im Stadtteil eine respektable Gruppe mit 28,5 % Anteil an den Hauptbewohnern.
- Gemessen an den Absolutzahlen bedeutet dieser Wachstum einen Anstieg von 633 %.
- Gleichzeitig steigt auch die Anzahl der Kinder (0 bis 15 Jahre) weiter an. Der Stadtteil ist ein sehr attraktiver Wohnstandort für Familien mit Wohnwunsch Eigenheim und hohem Freizeitwert.
- Der Anteil junger Menschen (15 bis 25 Jahre) ist auffallend niedrig: aktuell nur 6,7 %.

Tabelle 29: Eldena | Relative Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020)

Eldena	1993 bis 2020		2010 bis 2020		2017 bis 2020	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
Bevölkerung, 00 bis unter 15, gesamt	96	40,0	128	61,5	40	13,5
Bevölkerung, 15 bis unter 25, gesamt	-51	-24,4	-55	-25,8	22	16,2
Bevölkerung, 25 bis unter 65, gesamt	373	46,1	-173	-12,8	-71	-5,7
Bevölkerung, 65 Jahre und älter, gesamt	576	633,0	269	67,6	78	13,2

## GROß SCHÖNWALDE:

Abbildung 43: Bevölkerungsentwicklung Groß Schönwalde (HWS + NWS, 1996 bis 2020)



- Der Stadtteil verzeichnet die stärkste Zunahme an Einwohnern: Der Anstieg von 376 auf nun 1.310 Einwohnern bedeutet eine Quote von 248 %.
- Auch hier ist die zeitliche Entwicklung in Abhängigkeit von den neu erschlossenen Wohngebieten zu sehen und konzentriert sich auf die Phase zwischen 1996 und 2001.
- Mittelfristig (seit 2010) betrug das Wachstum immerhin noch weitere 15,1 %.
- Wie in den anderen randständigen Stadtteilen ist der Anteil der Nebenbewohner auch hier sehr gering.

Tabelle 30: Bevölkerungsentwicklung Groß Schönwalde (HWS + NWS, 1996, 2000, 2010 bis 2020)

Groß Schönwalde	1996	2000	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
HWS	364	934	1.080	1.070	1.104	1.186	1.242	1.259	1.260	1.280	1.304	1.320	1.279
NWS	12	20	58	54	51	41	37	35	36	k.A.	31	32	31
<b>Insgesamt</b>	<b>376</b>	<b>954</b>	<b>1.138</b>	<b>1.124</b>	<b>1.155</b>	<b>1.227</b>	<b>1.279</b>	<b>1.294</b>	<b>1.296</b>	<b>k.A.</b>	<b>1.335</b>	<b>1.352</b>	<b>1.310</b>

Groß Schönwalde	1996 bis 2020		2010 bis 2020		2016 bis 2020	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
HWS	915	251,4	199	18,4	19	1,5
NWS	19	158,3	-27	-46,6	-5	-13,9
<b>Insgesamt</b>	<b>934</b>	<b>248,4</b>	<b>172</b>	<b>15,1</b>	<b>14</b>	<b>1,1</b>

Abbildung 44: Groß Schönwalde | Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020)

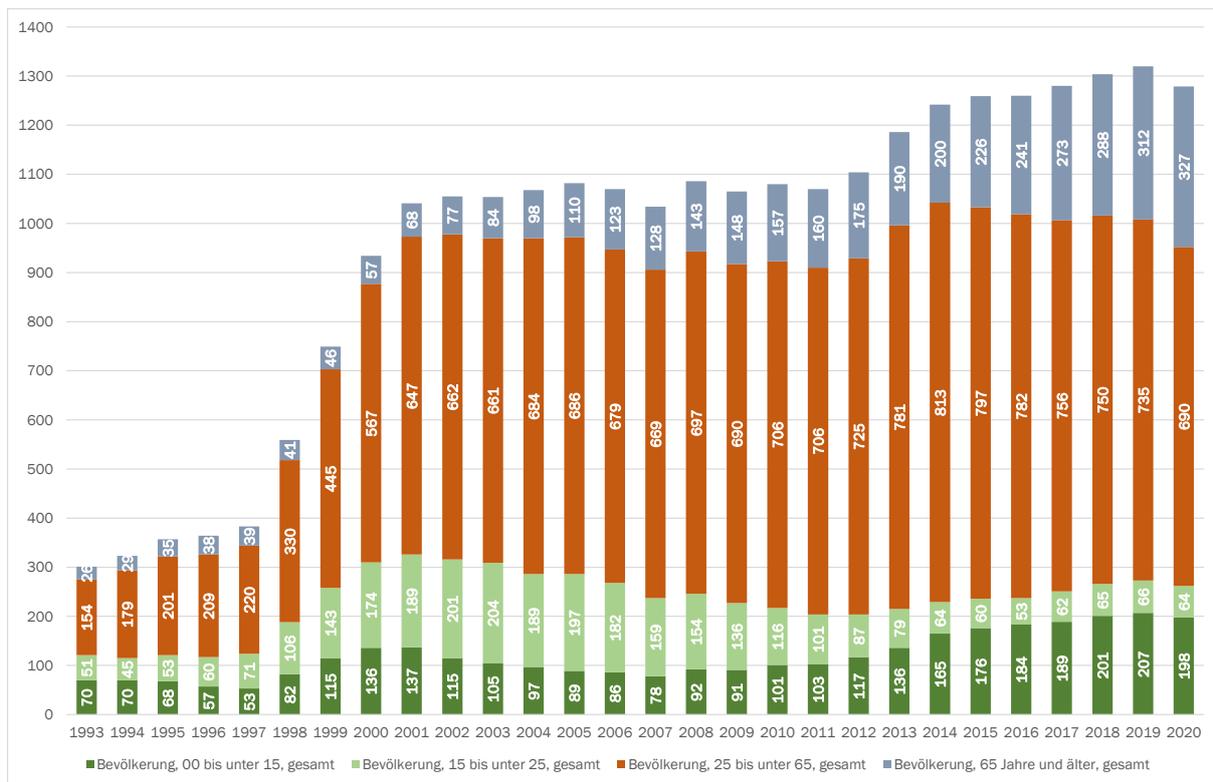
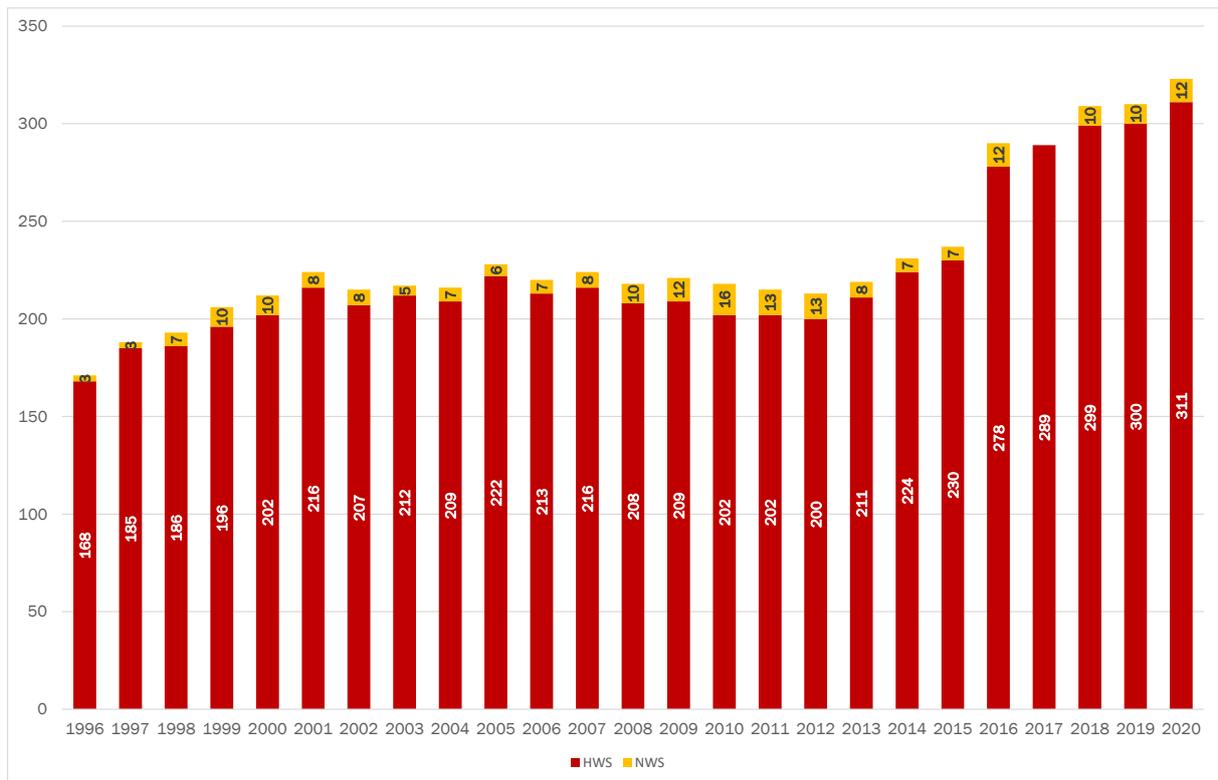


Tabelle 31: Groß Schönwalde | Relative Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020)

Groß Schönwalde	1993 bis 2020		2010 bis 2020		2017 bis 2020	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
Bevölkerung, 00 bis unter 15, gesamt	128	182,9	97	96,0	9	4,8
Bevölkerung, 15 bis unter 25, gesamt	13	25,5	-52	-44,8	2	3,2
Bevölkerung, 25 bis unter 65, gesamt	536	348,1	-16	-2,3	-66	-8,7
Bevölkerung, 65 Jahre und älter, gesamt	301	1.157,7	170	108,3	54	19,8

**FRIEDRICHSHAGEN:**

Abbildung 45: Bevölkerungsentwicklung Friedrichshagen (HWS + NWS, 1996 bis 2020)



- Ein weiterer räumlich randständiger und gleichzeitig dynamisch wachsender Stadtteil ist Friedrichshagen: Hier ist ein Bevölkerungsgewinn zwischen 1996 und 2020 von 89 % zu verbuchen. Maßgeblich induziert durch eine klassische Wohnsuburbanisierung, allerdings auf administrativ zu Greifswald gehörendem Territorium.
- Interessant ist, dass die zeitliche Schichtung in Friedrichshagen anders verläuft als in den anderen stadtinternen Wohnsuburbanisierungsbereichen wie zuvor erwähnt: Der starke Wachstum setzt erst 2016 ein und beträgt bezogen auf den Ausgangswert 2015 gerechnet, satte 36 %.
- Anteil der Nebenbewohner: Ohne Worte oder s.o. die Bemerkungen zu Eldena und Groß Schönwalde.

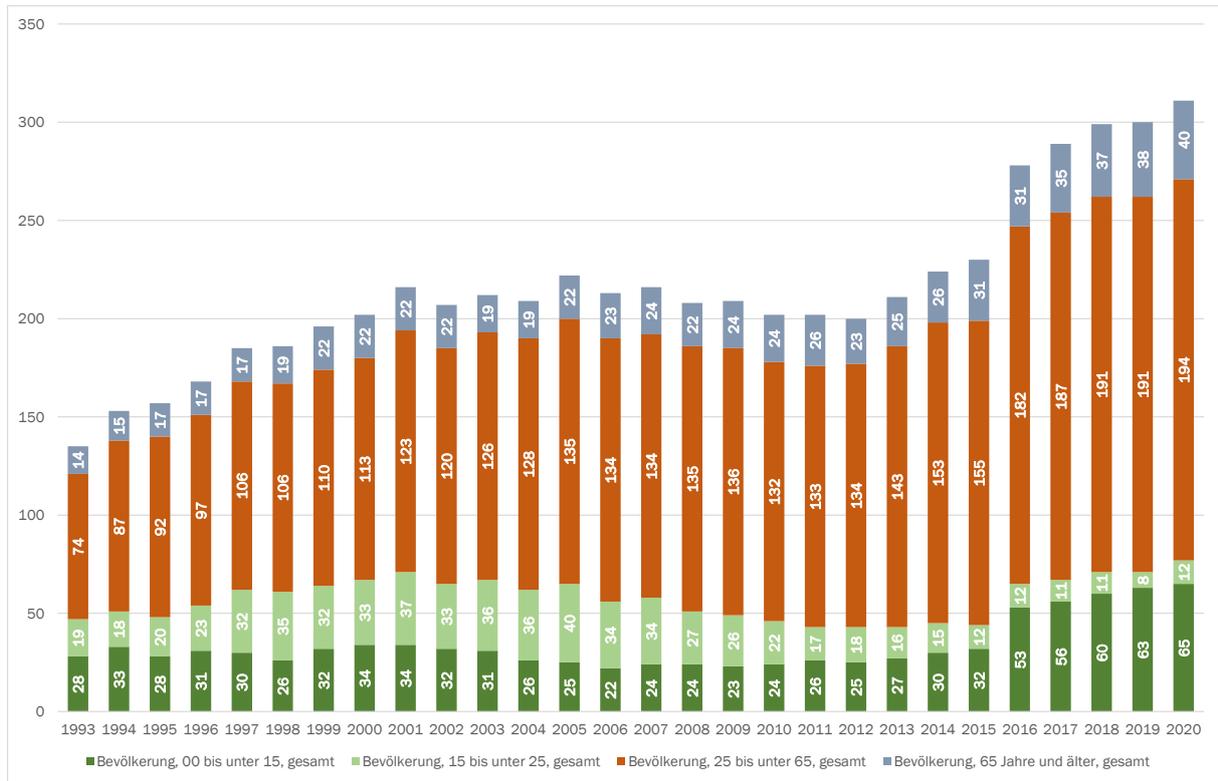
Tabelle 32: Bevölkerungsentwicklung Friedrichshagen (HWS + NWS, 1996, 2000, 2010 bis 2020)

Friedrichshagen	1996	2000	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
HWS	168	202	202	202	200	211	224	230	278	289	299	300	311
NWS	3	10	16	13	13	8	7	7	12	k.A.	10	10	12
<b>Insgesamt</b>	<b>171</b>	<b>212</b>	<b>218</b>	<b>215</b>	<b>213</b>	<b>219</b>	<b>231</b>	<b>237</b>	<b>290</b>	<b>k.A.</b>	<b>309</b>	<b>310</b>	<b>323</b>

Friedrichshagen	1996 bis 2020		2010 bis 2020		2016 bis 2020	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
HWS	143	85,1	109	54,0	33	11,9
NWS	9	300,0	-4	-25,0	0	0,0
<b>Insgesamt</b>	<b>152</b>	<b>88,9</b>	<b>105</b>	<b>48,2</b>	<b>33</b>	<b>11,4</b>

Abbildung 46: Friedrichshagen | Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020)



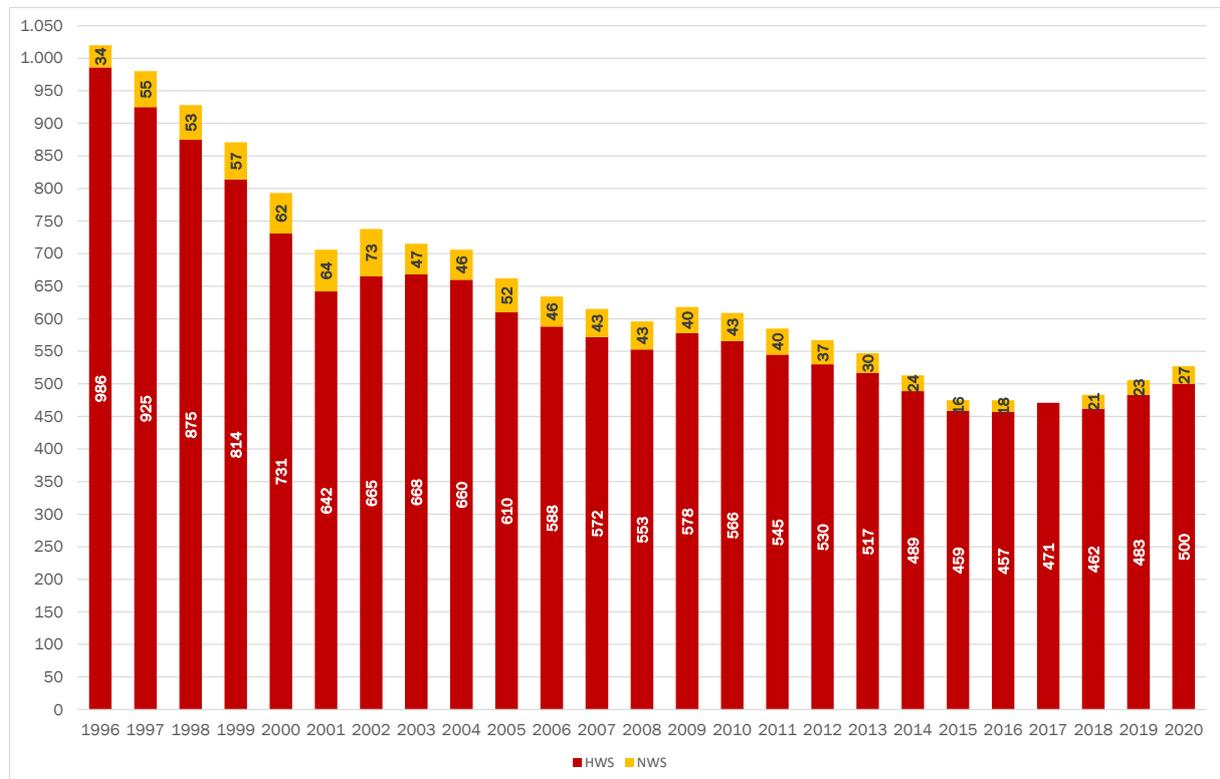
- Platz 1 für Friedrichshagen: Der Anteil der Kinder ( 0 bis 15 Jahre) liegt mit 20,9 % an erster Stelle in Greifswald.
- Und ergänzend auch noch Platz 2 für Friedrichshagen: Der Anteil der 25 bis 65 Jährigen liegt mit 62,4 % hinter der Steinbeckervorstadt an zweiter Stelle.
- Noch ein Superlativ: Mit 3,9 % Einwohner in der Altersklasse 15 bis 25 Jahre (2020) wird der niedrigste Wert der Greifswalder Stadtteile vermeldet. – Dies wird sich aber in der zeitlichen Entwicklung aufgrund der starken Kohorte der unter 15-Jährigen bald verändern.

Tabelle 33: Friedrichshagen | Relative Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020)

Friedrichshagen	1993 bis 2020		2010 bis 2020		2017 bis 2020	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
Bevölkerung, 00 bis unter 15, gesamt	37	132,1	41	170,8	9	16,1
Bevölkerung, 15 bis unter 25, gesamt	-7	-36,8	-10	-45,5	1	9,1
Bevölkerung, 25 bis unter 65, gesamt	120	162,2	62	47,0	7	3,7
Bevölkerung, 65 Jahre und älter, gesamt	26	185,7	16	66,7	5	14,3

## RIEMS / Koos:

Abbildung 47: Bevölkerungsentwicklung Riems / Koos (HWS + NWS, 1996 bis 2020)



Die Einwohnerentwicklung im Stadtteil Riems / Insel Koos lässt sich in drei Phasen unterscheiden:

- Starke Schrumpfung von 1996 bis 2001: Von 1.020 Ew auf 706.
- Weiterer Rückgang von 2002 bis 2015: Von 758 Ew auf 475.
- Konsolidierung und leichtes Wachstum von 2016 bis 2020: Von 475 Ew auf 527 Ew.

Insgesamt weist der Stadtteil mit 48 % die stärksten Rückgänge im Vergleich aller Greifswalder Stadtteile auf (vgl. Abbildung 5).

Die positive Einwohnerentwicklung seit 2016 ist auf die Sanierungserfolge und Investitionen in zuvor tlw. leerstehende Bausubstanz im Stadtteil durch einen externen Investor zurückzuführen.

Der Anteil der Nebenbewohner ist gering.

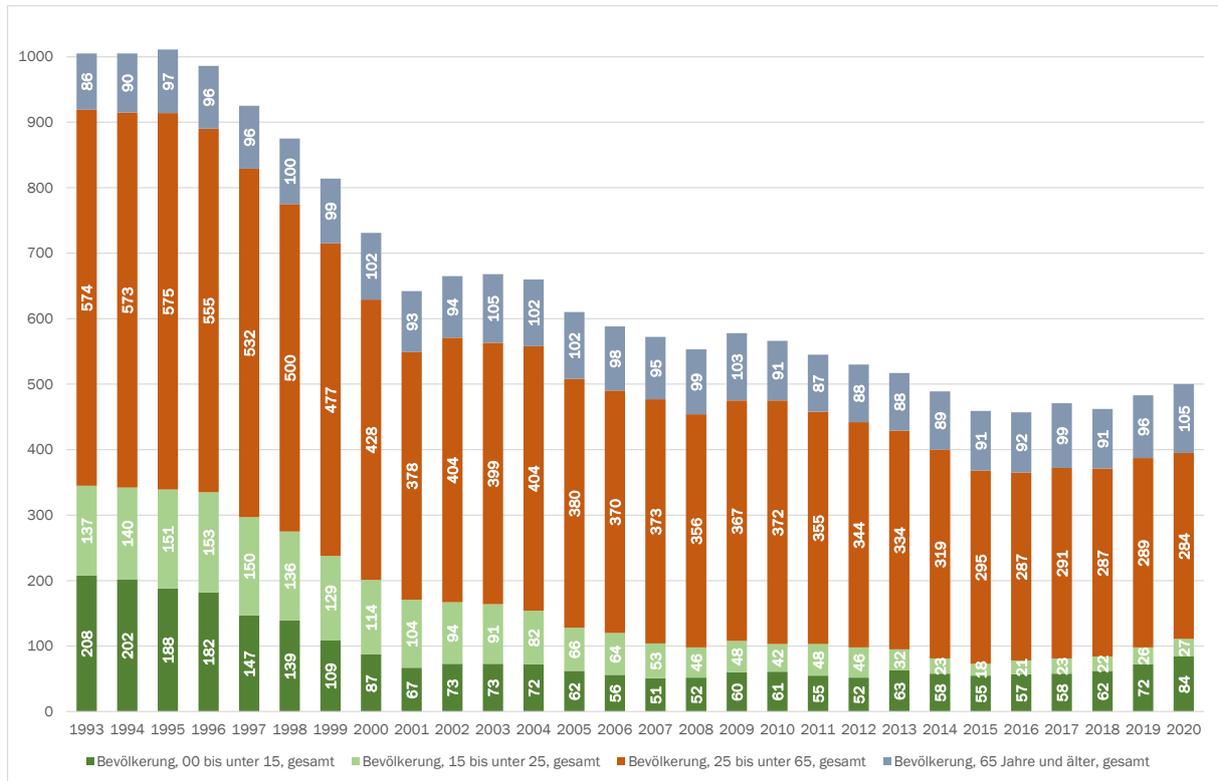
Tabelle 34: Bevölkerungsentwicklung Riems / Koos (HWS + NWS, 1996, 2000, 2010 bis 2020)

Riems/ Koos	1996	2000	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
HWS	986	731	566	545	530	517	489	459	457	471	462	483	500
NWS	34	62	43	40	37	30	24	16	18	k.A.	21	23	27
<b>Insgesamt</b>	<b>1.020</b>	<b>793</b>	<b>609</b>	<b>585</b>	<b>567</b>	<b>547</b>	<b>513</b>	<b>475</b>	<b>475</b>	<b>k.A.</b>	<b>483</b>	<b>506</b>	<b>527</b>

Riems/ Koos	1996 bis 2020		2010 bis 2020		2016 bis 2020	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
HWS	-486	-49,3	-66	-11,7	43	9,4
NWS	-7	-20,6	-16	-37,2	9	50,0
<b>Insgesamt</b>	<b>-493</b>	<b>-48,3</b>	<b>-82</b>	<b>-13,5</b>	<b>52</b>	<b>10,9</b>

Abbildung 48: Riems/ Koos | Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020)



Trotz der massiven Bevölkerungsverluste weist der Stadtteil Riems / Koos eine relativ robuste und ausgeglichene Altersstruktur auf:

- Anteil 0 bis 15 Jahre: 16,8 %
- Anteil 15 bis 25 Jahre: nur 5,4 %
- Anteil 25 bis 65 Jahre: 56,8 %
- Anteil 65 Jahre und älter: 21,0 %

Die zeitliche Entwicklung seit 2017 verdeutlicht auch bei den Altersgruppen eine positive Tendenz: Die jungen Altersgruppen legen am stärksten zu (vgl. Tabelle 35).

Tabelle 35: Riems/ Koos | Relative Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020)

Riems/ Koos	1993 bis 2020		2010 bis 2020		2017 bis 2020	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
Bevölkerung, 00 bis unter 15, gesamt	-124	-59,6	23	37,7	26	44,8
Bevölkerung, 15 bis unter 25, gesamt	-110	-80,3	-15	-35,7	4	17,4
Bevölkerung, 25 bis unter 65, gesamt	-290	-50,5	-88	-23,7	-7	-2,4
Bevölkerung, 65 Jahre und älter, gesamt	19	22,1	14	15,4	6	6,1

## 2.1.2 Wanderungen

### Wanderungen über die Stadtgrenzen

Abbildung 49: Greifswald | Räumliche Bevölkerungsentwicklung insgesamt (31.12.1988 bis 31.12.2020)

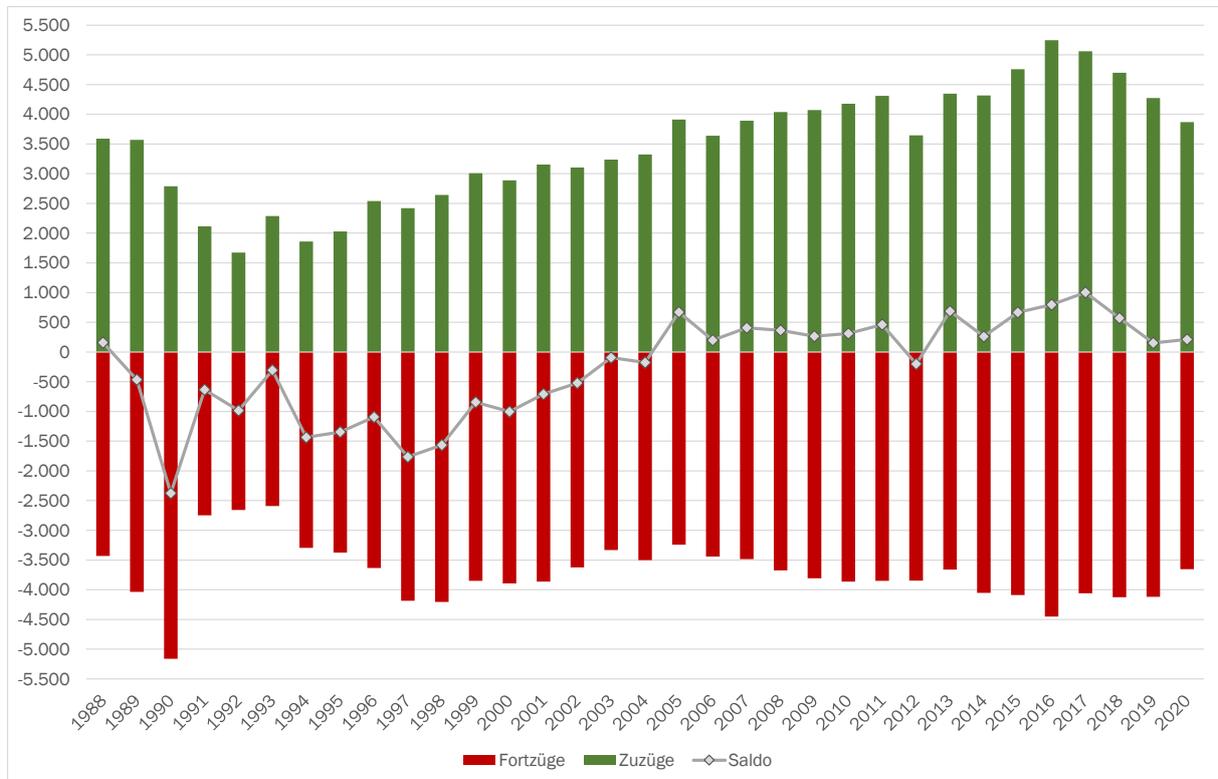


Tabelle 36: Räumliche Bevölkerungsentwicklung insgesamt, Saldo Fort- und Zuzüge (31.12.1988 bis 31.12.2020)

	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Fortzüge	3.431	4.036	5.163	2.749	2.659	2.592	3.295	3.376	3.633	4.186	4.206
Zuzüge	3.589	3.570	2.788	2.114	1.674	2.287	1.860	2.029	2.540	2.420	2.641
Saldo	158	-466	-2.375	-635	-985	-305	-1.435	-1.347	-1.093	-1.766	-1.565
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Fortzüge	3.851	3.892	3.865	3.624	3.332	3.503	3.242	3.443	3.486	3.673	3.806
Zuzüge	3.007	2.888	3.155	3.103	3.238	3.325	3.911	3.640	3.892	4.036	4.072
Saldo	-844	-1.004	-710	-521	-94	-178	669	197	406	363	266
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Fortzüge	3.865	3.851	3.846	3.662	4.053	4.090	4.451	4.058	4.126	4.119	3.654
Zuzüge	4.176	4.310	3.645	4.347	4.315	4.757	5.247	5.059	4.697	4.272	3.867
Saldo	311	459	-201	685	262	667	796	1.001	571	153	213

Die räumliche Bevölkerungsentwicklung stellt die Fort- und Zuzüge von und nach Greifswald dar. Provokant formuliert: Erst seit 2005 gelingt es Greifswald wieder eine migrationell attraktive Stadt zu sein und an dem saldierten Wert von 1988 anzuknüpfen. Die wirtschaftlich positive Entwicklung, die reduzierte Stadt-Umland-Wanderung, die Zuzüge durch internationale Migration sowie die attraktiven weichen Standortfaktoren spielen hierbei eine wichtige Rolle.

Seit einigen Jahren hat der negative Saldo bei den Stadt-Umland-Wanderungen allerdings wieder zugenommen (vgl. Abbildung 50).

Abbildung 50: Migrationssaldo zwischen Stadt Greifswald und Umlandbereich<sup>5</sup>, Saldo Fort- und Zuzüge (31.12.1990 bis 31.12.2020)

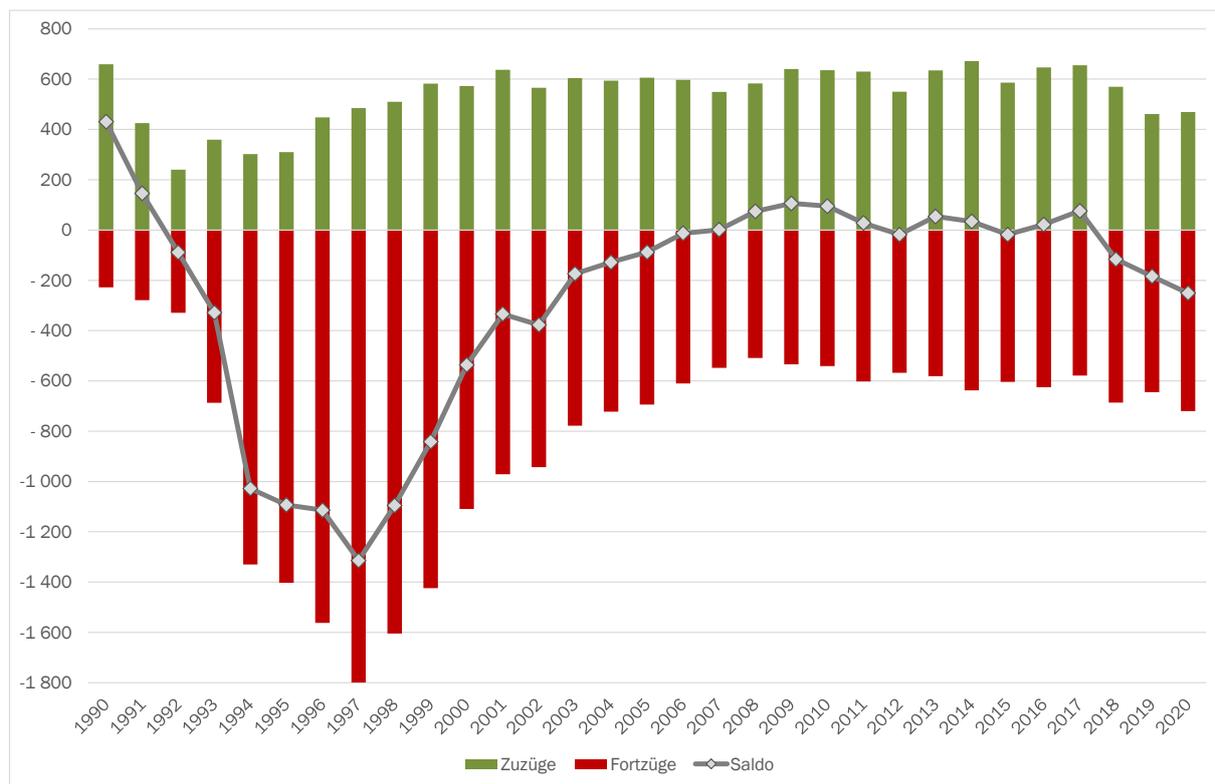


Tabelle 37: Migrationssaldo zwischen Stadt Greifswald und Umlandbereich, Saldo Fort- und Zuzüge (31.12.1990 bis 31.12.2020)

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Zuzüge	659	425	240	359	302	310	448	485	510	582	573
Fortzüge	228	279	329	687	1 330	1 403	1 562	1 799	1 605	1 424	1 109
Saldo	431	146	-89	-328	-1 028	-1 093	-1 114	-1 314	-1 095	-842	-536

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Zuzüge	637	566	604	594	606	597	549	583	640	636
Fortzüge	971	943	778	722	694	610	548	509	534	541
Saldo	-334	-377	-174	-128	-88	-13	1	74	106	95

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Zuzüge	630	550	635	672	586	647	655	570	461	469
Fortzüge	602	568	581	638	604	625	579	686	645	720
Saldo	28	-18	54	34	-18	22	76	-116	-184	-251

**Stadtteile:**

Seit 2017 werden die stadtteilweisen Wanderungsdaten nicht mehr zur Verfügung gestellt.

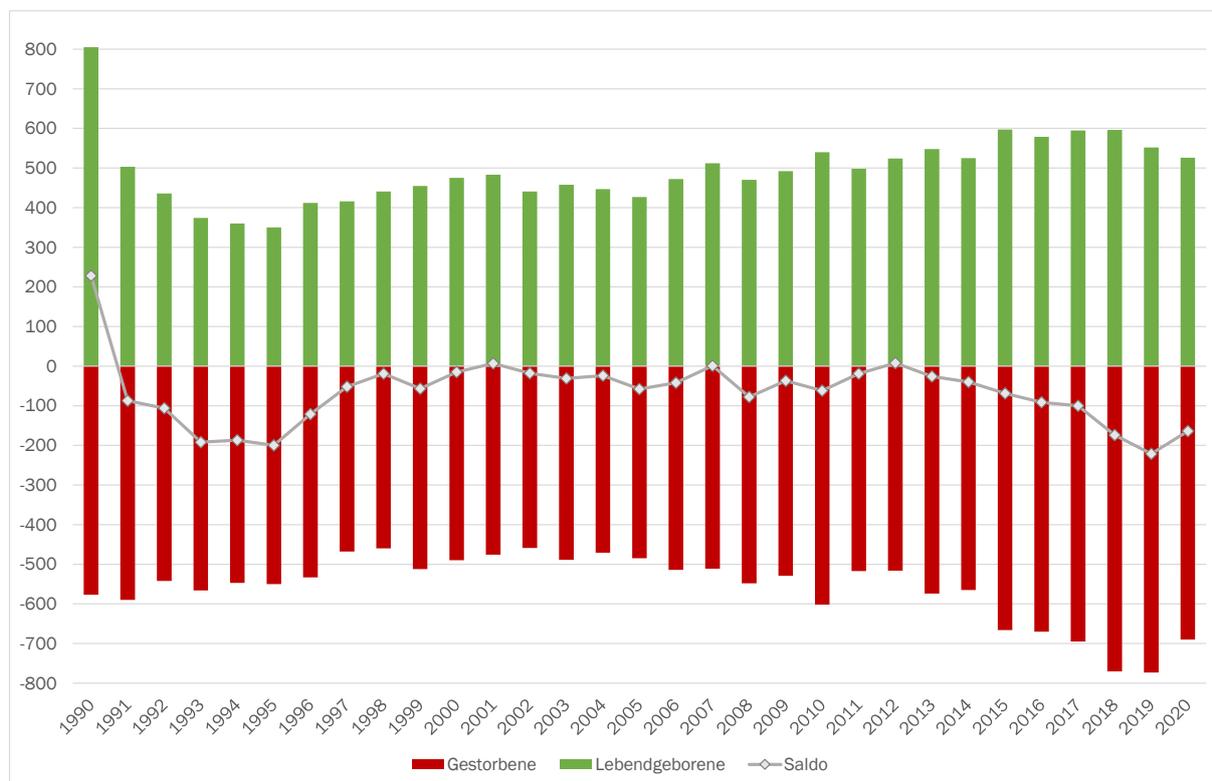
**Innerstädtische Umzüge:**

Seit 2017 werden die Umzüge in den Stadtteilen nicht mehr zur Verfügung gestellt.

<sup>5</sup> Der sog. „Umlandbereich“ wird hier über eine schlichte „Zirkelschlagmethode“ definiert: Erfasst werden nachfolgende Gemeinden, die innerhalb eines 15 km – Radius um die Stadt Greifswald liegen: Bandelin, Behrenhoff, Bentzin, Brünzow, Dargelin, Dersekow, Görmin, Gribow, Groß Kiesow, Gützkow, Hanshagen, Hinrichshagen, Karlsburg, Katzow, Kemnitz, Levenhagen, Loissin, Lubmin, Mesekenhagen, Neu Boltenhagen, Neuenkirchen, Rubenow, Sassen-Trantow, Süderholz, Sundhagen, Wackerow, Weitenhagen, Wrangelsburg, Züssow.

### 2.1.3 Geburten und Sterbefälle

Abbildung 51: Greifswald | Natürliche Bevölkerungsentwicklung (31.12.1990 bis 31.12.2020)



Die natürliche Bevölkerungsentwicklung beleuchtet die Anzahl der Gestorbenen und Geborenen. Im Saldo wird ersichtlich, wie sich die Bevölkerung ohne Migration entwickeln würde. In Greifswald liegt demnach die Zahl der Sterbefälle fast konstant leicht über der der Geburten.

Der Saldo schwankte in Greifswald seit Ende der 1990er Jahre zwischen +8 und -100. In Mittel der vergangenen drei Jahre erhöhte sich der negative Saldo hingegen wahrnehmbar. Durch den deutlich höheren positiven Wanderungssaldo wird dieser Rückgang jedoch bei der Bevölkerungszahl ausgeglichen.

Tabelle 38: Natürliche Bevölkerungsentwicklung insgesamt, Saldo Lebendgeborene und Gestorbene (31.12.1990 bis 31.12.2020)

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Lebendgeborene	805	503	436	374	360	350	412	416	441	455	475
Gestorbene	577	590	542	566	547	550	533	468	460	512	490
Saldo	228	-87	-106	-192	-187	-200	-121	-52	-19	-57	-15

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Lebendgeborene	483	441	458	447	427	472	512	470	492	540
Gestorbene	476	459	489	471	485	514	511	548	529	602
Saldo	7	-18	-31	-24	-58	-42	1	-78	-37	-62

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Lebendgeborene	498	524	548	525	597	579	595	596	552	526
Gestorbene	517	516	574	565	666	670	695	770	773	690
Saldo	-19	8	-26	-40	-69	-91	-100	-174	-221	-164

### 2.1.4 Bevölkerungsprognose:

Im ISEK Greifswald 2030plus wurde von der kommunalen Statistikstelle eine Bevölkerungsprognose mit Basisjahr (BJ) 2014 gerechnet und als Grundlage für die Wohnbedarfsabschätzungen und weiteren Planungen herangezogen. Der **regelmäßige Prüf-Blick auf diese Prognose ergibt eine leicht positive Abweichung**

**zwischen der realen Entwicklung und der prognostizierten Entwicklung.** Im Jahr sieben nach der Prognose liegt die reale Bevölkerung um 1,9 % über dem Prognosewert. Im Sinne einer „lernenden Prognose“ wurde ebenso von der kommunalen Statistikstelle in 2018 eine Aktualisierung mit Basisjahr 2017 gerechnet. Hierbei hat sich mittlerweile eine leichte Abweichung nach unten zwischen Real und Prognose ergeben (-2,4 %). Aufgrund zahlreicher unklarer Einflussgrößen auf die weitere Bevölkerungsentwicklung der Stadt Greifswald werden wir diesen kritischen und steten Prüf-Blick beibehalten und jährlich analysieren. Nach aktuellem Ermessen **scheint die ISEK-Prognose mit Basisjahr 2014 eine sehr fundierte und belastbare Prognose für die weiteren Planungen zu sein**, zumal sich die Kurve den Prognosewerten erneut annähert (vgl. Abb. 8).

Abbildung 52: Reale Bevölkerungsentwicklung (Hauptbewohner, 2010 bis 2021) und Abgleich mit ISEK-Prognose (BJ 2014) sowie Prognose\_neu (BJ 2017)<sup>6</sup>

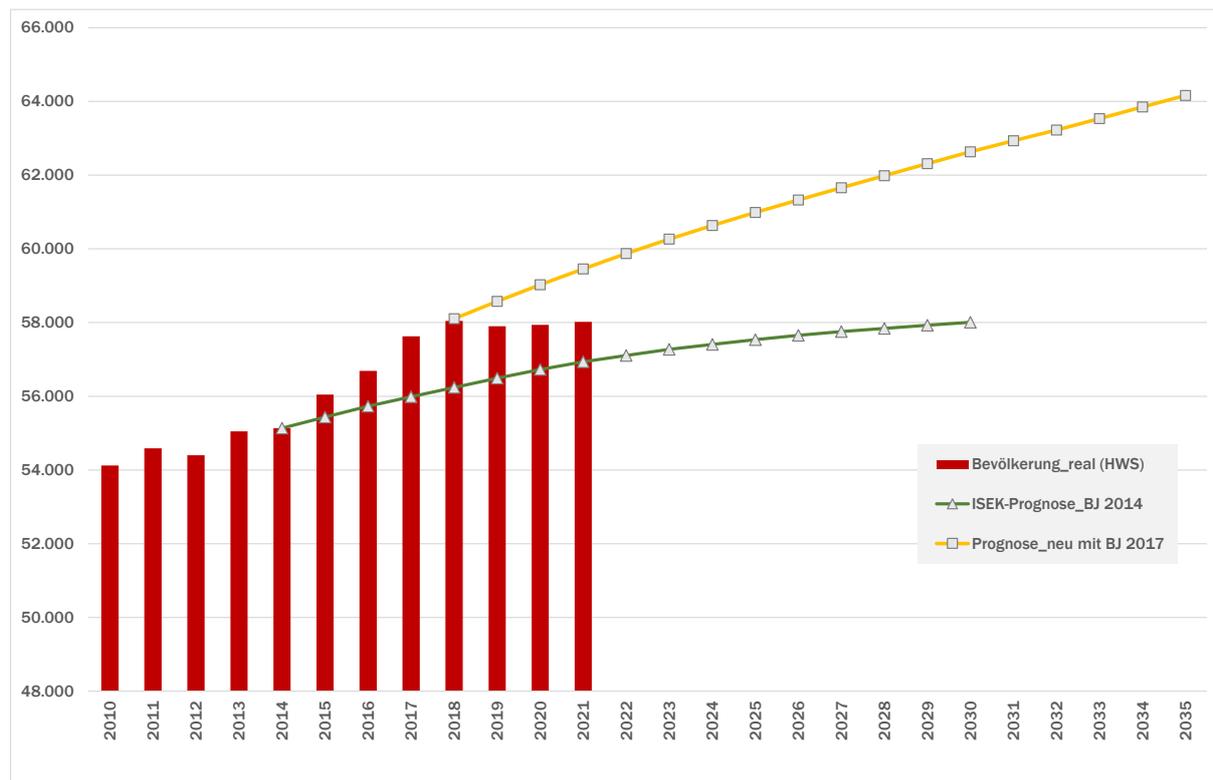


Tabelle 39: Bevölkerungsprognosen | Abgleich Prognosen – Real (2015 bis 2021)

Bevölkerungsentwicklung	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Hauptwohnsitz (HWS)	56.048	56.687	57.626	58.043	57.899	57.939	58.020
Nebenwohnsitz (NWS)	3.862	3.843	3.822	3.706	3.868	4.058	3.898
HWS + NWS	59.910	60.530	61.448	61.749	61.767	61.997	61.918
Prognose ISEK für HWS	55.436	55.727	55.989	56.241	56.490	56.727	56.933
Delta absolut für HWS	612	960	1.637	1.802	1.409	1.212	1.087
Abweichung von ISEK Zielgröße pro Jahr in %	1,1	1,7	2,9	3,2	2,5	2,1	1,9
Prognose_neu mit Basisjahr 2017				58.104	58.577	59.023	59.456
Delta absolut für HWS				-61	-678	-1.084	-1.436
Abweichung von Prognose_neu mit Basisjahr 2017				-0,1	-1,2	-1,8	-2,4

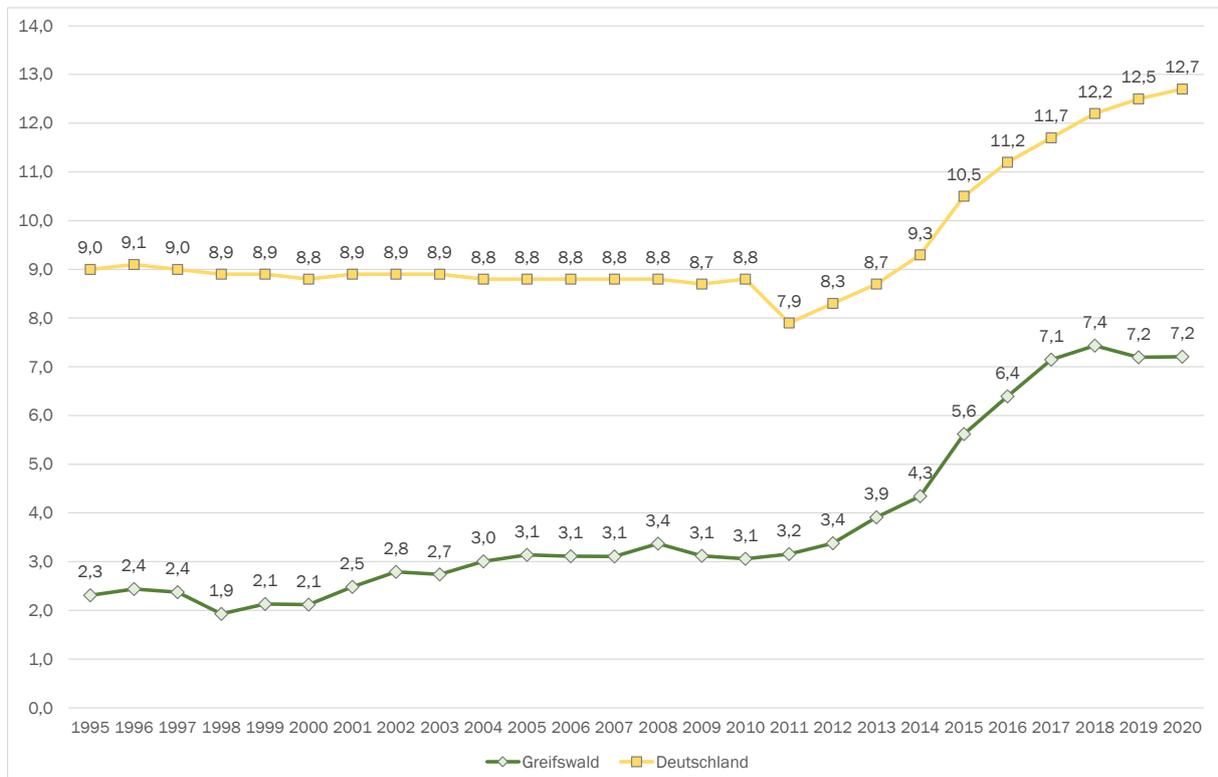
In 2023 ist mit Basisjahr 2022 erneut eine Berechnung einer aktualisierten Bevölkerungsprognose durch die kommunale Statistikstelle geplant.

<sup>6</sup> Hierfür konnten die am 26.01.2022 noch kurz vor Redaktionsschluss veröffentlichten Quartalszahlen der kommunalen Statistikstelle eingearbeitet werden. – Bei allen weiteren Kennzahlen konnte dies nicht mehr berücksichtigt werden.

## 2.1.5 Ausländer

Der Ausländeranteil in Greifswald lag in den 2000-er Jahren gleichbleibend bei etwa 3%. Er stieg seit 2013 spürbar an und liegt nun nach Zunahme der internationalen Migrationen aktuell bei 7,2% (4.175 Personen). Damit liegt der Greifswalder Wert nach wie vor deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (12,7 %).

Abbildung 53: Ausländeranteil in Greifswald, Vergleichswerte Deutschland (Anteil ind % an HWS, 1995 bis 2020)



Anmerkung: Quelle der Daten für Deutschland: [www.statista.com](http://www.statista.com); Hinweis für Daten ab 2011: Ergebnisse auf Basis der Zensus-Fortschreibung.

- Differenziert nach Stadtteilen (vgl. Tabelle 40) liegen die höchsten Werte aktuell in Schönwalde I / Südstadt und Schönwalde II mit jeweils knapp 12 %. In Schönwalde I / Südstadt liegt eine der beiden Gemeinschaftsunterkünfte für Asylbewerber.
- Kurz unterhalb des Greifswalder Durchschnittswertes gruppieren sich noch die Steinbeckervorstadt, die Innenstadt und die Fleischervorstadt.
- Mit deutlichem Abstand ist der höchste Ausländeranteil mit 33 % im Industriegebiet zu finden. In diesem bislang stadträumlich wenig integrierten und infrastrukturell gering untergesetztem Bereich ist die zweite Gemeinschaftsunterkunft zur Unterbringung von Asylbewerbern lokalisiert.
- Die relativ höheren Werte in Schönwalde II liegen demnach unabhängig von den Standorten der Gemeinschaftsunterkünfte vor.

Tabelle 40: Ausländeranteil nach Stadtteilen (Anteil in % an HWS, 2010 bis 2020)

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Innenstadt</b>												
	absolut	168	167	180	196	217	284	288	291	328	323	335
	in %	3,7	3,6	4,0	4,2	4,6	6,0	6,0	5,9	6,7	6,6	6,7
<b>Steinbeckervorstadt</b>												
	absolut	19	22	19	19	15	19	16	21	24	25	29
	in %	5,2	5,7	5,0	4,7	3,9	4,7	4,0	5,2	5,7	6,0	7,1
<b>Fleischervorstadt</b>												
	absolut	125	128	125	170	194	211	262	267	268	277	272
	in %	2,9	3,0	2,9	3,8	4,4	4,5	5,5	5,6	5,6	5,8	5,7
<b>Nördliche Mühlenvorstadt</b>												
	absolut	83	98	135	153	159	155	150	177	208	211	218
	in %	1,9	2,2	3,1	3,4	3,6	3,5	3,3	3,8	4,4	4,4	4,6
<b>Südl. Mühlenvorstadt/ Obstbausiedlung</b>												
	absolut	89	87	94	90	85	111	135	176	197	175	189
	in %	1,7	1,6	1,7	1,6	1,5	2,0	2,4	3,0	3,4	3,0	3,2
<b>Fettenvorstadt/ Stadtrandsiedlung</b>												
	absolut	101	101	100	112	127	118	154	193	199	189	202
	in %	2,6	2,5	2,5	2,7	3,0	2,7	3,5	4,2	4,2	3,8	4,0
<b>Ostseeviertel</b>												
	absolut	71	72	70	62	97	262	249	264	233	204	193
	in %	1,2	1,2	1,2	1,0	1,6	4,1	3,9	4,1	3,7	3,3	3,1
<b>Schönwalde I/ Südstadt</b>												
	absolut	518	574	625	734	872	1.069	1.152	1.282	1.361	1.320	1.312
	in %	4,8	5,3	5,8	6,8	8,0	9,8	10,5	11,6	12,1	11,9	11,8
<b>Schönwalde II</b>												
	absolut	362	363	386	462	486	745	865	919	942	934	912
	in %	4,2	4,2	4,6	5,5	5,8	8,9	10,5	11,1	11,4	11,5	11,5
<b>Industriegebiet</b>												
	absolut	42	54	53	67	57	80	249	403	416	383	393
	in %	5,3	6,6	6,7	8,4	7,2	9,8	25,4	35,4	35,5	32,6	33,2
<b>Ladebow</b>												
	absolut	k.A.	k.A.	k.A.	11	7	8	14	13	13	10	19
	in %	0,0	0,0	0,0	1,6	1,0	1,2	1,9	1,7	1,6	1,3	2,3
<b>Wieck</b>												
	absolut	9	8	k.A.	7	10	11	11	11	12	10	14
	in %	2,0	1,7	0,0	1,5	2,1	2,2	2,3	2,3	2,5	2,1	3,0
<b>Eldena</b>												
	absolut	20	17	17	27	36	38	40	40	50	45	37
	in %	0,9	0,8	0,8	1,2	1,6	1,7	1,7	1,8	2,2	2,0	1,6
<b>Groß Schönwalde</b>												
	absolut	27	20	17	23	24	32	31	46	46	41	34
	in %	2,5	1,9	1,5	1,9	1,9	2,5	2,5	3,6	3,5	3,1	2,7
<b>Friedrichshagen</b>												
	absolut	k.A.										
	in %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,3	0,0	0,0
<b>Riems / Insel Koos</b>												
	absolut	21	11	16	18	9	6	8	15	18	19	16
	in %	3,7	2,0	3,0	3,5	1,8	1,3	1,8	3,2	3,9	3,9	3,2
<b>Greifswald</b>												
	absolut	1.655	1.722	1.837	2.151	2.395	3.149	3.624	4.119	4.316	4.166	4.175
	in %	3,1	3,2	3,4	3,9	4,3	5,6	6,4	7,1	7,4	7,2	7,2

## 2.1.6 Entwicklung der Haushalte

Die Datenlage aus dem Einwohnermelderegister lässt seit 2017 keine Angaben zu den Haushaltsgrößen zu. Die aktuellsten Berechnungen der kommunalen Statistikstelle haben für das Jahr 2016 1,4 Einwohner je Haushalt ergeben. Darin sind Haupt- und Nebenbewohner berücksichtigt. 1992 lag dieser Haushaltsfaktor bei 1,8; 2000 bei 1,7; 2005 bei 1,5 und 2010 ebenfalls bereits bei 1,4 Einwohner je Haushalt. – Nach Einschätzung der kommunalen Statistikstelle sind die Angaben aber kritisch zu interpretieren:

*Ein Haushalt im Sinne des Einwohnerwesens ist nur anhand der familiären Verknüpfungen (Ehepaare bzw. Eltern-Kind-Beziehungen) und gleicher Anschrift zu berechnen. Das heißt, die oben ausgewiesenen Haushaltszahlen liegen weit über den tatsächlich vorhandenen Haushaltsgemeinschaften. Seit 2008 ist keine Aussage mehr zu haushaltangehörigen Kindern ab 18 Jahren möglich, da diese im Einwohnermelderegister von den Eltern entknüpft werden. Dadurch wird die Größe der Haushalte künstlich verkleinert und ihre Anzahl erhöht. Die Angaben liegen weit entfernt von den Wohnhaushalten; sind aus dieser Quelle aber mit den bisherigen Methoden nicht anders herzuleiten.*

### Wohnungshaushaltsprognosen (Wohnraumnachfrageprognose 2010 & „ISEK 2030plus“)

Eine im Jahr 2010 für Greifswald erstellte Haushalts- und Wohnraumnachfrageprognose ging noch von einem Rückgang der wohnungsnachfragerlevanten Haushalte um 2,8% auf 28.780 Haushalte bis 2020 aus. Aufgrund gegenteiliger Entwicklungen wurden diese Vorausberechnungen im ISEK 2030plus im Jahr 2017 revidiert. Darin wurde aufgrund des eingetretenen und angenommenen weiteren Bevölkerungswachstums die nachfragenden Haushalte für das Jahr 2030 bei einer Größenordnung von

- **34.308 bis 35.283 Haushalten** prognostiziert.

## 2.1.7 Beschäftigung und Arbeitslosigkeit

Die Daten zu den Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Greifswald erlauben Aussagen zur wirtschaftlichen aber v.a. auch zur arbeitsräumlichen Zentralität des Standortes. Ein Vergleich mit Daten Mitte der 1990-er Jahre, z.B. dem Pendlerfaktor<sup>7</sup> 09/1995 in Höhe von 108,1, verweist auf eine Schwankung auf hohem Niveau. Diese Differenz zwischen Mitte der 1990er Jahre und heute spiegelt einerseits die wirtschaftlich positive Entwicklung der Stadt und die Bedeutung für den regionalen Arbeitsmarkt wider. Andererseits dokumentiert sie die Effekte der Wohn-Suburbanisierung. - Plump formuliert: Der Arbeitsmarkt-Einzugsbereich Greifswalds hat sich räumlich deutlich ausgebreitet.

---

<sup>7</sup> Der Pendlerfaktor berechnet sich wie folgt: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort / Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort \* 100. Ist der Wert größer als 100, stellt die jeweilige Kommune Arbeitsplätze für die Region zur Verfügung, erzielt also einen arbeitsräumlichen Zentralitätsüberschuss. Je höher der Wert, desto stärker ist diese Zentralität ausgeprägt.

Abbildung 54: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort sowie Pendlerfaktor als Maß der arbeitsräumlichen Zentralität | Greifswald, 1995, 2010 bis 2020



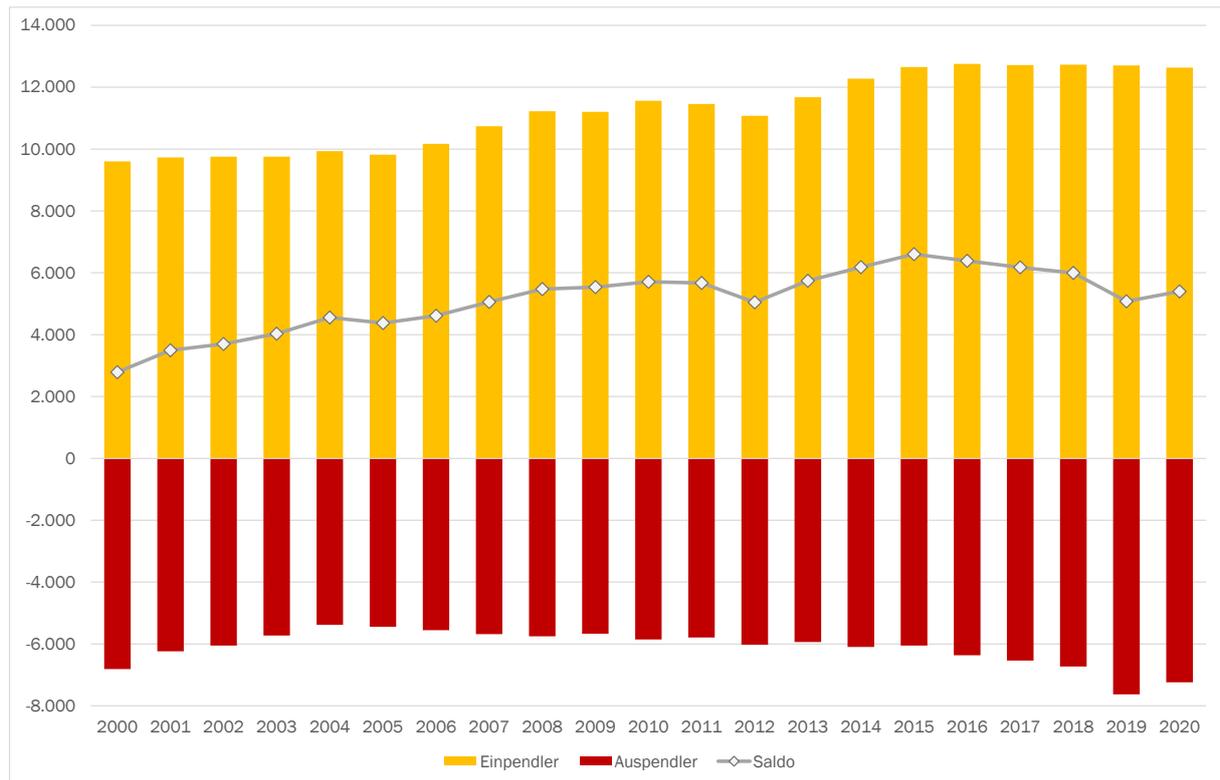
Anmerkung: Daten für 2010 und 2011 beziehen sich aus Gründen der Datenverfügbarkeit jeweils auf den 30.06. des Jahres; die anderen Jahrgänge auf den 31.12. des Jahres.

Tabelle 41: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort sowie Pendlerfaktor als Maß der arbeitsräumlichen Zentralität | Greifswald, 1995, 2010 bis 2020

	30.06.1995	30.06.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach <b>Wohnort</b>	24.140	18.574	18.937	19.141	19.817	20.083	20.597	21.146	21.900	23.935	23.821	23.780
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach <b>Arbeitsort</b>	25.195	24.285	24.609	24.140	26.072	26.762	27.215	27.424	28.060	28.806	29.287	29.460
Pendlerfaktor	104,4	130,7	130,0	126,1	131,6	133,3	132,1	129,7	128,1	120,4	122,9	123,9
Auspenderquote	30,1	31,5	30,6	31,5	30,0	30,3	29,4	30,1	29,9	28,1	32,0	30,4
Einpendlerquote	33,0	62,2	60,5	57,9	58,9	61,1	61,4	60,3	58,1	53,2	53,3	53,1

	1995 bis 2020		2010 bis 2020		2017 bis 2020	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach <b>Wohnort</b>	-360	-1,5	5.206	28,0	1.880	8,6
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach <b>Arbeitsort</b>	4.265	16,9	5.175	21,3	1.400	5,0

Abbildung 55: Ein- und Auspendler sowie Saldo | Greifswald, 2000 bis 2020



Die Bedeutung der Stadt als Arbeitsmarkt für die Region und darüber hinaus hat bemerkenswert zugenommen. Die Anzahl der Einpendler liegt seit fünf Jahren über 12.500. Im Saldo zwischen Ein- und Auspendler wurde 2015 der Spitzenwert von 6.600 erreicht. Dieser liegt nach tendenzieller Zunahme der Auspendlerzahlen seit 2016 stetig über 5.000. Die Daten verweisen einerseits auf eine hohe zentralörtliche Funktion Greifswalds auf dem Arbeitsmarkt, andererseits auf die verkehrsplanerische Herausforderung, die Einpendlerströme aus einem siedlungsstrukturell bedingt sehr PKW-affinem Umland so zu steuern, dass stadtrechte Lösungen entstehen.

- Die Zahl der Einpendler nach Greifswald ist im Laufe der Zeit deutlich gestiegen.
- Der positive Einpendler-Auspender-Saldo hat sich seit 2001 von +3.495 auf +6.175 im Jahr 2017 erhöht.
- Die Stadt stellt für die Region einen attraktiven Arbeitsplatzstandort dar.

Tabelle 42: Ein- und Auspendler sowie Saldo (2000 bis 2020, jeweils am 31.12.des Jahres)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Einpendler	9.602	9.731	9.753	9.757	9.935	9.819	10.169	10.738	11.221	11.204	11.561
Auspender	6.814	6.236	6.055	5.725	5.383	5.447	5.556	5.679	5.751	5.670	5.853
Saldo	2.788	3.495	3.698	4.032	4.552	4.372	4.613	5.059	5.470	5.534	5.708

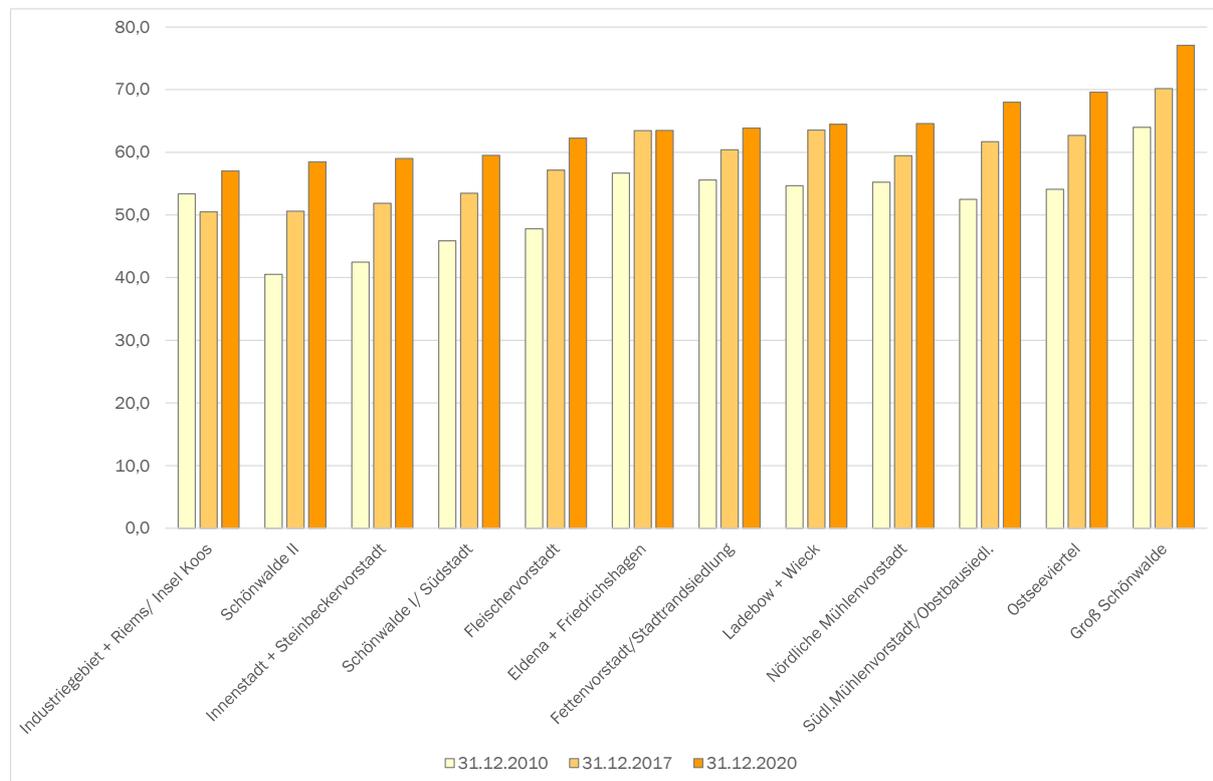
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Einpendler	11.561	11.460	11.076	11.676	12.273	12.654	12.754	12.714	12.728	12.704	12.632
Auspender	5.853	5.788	6.029	5.937	6.094	6.054	6.366	6.539	6.731	7.630	7.239
Saldo	5.708	5.672	5.047	5.739	6.179	6.600	6.388	6.175	5.997	5.074	5.393

	2000 bis 2020		2010 bis 2020		2017 bis 2020	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Einpendler	3.030	31,6	1.071	9,3	-82	-0,6
Auspender	425	6,2	1.386	23,7	700	10,7
Saldo	2.605	93,4	-315	-5,5	-782	-12,7

**Differenzierung der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Stadtteilen:** Der Indikator Anteil der SV-pflichtig Beschäftigten (Wohnort) an den 15- bis unter 65-Jährigen verweist auf die jeweilige ökonomische Stärke der entsprechenden räumlichen Einheit. Je höher der Wert, desto besser, so die einfache Interpretation. Die Daten sind leider nicht für alle Stadtteile gesondert vorhanden, deshalb mussten teilweise Gruppen gebildet werden.

- Besonders hohe Werte finden sich in Groß Schönwalde, im Ostseevierviertel, der Südlichen und Nördlichen Mühlenvorstadt.
- Schlusslichter sind Insel Riems / Industriegebiet, Schönwalde II und Innenstadt + Steinbeckervorstadt. – Dort trägt der hohe Anteil der Studierendenschaft zur begrenzten Aussagekraft des Indikators bei.

Abbildung 56: Anteil (in %) der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15-65 Jahre) – Stadtteile, 2010, 2017, 2020



Anmerkung: „Verzerrte“ X-Achsendarstellung

Tabelle 43: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte absolut und Anteil an Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15-65 Jahre) – Stadtteile, 2010, 2017, 2020

	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB) am Wohnort					
	31.12.2010		31.12.2017		31.12.2020	
	absolut	Anteil SvB (in %) an Bev. im erwerbsfähigen Alter (15-65 J.)	absolut	Anteil SvB (in %) an Bev. im erwerbsfähigen Alter (15-65 J.)	absolut	Anteil SvB (in %) an Bev. im erwerbsfähigen Alter (15-65 J.)
Innenstadt + Steinbeckervorstadt	1.637	42,5	2.172	51,9	2.473	59,0
Fleischervorstadt	1.604	47,8	2.118	57,2	2.297	62,3
Nördliche Mühlenvorstadt	1.549	55,2	1.846	59,5	2.004	64,6
Südl. Mühlenvorstadt/ Obstbausiedl.	1.935	52,5	2.427	61,7	2.650	68,0
Fettenvorstadt/ Stadtrandsiedlung	1.621	55,6	1.875	60,4	2.067	63,9
Ostseevierviertel	2.153	54,1	2.370	62,7	2.441	69,6
Schönwalde I/ Südstadt	3.231	45,9	3.714	68,9	4.091	59,5
Schönwalde II	2.451	40,5	2.725	50,6	2.971	58,5
Industriegebiet + Riems/ Insel Koos	507	53,4	552	50,5	633	57,0
Ladebow + Wieck	429	54,6	504	63,6	517	64,5
Eldena + Friedrichshagen	976	56,7	1.007	63,5	1.048	63,5
Groß Schönwalde	526	64,0	574	70,2	581	77,1
keine Zuordnung möglich	80	–	16	–	7	–
Greifswald insgesamt	18.699	49,2	21.900	57,0	23.780	62,7

Anmerkung: Datenumstellung bei der Erfassung: Seit 2017 für manche Stadtteile nur noch gebündelt möglich, z.B. Innenstadt + Steinbeckervorstadt als gemeinsame räumliche Einheit. Demnach zur Vergleichbarkeit auch für 2010 in diesen Raumkategorien dargestellt.

**Arbeitslose**

- Deutlicher Rückgang der Anzahl der Arbeitslosen insgesamt; v.a. seit dem zwischenzeitlichem „Hoch“ mit 6.637 Arbeitslosen (31.03.2005).
- Mit Stand 31.12.2020: 2.157 Arbeitslose | Arbeitslosenquote Jahresdurchschnitt 2020: 7,4 %.
- Insgesamt wirkt der Arbeitsmarkt eher robust; so sind z.B. die Auswirkungen der COVID 19 Pandemie auf dem Greifswalder Arbeitsmarkt sehr gering und aktuell auch nicht mehr als höherer Wert zu vernehmen.
- Männer sind stärker von Arbeitslosigkeit betroffen als Frauen.

Abbildung 57: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen insgesamt und nach Geschlecht (01.03.2000 – 31.12.2020)

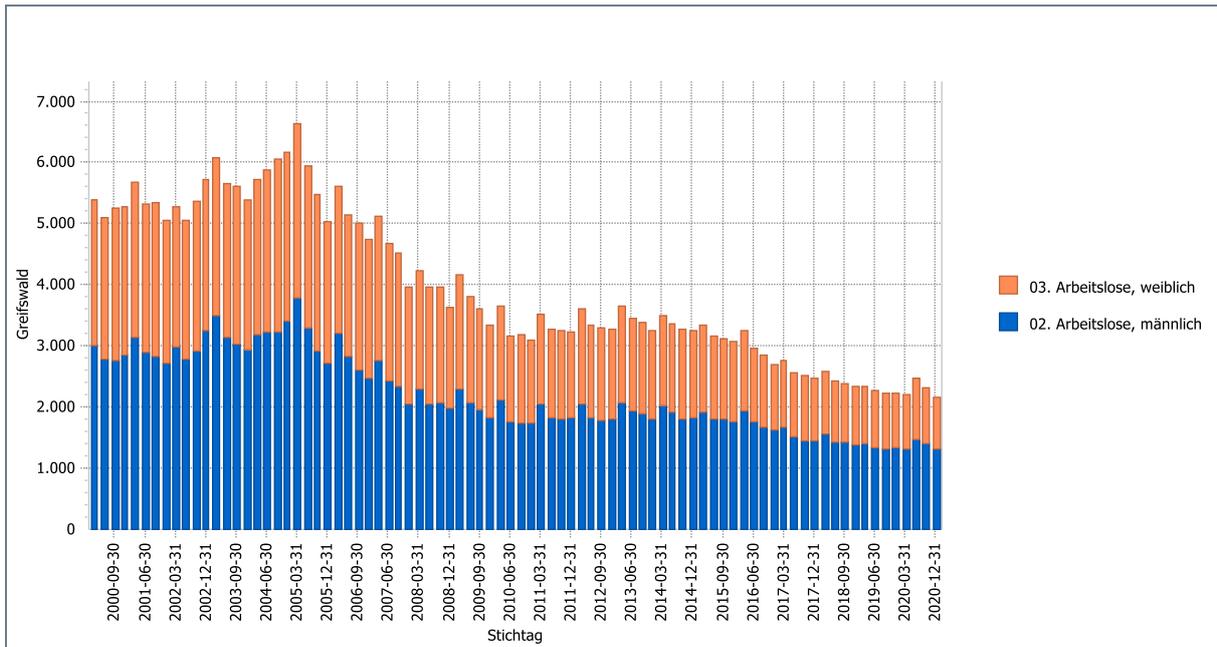
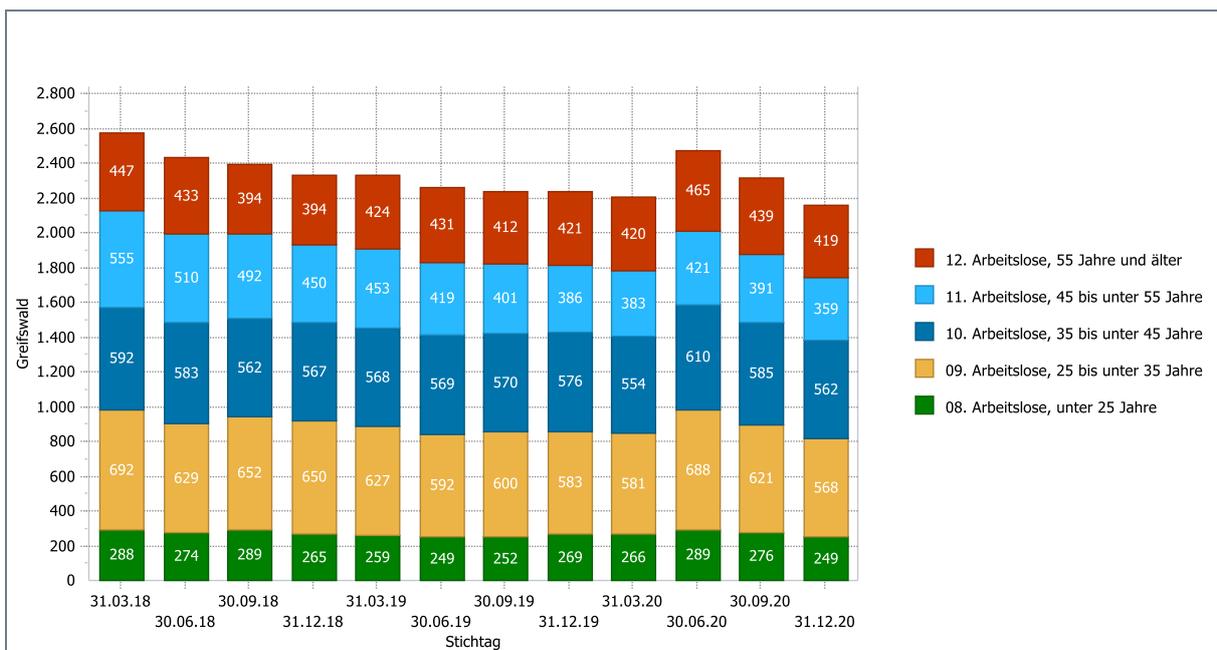


Abbildung 58: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen nach Altersgruppen (01.03.2018 – 31.12.2020)



- Die altersstrukturelle Verteilung der Arbeitslosigkeit weist keine Besonderheiten auf.
- Es gibt weder eine signifikante Jugend- noch eine ausgeprägte altersbedingte Arbeitslosigkeit.

Tabelle 44: Anzahl der Arbeitslosen gesamt auf Stadtteilebene (2000, 2005, 2010, 2015, 2020)

Arbeitslose	31.12.2000	31.12.2005	31.12.2010	31.12.2015	31.12.2020
01 Innenstadt	320	306	202	196	149
02 Steinbeckervorstadt	6	17	12	15	k.A.
03 Fleischervorstadt	235	232	140	120	123
04 Nördliche Mühlenvorstadt	220	199	122	129	90
05 Südliche Mühlenvorstadt/ Obstbausiedlung	369	320	208	192	145
06 Fettenvorstadt/ Stadtrandsiedlung	180	207	104	120	66
07 Ostseevierviertel	1.006	738	366	318	170
08 Schönwalde I/ Südstadt	1.303	1.329	823	872	630
09 Schönwalde II	1.213	1.246	879	891	626
10 Industriegebiet	47	61	38	36	65
11 Ladebow	30	37	14	18	12
12 Wieck	28	23	6	11	k.A.
13 Eldena	112	105	60	50	41
14 Groß Schönwalde	53	60	39	40	14
15 Friedrichshagen	22	18	4	4	k.A.
16 Riems / Insel Koos	86	65	49	29	k.A.

Anmerkung: Aus Datenschutzgründen (Anzahl 3 und weniger) fehlen z.T. Angaben.

Tabelle 45: Anteil der Arbeitslosen gesamt an der erwerbsfähigen Bevölkerung (15 - 65 Jahre, Hauptbewohner)

Anteil Arbeitslose an EW (HWS) 15-65 J. (in %)	31.12.2000	31.12.2005	31.12.2010	31.12.2015	31.12.2020
01 Innenstadt	11,2	9,8	5,6	5,2	3,8
02 Steinbeckervorstadt	4,1	7,9	4,3	4,9	k.A.
03 Fleischervorstadt	10,2	8,1	4,2	3,3	3,3
04 Nördliche Mühlenvorstadt	7,8	6,9	4,4	4,3	2,9
05 Südliche Mühlenvorstadt/ Obstbausiedlung	11,5	9,3	5,6	5,0	3,7
06 Fettenvorstadt/ Stadtrandsiedlung	8,0	7,5	3,6	4,0	2,0
07 Ostseevierviertel	17,1	17,0	9,2	8,2	4,8
08 Schönwalde I/ Südstadt	15,0	17,2	11,7	12,5	9,2
09 Schönwalde II	17,5	19,7	14,5	15,9	12,3
10 Industriegebiet	8,9	11,5	7,7	8,9	13,7
11 Ladebow	9,1	8,2	2,8	3,7	2,2
12 Wieck	4,6	3,2	0,8	1,3	k.A.
13 Eldena	6,9	6,3	3,8	3,5	3,1
14 Groß Schönwalde	11,6	12,2	10,5	12,5	4,8
15 Friedrichshagen	15,1	10,3	2,6	2,4	k.A.
16 Riems / Insel Koos	19,2	13,6	10,7	6,6	k.A.

Anmerkung: Aus Datenschutzgründen (Anzahl 3 und weniger) fehlen z.T. Angaben.

Die Datenlage auf Stadtteilebene ist leider lückenhaft. Die errechnete „Arbeitslosenquote“ ist keine offizielle Quote, da als Bezugsgröße nur die Altersgruppe der 15 bis 65 Jährigen herangezogen wurde. Daten zu den zivil abhängigen Erwerbstätigen liegen auf Stadtteilebene nicht vor, deswegen diese Hilfskonstruktion, um eine stadtinterne Differenzierung vornehmen zu können.

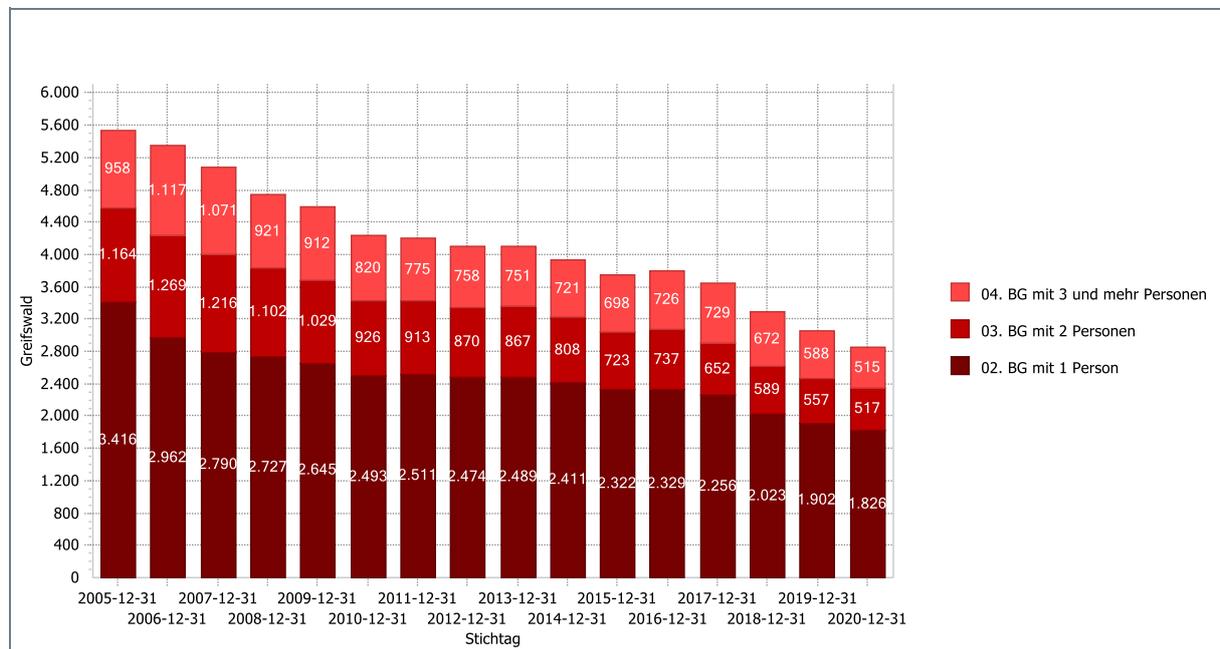
Dennoch lassen sich gewisse Muster der höheren Betroffenheit unterschiedlicher Formen von Arbeitslosigkeit in den Stadtteilen Schönwalde II, Schönwalde I / Südstadt sowie Industriegebiet festhalten.

Die Tendenz bei der Arbeitslosigkeit in den Stadtteilen ist grundsätzlich rückläufig, mit Ausnahme des Industriegebietes. Hier kommt es zu einem Anstieg von 8,9 % (2015) auf 13,7 % (2020).

Tabelle 46: Anteil der Jugendarbeitslosen an ihrer Altersgruppe 15 bis unter 25 Jahren | Stadtteile, 2000, 2010, 2017, 2020

Anteil der Jugendarbeitslosen an der Altersgruppe 15 bis unter 25 J.	31.12.2000	31.12.2010	31.12.2017	31.12.2020
Innenstadt	k.A.	2,3	1,1	0,9
Steinbeckervorstadt	k.A.	k.A.	2,7	k.A.
Fleischervorstadt	7,6	1,6	1,2	1,4
Nördliche Mühlenvorstadt	5,4	2,4	0,6	k.A.
Südliche Mühlenvorstadt/ Obstbausiedlung	8,4	2,0	1,3	1,6
Fettenvorstadt/ Stadtrandsiedlung	4,9	1,9	1,4	k.A.
Ostseevierviertel	10,9	6,4	5,4	2,6
Schönwalde I/ Südstadt	10,8	4,6	5,4	4,5
Schönwalde II	11,6	6,8	6,8	8,7
Industriegebiet	8,2	6,7	4,0	k.A.
Ladebow	5,8	2,0	k.A.	k.A.
Wieck	0,0	2,6	k.A.	k.A.
Eldena	3,8	0,9	k.A.	k.A.
Groß Schönwalde	4,6	4,3	3,2	k.A.
Friedrichshagen	9,1	4,5	k.A.	k.A.
Riems / Insel Koos	13,2	11,9	4,3	k.A.
Greifswald	9,2	4,0	3,1	3,2

Tabelle 47: Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften differenziert nach Anzahl der Personen (31.12.2015 bis 31.12.2020)



- Vergleichbar mit dem Rückgang der Arbeitslosenzahlen kommt es auch bei den Bedarfsgemeinschaften erfreulicherweise zu einem starken Rückgang von 5.538 BG (2005) auf 2.858 BG (2020), dies entspricht einer Verringerung um 48,4 %.
- Die meisten Bedarfsgemeinschaften sind jene mit einer Person.
- Das Verhältnis zwischen der Größe der Bedarfsgemeinschaften bleibt in der zeitlichen Entwicklung stabil.

Exkurs: Gesonderte Daten-Darstellung für die Sanierungs- und Stadtumbaugebiete

Abbildung 59: Innenstadt | Bedarfsgemeinschaften nach Anzahl der Personen und Personen in Bedarfsgemeinschaften insgesamt (2010 – 2020)

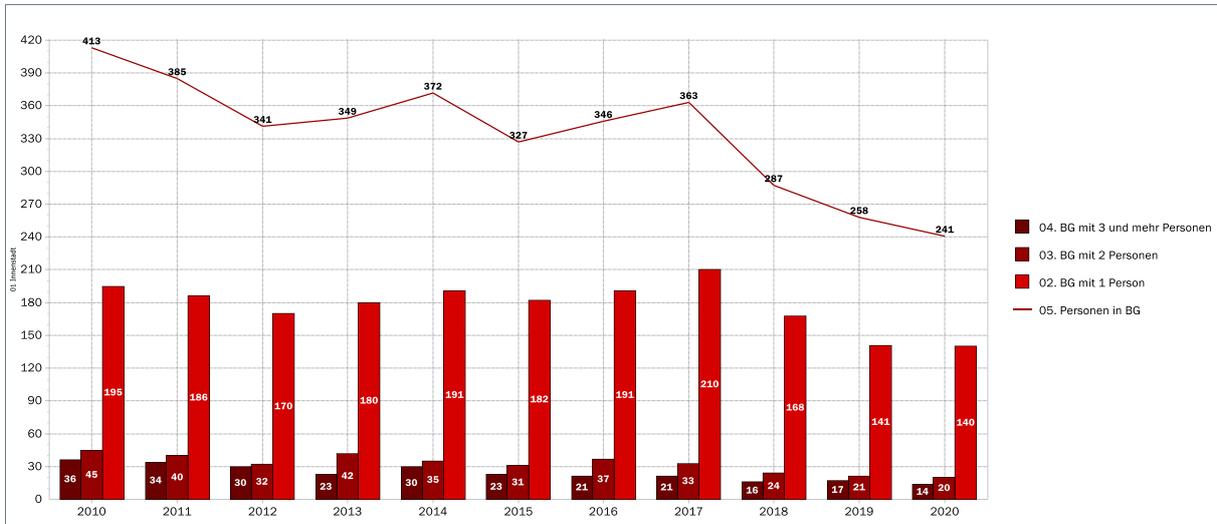
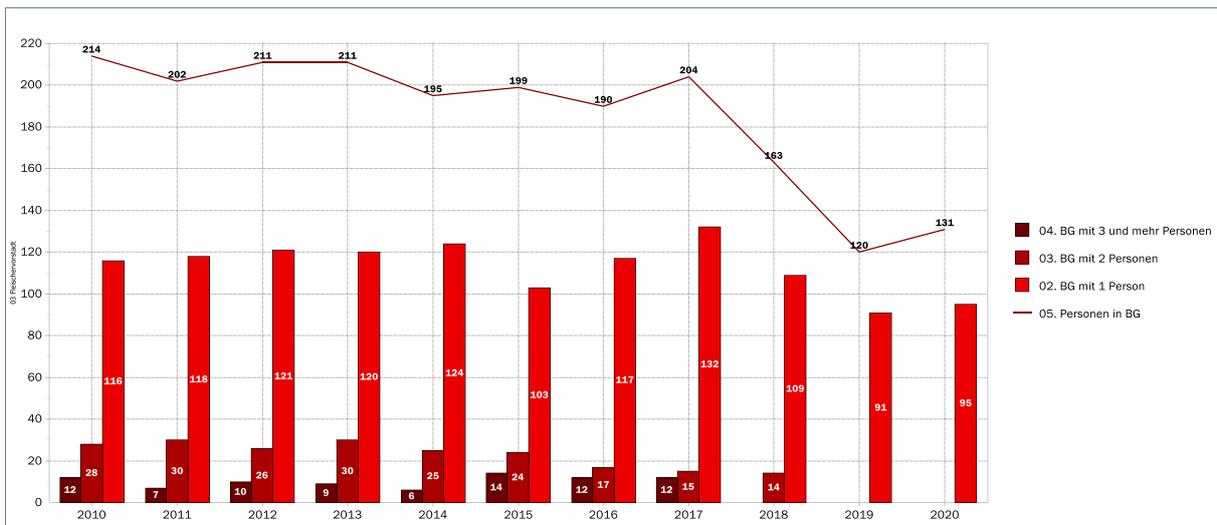
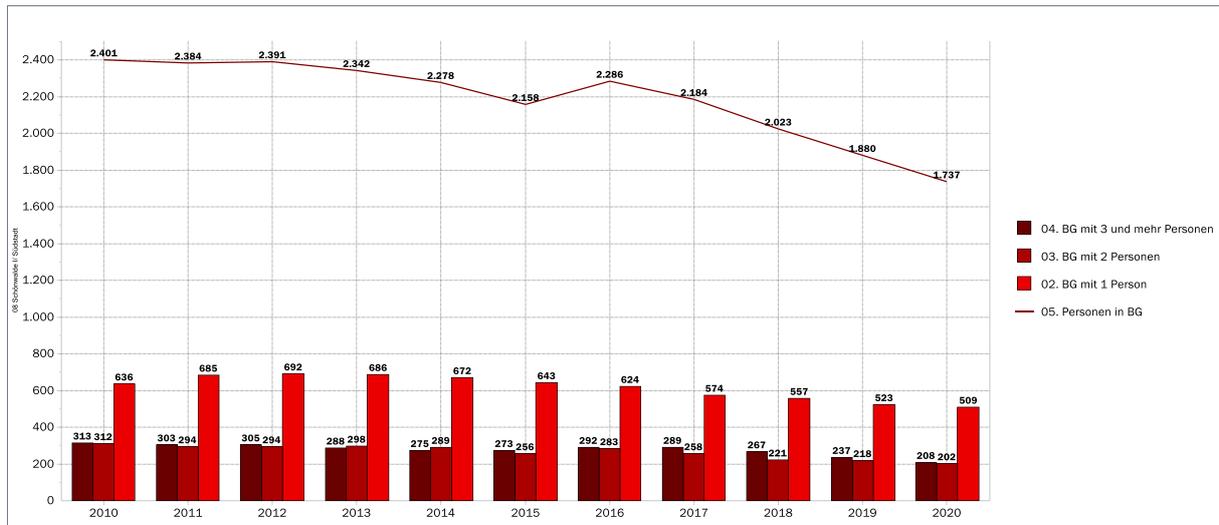


Abbildung 60: Fleischervorstadt | Bedarfsgemeinschaften nach Anzahl der Personen und Personen in Bedarfsgemeinschaften insgesamt (2010 – 2020)



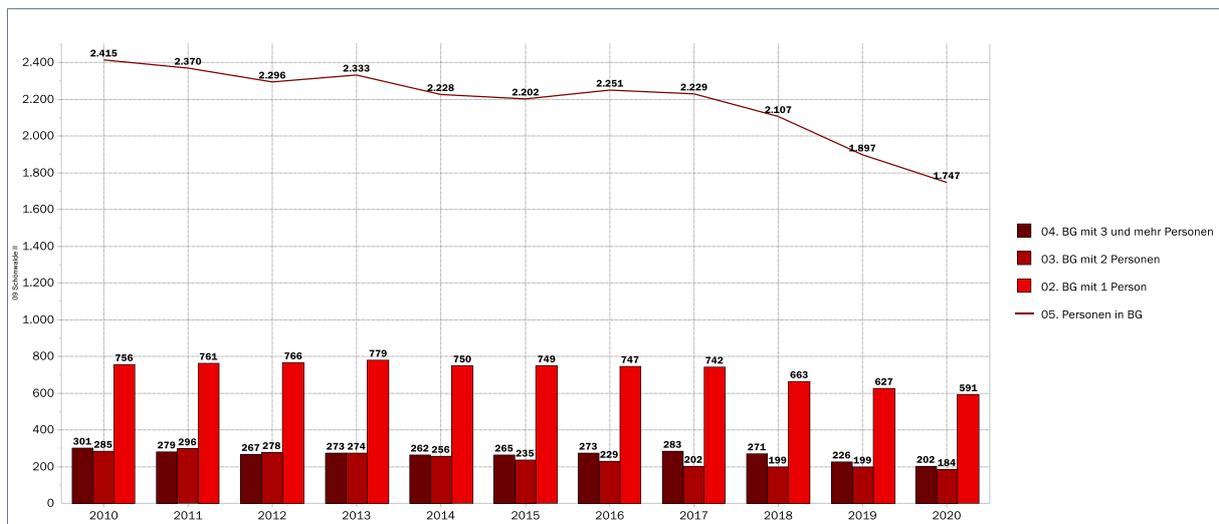
Anmerkung: Aus Datenschutzgründen wurden für 2018 bis 2019 kleinere Fallzahlen bei den BG mit 3 und 2 Personen von der BA für Arbeit nicht geliefert.

Abbildung 61: Stadtteil Schönwalde I / Südstadt | Bedarfsgemeinschaften nach Anzahl der Personen und Personen in Bedarfsgemeinschaften insgesamt (2010 – 2020)



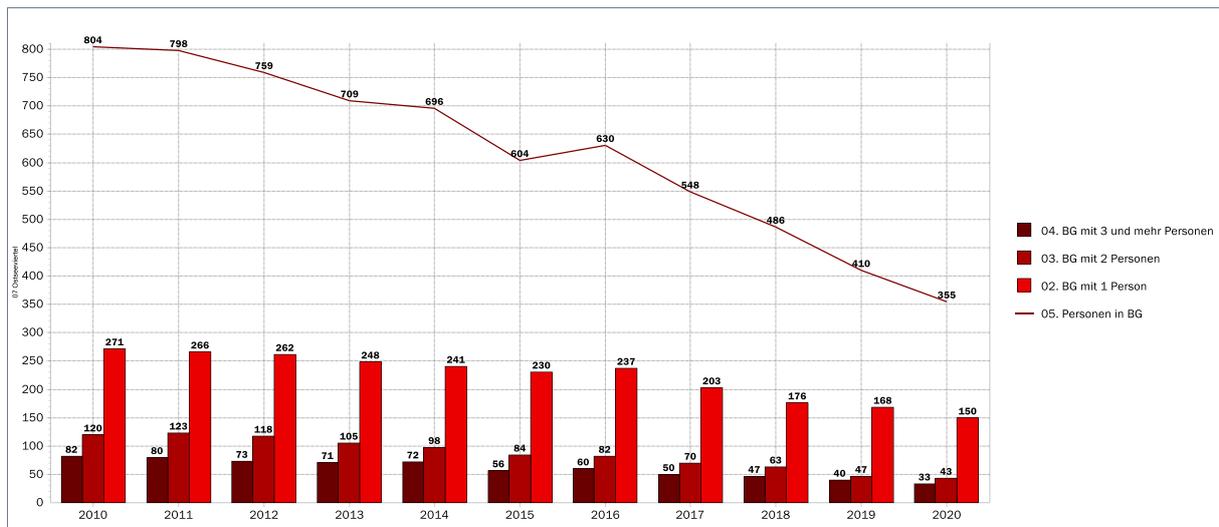
Anmerkung: Für das SUG liegen keine Daten vor, deswegen behelfsweise über die Ebene Stadtteil. Ergänzender Index: Anzahl der BG je EW (2020).

Abbildung 62: Stadtteil Schönwalde II | Bedarfsgemeinschaften nach Anzahl der Personen und Personen in Bedarfsgemeinschaften insgesamt (2010 – 2020)



Anmerkung: Für das SUG liegen keine Daten vor, deswegen behelfsweise über die Ebene Stadtteil. Ergänzender Index: Anzahl der BG je EW (2020).

Abbildung 63: Stadtteil Ostseevierviertel | Bedarfsgemeinschaften nach Anzahl der Personen und Personen in Bedarfsgemeinschaften insgesamt (2010 – 2020)



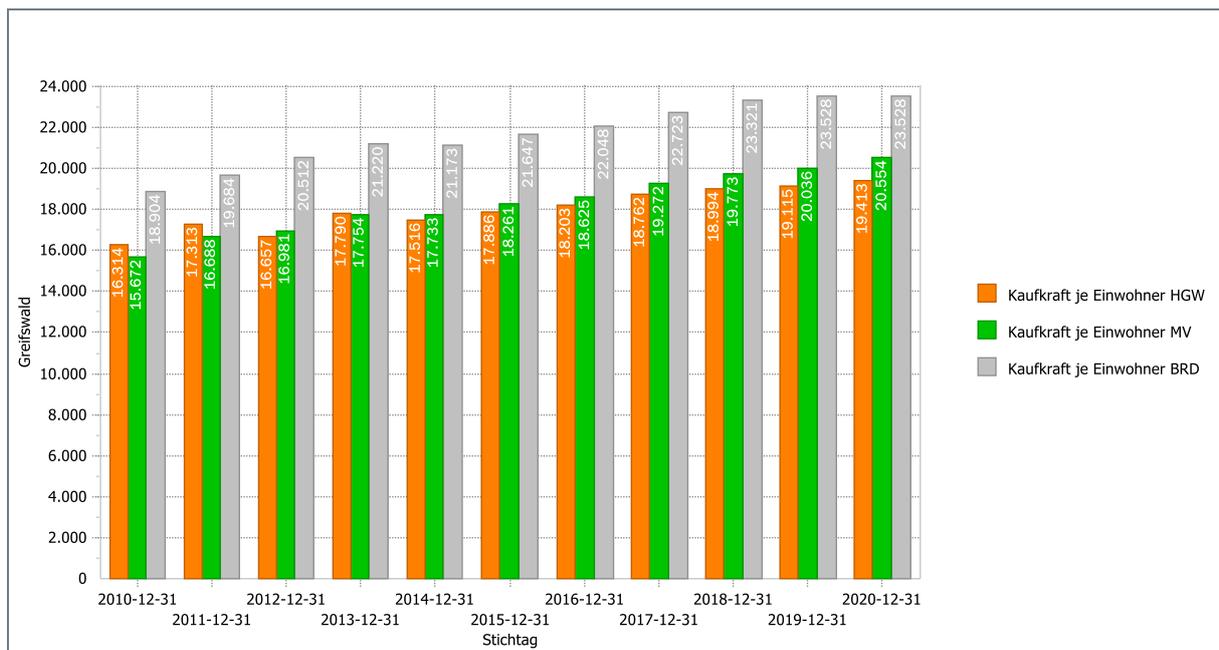
Anmerkung: Für das SUG liegen keine Daten vor, deswegen behelfsweise über die Ebene Stadtteil. Ergänzender Index: Anzahl der BG je EW (2020).

### 2.1.8 Kaufkraft

Auf Grundlage der Daten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) erscheint regelmäßig – Jahr für Jahr – das gleiche Problem, und dies im Übrigen mit wachsender Brisanz: Die Schere der Ungleichverteilung bei der Kaufkraft öffnet sich weiter. 2010 betrug die Greifswalder Kaufkraft im Vergleich zum Bundesdurchschnitt 86,3 %, 2015 dann 84,5 % und 2020 nur noch 82,5 %.

Das gleiche Phänomen, gar etwas verschärft, ergibt sich im Vergleich zum landesweiten Durchschnitt.

Abbildung 64: Kaufkraft je Einwohner im Vergleich mit Durchschnittswerten MV und Deutschland (2010 bis 2020)



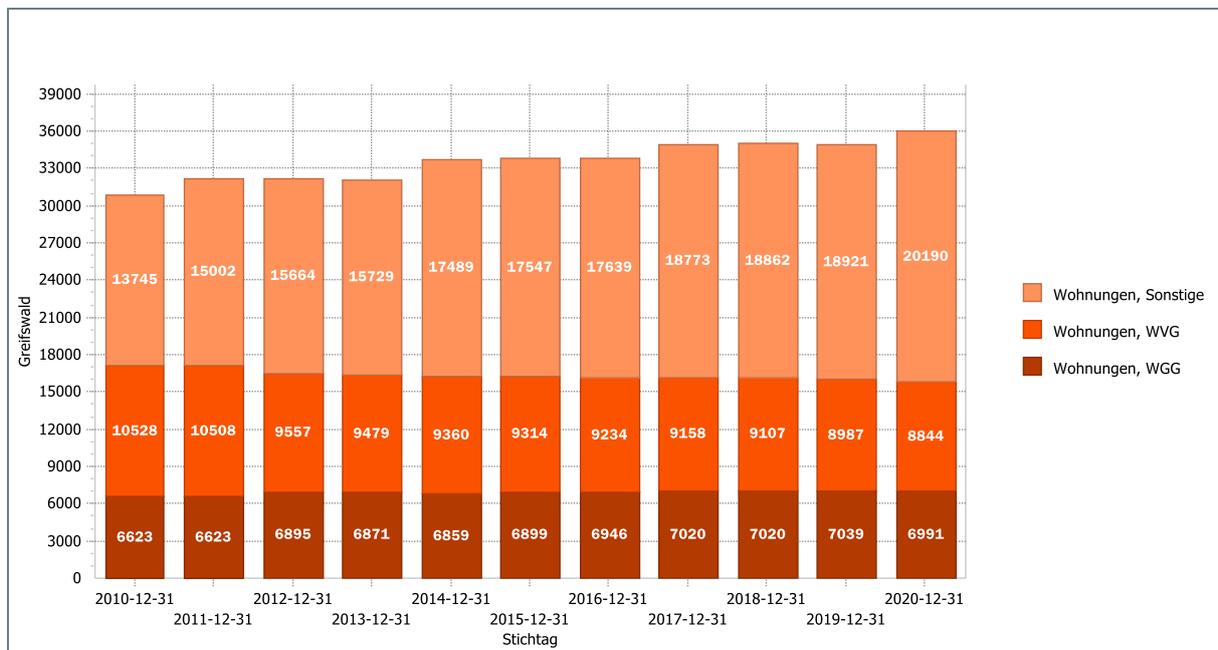
## 2.2 Wohnungswirtschaft

### 2.2.1 Wohnungsbestand

Seit 2005 wird in einem Intervall von drei Jahren eine gesamtstädtische Wohnungsbestand- und -leerstandserfassung durch die Geoware Monitoring GmbH durchgeführt. Wegen des erfolgten Rückbaus in den Stadtumbaugebieten waren zwischenzeitlich Rückgänge bei der Wohnungszahl festzustellen. In den zwischen den Begehungen liegenden Jahren werden für die Fortschreibung ausschließlich die Daten der Wohnungsunternehmen aktualisiert. – Zu den wesentlichen Ergebnissen:

- Zunahme der Wohnungsanzahl von 30.896 (2010) auf 36.025 (2020) entspricht einem Wachstum von 15,6 %.
- Dabei wird dieses Wachstum größtenteils von den „sonstigen“ Eigentümern getragen. Der Bestand dieser Gruppe erhöht sich um 46,9 %.
- Die Anzahl der Wohnungen der großen Wohnungsunternehmen WVG und WGG in Greifswald reduziert sich von 17.151 (2010) auf 15.835 (2020), womit der Anteil von 55,5 % (2010) auf 44,0 % (2020) sinkt.
- Die WGG selbst konnte hingegen die Wohnungsanzahl leicht erhöhen.

Abbildung 65: Wohnungsbestand differenziert nach Eigentumsstruktur (2010 bis 2020)



Den mit Abstand umfassendsten Wohnungsbestand weisen die Stadtteile Schönwalde I und Schönwalde II auf. Das Ostseevierviertel wurde vom dritten Platz verdrängt und hat wegen der Stadtumbauaßnahmen nun weniger Wohnungen als die Südliche Mühlenvorstadt/ Obstbausiedlung. Eine deutliche Zunahme an Wohnungen gibt es zudem in der Innenstadt, Fleischervorstadt und Fettenvorstadt/Stadtrandsiedlung.

Tabelle 48: Wohnungsbestand | Stadtteile, 31.12.2004 bis 31.12.2020

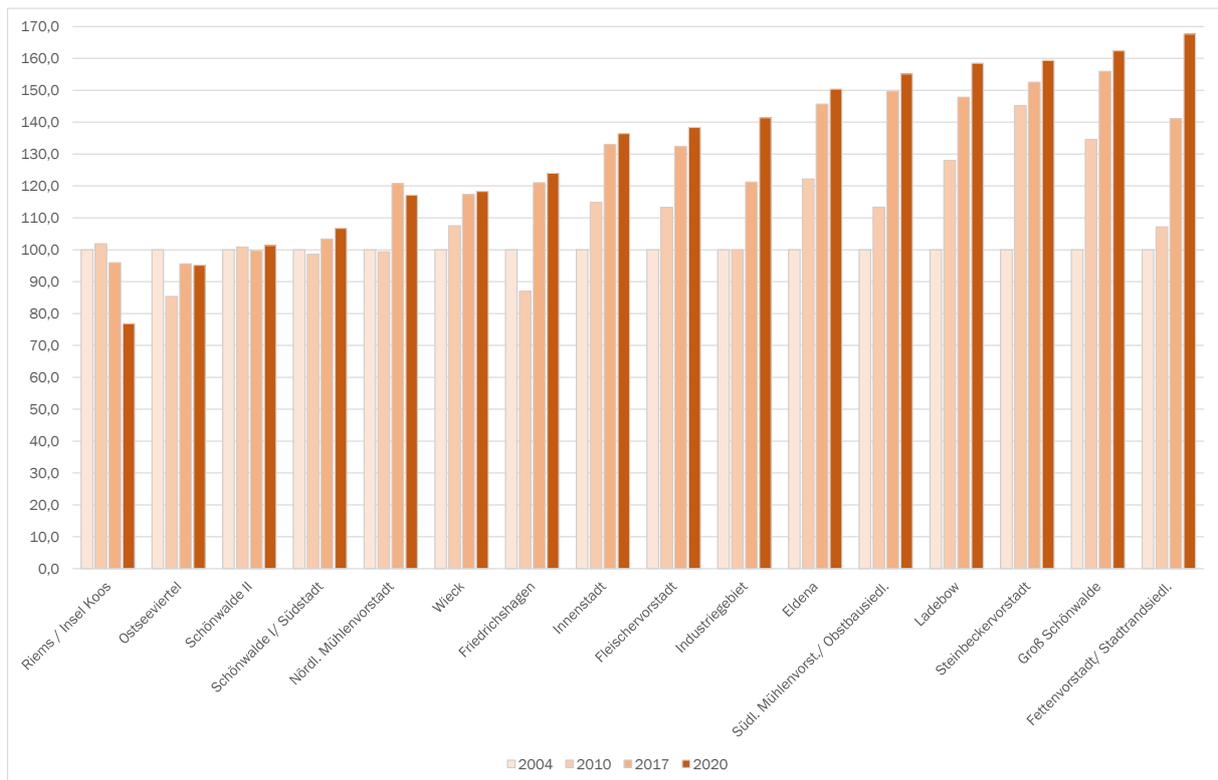
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Innenstadt	2.755	2.756	2.759	3.081	3.120	3.165	3.164	3.162	3.160
Steinbeckervorstadt	177	177	177	257	257	257	257	238	238
Fleischervorstadt	2.277	2.277	2.277	2.569	2.576	2.580	2.580	2.749	2.746
Nördl. Mühlenvorstadt	2.573	2.587	2.587	2.528	2.555	2.555	2.556	2.884	2.884
Südl. Mühlenvorst./ Obstbausiedl.	2.678	2.678	2.678	3.035	3.035	3.036	3.036	3.646	3.644
Fettenvorstadt/ Stadtrandsiedl.	1.658	1.657	1.657	1.777	1.777	1.777	1.777	1.839	1.839
Ostseevierviertel	3.955	3.892	3.843	3.766	3.624	3.548	3.375	3.421	3.419
Schönwalde I/ Südstadt	6.198	6.150	5.975	6.096	6.191	6.160	6.109	6.120	6.119
Schönwalde II	5.324	5.260	5.219	5.353	5.355	5.349	5.369	5.358	5.351
Industriegebiet	278	278	278	321	321	278	278	283	283
Ladebow	207	207	207	265	265	265	265	275	275
Wieck	213	213	213	229	229	229	229	240	240
Eldena	743	743	743	908	908	908	908	925	925
Groß Schönwalde	356	356	356	479	479	479	479	501	501
Friedrichshagen	100	100	100	87	87	87	87	79	79
Riems / Insel Koos	419	448	448	427	427	427	427	413	413
Greifswald	31.915	31.784	31.523	33.185	33.214	33.109	32.906	34.144	34.128

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Innenstadt	3.159	3.509	3.532	3.533	3.665	3.665	3.623	3.759
Steinbeckervorstadt	238	259	259	259	270	270	270	282
Fleischervorstadt	2.746	2.984	2.960	2.960	3.015	3.015	3.015	3.150
Nördl. Mühlenvorstadt	2.882	2.908	2.961	2.961	3.107	3.107	3.107	3.014
Südl. Mühlenvorst./ Obstbausiedl.	3.644	3.745	3.777	3.839	4.009	4.033	4.058	4.154
Fettenvorstadt/ Stadtrandsiedl.	1.839	2.179	2.179	2.179	2.339	2.339	2.339	2.779
Ostseevierviertel	3.380	3.707	3.607	3.624	3.779	3.779	3.779	3.763
Schönwalde I/ Südstadt	6.129	6.223	6.313	6.292	6.406	6.420	6.395	6.615
Schönwalde II	5.346	5.305	5.283	5.283	5.308	5.308	5.308	5.395
Industriegebiet	283	300	300	300	337	337	337	393
Ladebow	275	268	268	268	306	306	306	328
Wieck	240	255	255	255	250	250	250	252
Eldena	925	1.038	1.038	1.038	1.082	1.082	1.082	1.117
Groß Schönwalde	501	541	541	541	555	555	555	578
Friedrichshagen	79	96	96	96	121	121	121	124
Riems / Insel Koos	413	391	391	391	402	402	402	322
Greifswald	34.092	35.722	35.775	35.835	36.968	37.007	36.966	38.045

	2004 bis 2020		2010 bis 2020		2017 bis 2020	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Innenstadt	1.004	36,4	595	18,8	94	2,6
Steinbeckervorstadt	105	59,3	25	9,7	12	4,4
Fleischervorstadt	873	38,3	570	22,1	135	4,5
Nördl. Mühlenvorstadt	441	17,1	458	17,9	-93	-3,0
Südl. Mühlenvorst./ Obstbausiedl.	1.476	55,1	1.118	36,8	145	3,6
Fettenvorstadt/ Stadtrandsiedl.	1.121	67,6	1.002	56,4	440	18,8
Ostseevierviertel	-192	-4,9	388	11,5	-16	-0,4
Schönwalde I/ Südstadt	417	6,7	506	8,3	209	3,3
Schönwalde II	71	1,3	26	0,5	87	1,6
Industriegebiet	115	41,4	115	41,4	56	16,6
Ladebow	121	58,5	63	23,8	22	7,2
Wieck	39	18,3	23	10,0	2	0,8
Eldena	374	50,3	209	23,0	35	3,2
Groß Schönwalde	222	62,4	99	20,7	23	4,1
Friedrichshagen	24	24,0	37	42,5	3	2,5
Riems / Insel Koos	-97	-23,2	-105	-24,6	-80	-19,9
Greifswald	6.130	19,2	5.139	15,6	1.077	2,9

Anmerkung: Datenerfassung UHGW, Stadtmonitoring, WU; ggf. Abweichungen beim Gesamtbestand zu Daten Stat. LA.

Abbildung 66: Entwicklung Wohnungsbestand (Index: 2004 = 100) | Stadtteile, 2004, 2010, 2017, 2020 (jeweils 31.12.).



**Anmerkung:** „Verzerrte“ X-Achse. Datensortierung nach Merkmalsausprägung 2020.

**Hinweis** zur Datenqualität; z.B. Friedrichshagen: Beginn der vollumfänglichen WE-Erfassung für alle Stadtteile erfolgte 2004. Vorab-Erfassungen in Friedrichshagen weisen für den Zeitraum vor 2004 jedoch niedrigere Werte aus (77 WE in 2002 statt 100 in 2004, demnach wäre für Friedrichshagen ein insgesamt höherer relativer Zuwachs zu konstatieren und v.a. kein Rückgang zwischen 2004 und 2010. Erfassungen sind jedoch nicht ex-post korrigierbar. – Das Grundmuster der räumlichen Entwicklung wird jedoch ersichtlich.

## Wohnungen nach Sanierungsstand

Tabelle 49: Wohnungsbestand nach Sanierungsstand | Greifswald, 2014, 2017 und 2020

Sanierungsstand Wohnungen	31.12.2014		31.12.2017		31.12.2020	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
vollsaniiert	20.797	61,7	22.052	63,1	21.024	58,4
teilsaniert	5.356	15,9	4.928	14,1	6.366	17,7
unsaniert	3.481	10,3	2.803	8,0	5.470	15,2
Neubau	2.298	6,8	3.517	10,1	3.028	8,4
in Sanierung	114	0,3	155	0,4	71	0,2
baufällig/ruinös	86	0,3	31	0,1	64	0,2
keine Angabe	1.576	4,7	1.465	4,2	2	0,0

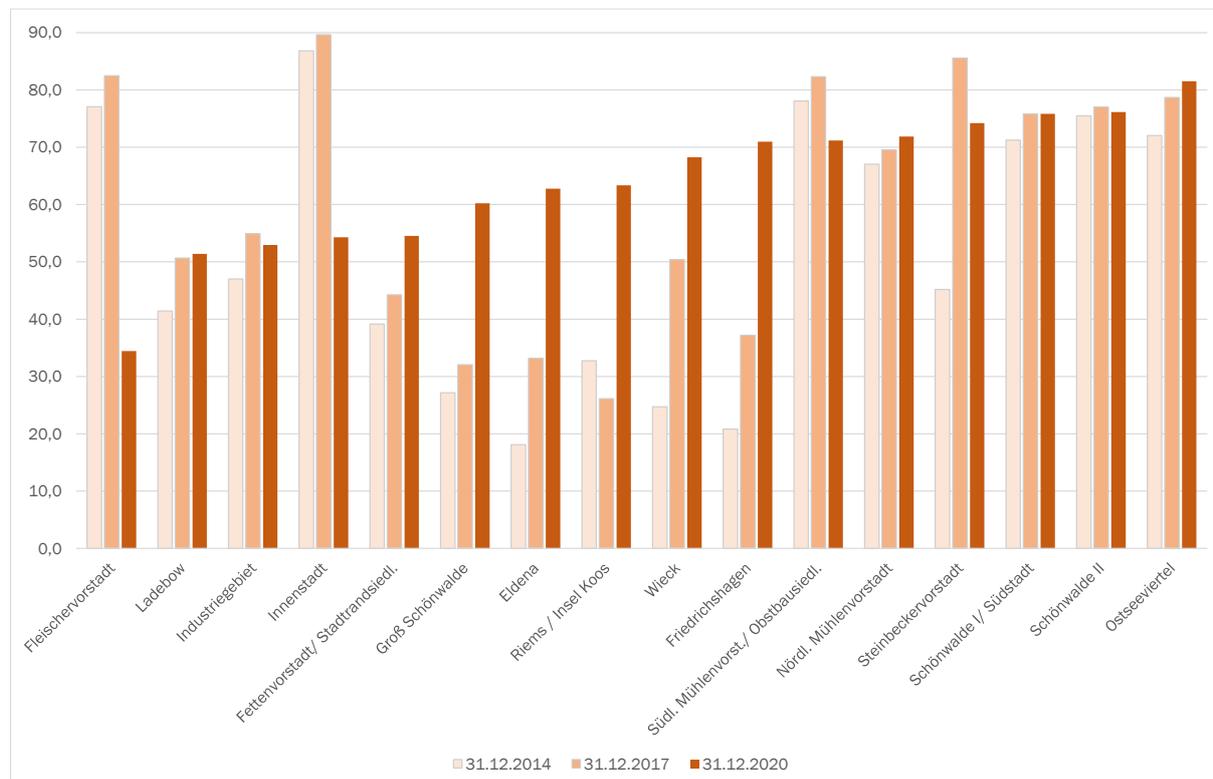
Der Anteil vollsanierter Wohnungen ist vor allem in den Plattenbaugebieten deutlich gestiegen.

Die Ergebnisse der zuvor erwähnten gesamtstädtischen Wohnungsbestandserfassung für 2020 sind teilweise **kritisch zu hinterfragen**. So ergeben sich erhebliche Sprünge beim Sanierungsstand in der Fleischervorstadt und in der Innenstadt. Inwieweit diese Daten sowie für die anderen Stadtteile bestätigt werden können, müsste gesondert nacherfasst werden, spätestens mit besonderem Augenmerk bei der nächsten anstehenden Begehung im Jahr 2023 oder 2024.

Gleichzeitig sind folgende Ansätze einer Interpretation- trotz ggf. **erfassungsbedingter Überzeichnungen** – leistbar:

- Anstehende zweite Sanierungswelle in den Sanierungsgebieten Innenstadt, Fleischervorstadt! / ebenso in den gründerzeitlichen Stadtbereichen und historischen Erweiterungsgebieten, z.B. auch Nördliche Mühlenvorstadt bzw. v.a. auch Steinbeckervorstadt (tlw. Erstsanierungen).
- Sanierungsprozesse und -erfolge im Stadtteil Riems sind gut aus den Daten ablesbar; Hoher Anteil Riems „in Sanierung“, insofern wird sich der Wert bei der nächsten Erfassung weiter positiv entwickeln.
- Ostseeviervtel; Sanierungsnotwendigkeit / anstehender Stadtumbau im Quartier Ostseeviervtel-Ryckseite wird datenmäßig durch die größere Einheit des Stadtteils nicht dargestellt bzw. unterdrückt

Abbildung 67: Anteil vollsanierter und neugebauter Wohnungen | Stadtteile, 2014, 2017, 2020



Anmerkung: Datensortierung nach Merkmalsausprägung 2020.

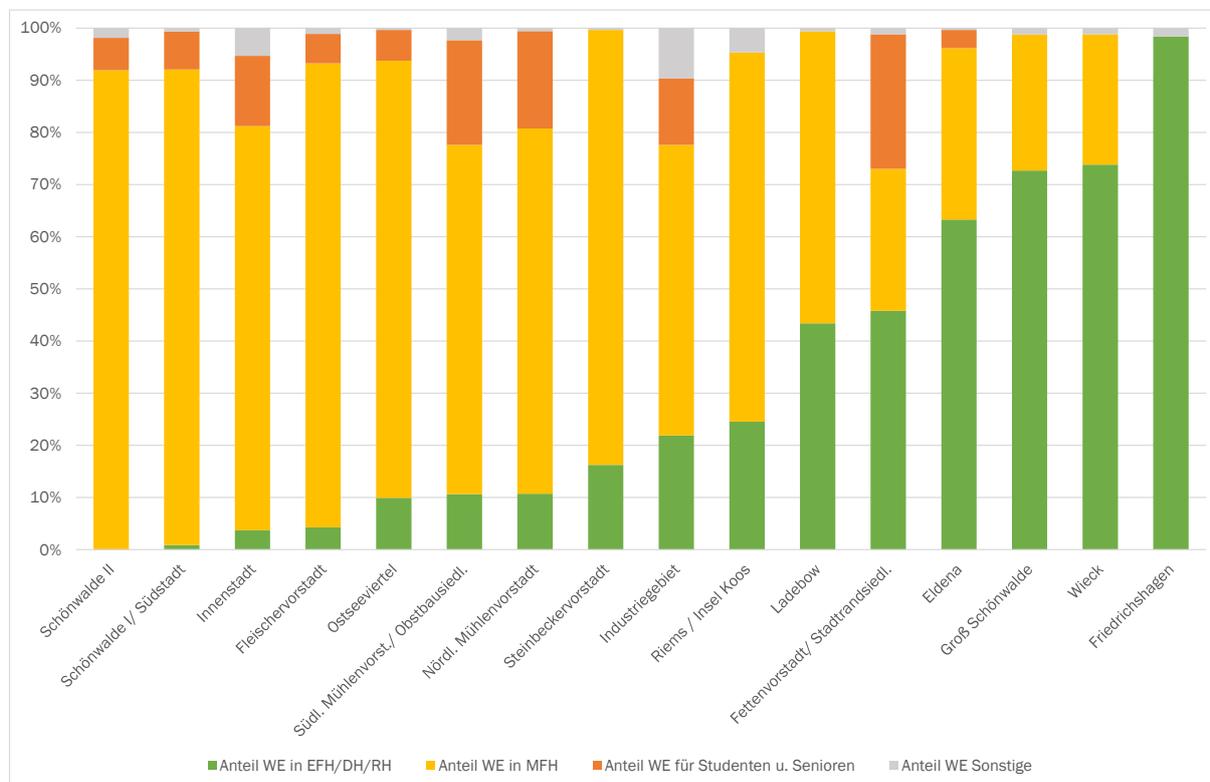
Tabelle 50: Vollsanierte und neugebaute Wohnungen, absolut und in % | Stadtteile, 2014, 2017, 2020

	31.12.2014		31.12.2017		31.12.2020	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Innenstadt	3.047	86,8	3.286	89,7	2.041	54,3
Steinbeckervorstadt	117	45,2	231	85,6	210	74,2
Fleischervorstadt	2.300	77,1	2.487	82,5	1.085	34,4
Nördl. Mühlenvorstadt	1.949	67,0	2.160	69,5	2.166	71,9
Südl. Mühlenvorst./ Obstbausiedl.	2.924	78,1	3.300	82,3	2.956	71,2
Fettenvorstadt/ Stadtransiedl.	853	39,1	1.035	44,2	1.515	54,5
Ostseeviervtel	2.670	72,0	2.973	78,7	3.067	81,5
Schönwalde I/ Südstadt	4.433	71,2	4.855	75,8	5.015	75,8
Schönwalde II	4.004	75,5	4.089	77,0	4.108	76,1
Industriegebiet	141	47,0	185	54,9	208	52,9
Ladebow	111	41,4	155	50,7	168	51,4
Wieck	63	24,7	126	50,4	172	68,3
Eldena	188	18,1	359	33,2	701	62,8
Groß Schönwalde	147	27,2	178	32,1	348	60,2
Friedrichshagen	20	20,8	45	37,2	88	71,0
Riems / Insel Koos	128	32,7	105	26,1	204	63,4
Greifswald	23.095	68,5	25.569	73,2	24.052	66,8

In der Wohnungsbestandserfassung werden vier Gebäude-Strukturtypen unterschieden:

- Mehrfamilienhäuser
- Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser
- Studentenwohnungen / Seniorenwohnungen
- Restgruppe der Sonstigen

Abbildung 68: Anteil Wohnungen nach Gebäudetyp | Stadtteile, 31.12.2020, in %



Anmerkung: Datensortierung nach Merkmalsausprägung Anteil WE in EFH/DH/RH.

Die höchsten Anteile an Mehrfamilienhäusern mit über 80 % gibt es in Schönwalde I / Südstadt, Schönwalde II, Fleischervorstadt, Ostseeviertel, Steinbeckervorstadt. Der Anteil eher disperser Bautypen (EFH/DH/RH) ist stark (über 40 %) in den Stadtteilen Friedrichshagen, Wieck, Groß Schönwalde, Eldena, Fettenvorstadt / Stadtrandsiedlung und Ladebow vertreten. In der Fettenvorstadt / Stadtrandsiedlung sind mit 27 % aller EFH/DH/RH in Greifswald die meisten Gebäudetypen dieser Art konzentriert (vgl. Tab. 51).

Tabelle 51: Wohnungen nach Gebäudetyp | Stadtteile, 31.12.2020, absolut und in %

	Anteil WE in EFH/DH/RH		Anteil WE in MFH		Anteil WE für Studenten u. Senioren		Anteil WE Sonstige		Anteil EFH/DH/RH Je ST an UHGW
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	
Innenstadt	140	3,7	2.912	77,5	507	13,5	200	5,3	3,9
Steinbeckervorstadt	46	16,3	236	83,4	0	0,0	1	0,4	1,2
Fleischervorstadt	135	4,3	2.802	89,0	178	5,7	35	1,1	3,5
Nördl. Mühlenvorstadt	323	10,7	2.111	70,0	563	18,7	17	0,6	8,2
Südl. Mühlenvorst./ Obstbausiedl.	442	10,6	2.781	66,9	835	20,1	96	2,3	9,7
Fettenvorstadt/ Stadtrandsiedl.	1.273	45,8	756	27,2	717	25,8	33	1,2	27,0
Ostseeviertel	374	9,9	3.153	83,8	223	5,9	13	0,3	8,0
Schönwalde I/ Südstadt	59	0,9	6.031	91,2	482	7,3	43	0,7	1,3
Schönwalde II	3	0,1	4.956	91,9	335	6,2	101	1,9	0,0
Industriegebiet	86	21,9	219	55,7	50	12,7	38	9,7	2,1
Ladebow	142	43,4	183	56,0	0	0,0	2	0,6	2,6
Wieck	186	73,8	63	25,0	0	0,0	3	1,2	4,2
Eldena	707	63,3	367	32,9	39	3,5	4	0,4	15,4
Groß Schönwalde	420	72,7	151	26,1	0	0,0	7	1,2	8,8
Friedrichshagen	122	98,4	0	0,0	0	0,0	2	1,6	2,4
Riems / Insel Koos	79	24,5	228	70,8	0	0,0	15	4,7	1,8
Greifswald	4.537	12,6	26.949	74,8	3.929	10,9	610	1,7	100,0

**Exkurs: Gesonderte Daten-Darstellung für die Sanierungs- und Stadtumbaugebiete**

Abbildung 69: Sanierungsgebiet Innenstadt | Wohnungsbestand nach Eigentumsstruktur (2010 bis 2020)

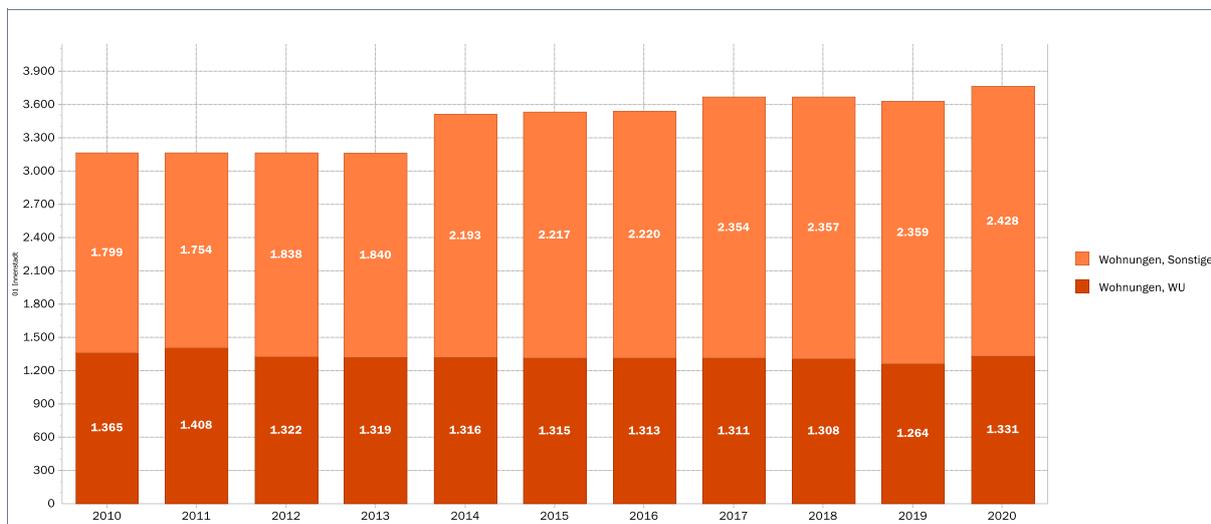


Tabelle 52: Sanierungsgebiet Innenstadt | Sanierungsstand der Wohnungen (2004, 2014, 2020)

	31.12.2004		31.12.2014		31.12.2020	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
vollsaniert	1.824	66,2	2.864	81,9	1.905	51,0
teilsaniert	667	24,2	200	5,7	730	19,5
unsaniert	141	5,1	206	5,9	961	25,7
in Sanierung	14	0,5	31	0,9	5	0,1
baufällig, ruinös	80	2,9	6	0,2	0	0,0
Neubau	0	0,0	183	5,2	136	3,6
keine Angabe	29	1,1	6	0,2	0	0,0
Insgesamt	2.755	100,0	3.496	100,0	3.737	100,0

Abbildung 70: Sanierungsgebiet Fleischervorstadt | Wohnungsbestand nach Eigentumsstruktur (2010 bis 2020)

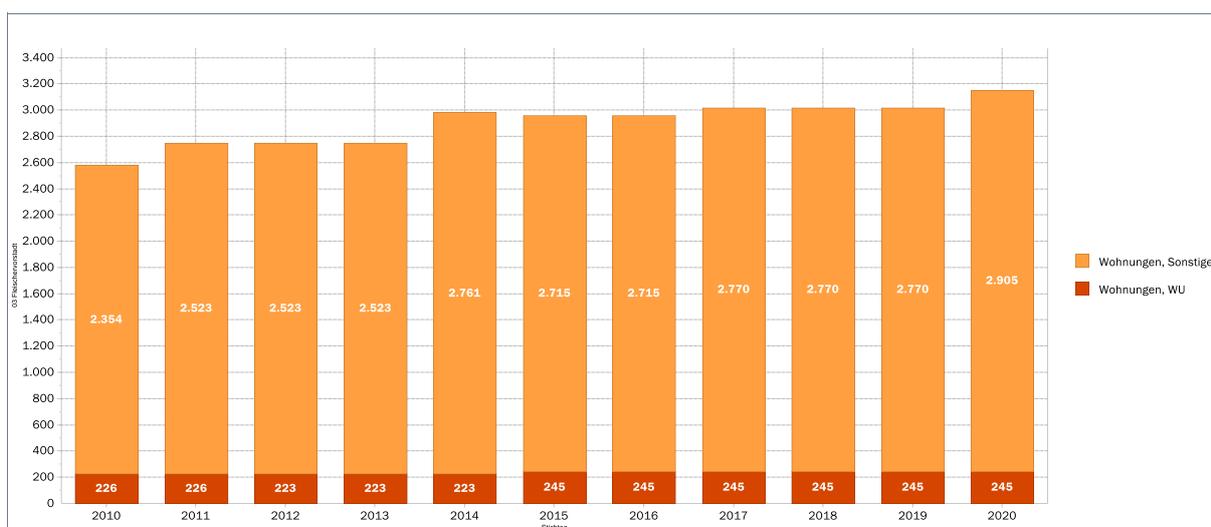


Tabelle 53: Sanierungsgebiet Fleischervorstadt | Sanierungsstand der Wohnungen (2004, 2014, 2020)

	31.12.2004		31.12.2014		31.12.2020	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
vollsaniert	1.382	60,7	1.814	60,8	856	27,2
teilsaniert	506	22,2	490	16,4	498	15,8
unsaniert	223	9,8	115	3,9	1.527	48,5
in Sanierung	51	2,2	60	2,0	22	0,7
baufällig, ruinös	46	2,0	8	0,3	18	0,6
Neubau	0	0,0	486	16,3	229	7,3
keine Angabe	69	3,0	11	0,4	0	0,0
Insgesamt	2.277	100,0	2.984	100,0	3.150	100,0

Abbildung 71: SUG Schönwalde I | Wohnungsbestand nach Eigentumsstruktur (2010 bis 2020)

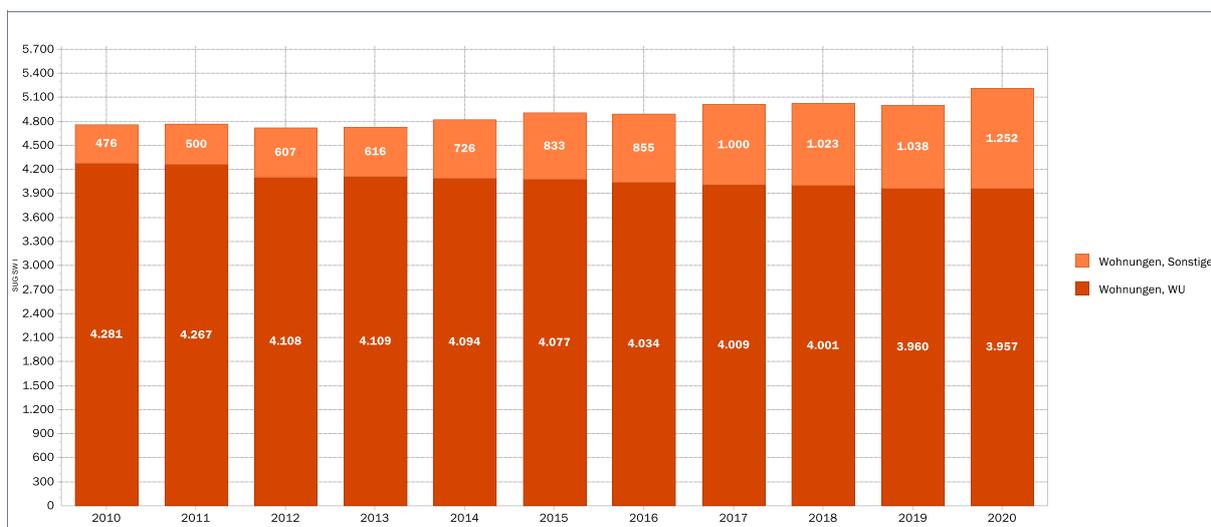


Tabelle 54: SUG Schönwalde I | Sanierungsstand der Wohnungen (2004, 2014, 2020)

	31.12.2004		31.12.2014		31.12.2020	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
vollsaniert	2.516	50,4	3.195	66,3	3.499	67,2
teilsaniert	1.161	23,2	1.512	31,4	1.284	24,6
unsaniert	935	18,7	28	0,6	168	3,2
baufällig, ruinös	385	7,7	0	0,0	0	0,0
Neubau	0	0,0	68	1,4	258	5,0
keine Angabe	0	0,0	17	0,4	0	0,0
Insgesamt	4.997	100,0	4.820	100,0	5.209	100,0

Abbildung 72: SUG Schönwalde II | Wohnungsbestand nach Eigentumsstruktur (2010 bis 2020)

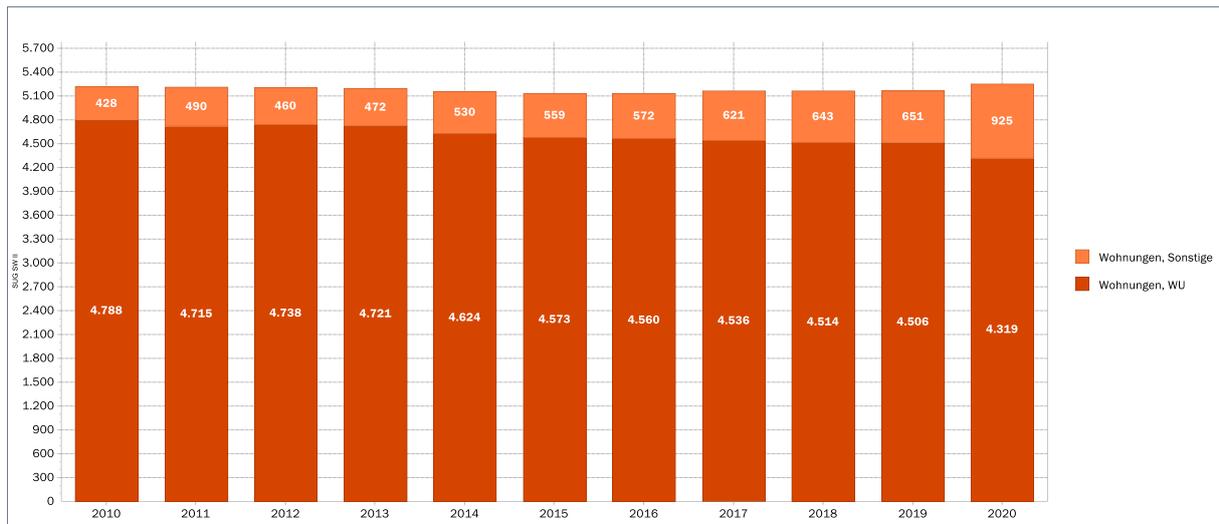


Tabelle 55: SUG Schönwalde II | Sanierungsstand der Wohnungen (2004, 2014, 2020)

	31.12.2004		31.12.2014		31.12.2020	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
vollsaniert	4.321	81,2	3.853	74,8	4.108	78,3
teilsaniert	363	6,8	1.193	23,1	889	17,0
unsaniert	637	12,0	105	2,0	247	4,7
baufällig, ruinös	3	0,1	0	0,0	0	0,0
keine Angabe	0	0,0	3	0,1	0	0,0
Insgesamt	5.324	100,0	5.154	100,0	5.244	100,0

Abbildung 73: SUG Ostseeviertel-Parkseite | Wohnungsbestand nach Eigentumsstruktur (2010 bis 2020)

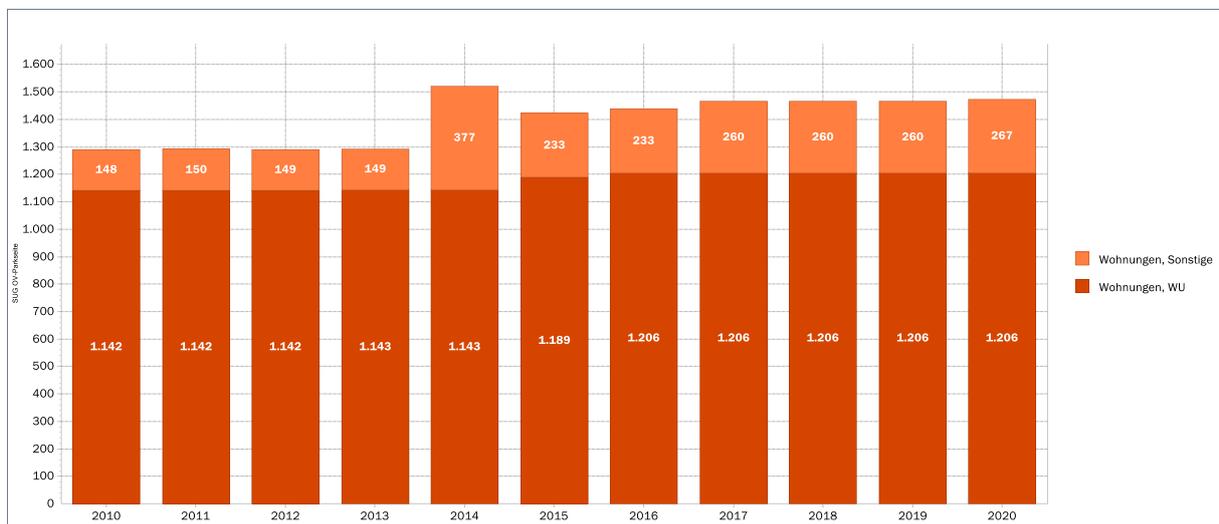
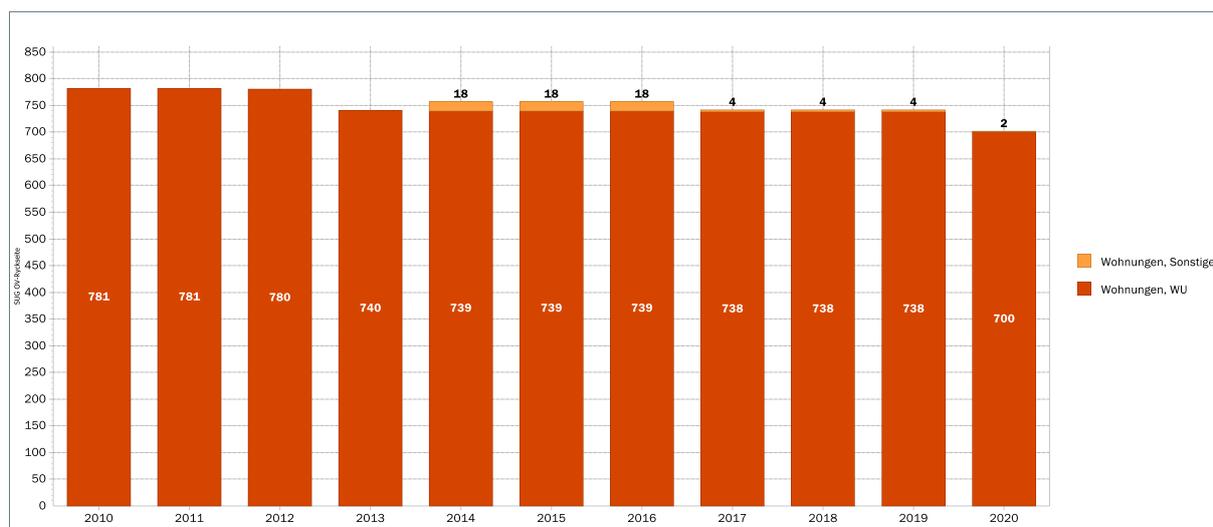


Tabelle 56: *SUG Ostseevierviertel-Parkseite | Sanierungsstand der Wohnungen (2004, 2014, 2020)*

	31.12.2004		31.12.2014		31.12.2020	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
vollsanziert	321	16,3	1.310	86,2	1.407	95,5
teilsaniert	898	45,7	128	8,4	29	2,0
unsaniert	745	37,9	0	0,0	0	0,0
Neubau	0	0,0	39	2,6	37	2,5
keine Angabe	0	0,0	43	2,8	0	0,0
Insgesamt	1.964	100,0	1.520	100,0	1.473	100,0

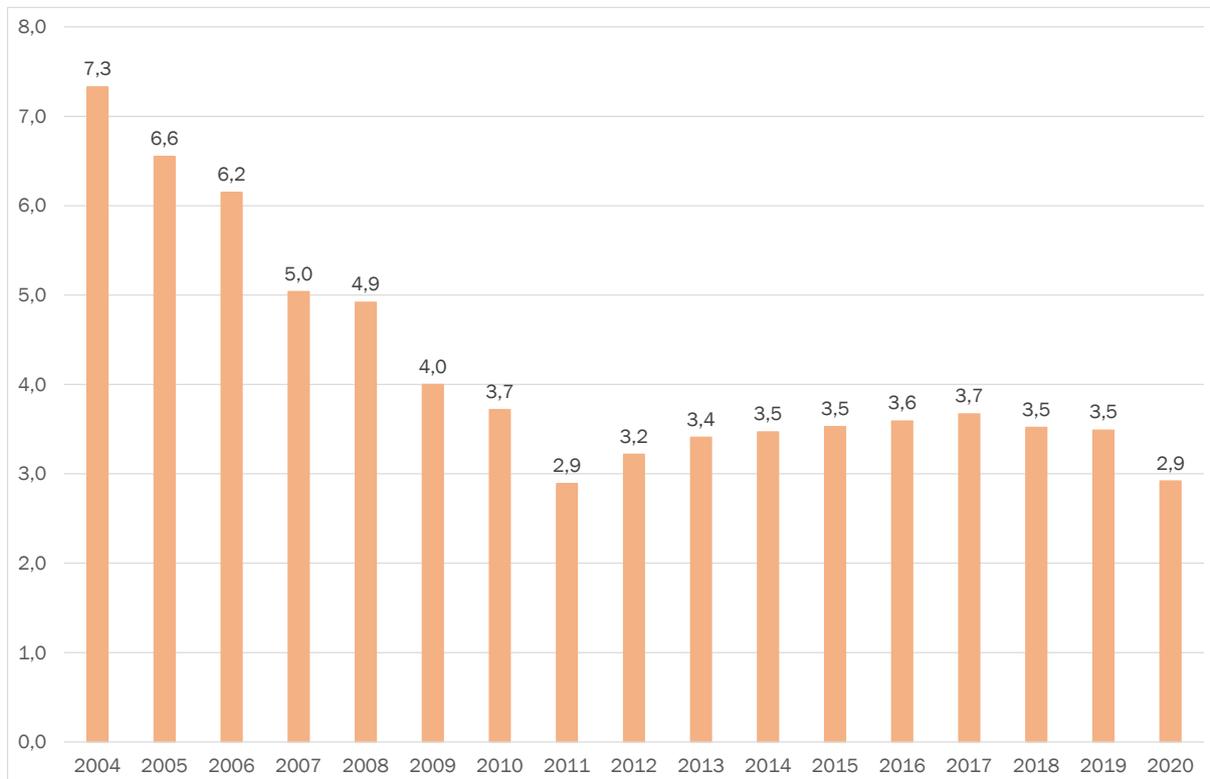
Abbildung 74: *SUG Ostseevierviertel-Ryckseite | Wohnungsbestand nach Eigentumsstruktur (2010 bis 2020)*Tabelle 57: *SUG Ostseevierviertel-Ryckseite | Sanierungsstand der Wohnungen (2004, 2014, 2020)*

Stadumbaugebiet Ostseevierviertel-Ryckseite

	31.12.2004		31.12.2014		31.12.2020	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
vollsanziert	431	55,2	432	55,3	430	61,3
teilsaniert	76	9,7	75	9,6	75	10,7
unsaniert	274	35,1	274	35,1	197	28,1
Insgesamt	781	100,0	781	100,0	702	100,0

## 2.2.2 Wohnungsleerstand

Abbildung 75: Wohnungsleerstandsquote | Greifswald, 31.12.2004 bis 31.12.2020, in %

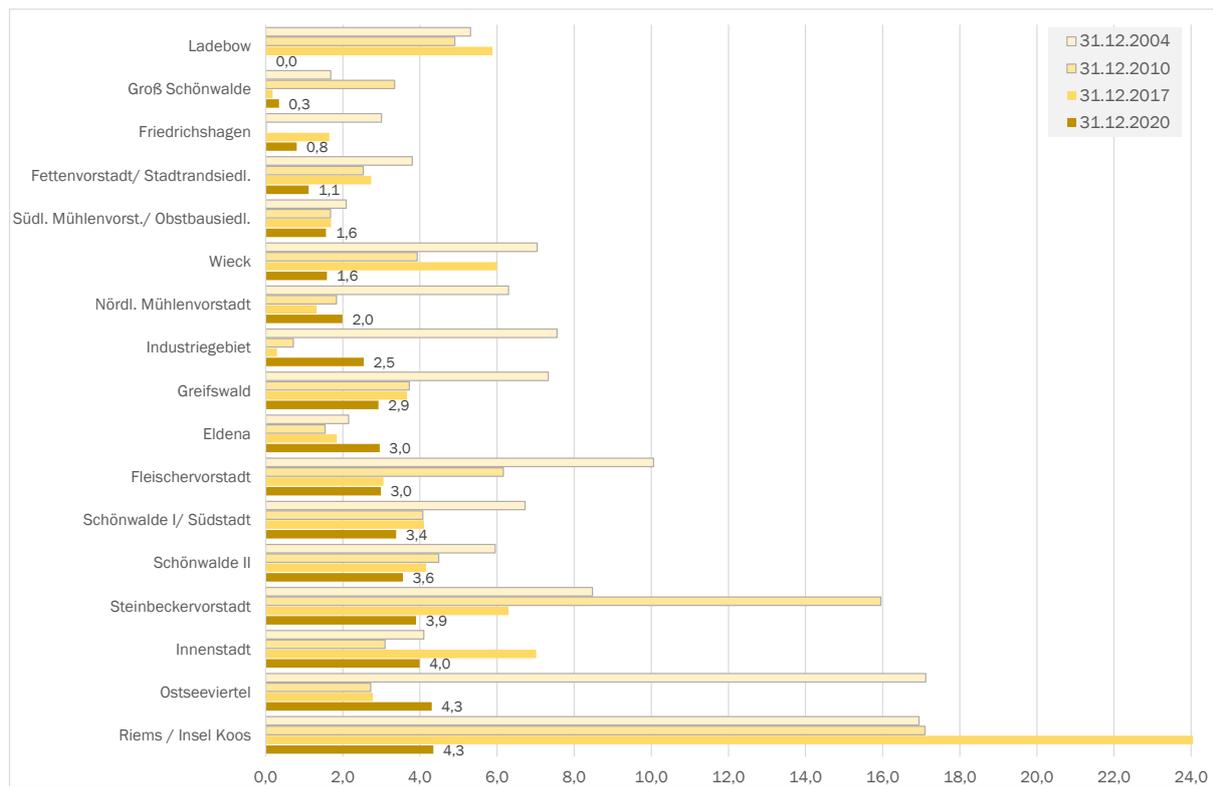


- Nach den erfolgten ersten Rückbaumaßnahmen in den Plattenbausiedlungen sank die Leerstandsquote von 7,3 % (2004) bereits 2009 auf 4 %.
- Nachfolgend mäandriert der Wert um ca. 3 % herum.
- Aktuell liegt er – trotz zahlreicher Neubauvorhaben – bei 2,9 %. Dieser sehr geringe Leerstand liegt deutlich unter der „normalen“ Fluktuationsreserve von ca. 4 %.
- Die Stadtteile Riems / Insel Koos, Ostseeviertel, Innenstadt liegen über 4 %. Im Ostseeviertel ist der Wert durch die vorbereitenden Rückbaumaßnahmen in den Quartieren des Ostseeviertel-Ryckseite „künstlich“ erhöht.
- Insgesamt sind die Leerstandsquoten in den Plattenbaugebieten zwar leicht über dem städtischen Durchschnitt, aber deutlich unter 4 %.

Tabelle 58: Wohnungsleerstand absolut und in % | Greifswald, 2004 bis 2020

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Absolut	2.192	1.952	1.815	1.572	1.534	1.243	1.150	930	1.033	1.093	1.169	1.192	1.214	1.282	1.233	1.221	1.053
in %	7,3	6,6	6,1	5,0	4,9	4,0	3,7	2,9	3,2	3,4	3,5	3,5	3,6	3,7	3,5	3,5	2,9

Abbildung 76: Wohnungsleerstandsquote | Stadtteile, 2004, 2010, 2017, 2020, jeweils 31.12.



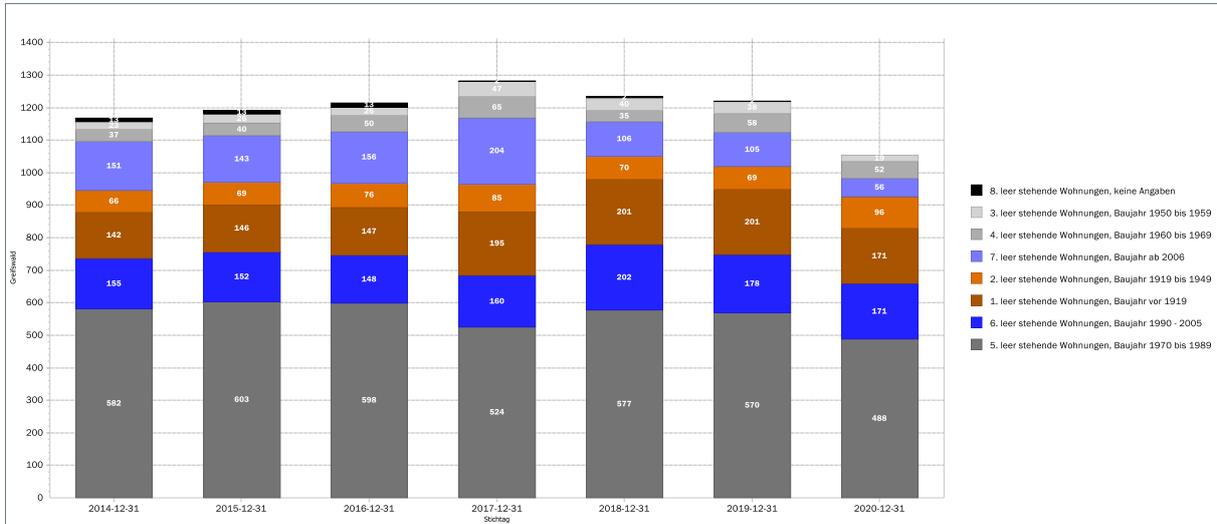
**Anmerkung:** Datensortierung nach Merkmalsausprägung Leerstandsquote 31.12.2020.

Tabelle 59: Wohnungsleerstand absolut und in % | Stadtteile, 2004 bis 2020, jeweils 31.12.

		2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Innenstadt</b>												
	absolut	113	114	94	98	83	122	126	257	258	213	150
	in %	4,1	4,1	3,0	3,1	2,6	3,5	3,6	7,0	7,0	5,9	4,0
<b>Steinbeckervorstadt</b>												
	absolut	15	13	41	41	0	11	11	17	15	15	11
	in %	8,5	7,3	16,0	16,0	0,0	4,2	4,2	6,3	5,6	5,6	3,9
<b>Fleischervorstadt</b>												
	absolut	229	219	158	159	84	116	98	92	87	88	94
	in %	10,1	9,6	6,1	6,2	3,1	3,9	3,3	3,1	2,9	2,9	3,0
<b>Nördliche Mühlenvorstadt</b>												
	absolut	162	153	49	47	30	107	115	41	39	44	60
	in %	6,3	5,9	1,9	1,8	1,0	3,7	3,9	1,3	1,3	1,4	2,0
<b>Südl. Mühlenvorstadt/ Obstbausiedlung</b>												
	absolut	56	51	51	51	50	44	52	68	46	39	65
	in %	2,1	1,9	1,7	1,7	1,4	1,2	1,4	1,7	1,1	1,0	1,6
<b>Fettenvorstadt/ Stadtrandsiedlung</b>												
	absolut	63	42	46	45	46	40	41	64	53	52	31
	in %	3,8	2,5	2,6	2,5	2,5	1,8	1,9	2,7	2,3	2,2	1,1
<b>Ostseevierviertel</b>												
	absolut	677	617	453	92	105	85	93	105	159	182	162
	in %	17,1	16,1	12,5	2,7	3,1	2,3	2,6	2,8	4,2	4,8	4,3
<b>Schönwalde I/ Südstadt</b>												
	absolut	417	264	323	249	220	249	242	263	231	202	224
	in %	6,7	4,4	5,2	4,1	3,6	4,0	3,8	4,1	3,6	3,2	3,4
<b>Schönwalde II</b>												
	absolut	317	198	193	241	284	225	260	221	194	237	192
	in %	6,0	3,8	3,6	4,5	5,3	4,2	4,9	4,2	3,7	4,5	3,6
<b>Industriegebiet</b>												
	absolut	21	17	2	2	21	19	19	1	1	1	10
	in %	7,6	6,1	0,6	0,7	7,4	6,3	6,3	0,3	0,3	0,3	2,5
<b>Ladebow</b>												
	absolut	11	17	12	13	0	3	8	18	10	8	0
	in %	5,3	8,2	4,5	4,9	0,0	1,1	3,0	5,9	3,3	2,6	0,0
<b>Wieck</b>												
	absolut	15	15	9	9	10	27	27	15	16	15	4
	in %	7,0	7,0	3,9	3,9	4,2	10,6	10,6	6,0	6,4	6,0	1,6
<b>Eidena</b>												
	absolut	16	16	14	14	16	32	33	20	24	25	33
	in %	2,2	2,2	1,5	1,5	1,7	3,1	3,2	1,8	2,2	2,3	3,0
<b>Groß Schönwalde</b>												
	absolut	6	6	16	16	5	11	11	1	1	1	2
	in %	1,7	1,7	3,3	3,3	1,0	2,0	2,0	0,2	0,2	0,2	0,3
<b>Friedrichshagen</b>												
	absolut	3	3	0	0	0	4	4	2	2	2	1
	in %	3,0	3,0	0,0	0,0	0,0	4,2	4,2	1,7	1,7	1,7	0,8
<b>Riems / Insel Koos</b>												
	absolut	71	70	73	73	79	74	74	97	97	97	14
	in %	16,9	15,6	17,1	17,1	19,1	18,9	18,9	24,1	24,1	24,1	4,3
<b>Greifswald</b>												
	absolut	2.192	1.815	1.534	1.150	1.033	1.169	1.214	1.282	1.233	1.221	1.053
	in %	7,3	6,1	4,9	3,7	3,2	3,5	3,6	3,7	3,5	3,5	2,9

Nachfolgende Abbildungen zeigen den Wohnungsleerstand nach den Merkmalen Baualtersklasse, Wohnungsgröße und Gebäudestrukturtyp differenziert.

Abbildung 77: Wohnungsleerstand nach Baualtersklasse | Greifswald, 31.12.2014 bis 31.12.2020



- Knapp die Hälfte des Leerstands (46,3 % für 2020 | 49,8 % für 2014) bezieht sich auf Wohnungen der Baualtersklasse zwischen 1970 und 1989. Damit wird die verkürzte Denkweise „Wohnungsleerstand = Plattenbau“ zumindest zur Hälfte entkräftet.
- Die zweitgrößte Baualtersklasse sind Wohnungen mit Baujahr vor 1919 (16,2 % für 2020).
- Interessant ist, dass aber auch Wohnungen in den Jahrgängen nach 1990 von Leerstand betroffen sind: Ebenso 16,2 % (für 2020) des Leerstands bezieht sich auf die Baualtersklasse 1990 bis 2005 und immerhin 5,3 % (für 2020) auf die Baualtersklasse ab 2006.

Abbildung 78: Wohnungsleerstand nach Wohnungsgröße | Greifswald, 31.12.2014 bis 31.12.2020

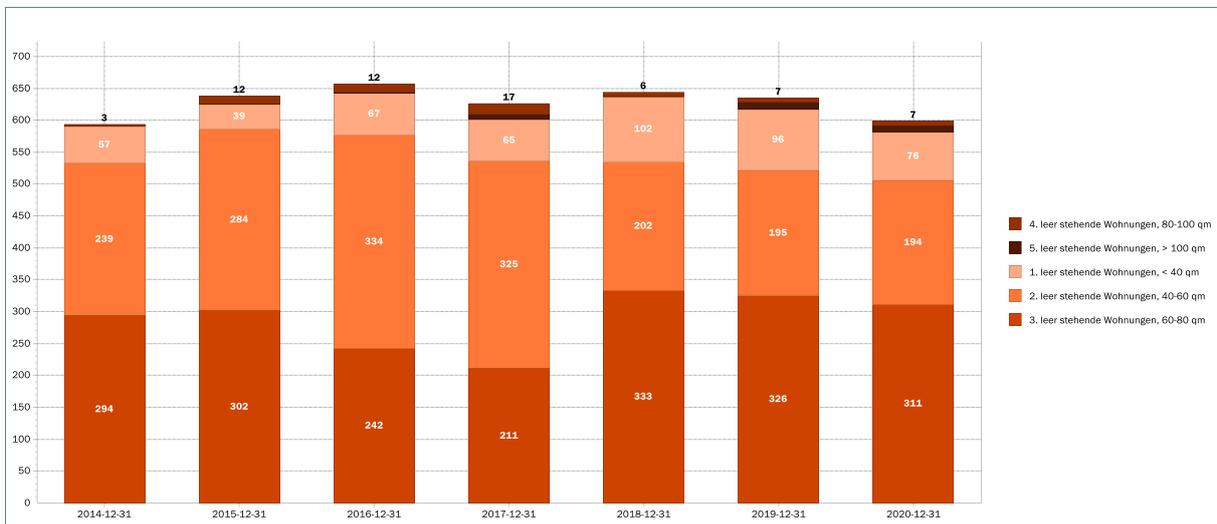
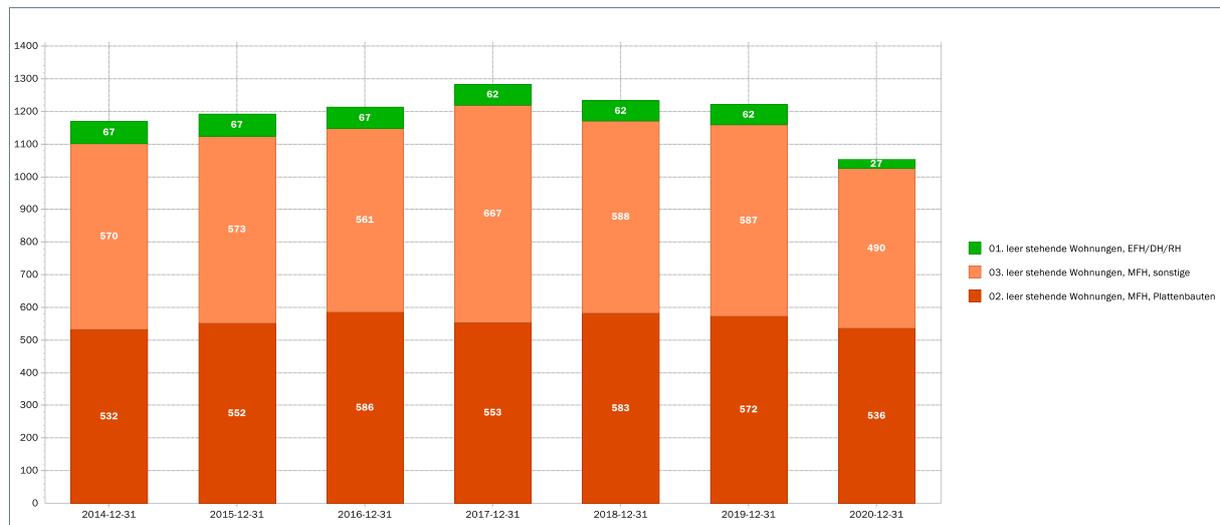


Abbildung 79: Wohnungsleerstand nach Gebäudestrukturtyp (Einfamilienhaus, Doppelhaus, Reihenhaus | Mehrfamilienhaus in Plattenbauweise | Mehrfamilienhaus Sonstige Bauform) | Greifswald, 31.12.2014 bis 31.12.2020



In Ergänzung zur Analyse des Leerstands nach Baualtersklasse verweist die Differenzierung nach Strukturtyp auf die Leerstandsproblematik auch außerhalb der Plattenbaubestände hin:

- 50,9 % verteilen sich auf Plattenbauten,
- 46,5 % auf sonstige Mehrfamilienhäuser
- und immerhin 2,6 % auf Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser (für 2020).

2014 war die Verteilung wie folgt:

- 45,5 % Plattenbauten.
- 48,8 % sonstige MFH.
- 5,7 % EFH/DH/RH.

**Exkurs: Gesonderte Daten-Darstellung für die Sanierungs- und Stadtumbaugebiete**

Abbildung 80: Entwicklung der Wohnungs-Leerstandsquoten Sanierungsgebiet Innenstadt und Fleischervorstadt (2004 bis 2020)

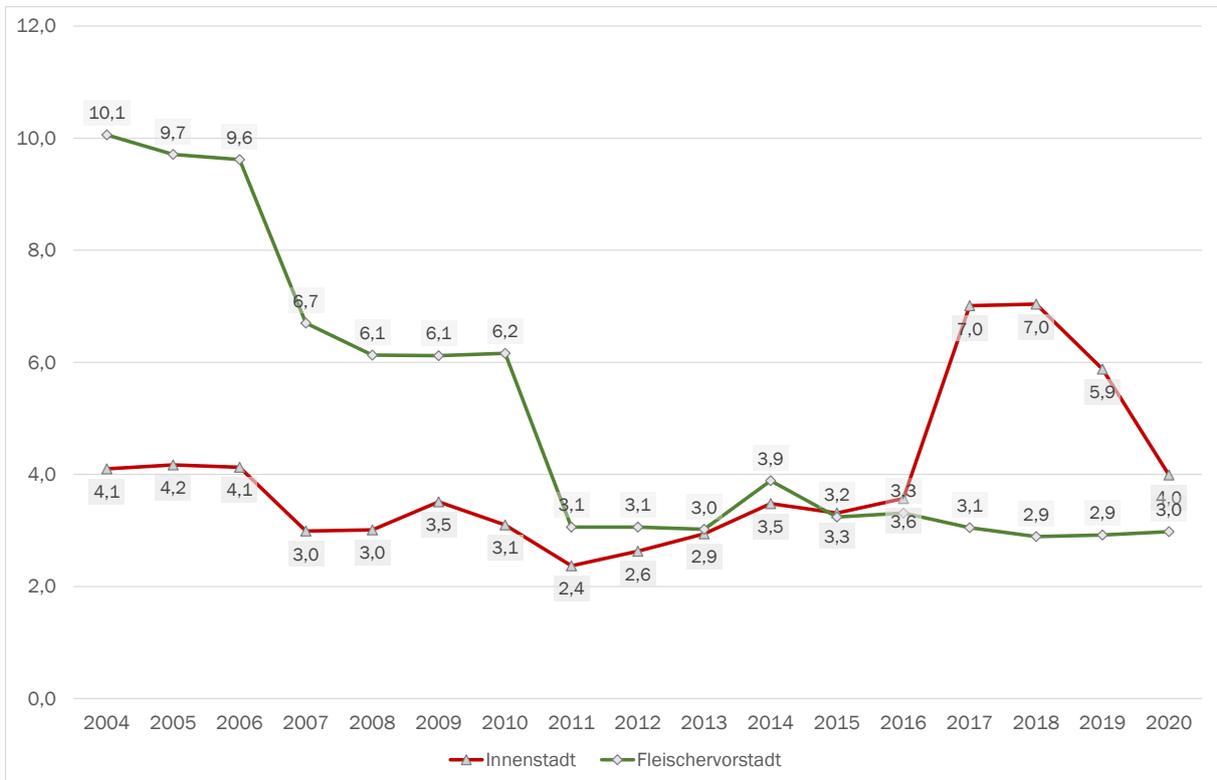


Abbildung 81: Entwicklung der Wohnungs-Leerstandsquoten Stadtumbaugebiete Schönwalde I und Schönwalde II (2004 bis 2020)

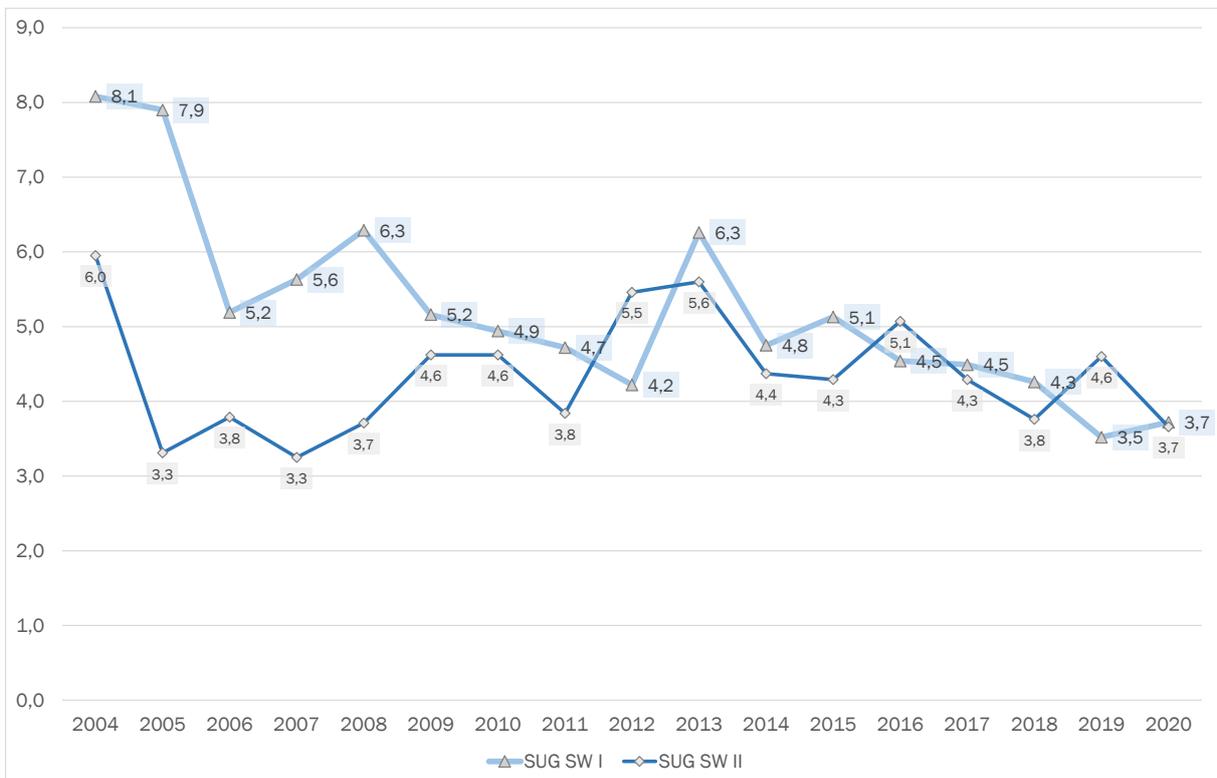
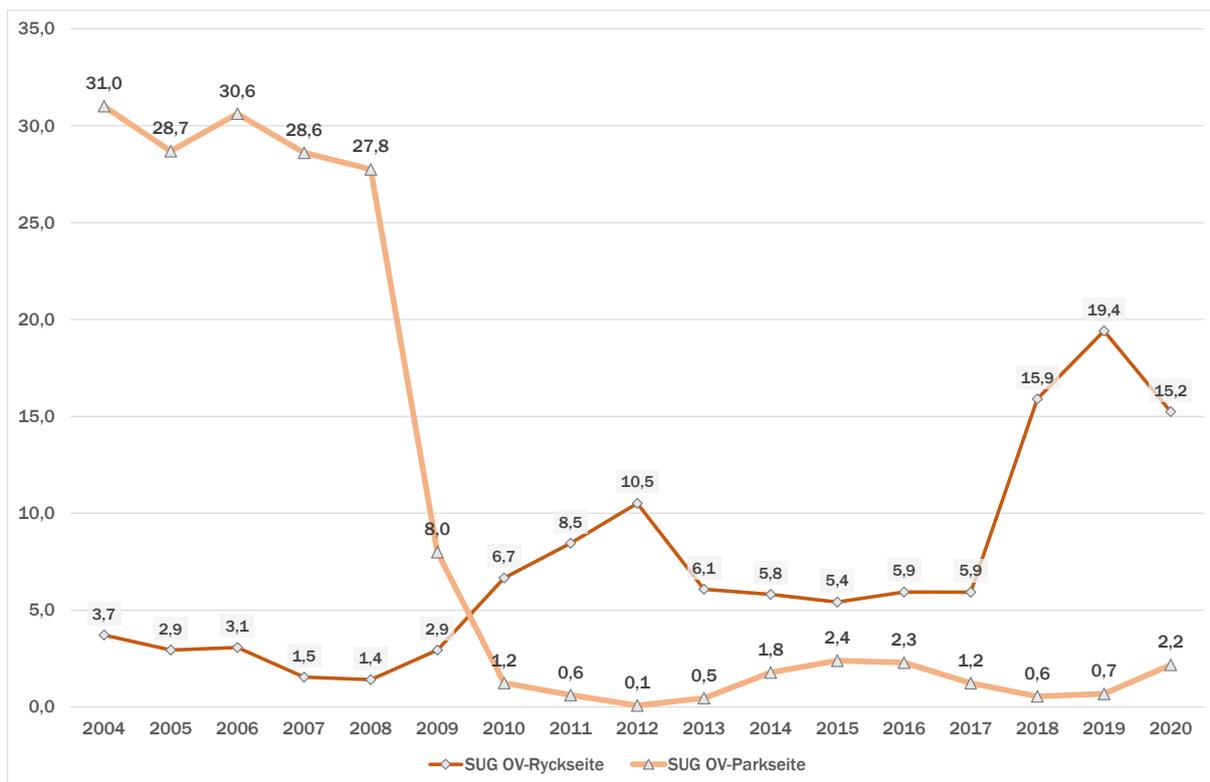


Abbildung 82: Entwicklung der Wohnungs-Leerstandsquoten Stadtumbaugebiete Ostseeviervtel-Parkseite und Ostseeviervtel-Ryckseite (2004 bis 2020)



### 2.2.3 Wohnungsbaubilanz und Abgleich mit ISEK-Zielgrößen

Tabelle 60: Wohnungsbaubilanz (EZFH + MFH) und Abgleich mit ISEK-Zielgrößen | Greifswald, 2015 bis 2020

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Baufertigstellungen WE insgesamt</b>	<b>323</b>	<b>397</b>	<b>370</b>	<b>408</b>	<b>154</b>	<b>226</b>
davon: Baufertigstellung EZFH: 1 und 2 WE	63	47	72	76	31	40
davon: Baufertigstellung MFH: 3 oder mehr WE	260	350	298	332	123	186
Abbruch + Abgang EZFH: 1 und 2 WE	2	8	2	11	6	14
Abbruch + Abgang MFH: 3 oder mehr WE	166	107	42	53	78	75
Bilanz EZFH: 1 und 2 WE	61	39	70	65	25	26
Bilanz MFH: 3 oder mehr WE	94	243	256	279	45	111
<b>Bilanz WE insgesamt</b>	<b>155</b>	<b>282</b>	<b>326</b>	<b>344</b>	<b>70</b>	<b>137</b>
Zielgröße ISEK WE insgesamt	185	185	185	185	185	185
Delta absolut	-30	97	141	159	-115	-48
Abweichung ISEK Zielgröße pro Jahr in %	-16,2	52,4	76,2	85,9	-62,2	-25,9
<b>Abweichung ISEK Zielgröße absolut kumuliert</b>	<b>-30</b>	<b>67</b>	<b>208</b>	<b>367</b>	<b>252</b>	<b>204</b>
Zielgröße ISEK EZFH	65	65	65	65	65	65
Delta absolut	-4	-26	5	0	-40	-39
Abweichung ISEK Zielgröße pro Jahr in %	-6,2	-40,0	7,7	0,0	-61,5	-60,0
<b>Abweichung ISEK Zielgröße absolut kumuliert</b>	<b>-4</b>	<b>-30</b>	<b>-25</b>	<b>-25</b>	<b>-65</b>	<b>-104</b>
Zielgröße ISEK MFH	120	120	120	120	120	120
Delta absolut	-26	123	136	159	-75	-9
Abweichung ISEK Zielgröße pro Jahr in %	-21,7	102,5	113,3	132,5	-62,5	-7,5
<b>Abweichung ISEK Zielgröße absolut kumuliert</b>	<b>-26</b>	<b>97</b>	<b>233</b>	<b>392</b>	<b>317</b>	<b>308</b>

**Quellen:**

1. Statistisches Amt M-V: Stat. Berichte, F223-Baufertigstellungen und Bauüberhang, Tab. 2.4 und 2.5. Verschiedene Jahrgänge.
2. Statistisches Amt M-V: Statistischer Bericht F 243 -Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen, Tab. 3.15 für Abbruch + Abgang. Verschiedene Jahrgänge.

**Anmerkungen:** 1. EZFH = Ein- und Zweifamilienhäuser (inkl. Doppelhaushäfen, Reihenhäuser). 2. MFH = Mehrfamilienhäuser (3 WE und mehr).

**Bearbeitung:** UHGW | Stadtbauamt | m.heinz@greifswald.de | 21.12.2021.

Insgesamt wurden bis 2020 im Abgleich mit den Zielgrößen ISEK 204 WE mehr gebaut als „vorgesehen“ waren. Dies verteilt sich auf die beiden groben Segmente Mehrfamilienhaus (MFH) und Ein- und Zweifamilienhaus (EZFH) folgendermaßen:

- Kumuliert 308 WE über ISEK-Zielgröße MFH.
- Kumuliert 104 WE unter ISEK-Zielgröße EZFH.

Dabei stellt sich A] die Frage nach einer Anpassung der ISEK-Zielgrößen oder B] nach einer behutsamen bzw. kritisch-differenzierten Bewertung des Baugeschehens auf dem Wohnungsmarkt, zumal in den kommenden Jahren mit größeren Neubauvorhaben mit jeweils mehreren hundert WE in „Stadterweiterungsgebieten“ zusätzliche Angebote geschaffen werden können, die in diesen Daten noch nicht erfasst sind (v.a. B-Plan Nr. 55, B-Plan Nr. 13 und perspektivisch B-Pläne Nr. 119, 118 und 55a).

## 2.2.4 Entwicklung Wohnungsnachfrage

Die ältere Wohnbedarfs- und -Nachfrageprognose aus dem Jahr 2010 ging noch von einem Rückgang der wohnungsnachfragerlevanten Haushalte um 2,8% und einem Wohnungsüberhang von 2.290 Wohnungen bis zum Jahr 2020 aus. Schon bald zeigte sich aufgrund der wachsenden Bevölkerungszahlen ein abweichender Trend. Diesem wurde im ISEK „Greifswald 2030plus“ (2017) Rechnung getragen; eine neue Wohnnachfrageprognose wurde erstellt.

Darin wurde aufgrund des erfolgten und angenommenen weiteren Bevölkerungswachstums der voraussichtliche Mehrbedarf im Rahmen des wahrscheinlichen Szenarios bis zum Jahr 2030 in Höhe von:

- **2.000 bis 3.000 Wohnungen** prognostiziert.

Aufgrund zahlreicher Veränderungen und offener Fragen (s.o.) sollte eine aktualisierte und inhaltlich differenziertere Wohnungsmarktsegmentanalyse erarbeitet werden.

## 2.2.5 Baulücken und Brachen

Nachfolgend die Übersichten zu den erfassten Baulücken und Brachflächen in den 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 aber 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 gesamtstädtischen Baulücken- und Brachflächenkataster erarbeitet werden. Die zeitliche Priorisierung wurde mit „mittelfristig“ angegeben (vgl. Maßnahme 1.8 in Kap. 6.5). Dieses Kataster sollte insgesamt Nachverdichtungspotenziale erfassen und bewerten. Es soll in Vorbereitung auf die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bis Anfang 2023 erstellt werden.

Im Monitoringbericht wird demnach auf eine Aktualisierung der Baulücken und -brachen in den Stadtumbaugebieten fokussiert (vgl. nachfolgende Tabellen).

Im Ergebnis sind in allen Sanierungs- und Stadtumbaugebieten zusammen betrachtet noch 80.945 m<sup>2</sup> 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 Ostseevierviertel-Ryckseite (insg. 12.493 m<sup>2</sup>). Berücksichtigt man diese neuen Standorte in der Bilanz, konnten zwischen 2017 und 2020 insgesamt **21.201 m<sup>2</sup> Baulücken geschlossen** werden.

Tabelle 61: Baulücken / Brachflächen Innenstadt (02 / 2022)

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	170	
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	153	
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	702	
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	143	tlw. bebaut
27	Quartier A8	2.310	
28	Quartier A9	2.570	Bauantrag Hotel
29	Quartier A11	4.980	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
<b>Insgesamt   02/2022</b>		<b>24.206</b>	
Insgesamt 2017		26.861	
Veränderung 2017 zu 02/2022		-2.655	

Anmerkung: MP StV = Masterplan Steinbeckervorstadt

Tabelle 62. Baulücken / Brachflächen Fleischervorstadt (02 / 2022)

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
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	793	
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	
<b>Insgesamt   02/2022</b>		<b>26.439</b>	
Insgesamt   2017		28.227	
Veränderung 2017 zu 02/2022		-1.788	

Tabelle 63: Baulücken / Brachflächen SUG Schönwalde I (02 / 2022)

Lf Nr.	Standort	Größe (in qm)	Bemerkungen
1	Lomonossowallee 35/ 36	3.100	
2	Gahlkower Wende 1-5	0	bebaut
3	Lise-Meitner-Straße	6.600	
4	Einsteinstraße	0	bebaut
5	Lomonossowallee 31/ 32	3.700	
<b>Insgesamt   02/2022</b>		<b>13.400</b>	
Insgesamt 2017		25.340	
Veränderung 2017 zu 02/2022		-11.940	

Tabelle 64: Baulücken / Brachflächen SUG Schönwalde II (02 / 2022)

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
3	Hofhausstandortoption nördl. Mak.Str. 36-38	1.500	"Zukunft Wohnen"
<b>Insgesamt   02/2022</b>		<b>10.700</b>	
Insgesamt 2017		5.200	
Veränderung 2017 zu 02/2022		5.500	

Tabelle 65: Baulücken / Brachflächen SUG Ostseeviertel-Parkseite (02 / 2022)

Lf Nr.	Standort	Größe (in qm)	Bemerkungen
1	Talliner Straße, Quartier A2	0	bebaut
<b>Insgesamt   02/2022</b>		<b>0</b>	
Insgesamt 2017		4.025	
Veränderung 2017 zu 02/2022		-4.025	

Tabelle 66: Baulücken / Brachflächen SUG Ostseeviertel-Ryckseite (02 / 2022)

Lf Nr.	Standort, Flurstück	Größe (in qm)	Bemerkungen
1	Östlich Ummanzer Weg	0	bebaut
2	Östlich Vitus-Bering-Straße	6.200	Neu gem. SP OV_Ryck
<b>Insgesamt   02/2022</b>		<b>6.200</b>	<b>ca.</b>
Insgesamt 2017		0	
Veränderung 2017 zu 02/2022		6.200	

Anmerkung: SP OV\_Ryck = Strategiepapier Stadtumbau Ostseeviertel-Ryckseite

## 2.3 Soziale-/ Bildungs-Infrastruktur

Sämtliche nachfolgend aufbereitete Daten aus dem Bereich der sozialen Infrastruktur verweisen deutlich auf den **hohen Nachfragedruck und die geringen bzw. faktisch nicht vorhandenen freien Puffer-Kapazitäten**. Dies betrifft insbesondere die frühkindlichen Bildungseinrichtungen.

Abbildung 83: Platzangebot und Belegung der Plätze in Kindertageseinrichtungen und Horte (2010 – 2020)

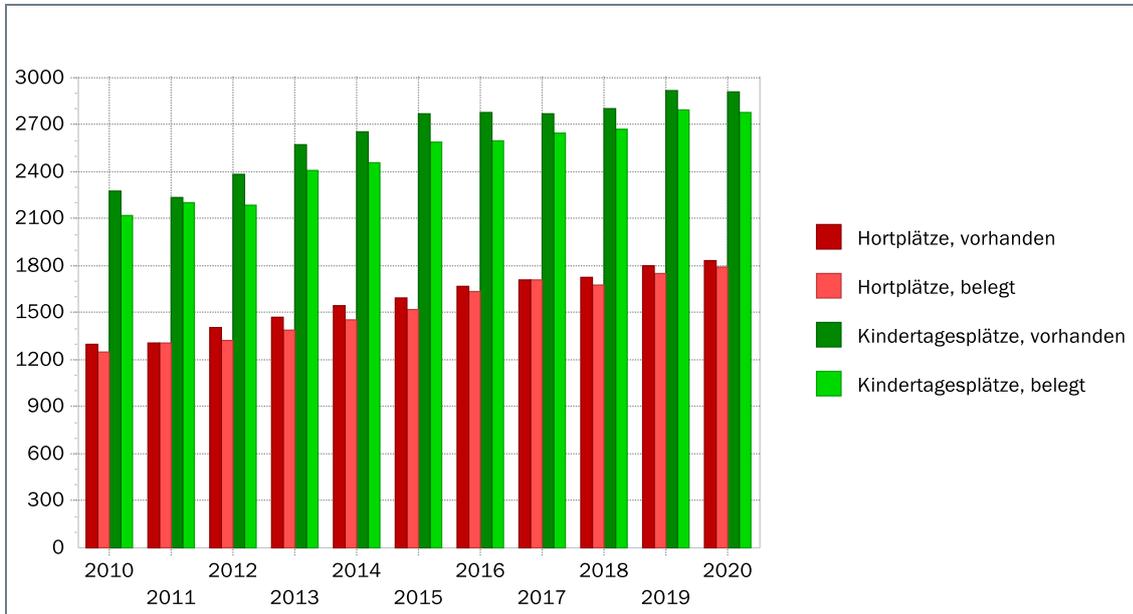


Abbildung 84: Angebot und Belegung der Kinderkrippen (0-3 Jahre) und Kindergartenplätze (4-6 Jahre) (2015 – 2020)

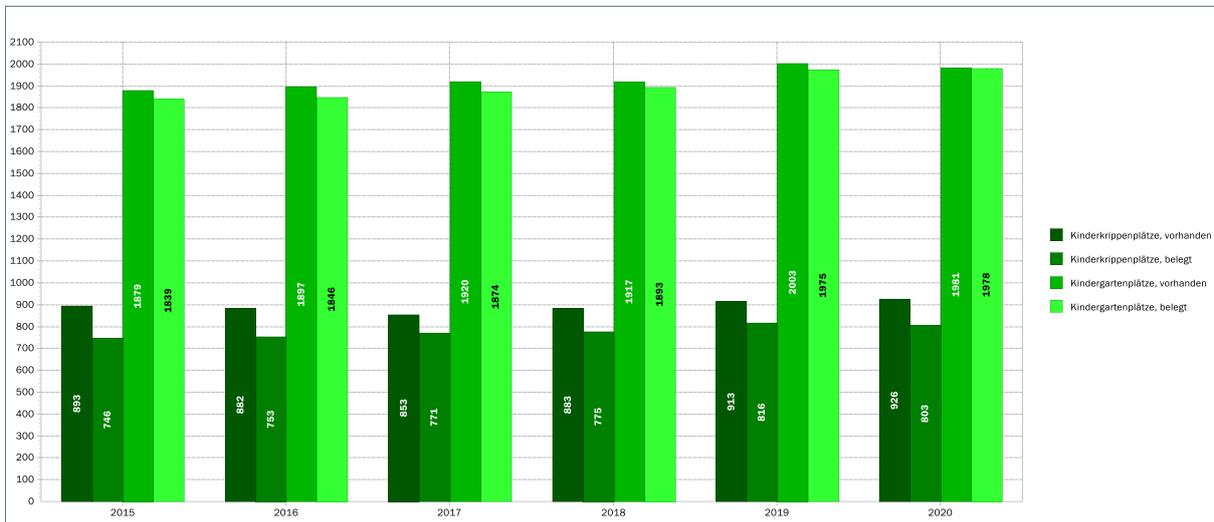


Abbildung 85: Kindertagesstätten, Belegungsquoten (2010 - 2020)

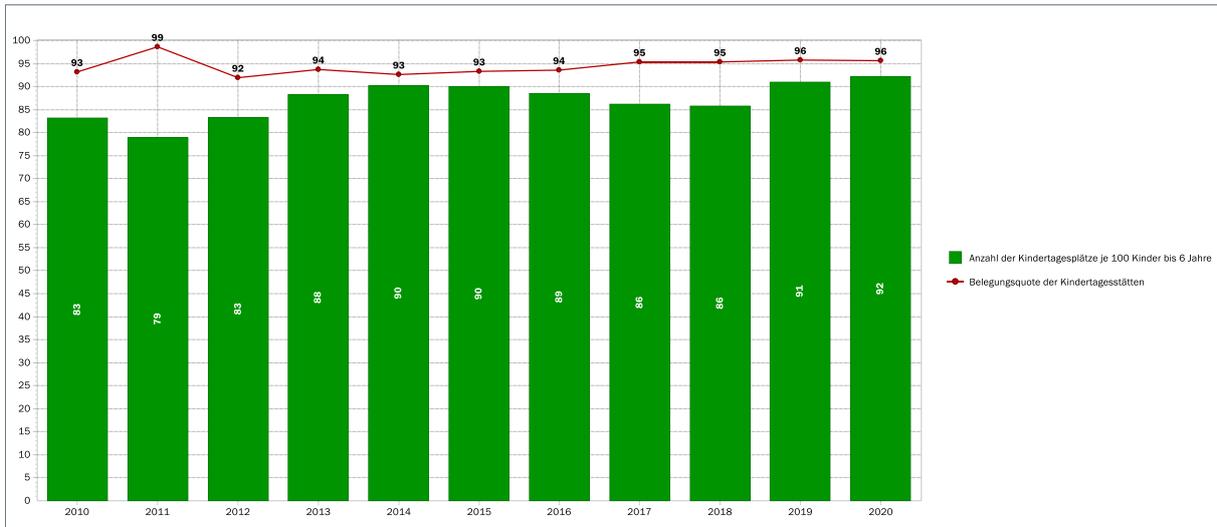
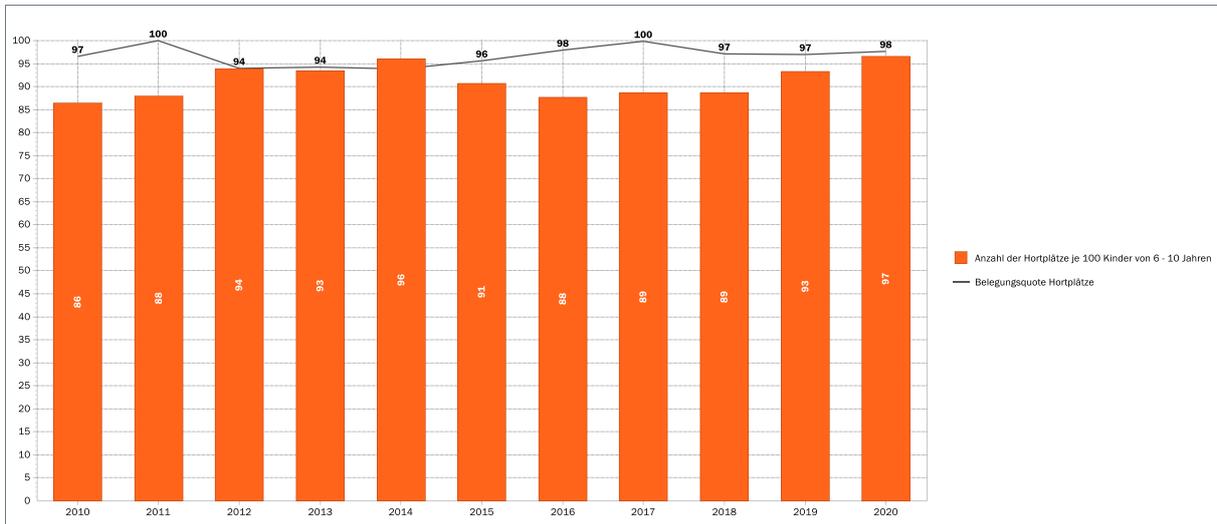


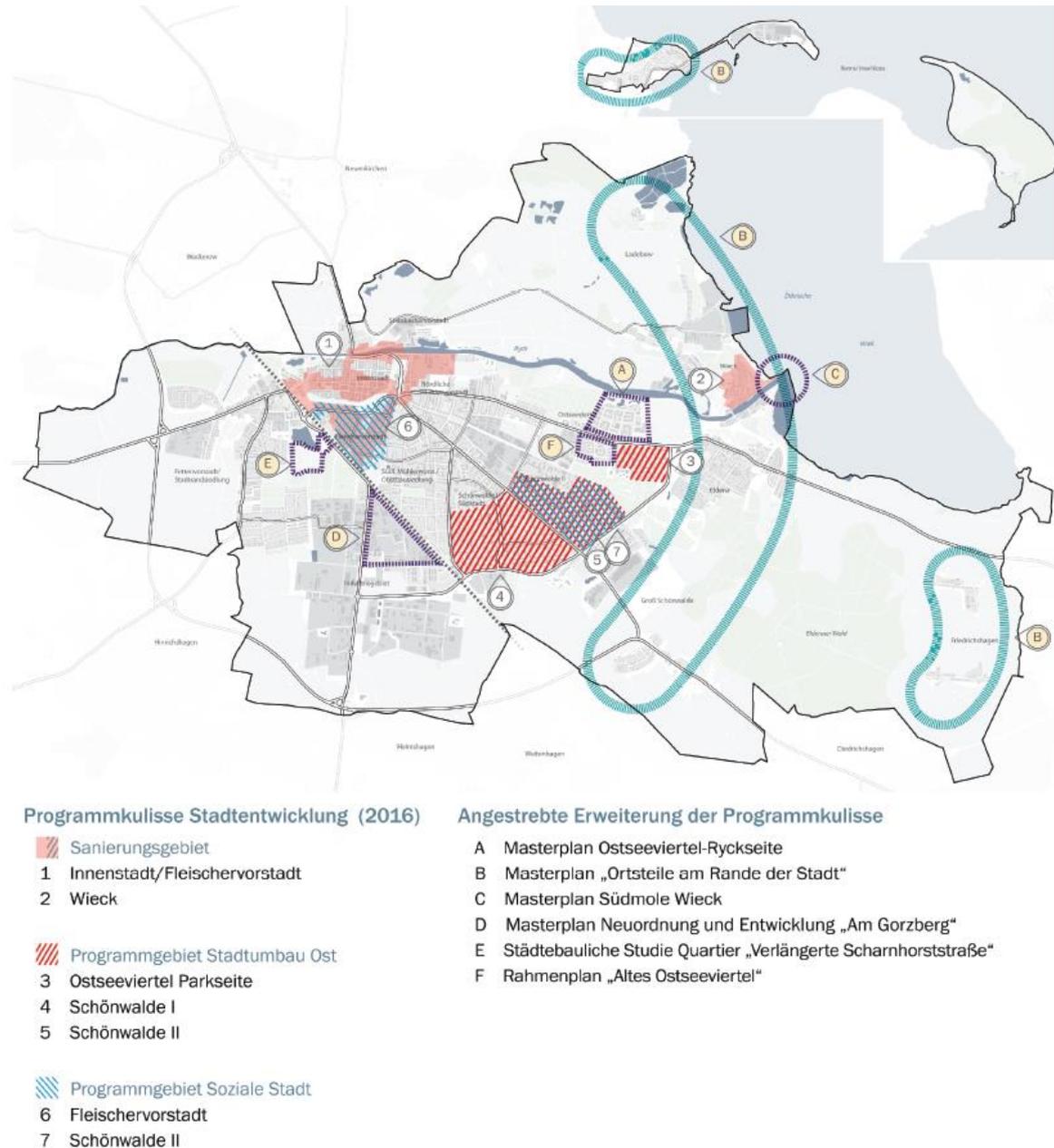
Abbildung 86: Hortplätze, Belegungsquoten (2010 - 2020)



## 2.4 Schwerpunkte des Stadtumbaus in Greifswald

Im Folgenden wird auf die ISEK-Zielaussage zur aktuellen und die geplanten Erweiterung der Programmkulisse hingewiesen (vgl. Abbildung 87).

Abbildung 87: Programmkulisse ISEK 2030plus Greifswald



In der Planungspraxis haben sich leichte Abweichungen und Ergänzungen hierzu ergeben: Der Punkt A] „Masterplan Ostseevierviertel-Ryckseite“ konnte als „Strategiepapier zum Stadtumbau“ erarbeitet und von der Bürgerschaft verabschiedet (2021) als Grundlage für den dortigen Stadtumbau gesetzt werden.

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.

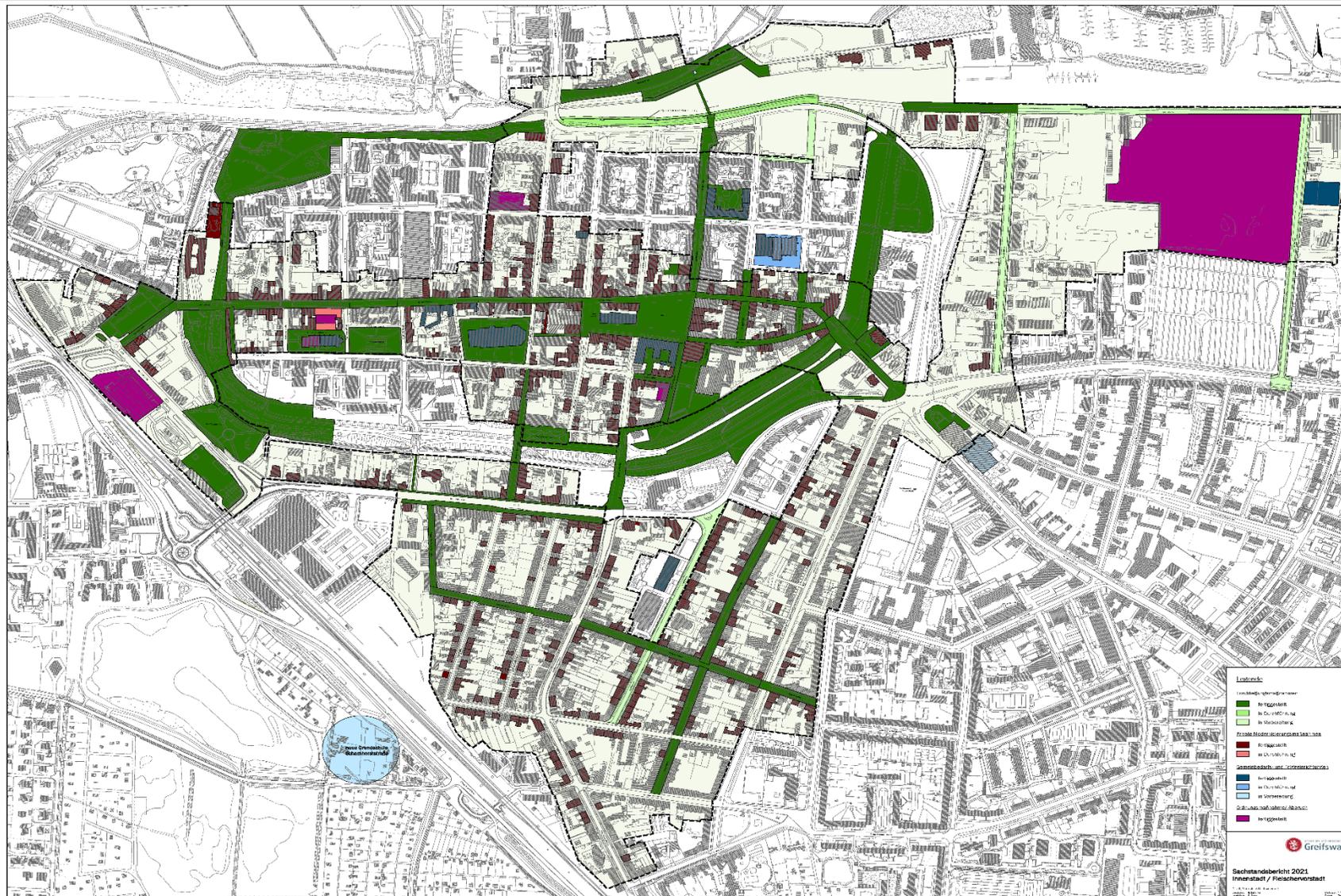
Der Punkt C] „Masterplan Südmole“ wurde in diesen Planungsprozess integriert. Zur Sicherung der informellen Zielaussage ist die Erarbeitung eines Bebauungsplanes für den Geltungsbereich der Südmole vorgesehen.

Die Punkte D bis F wurden bislang noch nicht bearbeitet. – Statt dessen wurde mit dem „Masterplan Steinbeckervorstadt“ die städtebauliche Zielstellung für die Entwicklung dieser bislang etwas „vernachlässigten“ und unterschätzten Vorstadt erarbeitet und von der Bürgerschaft beschlossen (2020).

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

In den nachfolgenden Übersichtskarten ist der Umsetzungs- und Planungsstand der jeweiligen Sanierungs- und Stadtumbau-Maßnahmen in den Fördergebieten dargestellt.

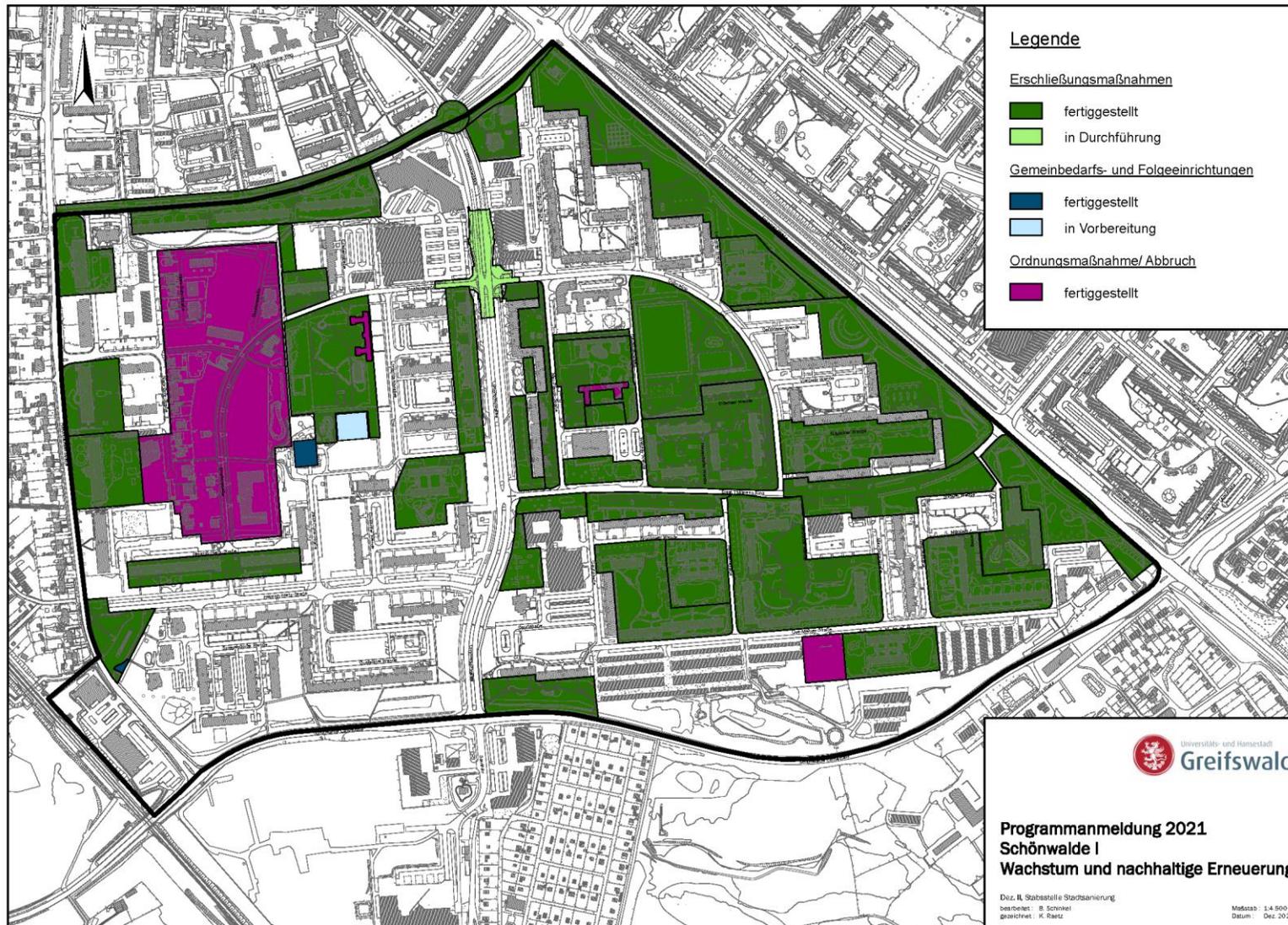
Karte 1: Maßnahmenübersicht Sanierungsgebiet Innenstadt/Fleischervorstadt (2021)



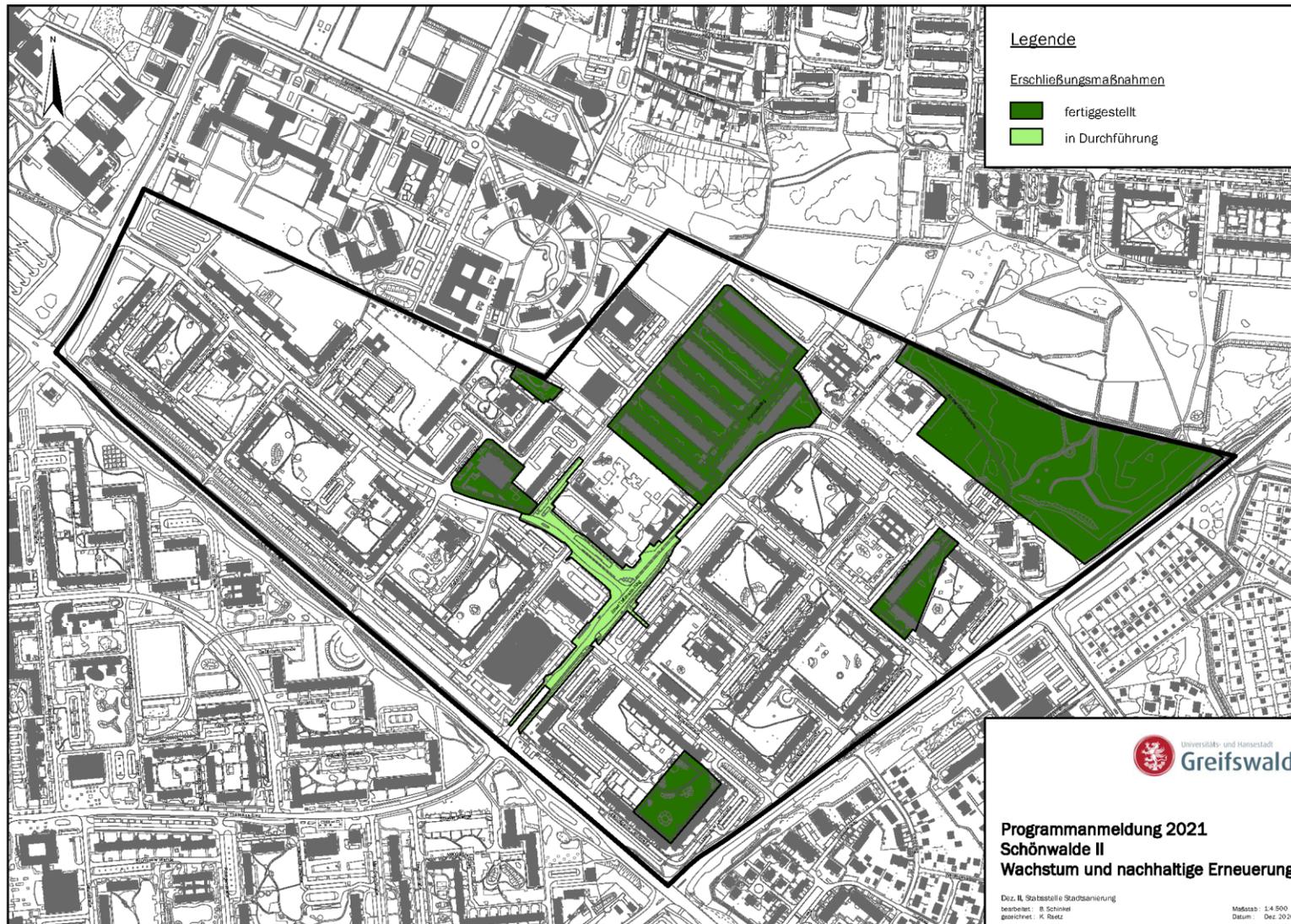
Karte 2: Maßnahmenübersicht im Soziale-Stadt-Gebiet Fleischervorstadt (2021)



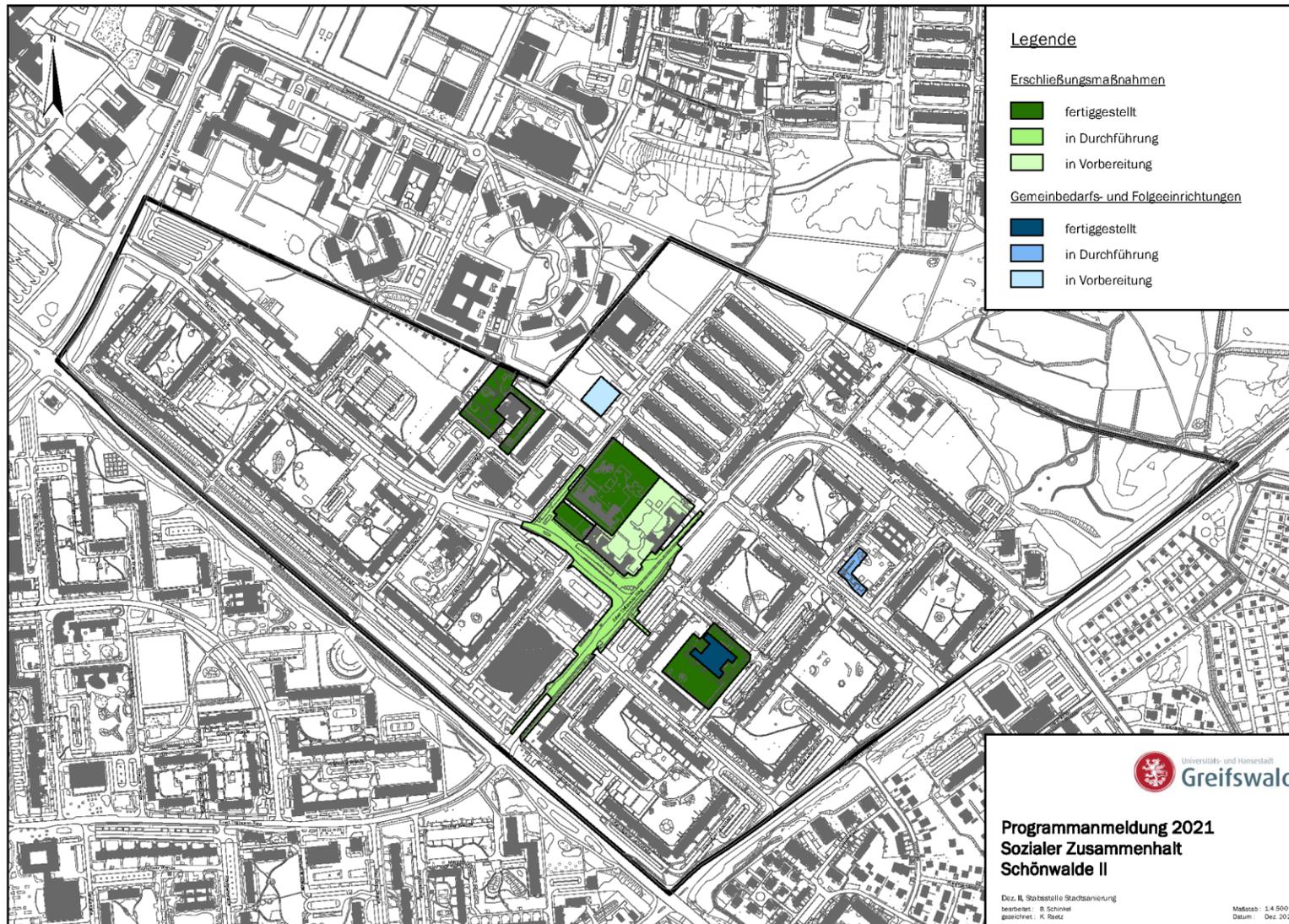
Karte 3: Maßnahmenübersicht im Stadtumbau-Gebiet Schönwalde I (2021)



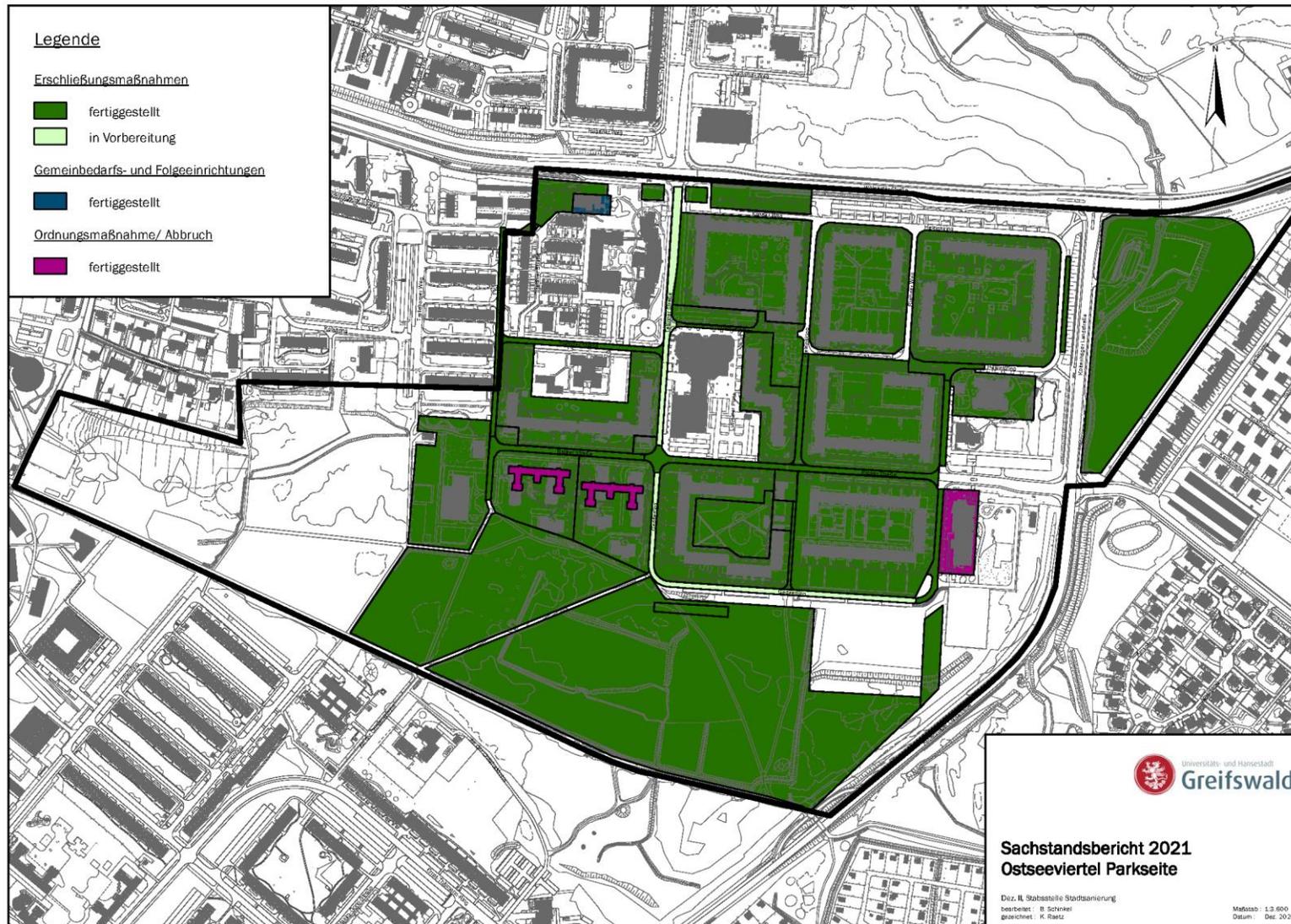
Karte 4: Maßnahmenübersicht im Stadtumbau-Gebiet Schönwalde II (2021)



Karte 5: Maßnahmenübersicht im Soziale-Stadt-Gebiet Schönwalde II (2021)



Karte 6: Maßnahmenübersicht im Stadtumbau-Gebiet Ostseeviertel-Parkseite (2021)



## 3 Verzeichnisse

### Tabellen

Tabelle 1: Kennzahlenvergleich Greifswald mit größeren Städten in M-V .....	8
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung Greifswald 1992 bis 2021 (HWS + NWS) .....	10
Tabelle 3: Einwohnerentwicklung (HWS + NWS) auf Stadtteilebene 1996 bis 2020 .....	11
Tabelle 4: Bevölkerungsentwicklung Innenstadt (HWS + NWS, 1996, 2000, 2010 bis 2020) .....	16
Tabelle 5: Innenstadt   Relative Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020).....	17
Tabelle 6: Bevölkerungsentwicklung Steinbeckervorstadt (HWS + NWS, 1996, 2000, 2010 bis 2020).....	18
Tabelle 7: Steinbeckervorstadt   Relative Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020) .....	19
Tabelle 8: Bevölkerungsentwicklung Fleischervorstadt (HWS + NWS, 1996, 2000, 2010 bis 2020).....	20
Tabelle 9: Fleischervorstadt   Relative Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020) .....	21
Tabelle 10: Bevölkerungsentwicklung Nördliche Mühlenvorstadt (HWS + NWS, 1996, 2000, 2010 bis 2020).....	22
Tabelle 11: Nördliche Mühlenvorstadt   Relative Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020) .....	23
Tabelle 12: Bevölkerungsentwicklung Südliche Mühlenvorstadt (HWS + NWS, 1996, 2000, 2010 bis 2020) .....	24
Tabelle 13: Südliche Mühlenvorstadt/ Obstbausiedlung   Relative Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020).....	25
Tabelle 14: Bevölkerungsentwicklung Stadtrandsiedlung/Fettenvorstadt (HWS + NWS, 1996, 2000, 2010 bis 2020) .....	26
Tabelle 15: Stadtrandsiedlung/Fettenvorstadt   Relative Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020).....	27
Tabelle 16: Bevölkerungsentwicklung Ostseevierviertel (HWS + NWS, 1996, 2000, 2010 bis 2020) .....	28
Tabelle 17: Ostseevierviertel   Relative Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020).....	29
Tabelle 18: Bevölkerungsentwicklung Schönwalde I / Südstadt (HWS + NWS, 1996, 2000, 2010 bis 2020) .....	32
Tabelle 19: Schönwalde I / Südstadt   Relative Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020) .....	33
Tabelle 20: Bevölkerungsentwicklung Schönwalde II (HWS + NWS, 1996, 2000, 2010 bis 2020).....	35
Tabelle 21: Schönwalde II   Relative Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020) .....	36
Tabelle 22: Bevölkerungsentwicklung Industriegebiet (HWS + NWS, 1996, 2000, 2010 bis 2020) .....	38
Tabelle 23: Industriegebiet   Relative Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020) .....	39
Tabelle 24: Bevölkerungsentwicklung Ladebow (HWS + NWS, 1996, 2000, 2010 bis 2020).....	40
Tabelle 25: Ladebow   Relative Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020) .....	41
Tabelle 26: Bevölkerungsentwicklung Wieck (HWS + NWS, 1996, 2000, 2010 bis 2020).....	42
Tabelle 27: Wieck   Relative Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020) .....	43
Tabelle 28: Bevölkerungsentwicklung Eldena (HWS + NWS, 1996, 2000, 2010 bis 2020) .....	44
Tabelle 29: Eldena   Relative Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020).....	45
Tabelle 30: Bevölkerungsentwicklung Groß Schönwalde (HWS + NWS, 1996, 2000, 2010 bis 2020).....	46
Tabelle 31: Groß Schönwalde   Relative Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020) .....	47
Tabelle 32: Bevölkerungsentwicklung Friedrichshagen (HWS + NWS, 1996, 2000, 2010 bis 2020) .....	48
Tabelle 33: Friedrichshagen   Relative Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020).....	49
Tabelle 34: Bevölkerungsentwicklung Riems / Koos (HWS + NWS, 1996, 2000, 2010 bis 2020) .....	50
Tabelle 35: Riems/ Koos   Relative Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020).....	51
Tabelle 36: Räumliche Bevölkerungsentwicklung insgesamt, Saldo Fort- und Zuzüge (31.12.1988 bis 31.12.2020) ...	52
Tabelle 37: Migrationssaldo zwischen Stadt Greifswald und Umlandbereich, Saldo Fort- und Zuzüge (31.12.1990 bis 31.12.2020).....	53
Tabelle 38: Natürliche Bevölkerungsentwicklung insgesamt, Saldo Lebendgeborene und Gestorbene (31.12.1990 bis 31.12.2020).....	54
Tabelle 39: Bevölkerungsprognosen   Abgleich Prognosen – Real (2015 bis 2021).....	55
Tabelle 40: Ausländeranteil nach Stadtteilen (Anteil in % an HWS, 2010 bis 2020) .....	57
Tabelle 41: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort sowie Pendlerfaktor als Maß der arbeitsräumlichen Zentralität   Greifswald, 1995, 2010 bis 2020 .....	59
Tabelle 42: Ein- und Auspendler sowie Saldo (2000 bis 2020, jeweils am 31.12.des Jahres) .....	60
Tabelle 43: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte absolut und Anteil an Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15-65 Jahre) – Stadtteile, 2010, 2017, 2020 .....	61
Tabelle 44: Anzahl der Arbeitslosen gesamt auf Stadtteilebene (2000, 2005, 2010, 2015, 2020) .....	63
Tabelle 45: Anteil der Arbeitslosen gesamt an der erwerbsfähigen Bevölkerung (15 – 65 Jahre, Hauptbewohner).....	63
Tabelle 46: Anteil der Jugendarbeitslosen an ihrer Altersgruppe 15 bis unter 25 Jahren   Stadtteile, 2000, 2010, 2017, 2020 .....	64
Tabelle 47: Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften differenziert nach Anzahl der Personen (31.12.2015 bis 31.12.2020).....	64

Tabelle 48: Wohnungsbestand   Stadtteile, 31.12.2004 bis 31.12.2020.....	69
Tabelle 49: Wohnungsbestand nach Sanierungsstand   Greifswald, 2014, 2017 und 2020.....	70
Tabelle 50: Vollsanierete und neugebaute Wohnungen, absolut und in %   Stadtteile, 2014, 2017, 2020.....	71
Tabelle 51: Wohnungen nach Gebäudetyp   Stadtteile, 31.12.2020, absolut und in %.....	72
Tabelle 52: Sanierungsgebiet Innenstadt   Sanierungsstand der Wohnungen (2004, 2014, 2020).....	73
Tabelle 53: Sanierungsgebiet Fleischervorstadt   Sanierungsstand der Wohnungen (2004, 2014, 2020).....	74
Tabelle 54: SUG Schönwalde I   Sanierungsstand der Wohnungen (2004, 2014, 2020).....	74
Tabelle 55: SUG Schönwalde II   Sanierungsstand der Wohnungen (2004, 2014, 2020).....	75
Tabelle 56: SUG Ostseeviertel-Parkseite   Sanierungsstand der Wohnungen (2004, 2014, 2020).....	76
Tabelle 57: SUG Ostseeviertel-Ryckseite   Sanierungsstand der Wohnungen (2004, 2014, 2020).....	76
Tabelle 58: Wohnungsleerstand absolut und in %   Greifswald, 2004 bis 2020.....	77
Tabelle 59: Wohnungsleerstand absolut und in %   Stadtteile, 2004 bis 2020, jeweils 31.12. ....	79
Tabelle 60: Wohnungsbaubilanz (EZFH + MFH) und Abgleich mit ISEK-Zielgrößen   Greifswald, 2015 bis 2020.....	83
Tabelle 61: Baulücken / Brachflächen Innenstadt (02 / 2022).....	85
Tabelle 62: Baulücken / Brachflächen Fleischervorstadt (02 / 2022).....	86
Tabelle 63: Baulücken / Brachflächen SUG Schönwalde I (02 / 2022).....	87
Tabelle 64: Baulücken / Brachflächen SUG Schönwalde II (02 / 2022).....	87
Tabelle 65: Baulücken / Brachflächen SUG Ostseeviertel-Parkseite (02 / 2022).....	87
Tabelle 66: Baulücken / Brachflächen SUG Ostseeviertel-Ryckseite (02 / 2022).....	87

## Abbildungen

Abbildung 1: Sanierungs- und Stadtumbaugebiete in Greifswald.....	5
Abbildung 2: Planungsräume gemäß ISEK Greifswald 2030plus sowie Stadtteilgrenzen.....	6
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung Greifswald 1992 bis 2021 (HWS, NWS).....	9
Abbildung 4: Flächenproportionale Darstellung Einw. (HWS+NWS) auf Stadtteilebene, 12/1996 und 12/2020.....	12
Abbildung 5: Relative Bevölkerungsentwicklung (HWS + NWS)   Stadtteile + Greifswald insg., 1996 bis 2020.....	13
Abbildung 6: Bevölkerungspyramide Stadt Greifswald (Hauptbewohner, 31.12.2020).....	14
Abbildung 7: Entwicklung ausgewählter Altersgruppen Stadt Greifswald (Hauptbewohner, 31.12.1993 bis 31.12.2020), absolut.....	15
Abbildung 8: Entwicklung ausgewählter Altersgruppen Stadt Greifswald (Hauptbewohner, 31.12.1993 bis 31.12.2020), jeweiliger Anteil an Gesamtzahl der HWS.....	15
Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung Innenstadt (HWS + NWS, 1996 bis 2020).....	16
Abbildung 10: Innenstadt   Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020).....	17
Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung Steinbeckervorstadt (HWS + NWS, 1996 bis 2020).....	18
Abbildung 12: Steinbeckervorstadt   Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020).....	19
Abbildung 13: Bevölkerungsentwicklung Fleischervorstadt (HWS + NWS, 1996 bis 2020).....	20
Abbildung 14: Fleischervorstadt   Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020).....	21
Abbildung 15: Bevölkerungsentwicklung Nördliche Mühlenvorstadt (HWS + NWS, 1996 bis 2020).....	22
Abbildung 16: Nördliche Mühlenvorstadt   Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020).....	23
Abbildung 17: Bevölkerungsentwicklung Südliche Mühlenvorstadt (HWS + NWS, 1996 bis 2020).....	24
Abbildung 18: Südliche Mühlenvorstadt/ Obstbausiedlung   Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020).....	25
Abbildung 19: Bevölkerungsentwicklung Stadtrandsiedlung/Fettenvorstadt (HWS + NWS, 1996 bis 2020).....	26
Abbildung 20: Stadtrandsiedlung/Fettenvorstadt   Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020).....	27
Abbildung 21: Bevölkerungsentwicklung Ostseeviertel (HWS + NWS, 1996 bis 2020).....	28
Abbildung 22: Ostseeviertel   Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020).....	29
Abbildung 23: Stadtumbaugebiet Ostseeviertel-Parkseite   Einwohnerentwicklung (HWS und NWS, 2000 bis 2020).....	30
Abbildung 24: Stadtumbaugebiet Ostseeviertel-Parkseite   Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS 2000 bis 2020 im 2 Jahres - Rhythmus).....	30
Abbildung 25: Stadtumbaugebiet Ostseeviertel-Ryckseite   Einwohnerentwicklung (HWS und NWS, 2000 bis 2020).....	31
Abbildung 26: Stadtumbaugebiet Ostseeviertel-Ryckseite   Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS 2000 bis 2020 im 2 Jahres - Rhythmus).....	31
Abbildung 27: Bevölkerungsentwicklung Schönwalde I / Südstadt (HWS + NWS, 1996 bis 2020).....	32
Abbildung 28: Schönwalde I / Südstadt   Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020).....	33
Abbildung 29: Stadtumbaugebiet Schönwalde I   Einwohnerentwicklung (HWS und NWS, 2000 bis 2020).....	34
Abbildung 30: Stadtumbaugebiet Schönwalde I   Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS 2000 bis 2020 im 2 Jahres - Rhythmus).....	34
Abbildung 31: Bevölkerungsentwicklung Schönwalde II (HWS + NWS, 1996 bis 2020).....	35
Abbildung 32: Schönwalde II   Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020).....	36

Abbildung 33: Stadtumbaugebiet Schönwalde II   Einwohnerentwicklung (HWS und NWS, 2000 bis 2020) .....	37
Abbildung 34: Stadtumbaugebiet Schönwalde II   Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS 2000 bis 2020 im 2 Jahres - Rhythmus).....	37
Abbildung 35: Bevölkerungsentwicklung Industriegebiet (HWS + NWS, 1996 bis 2020) .....	38
Abbildung 36: Industriegebiet   Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020) .....	39
Abbildung 37: Bevölkerungsentwicklung Ladebow (HWS + NWS, 1996 bis 2020) .....	40
Abbildung 38: Ladebow   Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020) .....	41
Abbildung 39: Bevölkerungsentwicklung Wieck (HWS + NWS, 1996 bis 2020) .....	42
Abbildung 40: Wieck   Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020) .....	43
Abbildung 41: Bevölkerungsentwicklung Eldena (HWS + NWS, 1996 bis 2020) .....	44
Abbildung 42: Eldena   Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020).....	45
Abbildung 43: Bevölkerungsentwicklung Groß Schönwalde (HWS + NWS, 1996 bis 2020).....	46
Abbildung 44: Groß Schönwalde   Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020).....	47
Abbildung 45: Bevölkerungsentwicklung Friedrichshagen (HWS + NWS, 1996 bis 2020) .....	48
Abbildung 46: Friedrichshagen   Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020) .....	49
Abbildung 47: Bevölkerungsentwicklung Riems / Koos (HWS + NWS, 1996 bis 2020) .....	50
Abbildung 48: Riems/ Koos   Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (HWS, 1993 bis 2020).....	51
Abbildung 49: Greifswald   Räumliche Bevölkerungsentwicklung insgesamt (31.12.1988 bis 31.12.2020) .....	52
Abbildung 50: Migrationssaldo zwischen Stadt Greifswald und Umlandbereich, Saldo Fort- und Zuzüge (31.12.1990 bis 31.12.2020).....	53
Abbildung 51: Greifswald   Natürliche Bevölkerungsentwicklung (31.12.1990 bis 31.12.2020) .....	54
Abbildung 52: Reale Bevölkerungsentwicklung (Hauptbewohner, 2010 bis 2021) und Abgleich mit ISEK-Prognose (BJ 2014) sowie Prognose_neu (BJ 2017) .....	55
Abbildung 53: Ausländeranteil in Greifswald, Vergleichswerte Deutschland (Anteil ind % an HWS, 1995 bis 2020) .....	56
Abbildung 54: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort sowie Pendlerfaktor als Maß der arbeitsräumlichen Zentralität   Greifswald, 1995, 2010 bis 2020 .....	59
Abbildung 55: Ein- und Auspendler sowie Saldo   Greifswald, 2000 bis 2020 .....	60
Abbildung 56: Anteil (in %) der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15- 65 Jahre) – Stadtteile, 2010, 2017, 2020.....	61
Abbildung 57: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen insgesamt und nach Geschlecht (01.03.2000 – 31.12.2020) .....	62
Abbildung 58: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen nach Altersgruppen (01.03.2018 – 31.12.2020) .....	62
Abbildung 59: Innenstadt   Bedarfsgemeinschaften nach Anzahl der Personen und Personen in Bedarfsgemeinschaften insgesamt (2010 – 2020) .....	65
Abbildung 60: Fleischervorstadt   Bedarfsgemeinschaften nach Anzahl der Personen und Personen in Bedarfsgemeinschaften insgesamt (2010 – 2020) .....	65
Abbildung 61: Stadtteil Schönwalde I / Südstadt   Bedarfsgemeinschaften nach Anzahl der Personen und Personen in Bedarfsgemeinschaften insgesamt (2010 – 2020) .....	66
Abbildung 62: Stadtteil Schönwalde II   Bedarfsgemeinschaften nach Anzahl der Personen und Personen in Bedarfsgemeinschaften insgesamt (2010 – 2020) .....	66
Abbildung 63: Stadtteil Ostseevierviertel   Bedarfsgemeinschaften nach Anzahl der Personen und Personen in Bedarfsgemeinschaften insgesamt (2010 – 2020) .....	67
Abbildung 64: Kaufkraft je Einwohner im Vergleich mit Durchschnittswerten MV und Deutschland (2010 bis 2020)....	67
Abbildung 65: Wohnungsbestand differenziert nach Eigentumsstruktur (2010 bis 2020).....	68
Abbildung 66: Entwicklung Wohnungsbestand (Index: 2004 = 100)   Stadtteile, 2004, 2010, 2017, 2020 (jeweils 31.12.).....	70
Abbildung 67: Anteil vollsanierter und neugebauter Wohnungen   Stadtteile, 2014, 2017, 2020 .....	71
Abbildung 68: Anteil Wohnungen nach Gebäudetyp   Stadtteile, 31.12.2020, in %.....	72
Abbildung 69: Sanierungsgebiet Innenstadt   Wohnungsbestand nach Eigentumsstruktur (2010 bis 2020).....	73
Abbildung 70: Sanierungsgebiet Fleischervorstadt   Wohnungsbestand nach Eigentumsstruktur (2010 bis 2020) .....	73
Abbildung 71: SUG Schönwalde I   Wohnungsbestand nach Eigentumsstruktur (2010 bis 2020) .....	74
Abbildung 72: SUG Schönwalde II   Wohnungsbestand nach Eigentumsstruktur (2010 bis 2020) .....	75
Abbildung 73: SUG Ostseevierviertel-Parkseite   Wohnungsbestand nach Eigentumsstruktur (2010 bis 2020) .....	75
Abbildung 74: SUG Ostseevierviertel-Ryckeite   Wohnungsbestand nach Eigentumsstruktur (2010 bis 2020).....	76
Abbildung 75: Wohnungsleerstandsquote   Greifswald, 31.12.2004 bis 31.12.2020, in % .....	77
Abbildung 76: Wohnungsleerstandsquote   Stadtteile, 2004, 2010, 2017, 2020, jeweils 31.12. ....	78
Abbildung 77: Wohnungsleerstand nach Baualterklasse   Greifswald, 31.12.2014 bis 31.12.2020 .....	80
Abbildung 78: Wohnungsleerstand nach Wohnungsgröße   Greifswald, 31.12.2014 bis 31.12.2020 .....	80
Abbildung 79: Wohnungsleerstand nach Gebäudestrukturtyp (Einfamilienhaus, Doppelhaus, Reihenhaushaus   Mehrfamilienhaus in Plattenbauweise   Mehrfamilienhaus Sonstige Bauform)   Greifswald, 31.12.2014 bis 31.12.2020 .....	81

Abbildung 80: Entwicklung der Wohnungs-Leerstandsquoten Sanierungsgebiet Innenstadt und Fleischervorstadt (2004 bis 2020) .....	82
Abbildung 81: Entwicklung der Wohnungs-Leerstandsquoten Stadtumbaugebiete Schönwalde I und Schönwalde II (2004 bis 2020).....	82
Abbildung 82: Entwicklung der Wohnungs-Leerstandsquoten Stadtumbaugebiete Ostseeviertel-Parkseite und Ostseeviertel-Ryckseite (2004 bis 2020) .....	83
Abbildung 83: Platzangebot und Belegung der Plätze in Kindertageseinrichtungen und Horte (2010 – 2020) .....	88
Abbildung 84: Angebot und Belegung der Kinderkrippen (0-3 Jahre) und Kindergärtenplätze (4-6 Jahre) (2015 – 2020) .....	88
Abbildung 85: Kindertagesstätten, Belegungsquoten (2010 – 2020) .....	89
Abbildung 86: Hortplätze, Belegungsquoten (2010 – 2020).....	89
Abbildung 87: Programmkulisse ISEK 2030plus Greifswald .....	90

## Karten

Karte 1: Maßnahmenübersicht Sanierungsgebiet Innenstadt/Fleischervorstadt (2021) .....	92
Karte 2: Maßnahmenübersicht im Soziale-Stadt-Gebiet Fleischervorstadt (2021) .....	93
Karte 3: Maßnahmenübersicht im Stadtumbau-Gebiet Schönwalde I (2021).....	94
Karte 4: Maßnahmenübersicht im Stadtumbau-Gebiet Schönwalde II (2021).....	95
Karte 5: Maßnahmenübersicht im Soziale-Stadt-Gebiet Schönwalde II (2021).....	96
Karte 6: Maßnahmenübersicht im Stadtumbau-Gebiet Ostseeviertel-Parkseite (2021).....	97

### Datenquellen

- Stadtbauamt Greifswald
- Statistikstelle Greifswald
- Stabsstelle Stadtsanierung Greifswald
- Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern
- Betriebserlaubnis Kindertageseinrichtungen/Fachaufsicht, Landkreis Vorpommern-Greifswald
- Stabsstelle Integrierte Sozialplanung, Landkreis Vorpommern-Greifswald
- Greifswalder Wohnungsunternehmen: WVG, WGG
- BImA - Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- IHK Neubrandenburg
- ISEK „Greifswald 2030plus“ (2017)
- Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt/Fleischervorstadt (2016)
- Integriertes Handlungskonzept Schönwalde II (2017)
- Geoware Monitoring GmbH

### Abkürzungen

- |             |  |
|-------------|--|
| - AG        | Altersgruppe                                   |
| - Ew        | Einwohner                                      |
| - BG        | Bedarfsgemeinschaften                          |
| - IHK       | Industrie- und Handelskammer                   |
| - ISEK      | Integriertes Stadtentwicklungskonzept          |
| - SUG       | Stadtumbau-Gebiet                              |
| - SR        | Sozialraum                                     |
| - WU        | Wohnungsunternehmen                            |
| - HWS/ NWS  | Hauptwohnsitz/ Nebenwohnsitz                   |
| - StaLa M-V | Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern |



Universitäts- und Hansestadt  
**Greifswald**

**Herausgeberin**

**Universitäts- und Hansestadt Greifswald**  
Der Oberbürgermeister  
Dezernat II – Bauwesen, Umwelt,  
Bürgerservice und Brandschutz

22.02.2022

**Bearbeitung**

Stadtbauamt Greifswald  
Michael Heinz  
Mail: [stadtbauamt@greifswald.de](mailto:stadtbauamt@greifswald.de)