



**Zur Sozialstruktur und Wohnbefindlichkeit
von WIRO-Mietern**

Mieterbefragung 1995

Autor: Dr. Johann Gerdes

Projektleitung: Prof. Dr. Peter Voigt
Dr. Johann Gerdes

Rostock, Dezember 1995

1. Einleitung

Aufgrund einer Anfrage der WIRO, verbunden mit einem entsprechenden Auftrag, wurde vom Institut für Soziologie an der Universität Rostock eine Erhebung zu Fragen der konkreten Wohnsituation und Wohnzufriedenheit von WIRO-Mietern durchgeführt. Die Erhebung fand in zwei Phasen statt. Im Mittelpunkt der ersten Erhebungs-Phase stand die Frage nach der sozialstrukturellen Zusammensetzung der WIRO-Mieterschaft. Ein entsprechender Bericht wurde vorgelegt. Eine zweite empirische Erhebung sollte Aufschluß über Probleme der konkreten Wohnsituation geben. Die Ergebnisse dieser zweiten Untersuchung werden im folgenden präsentiert.

Während die erste Befragung eine Totalerhebung aller WIRO-Mieter darstellte, wurde für die zweite Untersuchung eine 5% Stichprobe von 2.100 nach dem Zufallsprinzip ausgewählten WIRO-Mietern gezogen. Die Zufallsauswahl erfolgte durch die WIRO aus den Adressenlisten der Mieter. In die Stichprobe wurden nur die Stadtteile Lichtenhagen, Groß-Klein, Lütten-Klein, Evershagen, Stadtmitte, Dierkow und Toitenwinkel als angenommen besonders problembelastete Ortsteile einbezogen.

In Zusammenarbeit mit der WIRO entstand ein Fragebogen, der dann an die 2.100 ausgewählten Haushalte verteilt wurde. Die Verteilung übernahmen Studenten der Universität, die neben dem Fragebogen ein Begleitschreiben und einen frankierten Rücksendeumschlag ausgaben und die den Mietern kurz Sinn und Zweck der Befragung erläuterten. Der Rücklauf erfolgte postalisch und betrug 32,4% der verteilten Fragebögen, was nach bisherigen Erfahrungen bei postalischen Befragungen im Durchschnitt liegt, bzw. für Ostdeutschland sogar einen relativ hohen Wert darstellt.

Die vorliegende Analyse beruht damit auf einer Auswertung von 681 Fragebögen, was hinreichend für eine sozialwissenschaftliche Analyse der Wohnsituation in den genannten Stadtteilen ist. Die einzelnen Fragekomplexe der Analyse beziehen sich

- auf Fragen der sozialstrukturellen Zusammensetzung der Mieterschaft
- auf das Bild der Mieter von ihrem Stadtteil und von den konkreten Problemen des Stadtteils aus ihrer Sicht,
- auf den Zustand und die Qualität der Wohnungen
- auf die erfolgten und aus der Sicht der Mieter noch notwendigen Modernisierungen und Sanierungen der Wohnungen,
- auf Fragen der Mietpreisbildung
- auf Fragen der räumlichen Mobilität
- auf Fragen nach Miethöhe, Einkommen und Wohngeld

Die Befunde der zweiten Untersuchung wurden an den Punkten, wo es möglich war, mit denen der ersten verglichen, um in erster Linie die Validität der Aussagen zu überprüfen. Außerdem wurden für die erste Befragung zusätzliche Auswertungen in Hinsicht auf z.B. Wohngeld, Anteil der Miete am Ein-

kommen u.ä. vorgenommen. Dazu mußte allerdings das Material der ersten Befragung nur für die Stadtteile, die in die zweite Untersuchung einbezogen waren, neu aufbereitet werden. Durch den zusätzlichen Aufwand einer erneuten Aufbereitung der Daten der ersten Erhebung und den Vergleich mit der zweiten ist der vorliegende Bericht auch als Gesamtbericht zu verstehen, zumindest für die Stadtteile Groß-Klein, Lichtenhagen, Lütten-Klein, Evershagen, Schmarl, Mitte, Dierkow und Toitenwinkel.

2. Zur Methode

2.1 Stichprobe und Rücklauf

Aus den Adressenlisten der WIRO wurden nach dem Zufallsprinzip 2.489 Adressen gezogen. Die Stichprobe sollte 2.100 Haushalte umfassen, was etwa 5% der WIRO-Mieter insgesamt entspricht. 16 Adressen wurden vorab aussortiert, weil es sich um Firmen handelte. 373 Adressen dienten als Reserve, um die Ausfälle während der Verteilung aufgrund von Verweigerungen, bzw. durch Nichtantreffen der Mieter auszugleichen. In der Tat kam es zu 359 Ausfällen bei der Verteilung, so daß bis auf 14 alle gezogenen Adressen verwendet werden mußten. Im Durchschnitt konnten bei 14,5% der ausgewählten Haushalte keine Fragebögen abgegeben werden, überwiegend, weil die Mieter nicht angetroffen wurden (drei Anläufe wurden jeweils unternommen), oder, bei etwa 5%, weil sie die Annahme der Fragebögen verweigerten.

Tabelle 1: Stichprobe und Rücklauf

	Anzahl der ausgewählten Adressen (incl. Ersatzadressen bei Verweigerung etc.)	verweigert, nicht angetroffen etc.	verteilte Fragebögen	Rücklauf	Rücklaufquote (Rücklauf/verteilte Fragebögen)
Groß-Klein	208	28	180	49	27,2
Schmarl	340	38	302	114	37,7
Lütten-Klein	244	43	201	98	48,8
Mitte	224	32	192	74	38,5
Dierkow	95	15	80	44	55,0
Toitenwinkel	236	44	192	42	21,9
Evershagen	613	95	504	103	20,4
Lichtenhagen	513	64	449	135	30,1
ohne Angabe d.Stadtteils				22	
	2473	359	2100	681	32,4
vorab aussortierte Adressen (Firmen)	16				
nicht benötigte Adressen	14				
Adressen insg.	2489				

In den einzelnen Stadtteilen wurde entsprechend der jeweils verwalteten Anzahl der Wohnungen eine unterschiedliche Zahl von Fragebögen ausgegeben, so daß im Sample die Stadtteile unterschiedlich besetzt sein würden. Der Rücklauf aus den einzelnen Stadtteilen war ebenso unterschiedlich, er reicht von 20% aus Evershagen bis zu 55% aus Dierkow. Insgesamt weicht dadurch die Struktur der auswertbaren Fragebögen etwas von der der insgesamt ausgegeben, bzw. auch von der Verteilung der WIRO-Mieter auf die Stadtteile ab. Da es i.F. aber um eine stadtteilbezogene Analyse geht, kommt diesen Verschiebungen kein besonderes Gewicht zu.

Auch wenn einige Stadtteile stärker und andere schwächer besetzt sind, liegt für alle Stadtteile eine für die Analyse ausreichende Zahl von ausgefüllten Fragebögen vor. Für die Repräsentativität entscheidend ist eher, ob die sozialstrukturelle Zusammensetzung der Subsample mit der der Grundgesamtheit weitgehend übereinstimmt oder nicht.

2.2 Methodische Anmerkungen

Die Untersuchung über die Sozialstruktur und die Wohnbefindlichkeit der WIRO-Mieter war nicht als Befragung einzelner Personen, sondern als Haushaltsbefragung angelegt. Dies hat für die Auswertung und die Interpretation der Befragung u.a. die Konsequenz, daß eine Analyse nach sozialstrukturellen Merkmalen nur möglich ist, wenn man die Haushalte nach den sozialstrukturellen Merkmalen typisieren kann, die ihre Mitglieder, bzw. ein Teil ihrer Mitglieder aufweisen. Erst das "Haushaltsalter" und anderen Typisierungen der Haushalte erlauben es, die Befragung nach sozialstrukturellen Merkmalen zu analysieren, denn die einzelnen Beobachtungen (=Haushalte) können nur mit Merkmalen anderer Beobachtungen (=ebenfalls Haushalte) korreliert werden und nicht mit den Merkmalen der erfassten Personen, die ja ein Vielfaches von der Zahl der Haushalte ausmachen

Nur bei Ein-Personenhaushalten entsprechen die Merkmale des Haushaltes denen der Person. Überwiegend umfassen die Haushalte aber mehrere Personen, d.h. i.d.R. entweder Alleinerziehende mit ihren Kindern, oder (Ehe)Partner mit oder ohne ihre im Haushalt lebenden Kinder. In einigen wenigen Fällen gehören noch die Eltern oder Elternteile der Hauptmieter zu den Mitbewohnern.

Die Mitglieder der Haushalte insgesamt bilden den Kreis der "erfassten Personen". Dieser Kreis der „erfassten Personen“ erlaubt zunächst eine Einteilung der Haushalte nach Größe. Weil auch nach Alter und Familienzugehörigkeit gefragt wurde, können die Haushalte nach Haushaltszusammensetzung („Alleinerziehende“, „zwei Erwachsene mit einem 1 Kind“ usw.) typisiert werden. Darüberhinaus spielt der Kreis der "erfassten Personen" noch für die Frage der Repräsentativität eine Rolle (s.u.).

Für die Frage aber, ob z.B. Haushalte mit höherem Ausbildungsniveau oder Haushalte von Erwerbslosen ein spezifisches Antwortverhalten zeigen, können die Daten der „erfassten Personen“ nicht direkt als Variable herangezogen werden. Die Mitglieder von Mehrpersonenhaushalten weisen oft unterschiedliche soziostrukturelle Merkmale auf und so lange - wie in der vorliegenden Untersuchung der Fall - nicht bekannt ist, welche Person mit welchen Merkmalen den Fragebogen ausgefüllt hat, ist eine klare Zuordnung von Merkmalen einer Person auf den Haushalt (als typisch für den Haushalt) nicht möglich. In der Befragung wurde nicht explizit nach dem einzelnen "Haushaltsvorstand" gefragt, sondern es wurde nur nach "Partnerin" und "Partner" unterschieden. Möglich ist demnach nur eine Typisierung der Haushalte unter Berücksichtigung der jeweils erfassten Merkmalskombinationen innerhalb eines Haushaltes. Als Haushaltstyp erscheinen so z.B. nicht nur die reinen „Erwerbstätigen-“, „Erwerbslosen-“ und „Rentnerhaushalte“, sondern auch die entsprechenden Mischformen wie „Erwerbstätigen-/Erwerbslosenhaushalte“, „Rentner/Erwerbstätigen-haushalte“ usw..

Für die Bildung dieser Merkmalskombinationen kommt allerdings erschwerend hinzu, daß vom Kreis der „erfassten Personen“ insgesamt nicht alle Daten gleichermaßen erfasst wurden. Von den gesamten „erfassten Personen“ wurden nur deren Anzahl, deren Alter und deren Familienzugehörigkeit erhoben. Angaben zum Ausbildungsniveau und zum Erwerbsstatus hingegen wurden nur von der „Partnerin“ und dem „Partner“ (als angenommen gleichberechtigte „Haushaltsvorstände“) erhoben. Damit

liegen aber immerhin für die meisten Mehrpersonenhaushalte (abgesehen von Alleinerziehenden-Haushalten) Angaben von zwei Erwachsenen zu Qualifikation und Erwerbsstatus vor.

Weil man davon ausgehen darf, daß der Fragebogen von einem der „Haushaltsvorstände“, oder beiden gemeinsam ausgefüllt wurde, und weil in den meisten untersuchten Haushalten die weiteren erfassten Personen ohnehin nur nichterwerbstätige Kinder und Jugendliche sind, bilden die Angaben zu den "Haushaltsvorständen" allein eine hinreichende Grundlage zur Charakterisierung der Haushalte hinsichtlich des Erwerbs- und Qualifikationstyps.

Haushalte, in denen neben den beiden "Haushaltsvorständen" weitere erwachsene Personen über 20 Jahre leben, können hingegen nur nach dem Erwerbsstatus und der Qualifikation der beiden "Haushaltsvorstände" typisiert werden, weil Angaben zum Erwerbsstatus und zur Qualifikation der anderen erwachsenen Personen nicht vorliegen. Aussagen, die z.B. zur Frage des Ausmaßes von Arbeitslosigkeit gemacht werden, müssen also ungenau bleiben, weil eben nicht alle tatsächlich erwerbstätigen und arbeitslosen Haushaltsmitglieder vom Kreis der insgesamt "erfassten Personen" ermittelt werden konnten. Die Ungenauigkeit liegt aber in einem Bereich, der tolerierbar bleibt, weil die über 15jährigen zu 82% und die über 25jährigen sogar zu 95% die Haushaltsvorstände stellen. Insgesamt sind die "Haushaltsvorstände" i.d.R. älter als 20 Jahre und machen etwa 90% aller erfassten Personen über 20 Jahre aus.

Die erhobenen Daten zu allen im Haushalt lebenden Personen erlauben, mit der genannten Einschränkung, eine genaue Typisierung der untersuchten Haushalte und damit der einzelnen Beobachtungen hinsichtlich:

- der Haushaltsgröße
- der Haushaltszusammensetzung nach Familienzusammensetzung
- der Haushaltszusammensetzung nach Alter
- des "Haushaltserwerbstyps"
- des "Haushaltsqualifikationstyps".

Die erhobenen Daten erlauben es weiterhin ein "Haushaltsalter" festzulegen, das notwendig ist, um erstens altersbezogene Aussagen zu Problemsituationen und zu subjektiven Einschätzungen machen zu können und zweitens Gewichtungsfaktoren nach Alter festzulegen. Das "Haushaltsalter" ist nur bei den Einpersonenhaushalten eindeutig bestimmbar. Bei Mehrpersonenhaushalten hingegen läßt es sich nur durch ein bestimmtes Berechnungsverfahren festlegen. Denkbar wäre es dabei, das Durchschnittsalter eines Haushalts aus dem Alter *aller* Haushaltsmitglieder zu berechnen. Dabei wird jedoch die "Anzahl der Kinder" zum entscheidenden Faktor bei der Berechnung. Altersbezogene Aussagen würden dadurch erheblich verzerrt, weil man ja davon ausgehen muß, daß der Fragebogen von Erwachsenen ausgefüllt wurde. Auf ein realistisches "Haushaltsalter" kommt man hingegen, wenn man *nur das Alter der "Haushaltsvorstände"* berücksichtigt. Da in Paar-Haushalten der "Partner" und die

"Partnerin" überwiegend der gleichen Altersgruppe angehören, kann das "Haushaltsalter" aus dem Durchschnitt beider Altersangaben errechnet werden.

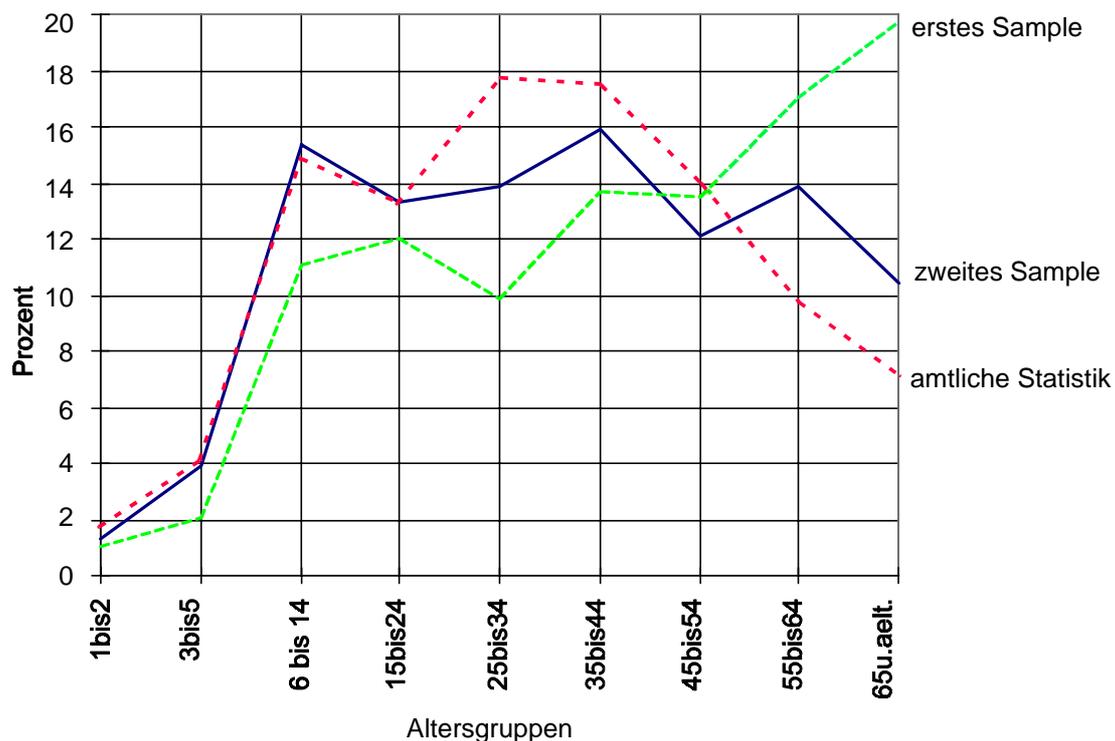
3. Zur Sozialstruktur der Mieter

3.1 Altersstruktur und Repräsentativität der Untersuchung

Die erste Frage, die an das erhobene Material zu stellen ist, insbesondere weil es sich um eine 5% Stichprobe handelt, ist die nach der Repräsentativität. Zur Ermittlung der Repräsentativität müssen gleichartige Daten sowohl für das Sample wie auch für die Grundgesamtheit vorliegen. Aus der Übereinstimmung oder Nichtübereinstimmung von Daten des Samples und der Grundgesamtheit kann dann auf die Repräsentativität des Samples geschlossen werden.

Die Grundgesamtheit bilden alle Mieter der WIRO in den untersuchten Stadtteilen. Genaue sozialstrukturelle Daten, wie Altersstruktur, Erwerbsstruktur u.ä. liegen aber für diese Grundgesamtheit nicht vor und die Ergebnisse aus der ersten Befragung sind aus den im ersten Bericht genannten methodischen Gründen auch nur bedingt tauglich dafür. Hilfsweise können aber ebenso wie in der ersten Befragung allgemeine, für den jeweiligen Stadtteile vorliegende Angaben aus der amtlichen Statistik zur Charakterisierung der Grundgesamtheit herangezogen werden.

Abb. 1: Altersstruktur der „erfassten Personen“ im Sample im Vergleich zur Altersstruktur in den untersuchten Stadtteilen und im Sample der ersten Befragung.



Ein nach Stadtteilen differenziertes Merkmal in der amtlichen Statistik und im Sample ist das Alter der „erfassten Personen“. Dieses Merkmal ist durchaus zur Überprüfung geeignet, wenn man davon ausgeht, daß die Altersstruktur der WIRO-Mieter in den Stadtteilen nicht wesentlich von der Altersstruktur im Stadtteil insgesamt abweicht. Diese Vermutung wird gestützt durch die Tatsache, daß der Anteil der WIRO-Haushalte an den Privathaushalten in den untersuchten Stadtteilen insgesamt immerhin über 40% ausmacht. Außerdem liegen keine Hinweise dafür vor, daß die WIRO-Wohnungen in der Ver-

gangenheit nach Alterskriterien vergeben wurden, bzw. daß anderen Kriterien angelegt wurden, als dies bei den anderen Genossenschaften der Fall war. Zudem verwaltet die WIRO ebenso wie die Genossenschaften Wohnungen der verschiedensten Größenklassen, was auf eine durchschnittliche Mischung der Mieter hinsichtlich sozialstruktureller Merkmale schließen läßt. Insofern ist nicht anzunehmen, daß die Bewohner der WIRO-Wohnungen aufgrund besonderer, nur für die WIRO geltende Bedingungen, eine andere Alterstruktur aufweisen müßten, als die anderen Bewohner eines Stadtteils.

Diese Annahmen vorausgesetzt weicht die Altersstruktur der „erfassten Personen“ des Zweiten Sample deutlich geringer von der tatsächlichen Alterstruktur in den Stadtteilen ab als in der ersten Untersuchung (erstes Sample). Es gibt allerdings, wie bereits in der ersten Untersuchung - aber deutlich weniger ausgeprägt - eine Überrepräsentanz der über 54jährigen.

Nach Stadtteilen differenziert zeigt sich eine jeweils unterschiedliche Unter-, bzw. Überrepräsentanz der verschiedenen Altersgruppen (Abb. 2).

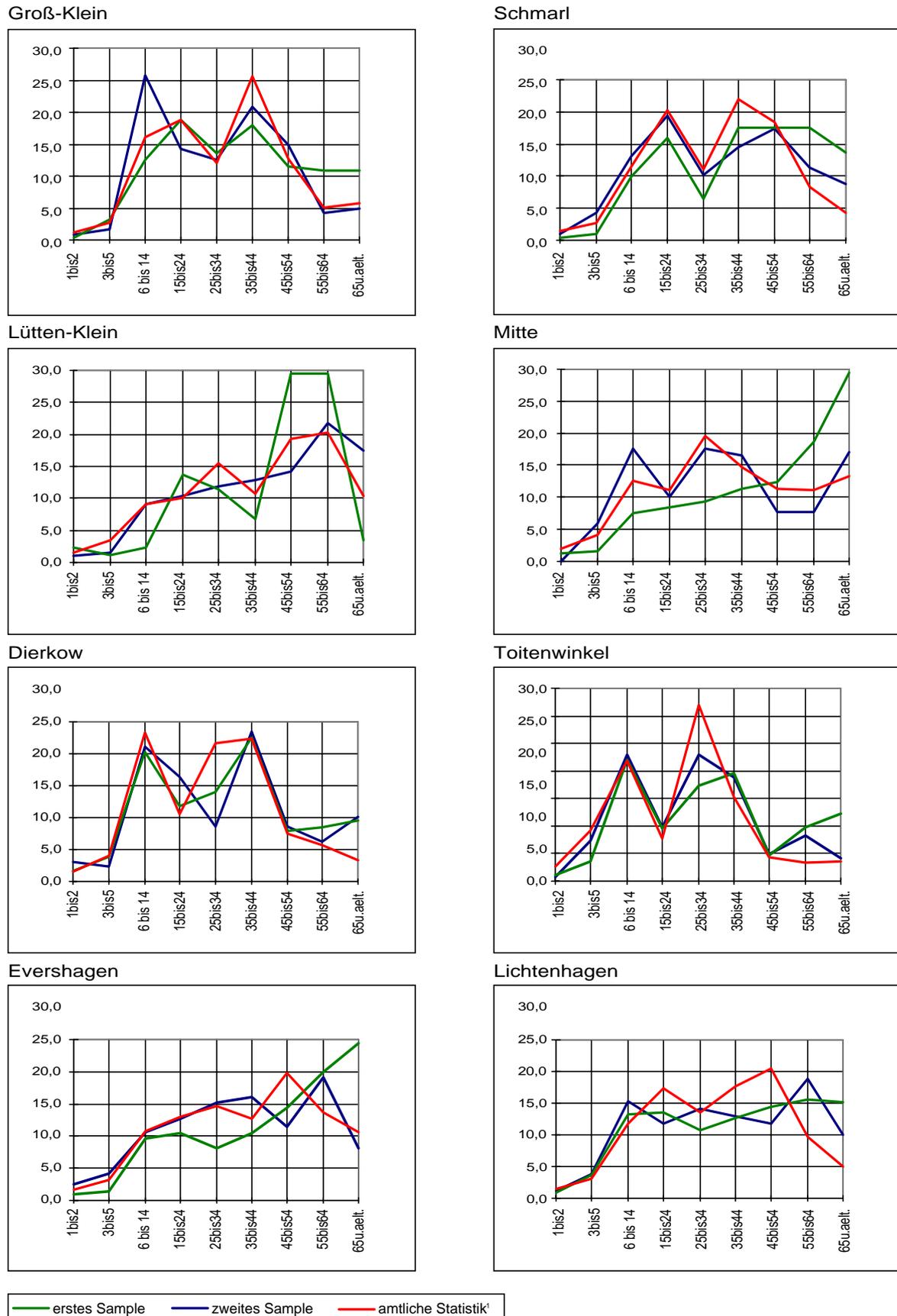
Insgesamt ist die Übereinstimmung der Altersstrukturen zwischen der amtlichen Statistik und den „erfassten Personen“ im zweiten Sample aber relativ groß. Das jeweilige „Alter des Stadtteils“, wie es in der amtlichen Statistik im Durchschnittsalter nach Ortsamtsbereichen zum Ausdruck kommt, findet sich auch im Sample wieder. Die „jüngsten“ Ortsamtsbereiche sind Dierkow/Toitenwinkel, der „älteste“ ist Lütten-Klein.

Tabelle 2: Durchschnittsalter nach Ortsamtsbereichen

	„erfasste Personen“ im zweiten Sample	amtliche Statistik (1993) ¹
Dierkow/Toitenwinkel	30	29
Lichtenhagen/Groß-Klein	36	35
Mitte	36	38
Evershagen/Schmarl	37	38
Lütten-Klein	44	42

1) Hansestadt Rostock, Statistisches Jahrbuch 1994

Abb. 2: Altersstruktur der „erfassten Personen“ im Sample im Vergleich zur Altersstruktur in den untersuchten Stadtteilen insgesamt und im Sample der ersten Befragung (nach Stadtteilen).



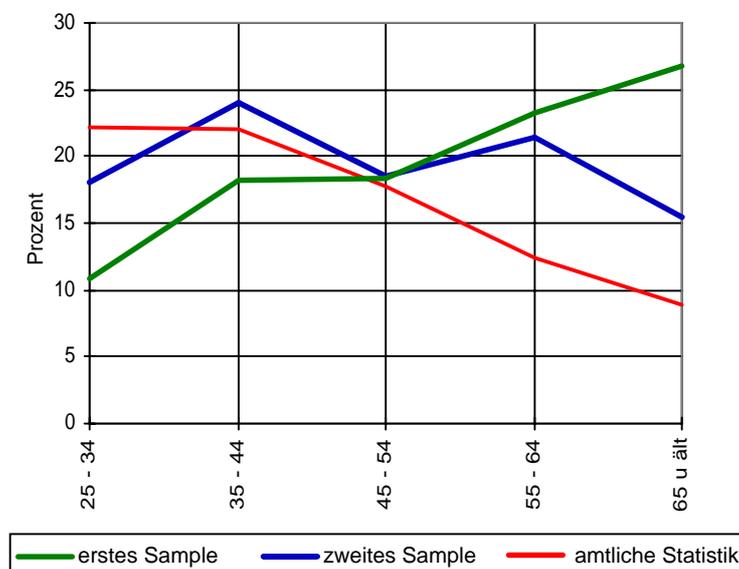
— erstes Sample — zweites Sample — amtliche Statistik'

1) Hansestadt Rostock, Statistisches Jahrbuch 1994

Angesichts der Überrepräsentanz der über 54jährigen und der überwiegend untererfassten Gruppe der 25-54jährigen erscheint es allerdings angebracht, eine Gewichtung nach Stadtteilen zumindest nach unter 55jährigen und über 54jährigen vorzunehmen, obgleich für das zweite Sample keine Verzerrungen von mehr als 5-10 Prozentpunkten zu erwarten sind. Um einen Vergleich mit den Daten des ersten Samples zu ermöglichen, wurde für die erste Befragung, soweit es die in der zweiten Untersuchung erfassten Stadtteile betrifft, eine ebensolche Gewichtung vorgenommen, durch die weit größere Verzerrungen berichtigt wurden.

Weil aber nur jeweils einzelne Beobachtungen - in diesem Falle Haushalte - gewichtet werden können, kann dafür nur das „Haushaltsalter“ herangezogen werden. Für das aus dem Durchschnitt der „Haushaltsvorstände“ errechnete „Haushaltsalter“ sind nur die Altersgruppen ab 25 Jahre relevant. Die unter 15jährigen stellen keine „Haushaltsvorstände“ und bei den 15 bis 24jährigen beträgt der Anteil an „Haushaltsvorständen“ nur 11,3%. Ein Vergleich des „Haushaltsalters“ mit der Altersgruppenverteilung der amtlichen Statistik zeigt beim zweiten Sample eine leichte Unterrepräsentanz der 25-34jährigen und eine deutliche Überrepräsentanz der über 55jährigen (Abb. 3).

Abb. 3: Altersstruktur der Haushalte („Haushaltsalter“) im Sample im Vergleich zur Altersstruktur in den untersuchten Stadtteilen insgesamt und im Sample der ersten Befragung



Daß die Gruppe der 25-34jährigen unterrepräsentiert ist, kann durchaus hingenommen werden. Bei Haushaltsalter werden ja nicht alle Personen erfasst, wie dies in der amtlichen Statistik der Fall ist, sondern nur die „Haushaltsvorstände“. Die 25-34jährigen stellen aber nur 84% der „Haushaltsvorstände“. Deshalb muß diese Gruppe unterrepräsentiert sein, denn die anderen Personen aus dieser Gruppe tauchen nur als Mitbewohner aus dem Kreis der „erfassten Personen“ auf. Die Überrepräsentanz der über 54jährigen jedoch erfordert eine Gewichtung, denn hier beträgt der Anteil der „Haushaltsvorstände“ 97%, d.h. fast alle Personen dieser Altersgruppe treten auch als „Haushaltsvorstände“ auf.

Entsprechend dieser Verteilung in der Grundgesamtheit und in den Samples wurden für jeden Stadtteil Gewichtungsfaktoren errechnet für jeweils die Gruppen der unter 55jährigen und über 54jährigen. Eine Überprüfung der Ergebnisse mit und ohne Gewichtung zeigte allerdings, daß die Verzerrungen im zweiten Sample nur geringfügig sind, sie bewegen sich i.d.R. im Bereich von 3 - 6 Prozentpunkten plus/minus und haben keinen entscheidenden Einfluß auf die Tendenz der Aussagen. Aus diesem Grunde wurde im zweiten Sample nur bei der Grundauswertung nach Stadtteilen eine Gewichtung vorgenommen und bei den verschiedenen Korrelationen mit Alter, Haushaltstyp usw. auf eine Gewichtung verzichtet. Die einzelnen Werte können deshalb je nach Korrelation gelegentlich voneinander abweichen.

3.2 Wohnungsgröße

Durch die zweite Befragung erfaßt wurden hauptsächlich 3- und 4-Raum-Wohnungen (zwei Drittel aller erfaßten Wohnungen). Ein Viertel des Samples sind 1- und 2-Raum-Wohnungen. Größere Wohnungen mit 5 Räumen machen nur 7% aus.

Tabelle 3: Wohnungsgröße nach Stadtteilen

	Groß-Klein	Schmarl	Lütten-Klein	Mitte	Dierkow	Toitenwinkel	Evershagen	Lichtenhagen	insg.
1 Raum-Whg.	19,4	6,8	5,5	15,0	6,2	5,0	7,1	7,0	8,4
2 Raum-Whg.	10,7	15,6	22,6	26,8	19,0	11,4	11,4	13,6	16,4
3 Raum-Whg.	36,1	44,2	44,5	42,7	45,2	66,6	50,2	41,5	45,3
4 Raum-Whg.	30,0	19,1	23,9	5,8	19,1	14,4	30,2	30,5	22,9
5 Raum-Whg.	3,9	14,3	3,5	9,7	10,5	2,6	1,1	7,3	6,9
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	49	115	97	73	44	42	101	135	657

Gewichtet nach Alter (<55 und >55 Jahre)

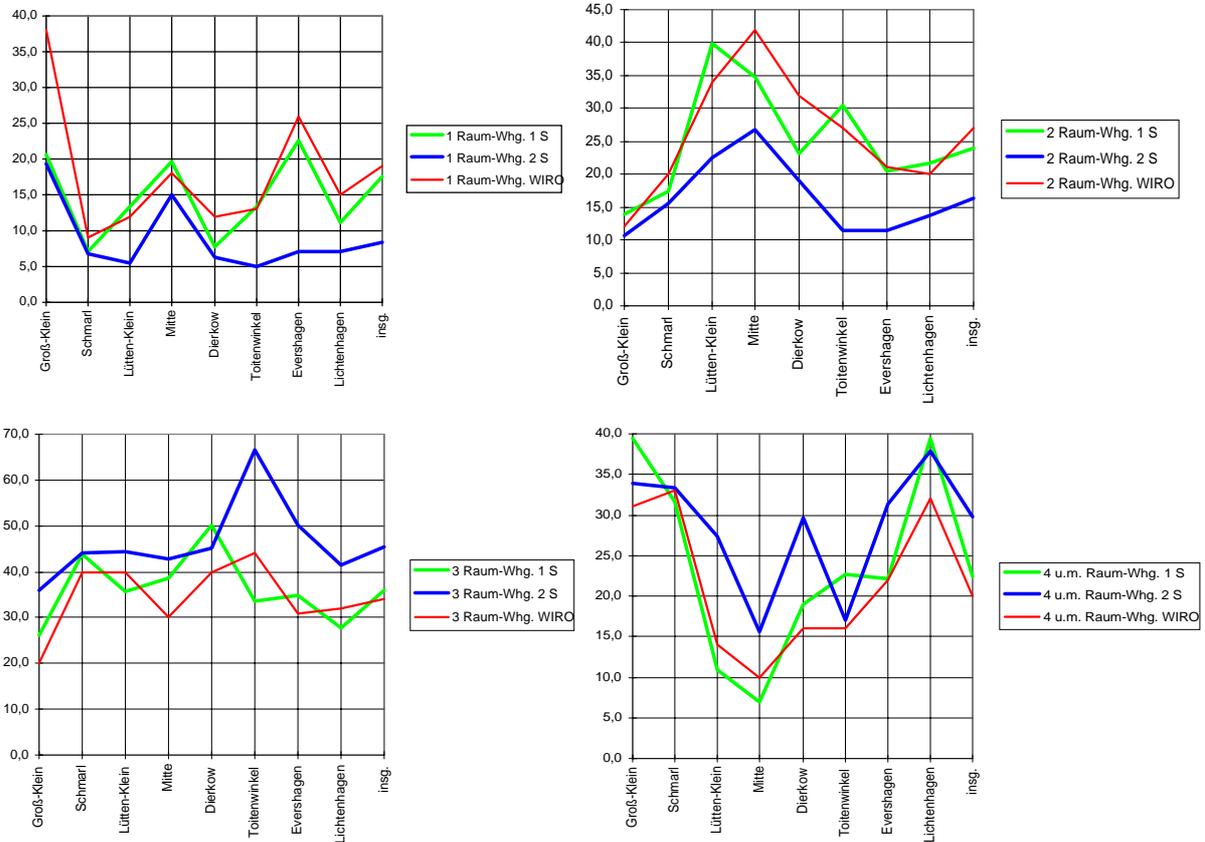
Mieter aus Ein- Raum-Wohnungen antworteten überdurchschnittlich in Groß-Klein und aus der Stadtmitte. Zwei-Raum-Wohnungen sind überdurchschnittlich in Mitte, Lütten-Klein und Dierkow vertreten. Bei den Drei-Raum-Wohnungen hat Toitenwinkel den höchsten Anteil, während bei den größeren Wohnungen Lichtenhagen, Groß-Klein, Schmarl und Evershagen den größten Anteil stellen.

Diese Verteilung der Wohnungsgrößen in der zweiten Befragung weicht insgesamt, aber besonders in den Stadtteilen Toitenwinkel, Evershagen und Lichtenhagen von der Verteilung im ersten Sample erheblich ab. In der ersten Befragung sind deutlich mehr Ein- und Zwei-Raum-Wohnungen erfaßt worden, während die Drei-Raum-Wohnungen dafür einen geringeren Anteil stellen.

Die Verteilung weicht ebenfalls ab von der tatsächlichen Verteilung der Wohnungen nach Zimmeranzahl im gesamten Wohnungsbestand der WIRO. Nach Wohnungsgröße ist das zweite Sample also weniger repräsentativ als das erste. Diese unterschiedliche Verteilung der Wohnungsgrößen innerhalb der beiden Samples kann Auswirkungen dort haben, wo die Wohnungsgröße zum Einflußfaktor wird. Versuche mit einer diesbezüglichen Gewichtung zeigen aber, daß die Abweichungen insgesamt nur sehr gering sind, in einigen Stadtteilen aber bis zu 5 Prozentpunkten betragen können. Auf eine durch-

gängige Gewichtung des Materials nach Zimmeranzahl wurde dennoch verzichtet, weil die Tendenz der ohne Gewichtung getroffenen Aussagen sich dadurch nicht verändert.

Abb. 4: Vergleich der Verteilung nach Wohnungsgröße im ersten und zweiten Sample mit der bei der WIRO insgesamt



Quelle: Erste und Zweite Befragung, Angaben der WIRO

3.3. Haushaltsgrößen und Haushaltstypen

3.3.1 Haushaltsgrößen

Tabelle. 5: Haushaltsgröße nach Stadtteilen

	Groß-Klein	Schmarl	Lütten-Klein	Mitte	Dierkow	Toitenwinkel	Evershagen	Lichtenhagen	insg.
1 Pers. HH	23,9	12,5	12,2	28,0	14,2	7,5	16,2	11,8	15,3
2 Pers. HH	17,4	28,0	42,8	30,5	15,2	15,9	36,8	30,2	29,9
3 Pers. HH	20,8	25,9	26,2	15,9	26,9	28,8	20,2	22,4	23,1
4 Pers. HH	32,0	24,3	16,6	17,2	30,1	40,0	23,7	24,2	24,2
5 u.m. Pers. HH	6,0	9,3	2,2	8,4	13,7	7,8	3,2	11,4	7,6
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	48	115	98	74	44	42	102	135	658

Gewichtet nach Alter (<55 und >55 Jahre)

Die Anzahl der Personen in den untersuchten Haushalten variiert zwischen einer bis maximal sieben Personen. Am häufigsten sind Zwei-, Drei- und Vier-Personen-Haushalte vertreten, wobei in Lütten-

Klein eher die Zwei-Personen-Haushalte dominieren, während in Toitenwinkel, Groß-Klein und Dierkow eher die Vier-Personen-Haushalte im Vordergrund stehen.

Im Durchschnitt gehören zu einem Haushalt 2,8 Personen. Dieser Wert liegt erheblich über dem in Rostock insgesamt, der 1991 2,1 betrug. Auch in den einzelnen Stadtteilen, bzw. Ortsamtsbereichen liegen die Durchschnittswerte über denen der amtlichen Statistik. Andererseits bleibt der Trend gewahrt, denn nach der amtlichen Statistik haben Dierkow/Toitenwinkel die höchste Dichte und Lütten-Klein sowie die Mitte die geringste. Auch im ersten Sample ist diese Verteilung gegeben, wobei die Werte etwas geringer sind, als im zweiten Sample. Hier wirkt sich offensichtlich die Tatsache aus, daß in der zweiten Untersuchung weniger Ein- und Zwei-Wohnungen erfaßt wurden, als in der ersten Befragung.

Tabelle 6: Personen je Haushalt im Durchschnitt nach Ortsamtsbereichen

	Groß-Klein/ Lichtenhagen	Schmarl/ Evershagen	Lütten- Klein	Mitte	Dierkow/Toiten- winkel	insg.
2 Sample	2,9	2,8	2,3	2,5	3,3	2,8
1 Sample	2,8	2,5		2,1	2,9	2,5
amtl. Statistik (1991)	2,3	2,2	1,9	2,1	2,6	2,1

Gewichtet nach Alter (<55 und >55 Jahre)

Wie ein Vergleich der Haushaltsgrößenklassen mit den Wohnungsgrößenklassen zeigt, werden Ein-Raum-Wohnungen in Einzelfällen auch von zwei Personen bewohnt. Umgekehrt zeigt sich, daß die früher gültige Formel bei der Vergabe von Wohnungen - Anzahl der Haushaltsmitglieder gleich Anzahl der Zimmer - für die tatsächliche Belegung der Wohnungen keineswegs gilt. Eher steht in etwa der Hälfte der Wohnungen den Haushaltsmitgliedern mindestens ein Zimmer zusätzlich zur Verfügung.

Tabelle 7: Verteilung der Haushaltsgrößenklassen auf die Wohnungsgrößenklassen

Zweites Sample	1 Raum- Whg.	2 Raum- Whg.	3 Raum- Whg.	4 Raum- Whg.	5 Raum- Whg.	Total
1 Pers.-HH	86,4	38,8	5,3	0,7	0,0	17,1
2 Pers.-HH	8,5	48,8	42,3	23,8	7,1	34,2
3 Pers.-HH	5,1	9,9	29,0	24,5	16,7	21,7
4 Pers.-HH	0,0	1,7	23,0	39,7	21,4	20,8
>5 Pers.-HH	0,0	0,8	0,3	11,3	54,8	6,2
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	59	121	300	151	42	673
Erstes Sample	1 Raum	2 Raum	3 Raum	4 Raum	5 Raum	Total
1 Pers.-HH	95,0	51,7	7,5	1,1	1,2	39,7
2 Pers.-HH	4,0	42,4	50,1	14,2	12,0	31,5
3 Pers.-HH	0,8	5,2	25,4	24,8	27,7	13,7
4 Pers.-HH	0,2	0,4	16,1	43,6	19,3	11,3
>5 Pers.-HH	0,0	0,3	0,9	16,3	39,8	3,9
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	505	696	689	282	83	2255

Ungewichtet

In jeder Fünften Drei-Raum-Wohnung allerdings leben 4 Personen. Insgesamt entspricht in 42% der Haushalte die Anzahl der Zimmer der Anzahl der Personen. Bei ebenfalls 42% ist die Zahl der Zimmer höher als die der Personen. 16% schließlich haben ein Zimmer zu wenig zur Verfügung. Diese Prozentzahlen täuschen aber darüber hinweg, daß sich im Sample 1.782 Personen auf 2.014 Zimmer verteilen, es also nur einen „Überhang“ von 232 Zimmern mehr gibt. Die durchschnittlich Anzahl der Zimmer, die jeder Person zur Verfügung steht, liegt damit bei nur 1,13 Zimmern. Dieser Wert liegt etwa im Durchschnitt aller Haushalte in Rostock (ca. 1,2¹). Die größte „Dichte“ herrscht dabei in Ein-Raum-Wohnungen, etwas mehr Platz bieten Vier- und Fünf-Raumwohnungen. Bezogen auf die Haushaltsgröße steht den Ein- und Zwei-Personen-Haushalten deutlich mehr Platz zur Verfügung als den größeren Haushalten.

Tabelle 8: Zimmer pro Person nach Wohnungsgröße

Zweites Sample	1 Raum-Whg.	2 Raum-Whg.	3 Raum-Whg.	4 Raum-Whg.	5 Raum-Whg.	Total
Zimmer pro Person	0,84	1,12	1,11	1,18	1,19	1,13

Tabelle 9: Zimmer pro Person nach Haushaltsgröße

Zweites Sample	1 Pers.-HH	2 Pers.-HH	3 Pers.-HH	4 Pers.-HH	5 Pers.-HH	Total
Zimmer pro Person	1,71	1,44	1,08	0,89	0,90	1,13

3.3.2 Haushaltstypen

Die Größe eines Haushaltes ist für sich genommen noch kein hinreichendes Kriterium zur Beschreibung, bzw. zur Typisierung von Haushalten. Aus der bloßen Größe kann noch nicht auf soziale Merkmale eines Haushaltes geschlossen werden. Ein Zwei-Personen-Haushalt kann z.B. durchaus unterschiedliche soziale Lagen beinhalten, dann nämlich, wenn er sich entweder aus zwei Erwachsenen oder aus einer Alleinerziehenden mit ihrem Kind zusammensetzt. Die Zusammensetzung von Haushalten in Hinsicht auf die Zahl der Erwachsenen und der Kinder berücksichtigend, lassen sich im wesentlichen folgende Haushaltstypen unterscheiden:

- der **Ein-Personen-Haushalt**,
- der **Alleinerziehenden-Haushalt** mit einem bis drei Kindern
- der **Paar-Haushalt** mit zwei Erwachsenen ohne Kinder,
- der **Familien-Haushalt** mit i.d.R. ein bis drei Kindern, bzw. mit (in Einzelfällen) weiteren erwachsenen Familienangehörigen (meistens die Eltern oder ein Elternteil der Mieter)

Zwischen Erwachsenen und Kindern wurde nicht aufgrund des Verwandtschaftsverhältnisses unterschieden, sondern aufgrund des Alters. Erwachsene sind Personen über 20 Jahre, Kinder Personen

¹ Es kann nur ein ungefährender Wert angegeben werden, da in der amtlichen Statistik die Küchen mitgezählt werden. In der Befragung wurden nur die Wohnräume erfasst. Um eine Vergleichbarkeit herzustellen, wurden die Zahlen der amtlichen Statistik neu berechnet, d.h. statt 4 Zimmer wurden nur 3 gerechnet. Daraus ergibt sich der Wert von 1,2 Zimmern pro Person. Mit Küchen läge der Wert bei 1,58 Zimmern.

unter 20 Jahre. „Paar-Haushalte“ können in Einzelfällen also auch vom Verwandtschaftsverhältnis her „Alleinerziehenden-Haushalte“ sein. Sie werden in der Systematik aber als „Paar-Haushalte“ geführt, weil bei erwachsenen Kindern meistens von einem eigenständigen Gelderwerb ausgegangen werden kann und weil sich dadurch die soziale Lage von Alleinerziehenden mit Kindern unter 20 Jahren erheblich von der mit Kindern über 20 Jahre unterscheidet. Abgesehen davon machen Haushalte mit erwachsenen Kindern nur eine kleine Minderheit aus.

Dominierend in beiden Samples sind „Familien-Haushalte“, gefolgt von „Paar-“ und „Ein-Personen-Haushalten“. Im Gegensatz zur zweiten Befragung liegt der Anteil der „Ein-Personen-Haushalte“ in ersten Sample allerdings über dem der „Paar-Haushalte“, bzw. ist doppelt so hoch wie im zweiten Sample.

Tabelle 10: Haushaltstypen nach Stadtteilen (erstes und zweites Sample) (in Prozent)

		Groß-Klein	Schmarl	Lütten-Klein	Mitte	Dierkow	Toitenwinkel	Evershagen	Lichtenhagen	insg.
Ein-Personen-Haushalte	1 Sample	26,8	14,5		38,0	16,7	23,4	33,0	20,0	29,1
	2 Sample	23,9	12,5	12,2	28,0	14,2	7,5	16,2	11,8	15,3
Alleinerziehenden-Haushalte	1 Sample	9,0	7,2		3,1	7,6	15,4	5,8	13,7	7,0
	2 Sample	8,0	9,1	5,9	2,8	8,2	5,2	4,1	8,4	6,6
Paar-Haushalte	1 Sample	13,3	27,0		27,8	16,3	14,6	24,1	21,9	23,8
	2 Sample	15,4	22,9	41,5	27,7	12,4	13,3	34,7	26,6	27,0
Familien-Haushalte	1 Sample	50,9	51,3		31,1	59,5	46,6	37,1	44,5	40,2
	2 Sample	52,7	55,5	40,3	41,5	65,2	74,0	44,9	53,2	51,2
insg	1 Sample	100,0	100,0		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	2 Sample	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	1 Sample	203	277		512	66,3	140	785	178	2206
	2 Sample	48	115	98	74	44	42	102	135	658

Gewichtet nach Alter (<55 und >55 Jahre)

Tabelle 11: Haushaltstyp nach Wohnungsgröße (in Prozent)

		1 Raum-Whg.	2 Raum-Whg.	3 Raum-Whg.	4 Raum-Whg.	5 Raum-Whg.	insg.	n=
Ein-Pers.-Haushalte	1 Sample	53,6	40,2	5,8	0,3	0,1	100,0	896
	2 Sample	44,3	40,9	13,9	0,9	0,0	100,0	115
Alleinerz.-Haushalte	1 Sample	3,8	34,3	39,0	15,2	7,6	100,0	105
	2 Sample	0,0	33,3	41,0	12,8	12,8	100,0	39
Paar-Haushalte	1 Sample	2,4	40,2	49,8	6,1	1,5	100,0	655
	2 Sample	2,4	23,1	56,1	17,0	1,4	100,0	212
Familien-Haushalte	1 Sample	0,8	6,2	45,1	37,2	10,7	100,0	599
	2 Sample	1,0	3,9	48,5	35,5	11,1	100,0	307
insg.	1 Sample	22,4	30,9	30,6	12,5	3,6	100,0	2255
	2 Sample	8,8	18,0	44,6	22,4	6,2	100,0	673

Ungewichtet

Wie kaum anders zu erwarten verteilen sich die Haushaltstypen entsprechend ihrer Größe auf die jeweilige Wohnungsgröße. „Ein-Personen-Haushalte“ wohnen überwiegend in Ein- oder Zwei-Raum-Wohnungen, „Alleinerziehenden-Haushalte“ haben mindestens zwei oder drei Räume zur Verfügung

und „Familien-Haushalte“ wohnen in Drei- bis Fünf-Raum-Wohnungen. „Paar-Haushalte“ wohnen immerhin zur Hälfte in Drei-Raum-Wohnungen.

3.4 Erwerbsstatus der Mieter

Ein weiteres soziales Merkmal von Haushalten ist der Erwerbsstatus der Mieter. Der Erwerbsstatus wurde aber nur für die „Haushaltsvorstände“ erhoben. Drei Viertel der „Haushaltsvorstände“ (Partner und Partnerin) zählen zu den Erwerbspersonen, d.h. sie sind entweder erwerbstätig (regulär oder in ABM), oder arbeitslos, bzw. in Fortbildung/Umschulung (FuU). Ein Viertel sind Nichterwerbspersonen, d.h. in Rente oder als Hausfrau/mann tätig, bzw. in schulischer/universitärer Ausbildung. Der Anteil der Arbeitslosen beträgt 12%, regulär erwerbstätig sind 56%, 5% befinden sich in ABM oder FuU und Rentner und Vorruheständler machen 23% aus.

Den höchsten Anteil an Nichterwerbspersonen weisen Lütten-Klein mit 42,2% und Evershagen mit 30,1% auf. Den geringsten Anteil haben Dierkow (18,1%) und Toitenwinkel (13,2%). Angesichts des relativ hohen Altersdurchschnitts in Lütten-Klein und Evershagen - etwa ein Drittel der Einwohner ist 55 Jahre und älter - und des relativ geringen Altersdurchschnitts in Dierkow und Toitenwinkel - nur etwas über 10% der Einwohner sind 55 Jahre und älter - erscheint die Verteilung von Erwerbspersonen und Nichterwerbspersonen im Sample durchaus repräsentativ zu sein.

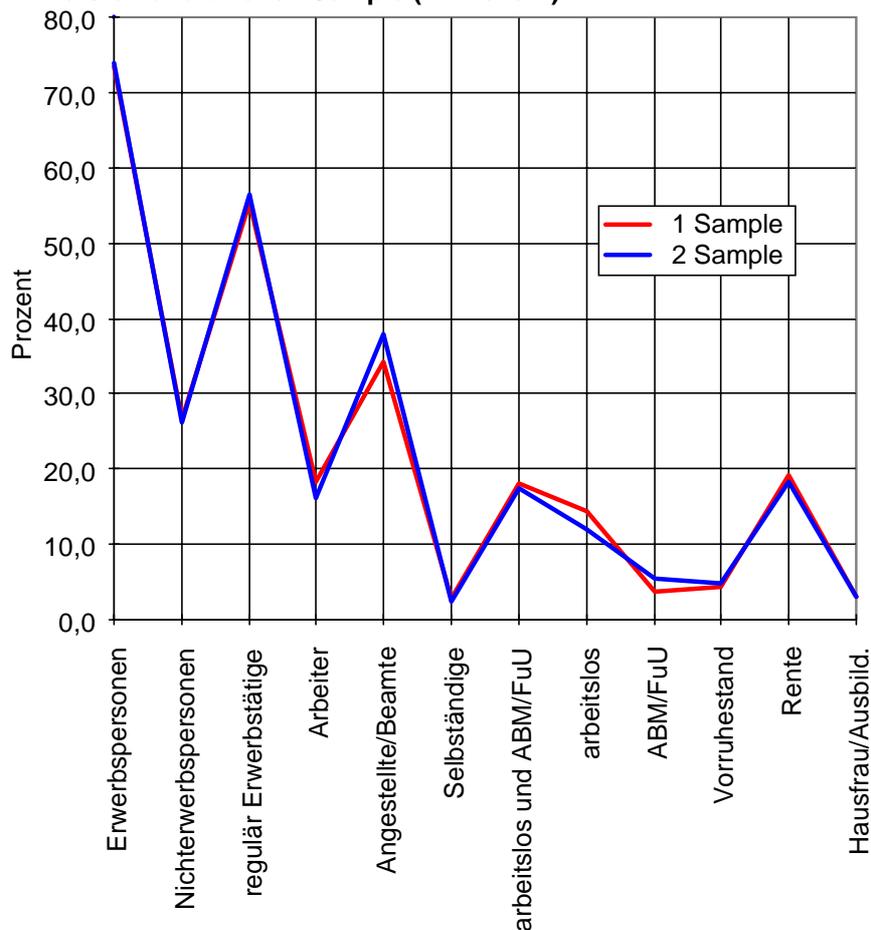
Auch ein Vergleich mit den Ergebnissen der ersten Untersuchung zeigt, daß es insgesamt kaum Abweichungen in der Verteilung der Erwerbsstatus gibt. Die Abweichungen bewegen sich nur zwischen -3,9 und +2,5 Prozentpunkten (Abb 5). Vor allem der Anteil der Arbeitslosen ist im ersten Sample etwas höher als im zweiten.

Tabelle 12: Erwerbsstatus der „Haushaltsvorstände“ (Partner und Partnerin (in Prozent))

	Groß-Klein	Schmarl	Lütten-Klein	Mitte	Dierkow	Toitenwinkel	Evershagen	Lichtenhagen	insg.
Erwerbspersonen	80,2	78,1	57,8	67,1	81,9	86,8	69,9	79,7	73,9
davon: regulär Erwerbstätige	56,3	60,6	44,3	55,8	69,5	72,3	52,5	56,1	56,5
davon: Arbeiter	15,5	16,1	18,4	12,1	17,5	21,4	14,6	15,9	16,1
Angestellte	29,6	38,2	23,0	40,0	45,3	43,3	33,1	37,7	35,5
Beamte	7,0	3,5	1,5	0,9	1,7	6,1	2,8	0,6	2,5
Selbständige	4,2	2,8	1,3	2,8	5,0	1,5	2,1	1,9	2,4
arbeitslos und ABM/FuU	23,9	17,5	13,5	11,3	12,4	14,5	17,4	23,6	17,4
davon: Arbeitslose	19,7	12,6	11,0	6,6	9,1	10,0	12,2	13,8	11,9
ABM/FuU	4,2	4,9	2,6	4,7	3,4	4,5	5,2	9,8	5,4
Nichterwerbspersonen	19,8	21,9	42,2	32,9	18,1	13,2	30,1	20,3	26,1
davon: Vorruhestand	1,4	2,4	7,1	5,2	3,6	2,6	5,6	6,2	4,8
Rente	18,3	15,9	31,0	25,8	7,8	9,1	19,6	12,6	18,3
Hausfrau/schul.Ausb.	0,0	3,5	4,1	1,9	6,7	1,5	4,9	1,5	3,1
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	68	172	157	114	72	72	160	221	1034

Gewichtet nach Alter (<55 und >55 Jahre)

Abb. 5: Verteilung der sozialen Gruppen nach Erwerbsstatus und beruflicher Stellung im ersten und zweiten Sample (in Prozent)



In den einzelnen Stadtteilen sind die Abweichungen allerdings z.T. etwas größer. Insbesondere in Lütten-Klein treten sehr große Abweichungen von bis zu +/- 17% auf (vgl. Tabelle 4), was aber angesichts der geringen Rücklaufquote aus diesem Stadtteil und der entsprechenden Verzerrungen hinsichtlich der Altersstruktur im ersten Sample nicht überrascht. Wegen der größeren Übereinstimmung in der Altersstruktur dürfte das zweite Sample größere Repräsentativität beanspruchen.

Relativ hohe Abweichungen ergeben sich in Toitenwinkel insbesondere beim Anteil der Angestellten und Beamten und beim Anteil der Arbeitslosen/ABM und FuU Teilnehmer. Hier haben im zweiten Sample deutlich mehr Angestellte/Beamte geantwortet als im ersten. Insgesamt haben mehr Angestellte geantwortet als Arbeiter. Angesichts der Verhältnisse von Arbeitern/Angestellten in Rostock insgesamt deutet dies eher auf eine Schiefelage des zweiten Samples hin, wobei es insbesondere in Toitenwinkel zu einer großen Abweichung kommt. Ebenso antworteten in der zweiten Befragung weniger Arbeitslose und Teilnehmer an arbeitsmarktpolitischen Maßnahmen als in der ersten. Dies deutet darauf hin, daß das Bild Toitenwinkels in der zweiten Befragung etwas positiver gezeichnet wird, als es in der Realität ist. Dies gilt es bei der Interpretation der folgenden Ergebnisse zu beachten.

Die geringsten Abweichungen vom ersten Sample finden sich in Dierkow und Schmarl, hier liegen sie bei höchstens +/- 5 Prozentpunkten.

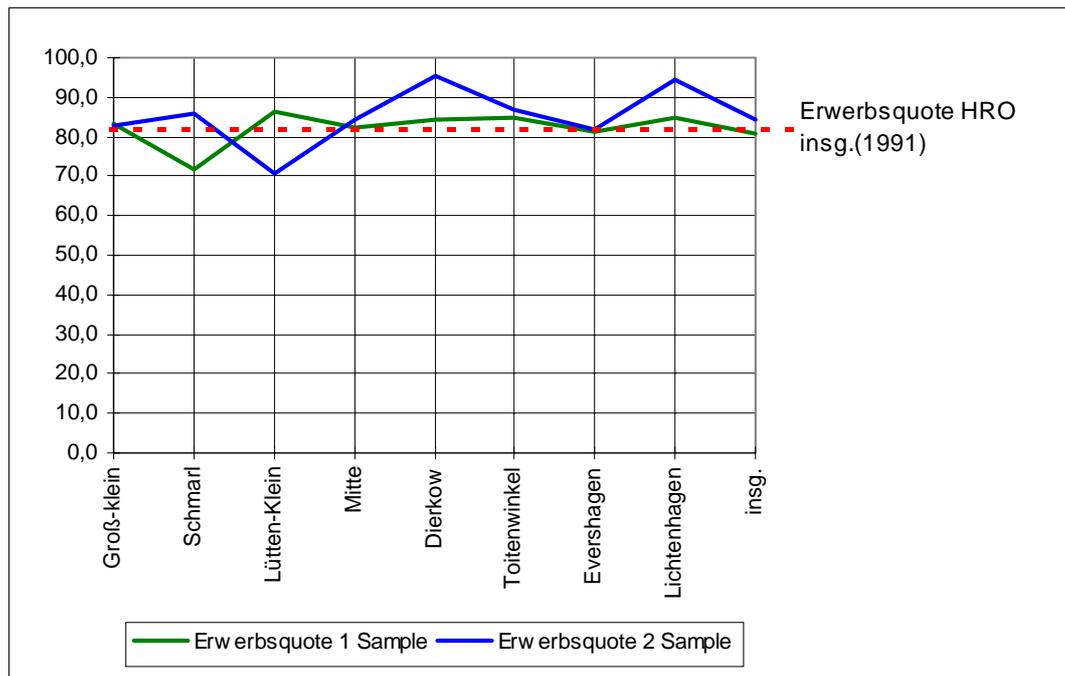
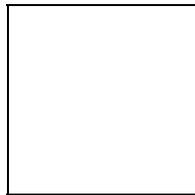
Tabelle 13: Verteilung der Erwerbsstatus im ersten und zweiten Sample nach Stadtteilen

		Groß-Klein	Schmarl	Lütten-Klein	Mitte	Dierkow	Toitenwinkel	Evershagen	Lichtenhagen	insg.
Erwerbspersonen	1 Samp	82,1	77,8	75,0	68,8	84,7	85,4	68,9	74,8	73,4
	2 Samp	80,2	78,1	57,8	67,1	81,9	86,8	69,9	79,7	73,9
dav: regulär Erwerbstätige	1 Samp	63,7	57,9	54,7	53,3	72,0	65,0	49,8	56,4	55,3
	2 Samp	56,3	60,6	44,3	55,8	69,5	72,3	52,5	56,1	56,5
davon: Arbeiter	1 Samp	18,8	18,3	8,5	15,2	16,8	23,4	19,7	20,1	18,3
	2 Samp	15,5	16,1	18,4	12,1	17,5	21,4	14,6	15,9	16,1
Angestellte/Beamte	1 Samp	41,6	37,2	39,0	34,7	51,8	37,4	27,9	34,7	34,1
	2 Samp	36,6	41,7	24,6	40,9	47,0	49,3	35,8	38,3	38,0
Selbständige	1 Samp	3,2	2,4	7,1	3,5	3,4	4,3	2,2	1,6	2,8
	2 Samp	4,2	2,8	1,3	2,8	5,0	1,5	2,1	1,9	2,4
arbeitslos und ABM/FuU		1 Samp	18,4	19,9	20,3	15,5	12,6	20,4	19,1	18,2
		2 Samp	23,9	17,5	13,5	11,3	12,4	14,5	17,4	23,6
davon: arbeitslos	1 Samp	12,7	17,7	17,4	10,8	9,2	13,3	15,9	16,3	14,4
	2 Samp	19,7	12,6	11,0	6,6	9,1	10,0	12,2	13,8	11,9
ABM/FuU	1 Samp	5,7	2,2	2,9	4,7	3,4	7,1	3,2	2,1	3,8
	2 Samp	4,2	4,9	2,6	4,7	3,4	4,5	5,2	9,8	5,4
Nichterwerbspersonen		1 Samp	17,9	22,2	25,0	31,2	15,3	14,6	31,1	25,2
		2 Samp	19,8	21,9	42,2	32,9	18,1	13,2	30,1	20,3
dav: Vorruhestand	1 Samp	2,5	4,6	8,4	4,3	3,0	2,1	5,5	3,0	4,4
	2 Samp	1,4	2,4	7,1	5,2	3,6	2,6	5,6	6,2	4,8
Rente	1 Samp	11,1	15,2	12,4	24,2	8,6	9,5	22,5	19,8	19,2
	2 Samp	18,3	15,9	31,0	25,8	7,8	9,1	19,6	12,6	18,3
Hausfrau/Ausbild.	1 Samp	4,4	2,5	4,2	2,6	3,7	3,0	3,1	2,4	3,0
	2 Samp	0,0	3,5	4,1	1,9	6,7	1,5	4,9	1,5	3,1
insg.	1 Samp	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	2 Samp	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	1 Samp	316	465	70	765	109	203	1172	277	3378
	2 Samp	68	172	157	114	72	72	160	221	1034

Gewichtet nach Alter (<55 und >55 Jahre)

Die Ergebnisse hinsichtlich des Erwerbsstatus der Mieter liegen etwas über den wenigen vorliegenden Ergebnissen für ganz Rostock. Der Anteil der Erwerbspersonen am Erwerbspersonenpotential, d.h. den Einwohnern/Befragten im Alter zwischen 15 und 64 Jahren liegt im Sample bei ca. 84% und in der Stadt Rostock bei 81,6% (Angaben von 1991, Anteil der Beschäftigten an der Bevölkerungsgruppe der 15 bis 64jährigen). Wenn man bedenkt, daß in der Befragung nur die Daten der „Haushaltsvorstände“ erfasst wurden, ist die etwas höhere Quote im Sample durchaus erklärlich.

Während das erste Sample relativ durchgängig eine weitgehend einheitliche Erwerbsquote ausweist, variiert diese im zweiten Sample deutlich zwischen den Stadtteilen. Dies erklärt sich möglicherweise für Lütten-Klein durch einen relativ hohen Anteil an Vorruheständlern unter den Befragten. Für Dierkow und Toitenwinkel, die eine durchschnittlich höhere Erwerbsquote ausweisen, mag dies auf den größeren Anteil an Haushalten im mittleren Alter zurückzuführen sein, in denen vielfach beide Ehepartner beschäftigt sind.

Abb. 6: Erwerbsquoten nach Stadtteilen (Erstes und zweites Sample)**Abb. 7: Arbeitslosenquoten nach Stadtteilen (Erstes und zweites Sample)**

Hinsichtlich der Arbeitslosigkeit weisen beide Sample eine deutlich höhere Arbeitslosenquote aus als dies für die Stadt Rostock insgesamt, bzw. für das Hauptamt Rostock des Arbeitsamtes der Fall ist (13,3% im Mai 1995). Im ersten Sample liegt die Arbeitslosenquote allerdings bei 19% und im zweiten nur bei 16% unter den jeweils Befragten. Diese Unterschiede gehen wahrscheinlich auf ein unterschiedliches Antwortverhalten innerhalb der beiden Sample zurück, indem im ersten Sample mehr Arbeitslose geantwortet haben als im zweiten. Trotz dieses Unterschiedes fällt dennoch auf, daß, bis auf deutliche Diskrepanzen zwischen dem ersten und zweitem Sample in Groß-Klein und Schmarl, die Arbeitslosenquoten in beiden Befragungen eine ähnliche Tendenz aufweisen. Die niedrigsten Arbeitslosenquoten finden sich in der Stadtmitte, Dierkow und in Toitenwinkel. Sie liegen im zweiten Sample sogar deutlich unter der durchschnittlichen Quote Rostocks. In allen anderen untersuchten Stadtteilen hingegen liegt die Quote über dem Durchschnitt.

Diese unterschiedliche Verteilung zwischen den Stadtteilen kann als Erklärung dafür herangezogen werden, warum die Arbeitslosenquote in beiden Untersuchungen über dem Durchschnitt in Rostock liegt. In die Analyse einbezogen waren nur bestimmte Stadtteile, von denen angenommen wurde, daß dort die sozialen Probleme in besonderer Weise kumulieren. Die Ergebnisse hinsichtlich der Arbeitslo-

senquoten lassen nun den Schluß zu, daß dies tatsächlich der Fall ist. In den nord-westlichen Stadtteilen Rostocks ist die Arbeitslosigkeit offensichtlich tatsächlich bedeutend höher als im Zentrum und im Nordosten und, so die weitere Schlußfolgerung, wahrscheinlich auch höher als in den nicht berücksichtigten Stadtteilen Reutershagen, Südstadt usw., denn nur diese Tatsache würde die insgesamt höhere Quote in den beiden Samples erklären. Vergleichbare Ergebnisse über die Verteilung der Arbeitslosigkeit in Rostock liegen bisher nicht vor.

Weil es sich bei der vorliegenden Untersuchung um eine Haushaltsbefragung handelt, eignen sich die bisher betrachteten Erwerbsstatus der *einzelnen Personen* allein aber nicht als Variable zur Analyse der genauen sozialen Lage der Haushalte. Denn nur bei Ein-Personen- und Alleinerziehenden-Haushalten entspricht der Erwerbsstatus des Mieters auch dem Erwerbstyp des Haushaltes. In diesen Fällen gibt es tatsächlich nur „Erwerbstätigen-“, „Arbeitslosen-“ oder „Rentnerhaushalte“. In Paar- und Familienhaushalten hingegen finden sich auch verschiedene Kombinationsmöglichkeiten von personenbezogenen Erwerbsstatus. Hier können z.B. entweder beide Partner einer Erwerbstätigkeit nachgehen, so daß ein reiner „Erwerbstätigenhaushalt“ vom Typ eines „Doppelverdienerhaushaltes“ vorliegt, oder es ist nur ein Partner erwerbstätig und der andere arbeitslos oder Hausfrau/-mann, so daß, gemessen am überwiegenden Gelderwerb, ebenfalls ein „Erwerbstätigenhaushalt“, allerdings vom Typ des „Ein-Verdiener-Haushaltes“, vorliegt. Ähnliche Kombinationen ergeben sich bei den „Rentnerhaushalten“. Paar- und Familienhaushalte sind nur dann reine „Arbeitslosenhaushalte“, wenn beide Partner weder erwerbstätig sind, noch im Rentenbezug stehen. Mit anderen Worten: entscheidend für den sozialen Status eines Haushaltes ist weniger der Erwerbsstatus einzelner Haushaltsmitglieder, als vielmehr die Zusammensetzung des Haushaltseinkommens aufgrund von Statuskombinationen in den Haushalten.

Die Zusammensetzung des Haushaltseinkommens zugrunde gelegt, ergeben sich folgende Haushaltstypen:

- **„Erwerbstätigenhaushalte“**, d.h. das Haushaltseinkommen wird durch die Erwerbstätigkeit der erwachsenen Haushaltsmitglieder (im Falle der Untersuchung nur der „Haushaltsvorstände“) erzielt. Dabei ergibt sich aufgrund der jeweiligen Haushaltszusammensetzung folgende Untergliederung
bei Ein-Personen- und Alleinerziehenden-Haushalten in:
 - **„Single-Erwerbstätigenhaushalte“**, undbei Paar- und Familienhaushalten in
 - **„Doppelverdienerhaushalte“** (beide Partner sind erwerbstätig) und in
 - **„Ein-Verdiener-Haushalte“** (nur einer der beiden Partner erhält Einkommen aus regulärer Erwerbstätigkeit),
- **„Rentnerhaushalte“**, d.h. die Erwerbsquelle des Haushaltes ist in erster Linie Rente oder Vorruhestandsgeld. Dabei gibt es wieder folgende Untergliederung
bei Ein-Personen-Haushalten in:
 - **„Single-Rentnerhaushalte“**, undbei Paar- und Familienhaushalten in
 - **„Doppel-Rentnerhaushalte“** (beide Partner erhalten eine Rente) und in
 - **„Ein-Rentner-Haushalte“** (nur einer der beiden Partner erhält eine Rente, der andere ist erwerbslos oder nichterwerbstätig),
- **„Transferhaushalte“**, d.h. das Haushaltseinkommen setzt sich aus sog. Transfereinkommen (außer Rente) wie z.B. Arbeitslosengeld/-hilfe, Sozialhilfe, Bafög, Unterhaltsgeld bei FuU (ein-

schließlich Einkommen aus ABM, was nicht getrennt von FuU erfasst wurde) zusammen. Hier gibt es die Untergliederung bei Ein-Personen-Haushalten in:

- „**Single-Transferhaushalte**“, und

bei Paar- und Familienhaushalten in

- „**Doppel-Transferhaushalte**“ (beide Partner sind weder erwerbstätig, noch Rentner)

Tabelle 14: Haushaltstypen nach Erwerbsstatus und Zusammensetzung des Haushaltseinkommens

	Groß-Klein	Schmarl	Lütten-Klein	Mitte	Dierkow	Toitenwinkel	Evershagen	Lichtenhagen	insg.
„Erwerbstätigenhaushalte“	65,5	68,5	53,4	58,9	77,4	89,7	58,2	61,1	63,8
Davon: "Singel-Erwerbs.-HH"	12,5	7,9	4,9	11,4	8,8	10,4	4,6	4,3	7,2
„Doppelverdienerhaushalte“	30,6	36,7	25,1	33,0	41,0	48,7	33,2	33,4	33,9
„Ein-Verdiener-Haushalte“	22,4	23,8	23,4	14,5	27,6	30,6	20,4	23,3	22,7
„Rentnerhaushalte“	22,4	22,1	38,9	29,2	17,3	7,6	29,6	23,1	25,5
Davon: "Single-Rentner-HH"	14,0	8,8	9,6	11,7	9,8	0,0	8,7	6,1	8,5
"Doppel-Rentner-HH"	8,4	8,8	23,8	17,5	6,2	6,1	18,0	12,6	13,8
"Ein-Rentner-HH"	0,0	4,5	5,5	0,0	1,2	1,5	2,9	4,4	3,1
„Transferhaushalte“	12,2	9,5	7,7	11,9	5,4	2,6	12,2	15,8	10,7
Davon: "Single-Transfer-HH"	6,1	6,6	3,2	8,9	5,4	2,6	4,6	10,4	6,5
"Doppel-Transfer-HH"	6,1	2,8	4,5	3,0	0,0	0,0	7,6	5,4	4,2
Insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	47	106	93,8	71,3	41,1	41,1	95,3	131	626

Gewichtet nach Alter (<55 und >55 Jahre)

Etwa zwei Drittel der untersuchten Haushalte sind „Erwerbshaushalte“ (64%). In mehr als der Hälfte davon (34% von gesamt) sind beide Partner erwerbstätig, 7,2% sind Ein-Personen- oder Alleinerziehenden-Haushalte und in 23% ist nur einer der Partner erwerbstätig.

In diesen „Ein-Verdiener-Haushalten“ sind zu 80% die Männer erwerbstätig, während die Frauen arbeitslos sind. Damit kommt es in vielen Haushalten offensichtlich bereits zu einer gewissen Angleichung an westdeutsche Verhältnisse in Hinsicht auf die Rollenverteilung in der Familie. D.h., daß überwiegend die Männer regulär erwerbstätig sind, während die Frauen - allerdings im Gegensatz zu Westdeutschland noch als arbeitslos registriert, bzw. in ABM oder FuU - über kein eigenes (reguläres) Erwerbseinkommen mehr verfügen. Besonders in Dierkow und Toitenwinkel, wo vor allem junge Familien mit kleinen Kindern vertreten sind, scheint sich dieses Muster verstärkt einzustellen. In diesen beiden Stadtteilen ist im übrigen auch der Anteil an „Erwerbshaushalten“ überdurchschnittlich hoch, was angesichts des relativ hohen Anteils an jungen Familien im „besten“ erwerbsfähigen Alter plausibel erscheint, auch wenn in Toitenwinkel die Ein-Personen-Haushalte untererfasst sind und insofern möglicherweise ein höherer Anteil an „Transferhaushalten“ zu erwarten ist.

Rentnerhaushalte stellen ein Viertel des Samples. Überwiegend handelt es sich um Paar-Haushalte, in denen beide Partner eine Rente beziehen. Immerhin ein Drittel der „Rentnerhaushalte“ sind Ein-Personen-Haushalte, wobei es sich vor allem um allein lebende Frauen handelt. „Ein-Rentner-Haushalte“ kommen kaum vor (3%). Sie setzen sich in den meisten Fällen aus dem bereits verrentete-

ten Ehemann und der kurz vor der Verrentung stehenden, aber noch arbeitslos gemeldeten oder als Hausfrau tätigen Ehefrau zusammen.

Der höchste Anteil von „Rentnerhaushalten“ findet sich in Lütten-Klein, was angesichts der Altersstruktur dieses Stadtteils nicht überrascht. Ebenfalls überdurchschnittlich sind die Anteile in Rostock-Mitte, Evershagen und Groß-Klein, wobei in Mitte und Groß-Klein anscheinend eher „Single-Rentner-Haushalte“ dominieren.

Reine „Transferhaushalte“ machen nur 11% des Samples aus. Mehr als die Hälfte davon sind Ein-Personen- oder Alleinerziehenden-Haushalte. Bei Ein-Personen-Haushalten gehören 23% und bei den Alleinerziehenden-Haushalten sogar 47% zu den „Transferhaushalten“. Läßt man einmal die „Rentnerhaushalte“, die 50% der Ein-Personen-Haushalte ausmachen, außer acht, so sind sowohl Alleinlebende wie auch Alleinerziehende im erwerbsfähigen Alter jeweils zu 45% erwerbslos und nur zu 55% erwerbstätig.

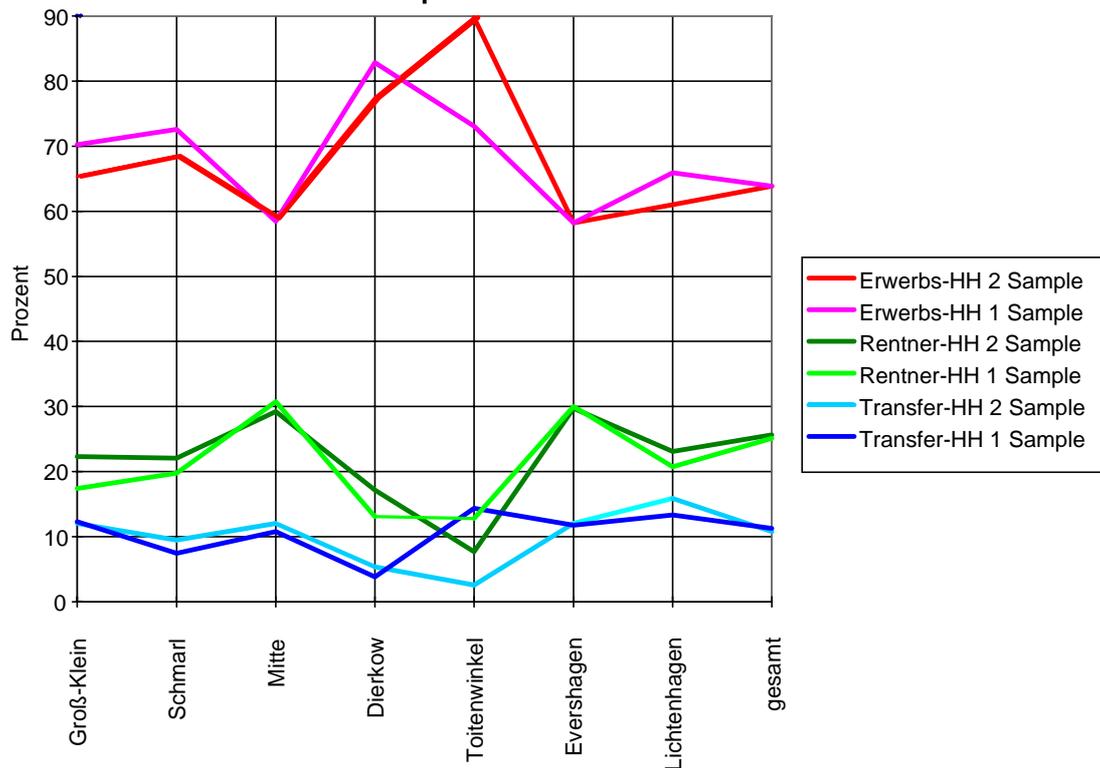
Bei den Paar- und Familienhaushalten liegt der Anteil der reinen „Transferhaushalte“ bei nur 4%, wobei der Prozentsatz zweifellos noch niedriger anzusetzen ist, wenn man berücksichtigt, daß in etlichen Familienhaushalten neben den beiden erfassten Haushaltsvorständen noch ein oder zwei weitere erwerbsfähige und möglicherweise auch tatsächlich erwerbstätige Personen wohnen. Insofern können Familienhaushalte, die im Sample aufgrund der Nichterfassung des Erwerbsstatus der anderen Haushaltsmitglieder als reine „Transferhaushalte“ erscheinen, durchaus zum Typ des „Ein-Verdiener-Haushalts“ gehören.

Reine „Transferhaushalte“ gibt es in allen Stadtteilen, die Anteile variieren nur leicht. Den geringsten Anteil scheint es in Dierkow zu geben (der noch geringere Wert für Toitenwinkel geht wahrscheinlich eher auf die systematische Untererfassung von Ein-Personen-Haushalten, bzw. auf den insgesamt zu hohen Anteil an etwas besser gestellten Angestellten-Haushalten zurück). Leicht erhöht sind die Werte für Lichtenhagen, Evershagen und Groß-Klein.

Alle Angaben zur Verteilung der Haushalterwerbstypen auf die Stadtteile sind jedoch insgesamt nur bedingt aussagekräftig, insbesondere für Toitenwinkel, Evershagen und Lichtenhagen. Einige der gemachten Aussagen können zwar eine gewisse Plausibilität beanspruchen, jedoch ist die Fallzahl für eine solche Feinanalyse letztlich zu gering. Der Vergleich mit dem ersten Sample zeigt, daß die Verteilung von „Erwerbstätigen-“, „Rentner-“ und „Transferhaushalten“ insgesamt nahezu identisch ist (Abb. 8).

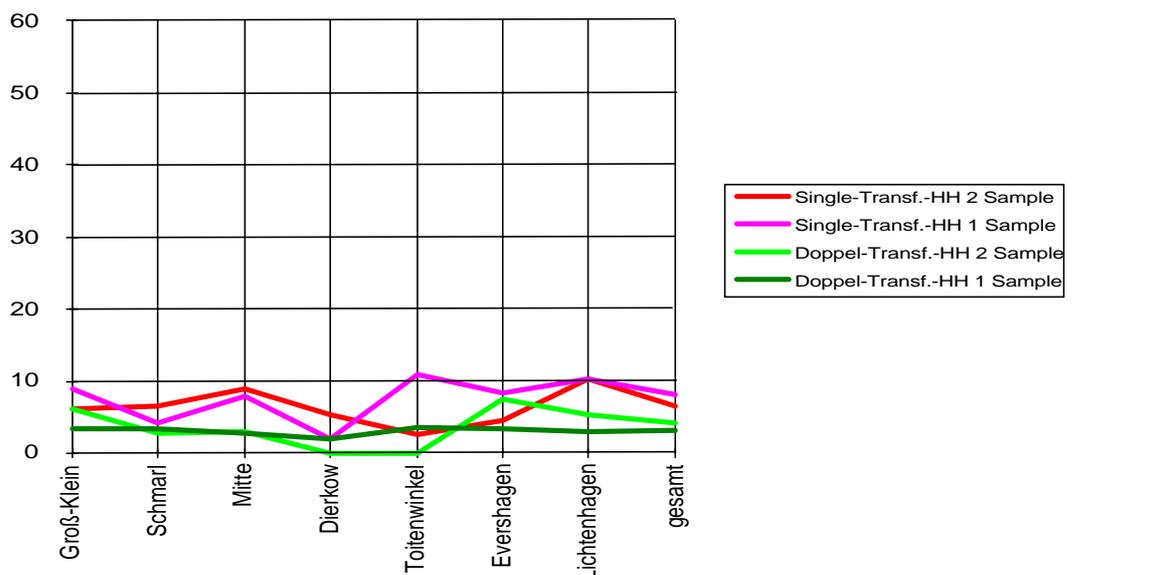
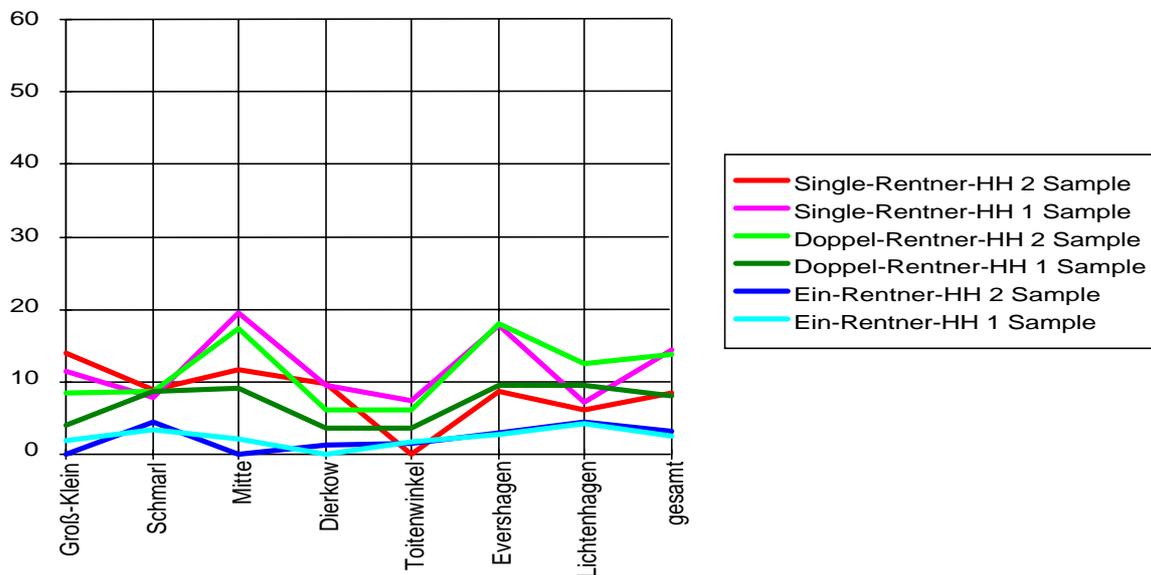
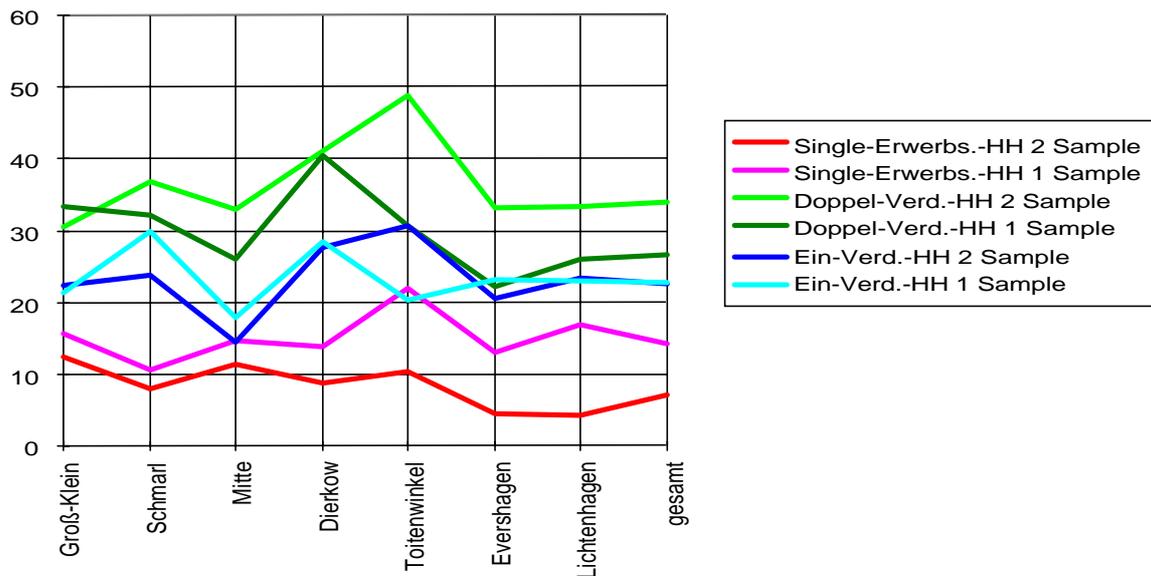
Nach Stadtteilen differenziert gibt es bei dieser Grobeinteilung nur in Toitenwinkel nennenswerte Abweichungen zwischen den ersten und dem zweiten Sample, was als Beleg für die etwas zu einseitige Zusammensetzung des zweitens Samples in Toitenwinkel gewertet werden kann (Lütten-Klein wurde bei diesem Vergleich nicht berücksichtigt, weil die 0,7%ige Rücklaufquote in der ersten Befragung keine Repräsentativität mehr garantiert).

Abb. 8: Verteilung von „Erwerbstätigen-“, „Rentner-“ und „Transferhaushalten“ im ersten und zweiten Sample



Der Vergleich in der Feingliederung nach Haushaltstyp allerdings ergibt einen höheren Grad an Abweichungen. Die Abweichungen bestehen allerdings weniger darin, daß die Tendenz in den einzelnen Stadtteilen eine völlig andere wäre, als vielmehr darin, daß in Toitenwinkel, Evershagen und Lichtenhagen in der ersten Befragung ein höherer Anteil von Ein-Personen-Haushalten zu verzeichnen ist, während in der zweiten Befragung eher Familienhaushalte geantwortet haben. Aus diesem Grunde liegt insgesamt und besonders in den drei genannten Stadtteilen der Anteil der „Doppelverdiener-“ und der „Doppel-Rentner-Haushalte“ im ersten Sample unter dem des zweiten Samples. Entsprechend weist das erste Sample mehr Single-Haushaltstypen aus als das zweite. Die größte Übereinstimmung findet sich noch bei den „Ein-Verdiener-“ und den „Ein-Rentner-Haushalten“.

Abb 9: Verteilung der Haushaltserwerbstypen auf die Stadtteile im Vergleich zwischen erstem und zweitem Sample

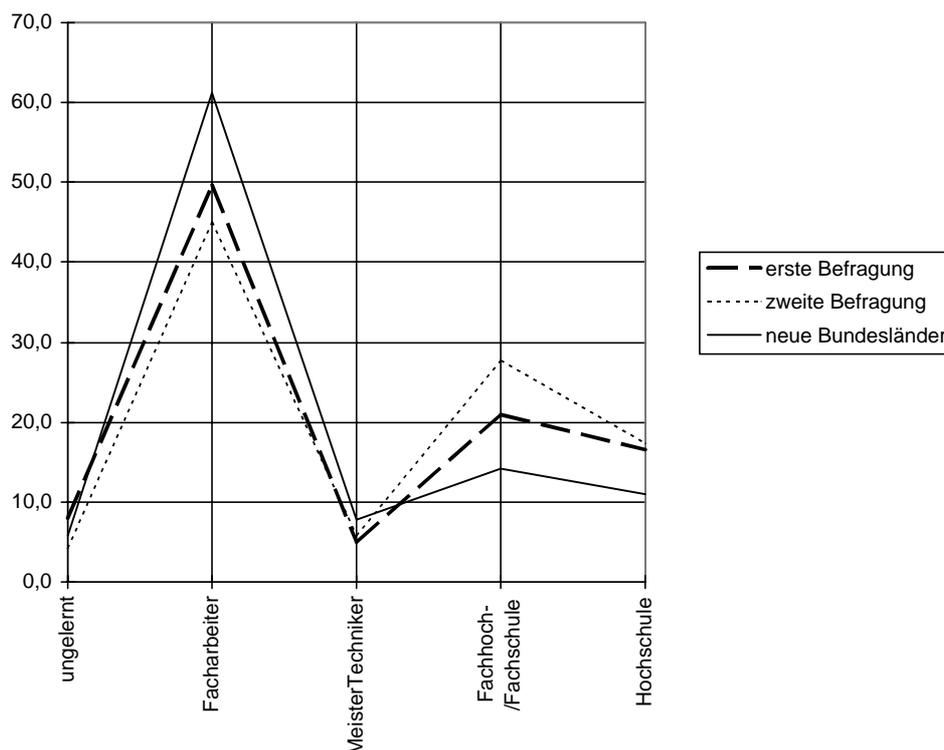


Die von der Tendenz her gravierendsten Abweichungen gelten in erster Linie nur für Toitenwinkel und zwar aus den oben bereits genannten Gründen mangelnder Repräsentativität für diesen Stadtteil in Hinsicht auf die Haushaltstypen.

3.5 Qualifikation

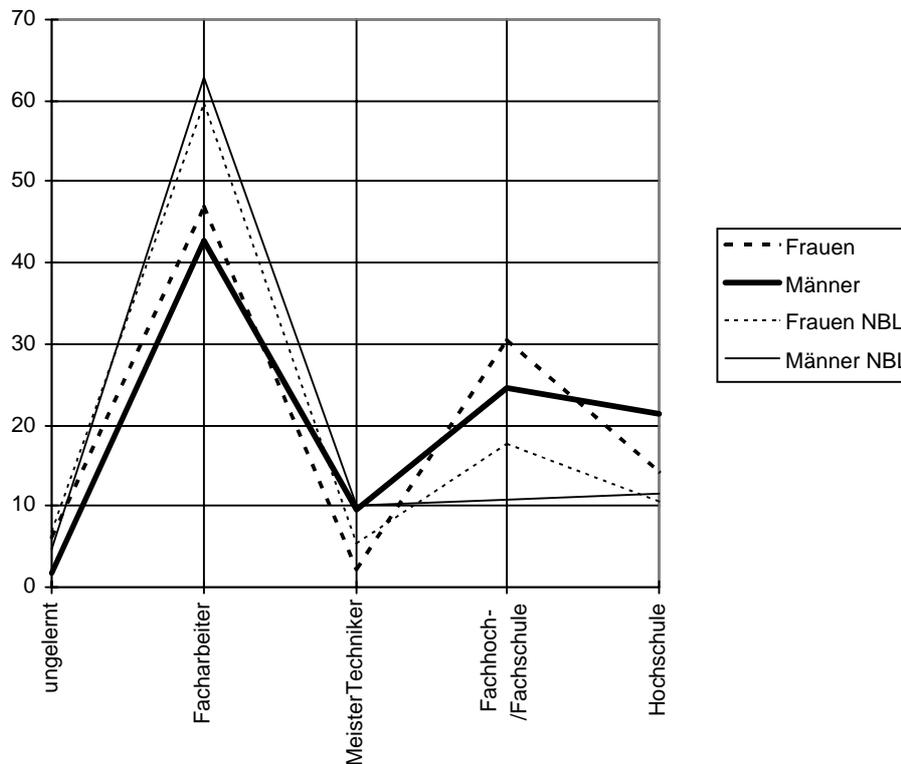
Die erfassten „Haushaltsvorstände“ verfügen zu je 45% über einen Facharbeiterabschluß oder über einen Hochschul bzw. DDR-Fachschulabschluß (was nur z.T. einem Fachhochschulabschluß entspricht). 5% haben einen Meisterabschluß und 4,2% sind ungelernt. Im Vergleich mit der Qualifikationsstruktur in den neuen Bundesländern insgesamt stimmt die Tendenz der Verteilung zwar weitgehend überein, jedoch sind Fach- und Hochschulabsolventen deutlich überrepräsentiert, während Facharbeiter und Ungelernte mit etwas zu geringen Anteilen vertreten sind. Im Vergleich zur ersten Befragung, die ebenfalls diese leichte Verzerrung aufwies, ist der Anteil der Höherqualifizierten sogar noch etwas höher.

Abb 10: Qualifikationsstruktur der „Haushaltsvorstände“ im Vergleich



Nach Männern und Frauen differenziert entspricht die Verteilung in den beiden Untersuchungen ebenfalls der in den neuen Bundesländern insgesamt. Frauen und Männer haben in etwa zu gleichen Anteilen eine Facharbeiterqualifikation. Eine Meisterqualifikation hingegen liegt etwas häufiger bei Männern vor, dafür sind Frauen etwas häufiger ungelernt. Bei den Höherqualifizierten verfügen die Frauen häufiger über eine Fachschulausbildung, während Männer eher einen Hochschulabschluß vorweisen können.

Abb. 11: Qualifikationsstruktur nach Männern und Frauen (zweite Befragung und neue Bundesländer)



Die Überrepräsentanz der Höherqualifizierten zieht sich durch alle Stadtteile mit Ausnahme Toitenwinkels, dessen Anteile eher dem Durchschnitt in den NBL entsprechen. Die meisten Fach- und Hochschulabsolventen antworteten in Rostock-Mitte, Evershagen und in Lichtenhagen.

Tabelle 15: Qualifikationsstruktur nach Stadtteilen

	Groß-Klein	Schmarl	Lütten-klein	Mitte	Dierkow	Toiten-winkel	Evers-hagen	Lichten-hagen	insg.	neue Bun-des-länder	erstes Sample
ungelernt	6,5	2,5	5,9	1,0	5,8	3,6	4,5	4,4	4,2	5,8	8,0
Facharbeiter	46,9	42,3	50,4	39,1	41,8	66,3	39,1	42,9	45,0	61,3	49,6
Meister/Techniker	10,6	8,6	6,4	1,0	7,7	7,9	4,5	2,8	5,8	7,7	4,9
Fachhoch-/Fach-schule	25,7	34,5	28,9	29,6	23,3	12,1	33,2	24,2	27,7	14,2	20,9
Hochschule	10,3	12,2	8,4	29,2	21,4	10,1	18,8	25,6	17,3	11,0	16,5
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	87	181	162	110	67	79	152	209	1049		3138

Gewichtet nach Alter (<55 und >55 Jahre)

Für die Typisierung der Haushalte kommen prinzipiell wiederum neben den „reinen“ Qualifikationsstypen die entsprechenden Kombinationsmöglichkeiten in den Paar- und Familienhaushalten in Frage. Alle möglichen Kombinationen zu bilden hat aber wenig Sinn, denn die Fallzahlen pro Typ wären zu gering, um noch valide Aussagen treffen zu können. Sinnvoller erscheint es, von einer Einteil-

lung in drei Qualifikationsniveaus, nämlich „geringeres“, „mittleres“ und „höheres Qualifikationsniveau“, auszugehen:

- unter den Begriff **„geringeres Qualifikationsniveau“** fallen dabei alle Haushalte, in denen mindestens ein Partner ungelernt ist und der andere nicht höher als ein Meister qualifiziert ist.
- **„mittleres Qualifikationsniveau“** bedeutet, daß entweder beide Partner eine Facharbeiter, bzw. Meisterausbildung haben, oder daß nur ein Partner diese Qualifikation hat, während der andere eine Fach(hoch)schulbildung besitzt,
- **„höheres Qualifikationsniveau“** bedeutet, daß entweder beide eine Fach(hoch)schulbildung besitzen, oder mindestens einer einen Hochschulabschluß (unabhängig von der Qualifikation des anderen).

Nach dieser Einteilung verteilt sich das Qualifikationsniveau der Haushalte in den Stadtteilen wie folgt:

Tabelle 16: Qualifikationsniveau der Haushalte nach Stadtteilen im ersten und zweiten Sample

		Groß-Klein	Schmarl	Lütten-Klein	Mitte	Dierkow	Toitenwinkel	Evershagen	Lichtenhagen	insg.
geringeres Qual.-Niveau	1 Sample	8,0	10,0	4,7	10,4	5,6	7,9	12,3	13,4	10,6
	2 Sample	9,3	2,8	5,7	0,0	7,3	5,2	6,3	5,5	5,0
mittleres Qual.-Niveau	1 Sample	53,8	54,0	40,8	49,3	59,7	57,3	58,3	50,9	54,2
	2 Sample	55,7	56,4	63,1	47,4	43,0	74,5	49,7	47,9	54,0
höheres Qual.-Niveau	1 Sample	38,2	36,0	54,4	40,2	34,7	34,7	29,4	35,7	35,2
	2 Sample	35,0	40,8	31,2	52,6	49,7	20,3	44,0	46,7	41,0
insg.	1 Sample	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	2 Sample	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	1 Sample	183	260	42	451	61	124	656	155	1932
	2 Sample	45	105	91	64	40	41	93	122	603

Gewichtet nach Alter (<55 und >55 Jahre)

Die Werte zwischen dem ersten und zweiten Sample variieren z.T. erheblich innerhalb der Stadtteile. Insgesamt weist das erste Sample einen höheren Anteil an geringerem Qualifikationsniveau zuungunsten des höheren Niveaus aus. Hinsichtlich des Qualifikationsniveaus in den einzelnen Stadtteilen ist möglicherweise die Repräsentativität nicht mehr gesichert. Dies schmälert den Wert der Variablen „Haushaltsqualifikationsniveau“ allerdings nicht, denn innerhalb dieser Gruppen sind durchaus Korrelationen mit anderen Variablen möglich.

Setzt man z.B. das Qualifikationsniveau der Haushalte mit dem Erwerbstyp in Beziehung, werden die aus der Arbeitsmarktforschung bekannten Zusammenhänge ersichtlich. Bei den „Erwerbstätigenhaushalten“ ist der Anteil der höher Qualifizierten am höchsten und sind die geringer Qualifizierten weniger vertreten. Bei den „Transferhaushalten“ verhält es sich umgekehrt, was sich mit den geringeren Arbeitsmarktchancen der Ungelernten erklären läßt. Besonders in den „Single-Transferhaushalten“ ist der Anteil von Ungelernten überdurchschnittlich hoch (13,8%).

Der relativ hohe Anteil an Ungelernten bei den Rentnerhaushalten wiederum erklärt sich daraus, daß überwiegend die Frauen der Generation der Älteren über keine Berufsausbildung verfügen. Erst die

späteren Generationen der Frauen konnten am Ausbildungssystem der DDR partizipieren und ein vergleichbares Qualifikationsniveau wie die Männer erreichen.

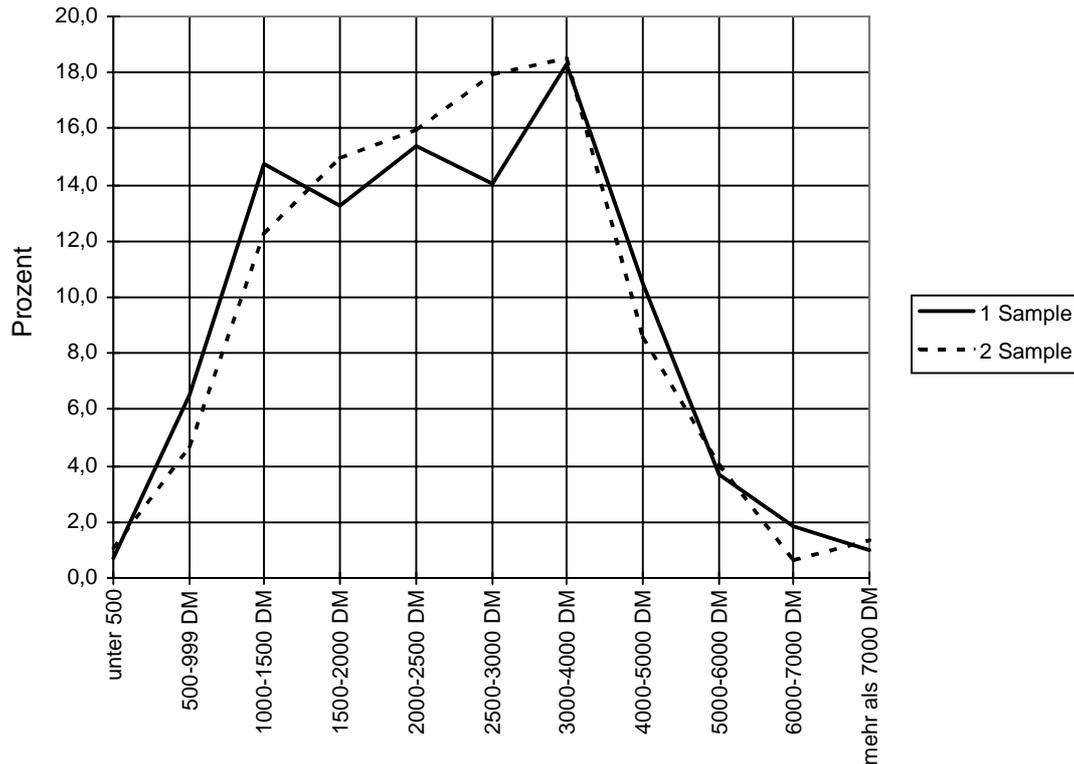
Tabelle 17: Qualifikationsniveau nach Haushaltserwerbstyp

		gering.Qual.-Niv.	mittl.-Qual.-Niv.	höher.-Qual.-Niv.	insg.	n=
Erwerbshaushalte	1 Sample	7,5	53,9	38,6	100,0	878
	2 Sample	2,8	55,5	41,7	100,0	357
Rentnerhaushalte	1 Sample	17,3	49,4	33,3	100,0	676
	2 Sample	12,5	54,2	33,3	100,0	174
Transferhaushalte	1 Sample	12,0	60,1	27,8	100,0	158
	2 Sample	10,7	57,1	32,1	100,0	56
insg.	1 Sample	11,8	52,7	35,5	100,0	1712
	2 Sample	5,6	53,5	40,9	100,0	587

3.6 Einkommen

Zwei Drittel der Haushalte verfügen über ein Nettohaushaltseinkommen von unter 3000 DM. In 18% der Haushalte liegt das Haushaltsnettoeinkommen sogar unter 1500 DM. Nur 15% haben mehr als 4000 DM zur Verfügung. Diese Einkommensverteilung kommt prinzipiell in beiden Befragungen zum Ausdruck.

Abb. 12: Einkommensverteilung im ersten und zweiten Sample



Verglichen mit allgemeinen Daten für die neuen Bundesländer liegt das Einkommen der WIRO-Mieter sowohl im ersten, wie auch im zweiten Sample etwa im Durchschnitt.

Tabelle 18: Vergleich der Haushaltsnettoeinkommen der WIRO-Mieter und ostdeutscher Haushalte

	1 Sample	2 Sample	NBL-ges.
< 1500 DM	22,0	18,0	15,0
< 2500 DM	50,6	48,9	45,0
< 3500 DM	73,8	76,1	75,0
< 4500 DM	88,3	89,7	91,0
> 4500 DM	11,7	10,3	9,0

Gewichtet nach Alter (<55 und >55 Jahre)

Quelle für NBL-ges.: Kurz-Scherf, I., Winkler, G., Sozialreport 1994, Berlin 1994, S. 171

Während im Gesamtbild beide Befragungen noch relativ übereinstimmen, gibt es innerhalb der Stadtteile mitunter große Unterschiede zwischen beiden. „Reiche“ und „arme“ Stadtteile lassen sich auf-

grund dieser Unterschiede nicht eindeutig bestimmen. Die Ausnahme scheint Dierkow zu sein, wo offenbar in beiden Untersuchungen ein etwas überdurchschnittliches Haushaltseinkommen zu verzeichnen ist.

Tabelle 19: Einkommensverteilung nach Stadtteilen

	Groß-Klein	Schmarl	Lütten-Klein	Mitte	Dierkow	Toitenwinkel	Evershagen	Lichtenhagen	insg.
unter500	2,2	1,1	2,3	1,6	0,0	0,0	0,0	1,1	1,1
500-999 DM	6,3	2,5	5,0	4,7	1,2	5,0	5,7	5,8	4,7
1000-1500 DM	19,7	14,6	12,3	10,5	17,3	7,7	13,1	7,8	12,2
1500-2000 DM	7,0	17,3	11,4	16,8	11,7	10,5	16,7	18,6	15,0
2000-2500 DM	16,1	14,9	26,7	12,9	15,4	10,9	12,0	15,8	15,9
2500-3000 DM	15,4	18,5	19,4	14,1	13,4	31,4	19,2	15,7	17,9
3000-4000 DM	16,7	18,9	13,7	27,0	15,4	17,2	17,7	19,9	18,5
4000-5000 DM	8,4	3,5	6,4	7,6	14,2	12,0	12,4	8,9	8,6
5000-6000 DM	4,1	4,7	2,8	4,7	8,5	5,2	1,1	4,3	4,0
6000-7000 DM	0,0	2,9	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1	0,0	0,7
> 7000 DM	4,1	1,2	0,0	0,0	2,8	0,0	1,1	2,1	1,3
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	46	103	88	68	42	41	100	130	619

Gewichtet nach Alter (<55 und >55 Jahre)

Die zweite Befragung weist für den Nordosten und die Mitte einen etwas größeren Anteil an höheren Einkommensklassen an, was angesichts der Bevölkerungsstruktur nicht ganz unplausibel wäre, in der ersten Befragung jedoch kommt dieser Trend - bis auf Dierkow - nicht zum Ausdruck.

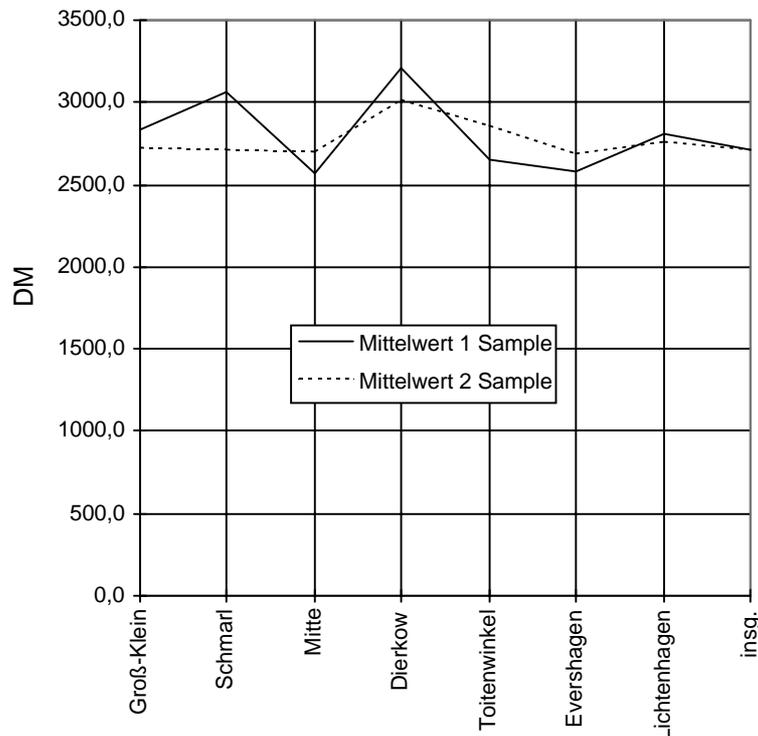
Auch die Ermittlung von Durchschnittswerten erbringt keinen genauen Aufschluß über klare Unterschiede in der Einkommensverteilung zwischen den Stadtteilen. Allerdings können bei diesem Verfahren auch nur sehr grobe Durchschnittswerte errechnet werden, denn erhoben wurden nicht die genauen Einkommenssummen, sondern nur Einkommenskategorien. Hilfsweise kann man aber die jeweiligen Grenzwerte der Kategorien (der obere als Maximum und der untere als Minimum), bzw. einen aus beiden Grenzwerten gebildeten Mittelwert zur Berechnung heranziehen. Dabei wird z.B. unterstellt, daß, wenn jemand die Kategorie 2.000-2.500 DM angekreuzt hat, er ein Minimum von 2.000 DM, ein Maximum von 2.500 DM und im Durchschnitt 2.250 DM verdienen müßte. Diese Werte zugrundegelegt liegt das Durchschnitts-Haushaltsnettoeinkommen der WIRO-Mieter bei 2.715 DM (2.713 DM im ersten Sample). Maximal kann das Durchschnittseinkommen 3.050 DM (3.055 DM im ersten Sample) betragen, mindestens sind es aber 2.377 DM (2.372 DM im ersten Sample).

Tabelle 20: Durchschnitts-Haushaltsnettoeinkommen der WIRO-Mieter nach Stadtteilen (in DM - Mittelwert, Maximum und Minimum)

	Groß-Klein	Schmarl	Lütten-Klein	Mitte	Dierkow	Toitenwinkel	Evershagen	Lichtenhagen	insg.
Mittelwert 1 Sample	2830,8	3062,6		2568,9	3212,8	2652,1	2585,2	2815,0	2715,0
Mittelwert 2 Sample	2730,9	2709,8	2456,0	2695,4	3020,9	2858,7	2694,2	2763,6	2713,8
Maximum 1 Sample	3190,3	3426,3		2896,9	3596,5	2994,9	2912,9	3166,4	3055,4
Maximum 2 Sample	3078,5	3039,6	2756,5	3038,8	3386,7	3193,9	3032,3	3108,8	3049,7
Minimum 1 Sample	2470,4	2697,8		2240,0	2828,0	2308,4	2256,5	2462,6	2373,7
Minimum 2 Sample	2382,4	2379,0	2154,7	2351,0	2654,1	2522,5	2355,1	2417,4	2377,0

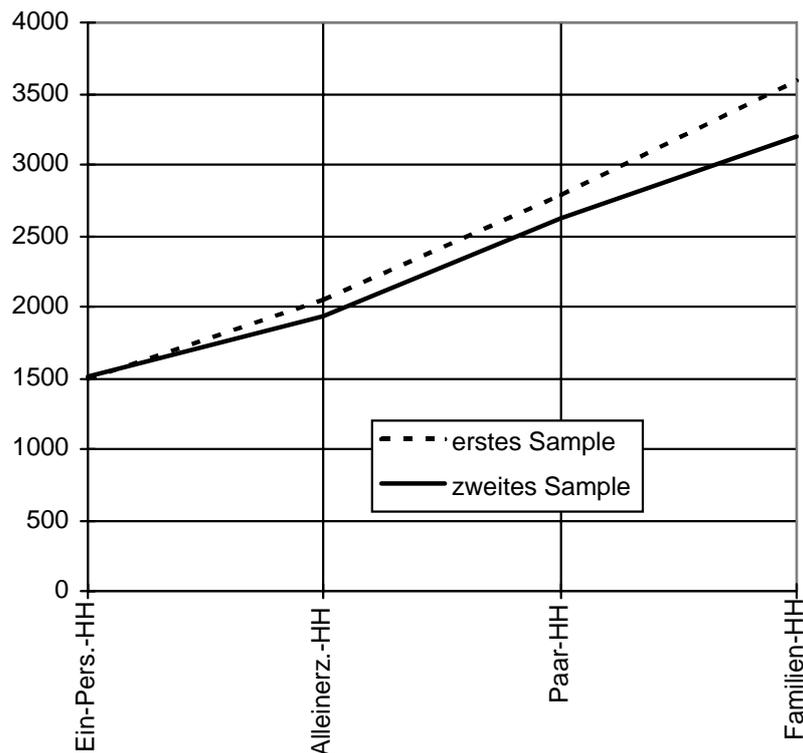
Nach Stadtteilen weist Dierkow mit über 3.000 DM das höchste Einkommen aus. In den anderen Stadtteilen sind (abgesehen von Schmarl im ersten Sample) die Abweichungen vom allgemeinen Durchschnitt weniger gravierend.

Abb. 13: Durchschnitts-Haushaltsnettoeinkommen nach Stadtteilen (in DM - Mittelwert)



In dieser allgemeinen Betrachtung bleibt aber unberücksichtigt, daß das Haushaltseinkommen auch von der Haushaltgröße abhängt. Ein-Personen-Haushalte verfügen i.d.R. über ein geringeres Haushaltseinkommen als z.B. „Doppelverdiener-Haushalte“. Deshalb können die Unterschiede zwischen erstem und zweitem Sample durch die bereits feststellte unterschiedliche Verteilung von Haushaltstypen verursacht werden. Nach Haushaltstyp unterschieden ergibt sich, wie kaum anders zu erwarten, daß mit wachsender Größe des Haushalts das Haushaltseinkommen zunimmt.

Weiterhin wird ersichtlich, daß im ersten Sample auch mit zunehmender Größe der Abstand zum zweiten Sample wächst. Dies bedeutet, daß in der ersten Befragung die größeren Haushalte ein höheres Haushaltseinkommen angegeben haben als in der zweiten Befragung. Wenn dennoch das Durchschnittseinkommen insgesamt gleich ist (s.o.), dann liegt das daran, daß die höhere Zahl von Ein-Personen-Haushalten im ersten Sample, deren Durchschnittseinkommen leicht unter dem im zweiten Sample liegt, einen Ausgleich schafft. Bei den anderen Haushaltstypen liegt der Durchschnitt um über 100 DM, bei den Familienhaushalten sogar um über 400 DM über den Ergebnissen der zweiten Untersuchung.

Abb. 14: Durchschnittseinkommen nach Haushaltstyp**Tabelle 21: Durchschnittseinkommen nach Haushaltstyp**

	erstes Sample	zweites Sample
Ein-Pers.-HH	1487	1507
Alleinerz.-HH	2054	1928
Paar-HH	2783	2627
Familien-HH	3592	3189

Eine Erklärung dafür wäre die mangelnde Repräsentativität eines oder beider Sample. Wahrscheinlicher für die Unterschiede ist aber ein anderes methodisches Problem hinsichtlich einer unterschiedlichen Fragestellung in den beiden Befragungen. In der ersten Befragung wurde nach dem Haushaltsnettoeinkommen mit dem Zusatz „wenn Sie alles zusammenzählen“ gefragt. In der zweiten Befragung war die Fragestellung offensichtlich mißverständlicher, denn erfragt wurde „der Betrag, der Ihrer Familie zur Bestreitung Ihres Lebensunterhaltes tatsächlich zur Verfügung steht“. Diese Formulierung haben manche Befragte offenbar in der Weise interpretiert, nur ihr Einkommen *abzüglich* der Festkosten wie Miete usw. anzugeben. Bei der notwendigen Kontrolldurchläufen zur Fehlerermittlung im Sample fielen jedenfalls häufig Unstimmigkeiten zwischen genanntem Einkommen und z.B. der genannten Miete oder den Angaben über den Beschäftigungsstatus der Haushaltsvorstände auf. Das tatsächliche Haushaltseinkommen dürfte also insgesamt im zweiten Sample etwas höher liegen als ausgewiesen. Trotz dieser spezifischen Art von Unterfassung stimmt aber die Einkommensverteilung zwischen ersten und zweiten Sample überein.

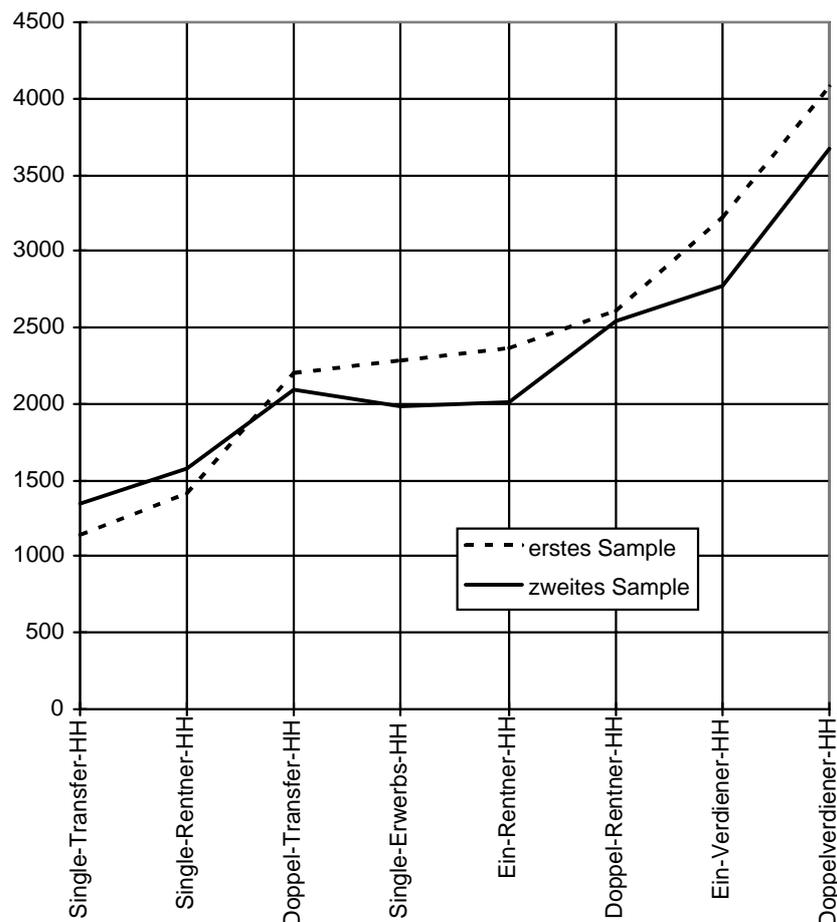
Dies gilt auch für den zweiten Einflußfaktor auf das Haushaltseinkommen, den jeweiligen Erwerbstyp eines Haushalts. Transfereinkommen liegen i.d.R. deutlich unter den Erwerbseinkommen, so daß

Transferhaushalte geringere Haushalteinkommen aufweisen müssen als Erwerbshaushalte. In der Tat ist eine klare „Hierarchie“ in der Einkommensverteilung feststellbar. Über das geringste Einkommen verfügen die „Transferhaushalte“. Am untersten Ende der Skala liegen dabei die „Singel-Transferhaushalte“, gefolgt von „Singel-Rentner-Haushalten“ (die ja streng genommen ebenfalls ein Transfereinkommen beziehen) und „Doppel-Transfer-Haushalten“. Dicht auf, im zweiten Sample sogar leicht darunter, folgen die „Singel-Erwerbs-“ und die „Ein-Rentner-Haushalte“. Über das höchste Einkommen verfügen selbstverständlich die „Doppelverdiener-Haushalte“.

Tabelle 22: Durchschnittseinkommen nach Haushalts-Erwerbs-Typ

	erstes Sample	zweites Sample
Single-Transfer-HH	1146	1346
Single-Rentner-HH	1414	1581
Doppel-Transfer-HH	2200	2090
Single-Erwerbs-HH	2282	1981
Ein-Rentner-HH	2362	2011
Doppel-Rentner-HH	2611	2538
Ein-Verdiener-HH	3228	2776
Doppelverdiener-HH	4077	3667

Abb. 15: Durchschnittseinkommen nach Haushalts-Erwerbs-Typ

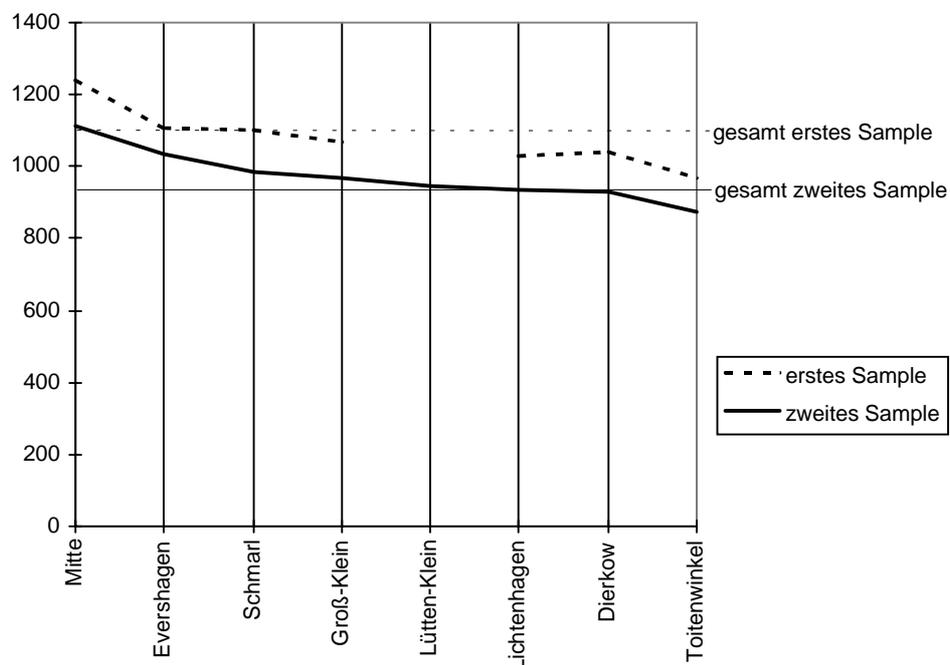


Auch bei dieser Korrelation spielt der Unterschied in der Höhe des Durchschnittseinkommens zwischen den beiden Samples wieder eine Rolle. Unabhängig davon zeigt sich jedoch eine relativ gleichartige Verteilung zwischen den verschiedenen Haushaltstypen.

Die Haushaltsgröße und der Erwerbsstatus haben einen wesentlichen Einfluß auf die Höhe des Haushaltseinkommens. Die Unterschiede zwischen beiden Samples können dadurch erklärt werden, denn wie oben gezeigt, weichen beide Sample in der Haushaltsgröße und -zusammensetzung in den einzelnen Stadtteilen mehr oder weniger voneinander ab. Diese Verzerrungen lassen sich angesichts der geringen Fallzahlen im zweiten Sample durch Gewichtungen kaum methodisch einwandfrei bereinigen.

Als eine Form der „Bereinigung“ bietet sich allerdings die Berechnung eines „Pro-Kopf-Einkommens“ an, daß ja die Haushaltsgröße berücksichtigt. Nach derselben Methode, wie das Durchschnittseinkommen berechnet wurde, kann eine Gesamteinkommenssumme für jeden Stadtteil errechnet und durch die Zahl der „erfassten Personen“ geteilt werden. Diese Berechnung ergibt für die meisten Stadtteile eine etwas deutlichere Übereinstimmung zwischen den beiden Untersuchungen. Mit Ausnahme von Lütten-Klein (aus den bereits genannten methodischen Gründen) zeigen beide Untersuchungen, daß in der Stadtmitte das höchste Pro-Kopf-Einkommen erzielt wird, während es in Dierkow und Toitenwinkel am geringsten ist.

Abb. 16: Pro-Kopf-Einkommen nach Stadtteilen im ersten und zweiten Sample (in DM)



In Toitenwinkel und Dierkow geht das relativ geringe Pro-Kopf-Einkommen wahrscheinlich auf den hohen Anteil von Kindern unter 15 Jahren zurück, denn die Haushaltseinkommen liegen hier mit am höchsten. In Groß-Klein ist der Anteil der Kinder ebenfalls überdurchschnittlich, gleichzeitig sind die Familien im Gegensatz zu Dierkow und Toitenwinkel aber meistens etwas „älter“, d.h. es gibt viele

ältere Kinder, die möglicherweise schon über ein eigenes Einkommen verfügen. Auf der anderen Seite liegt in diesem Stadtteil, ebenso wie in Lichtenhagen, der Anteil der Transferhaushalte über dem Durchschnitt, was zu der Vermutung Anlaß gibt, daß in diesen beiden Stadtteilen auch die Arbeitslosigkeit einen besonderen Einfluß auf die Höhe des Einkommens und damit auf die soziale Lage hat. In Lütten-Klein hingegen ist für das unterdurchschnittliche Pro-Kopf-Einkommen offensichtlich eher der höhere Anteil von Rentnerhaushalten verantwortlich. Für die Stadtmitte mit einem etwas überdurchschnittlichen Kinderanteil, Rentneranteil und leicht erhöhten Anteil an Transferhaushalten kann man eigentlich nur schlußfolgern, daß hier ein höherer Anteil von „Besserverdienenden“ insbesondere in den Single- und Paar-Haushalten das Pro-Kopf-Einkommen positiv beeinflusst.

Tabelle 23: Pro-Kopf-Einkommen nach Stadtteilen im ersten und zweiten Sample (in DM)

	Mitte	Evershagen	Schmarl	Groß-Klein	Lütten-Klein	Lichtenhagen	Dierkow	Toitenwinkel	insg.
erstes Sample	1240	1105	1104	1066		1029	1041	968	1102
zweites Sample	1110	1035	984	969	944	936	932	877	950

Insgesamt sind die Unterschiede zwischen den Stadtteilen nicht so gravierend, daß man tatsächlich von „reichen“ oder „armen“ Stadtteilen sprechen könnte. Die Einkommensverteilung zwischen den untersuchten Stadtteilen ist immer noch relativ homogen.

3.7 Miete

Die Befragten zahlen durchschnittlich eine Miete von 576,58 DM (einschließlich Betriebskosten). Für 80% von ihnen liegt die Miete nicht höher als 700 DM.

Tabelle 24: Verteilung der Miethöhe nach Stadtteilen (in %)

	Groß-Klein	Schmarl	Lütten-Klein	Mitte	Dierkow	Toitenwinkel	Evershagen	Lichtenhagen	insg.
<200 DM	0,0	3,3	0,0	2,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9
200-299 DM	4,4	2,0	1,8	6,1	2,8	2,8	5,3	3,0	3,4
300-399 DM	12,9	4,0	12,5	13,0	1,4	0,0	6,0	1,5	6,2
400-499 DM	4,5	10,4	27,2	12,2	9,0	15,1	11,2	18,2	14,6
500-599 DM	19,6	29,1	21,7	20,7	37,1	55,7	37,6	42,4	32,8
600-699 DM	22,6	20,5	13,6	16,0	33,4	11,0	35,8	20,8	21,9
700-799 DM	20,7	13,1	2,5	12,2	6,7	9,9	1,9	9,8	8,9
800-899 DM	8,8	12,5	10,2	9,4	8,1	5,5	1,1	3,3	7,1
900-999 DM	4,4	5,0	10,4	4,5	1,4	0,0	1,1	0,0	3,4
1000-1099 DM	2,2	0,0	0,0	1,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3
1200.u.m.DM	0,0	0,0	0,0	1,3	0,0	0,0	0,0	1,1	0,4
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	44	109	87	67	36	39	101	128	610

Gewichtet nach Alter (<55 und >55 Jahre)

Die in der Tabelle zum Ausdruck kommenden Unterschiede zwischen den Stadtteilen bedeuten keineswegs automatisch, daß in einigen Stadtteilen wesentlich höhere, in anderen entsprechend niedrigere Mieten verlangt werden. Die Mieten hängen von der Größe der Wohnung ab und in den Stadtteilen

sind jeweils unterschiedliche Wohnungsgrößen erfaßt worden. Die Wohnungsgrößen wurden nur nach der Anzahl der Zimmer und nicht nach Quadratmetern erfaßt, was erst eine genaue Berechnung von Unterschieden zwischen den Stadtteilen ermöglichen würde. Nach Zimmerzahl unterschieden zeigt sich logischerweise, daß für Ein-Raum-Wohnungen im Durchschnitt nur 305 DM und für 5 und mehr Raum-Wohnungen im Schnitt 873 DM bezahlt werden.

Tabelle 25: Durchschnittsmiete nach Wohnungsgröße (Anzahl der Zimmer)

Wohnungsgröße	Durchschnittsmiete
1-Raum-Wohnung	305,59 DM
2-Raum-Wohnung	472,34 DM
3-Raum-Wohnung	569,49 DM
4-Raum-Wohnung	683,14 DM
5 und m. Raum-Wohnung	872,86 DM

Diese Werte variieren zwischen den Stadtteilen. Jedoch hängt das nicht allein von unterschiedlichen Mieten aufgrund des jeweiligen Sanierungs- und Modernisierungsgrades zusammen, sondern auch von der Quadratmeterzahl, weshalb keine weiteren Aussagen dazu getroffen werden können.

Hinsichtlich des Haushaltstyps, der ja i.d.R. eng mit der Wohnungsgröße zusammenhängt, sind die Mieten für Einpersonenhaushalte entsprechend geringer als für Familienhaushalte.

Tabelle 26: Durchschnittsmiete nach Wohnungsgröße (Anzahl der Zimmer)

Haushaltstyp	Durchschnittsmiete
Ein-Personen-HH	396,49 DM
Alleinerziehenden-HH	587,24 DM
Paar-HH	568,56 DM
Familien-HH	643,55 DM

Nach Haushaltserwerbstyp gibt es keine wesentlichen Unterschiede hinsichtlich der Miethöhe, was auch nicht überraschend ist, es sei denn, man erwartet, daß Haushalte mit geringerem Einkommen dazu neigen, in kleinere und damit für bezahlbarere Wohnungen wechseln. Dies ist aber nicht der Fall.

Tabelle 27: Durchschnittsmiete nach Haushaltserwerbstyp

	Durchschnittsmiete
„Erwerbstätigenhaushalte“	607,70 DM
davon: "Singel-Erwerbs.-HH"	492,49 DM
„Doppelverdienerhaushalte“	621,24 DM
„Ein-Verdiener-Haushalte“	624,21 DM
„Rentnerhaushalte“	612,93 DM
davon: "Single-Rentner-HH"	412,03 DM
"Doppel-Rentner-HH"	570,63 DM
"Ein-Rentner-HH"	618,47 DM
„Transferhaushalte“	524,04 DM
davon: "Single-Transfer-HH"	441,29 DM
"Doppel-Transfer-HH"	630,92 DM

Die relativ einheitlichen Durchschnittsmieten nach Haushaltserwerbstyp, der ja eng mit der Einkommenshöhe korreliert, lassen vielmehr darauf schließen, daß die *Mietbelastung* der einzelnen Haushalte

sehr unterschiedlich ist. Die Mietbelastung drückt sich aus im Anteil der Miete am Haushaltseinkommen. In ähnlicher Weise berechnet, wie das Durchschnittseinkommen, liegt der ungefähre Anteil der Miete am Haushaltseinkommen unter den Befragten im Durchschnitt bei 25% (bei einem Minimum von 22% und einem Maximum von 30%).

Nach Stadtteilen differenziert ist die Mietbelastung für die Haushalte in Toitenwinkel am geringsten und in Schmarl am höchsten. Allerdings sind die Abweichungen nicht sehr groß, sie bewegen sich nur um weniger als +/- 2 Prozentpunkte um den allgemeinen Durchschnitt. Die Unterschiede resultieren sowohl aus einer unterschiedlichen Verteilung von Wohnungs-, Haushaltsgrößen und -typen, als auch aus der etwas unterschiedlichen Einkommensverteilung.

Tabelle 28: Anteil der Miete am Haushaltseinkommen nach Stadtteilen (in Prozent)

Mietanteil	Groß-Klein	Schmarl	Lütten-Klein	Mitte	Dierkow	Toitenwinkel	Evershagen	Lichtenhagen	ges.
<10%	4,8	4,1	0,0	8,1	2,9	0,0	2,1	2,5	3,0
10-<14%	9,5	8,2	15,2	8,1	14,3	18,4	15,5	13,1	12,6
15-<20%	23,8	18,6	21,5	14,5	31,4	42,1	25,8	18,9	22,6
20-<25%	23,8	22,7	16,5	33,9	14,3	10,5	22,7	24,6	22,2
25-<30%	4,8	19,6	16,5	6,5	8,6	18,4	8,2	15,6	13,1
30-<35%	14,3	8,2	11,4	8,1	8,6	0,0	8,2	9,0	8,7
35-<40%	4,8	5,2	8,9	9,7	8,6	0,0	8,2	5,7	6,6
40-<45%	2,4	2,1	3,8	3,2	0,0	0,0	1,0	2,5	2,1
45-<50%	2,4	1,0	0,0	1,6	8,6	2,6	4,1	2,5	2,4
>50%	9,5	10,3	6,3	6,5	2,9	7,9	4,1	5,7	6,6
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Durchschnittswerte									
Mittelwert	25,3	27,1	26,1	25,3	24,7	23,2	24,3	25,5	25,5
Maximum	30,2	32,2	31,4	30,3	28,7	27,8	28,9	30,2	30,4
Minimum	22,0	23,6	22,8	21,9	21,7	20,2	21,2	22,2	22,2
n=	42	97	79	62	35	38	97	122	572

Abb. 17: Anteil der Miete am Haushaltseinkommen nach Stadtteilen (Mittelwerte in Prozent)

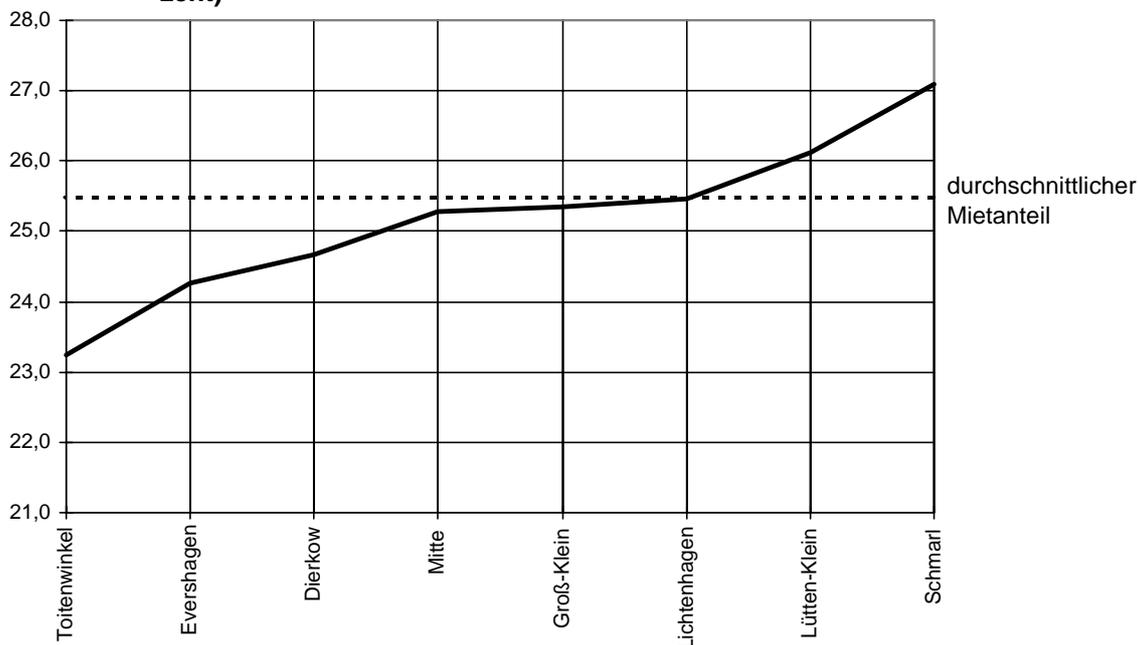


Tabelle 29: Durchschnittlicher Mietanteil nach Wohnungsgröße

	Mittelwert	Maximum	Minimum
1 Raum-Whg.	30,2	39,5	24,8
2 Raum-Whg.	25,0	29,4	22,0
3 Raum-Whg.	24,9	29,1	21,9
4 Raum-Whg.	21,9	25,2	19,4
5 u.m. Raum-Whg.	29,9	34,3	26,6

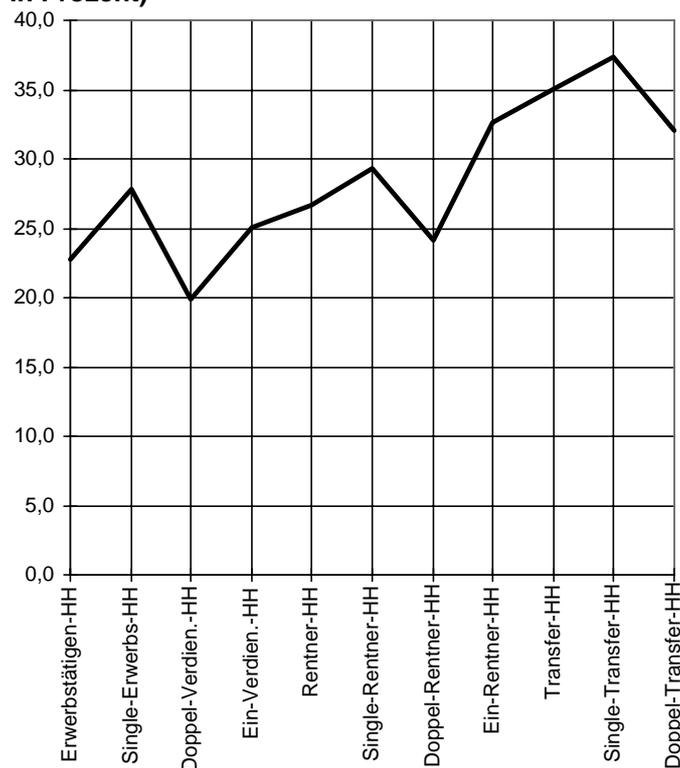
Tabelle 30: Anteil der Miete am Haushaltseinkommen nach Haushaltstyp (in Prozent)

Mietanteil	Alleinerziehenden-HH	Ein-Personen-HH	Paar-HH	Familien-HH	ges.
<10%	3,2	0,0	1,7	4,0	2,9
10-<14%	4,3	0,0	12,2	17,0	12,5
15-<20%	10,8	6,1	25,6	26,1	22,3
20-<25%	24,7	12,1	26,1	19,9	22,2
25-<30%	18,3	30,3	11,7	10,9	13,4
30-<35%	11,8	12,1	8,3	7,6	8,8
35-<40%	7,5	21,2	5,0	5,4	6,5
40-<45%	2,2	3,0	3,3	1,4	2,2
45-<50%	2,2	3,0	1,7	2,9	2,4
>50%	15,1	12,1	4,4	4,7	6,7
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Durchschnittswerte					
Mittelwert	33,4	30,2	24,3	23,7	25,5
Maximum	40,5	39,5	28,4	27,4	30,4
Minimum	28,7	24,8	21,4	21,0	22,2
n=	93	33	276	180	582

Tabelle 31: Anteil der Miete am Haushaltseinkommen nach Haushaltserwerbstypen (in Prozent)

	Erwerbstätigen-HH			Rentner-HH			Transfer-HH			ges.		
	Single-Erwerbs-HH	Doppel-Verdien.-HH	Ein-Verdien.-HH	Single-Rentner-HH	Doppel-Rentner-HH	Ein-Rentner-HH	Single-Transfer-HH	Doppel-Transfer-HH				
<10%	4,9	5,4	7,9	0,8	0,5	1,8	0,0	0,0	0,0	0,0	3,0	
10-<14%	17,5	8,1	24,8	10,6	7,1	1,8	11,4	0,0	1,9	0,0	4,2	12,6
15-<20%	26,5	8,1	31,5	25,2	22,4	14,3	29,5	9,1	1,9	3,3	0,0	22,8
20-<25%	21,8	16,2	19,4	26,8	24,6	26,8	23,8	22,7	18,5	16,7	20,8	22,4
25-<30%	11,1	27,0	4,8	14,6	17,5	25,0	11,4	27,3	18,5	10,0	29,2	13,9
30-<35%	5,8	10,8	4,2	6,5	9,3	7,1	10,5	9,1	18,5	23,3	12,5	8,2
35-<40%	4,6	13,5	1,2	6,5	6,0	8,9	4,8	4,5	13,0	13,3	12,5	5,9
40-<45%	0,9	0,0	1,2	0,8	3,8	1,8	4,8	4,5	5,6	6,7	4,2	2,3
45-<50%	2,2	0,0	2,4	2,4	2,2	1,8	1,9	4,5	1,9	0,0	4,2	2,1
>50%	4,6	10,8	2,4	5,7	6,6	10,7	1,9	18,2	20,4	26,7	12,5	6,8
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Durchschnittswerte												
Mittelwert	22,7	27,8	19,9	25,1	26,7	29,3	24,1	32,6	35,0	37,4	32,1	25,5
Maximum	26,4	33,6	22,9	28,9	32,2	37,2	28,2	38,3	45,4	50,4	39,1	30,4
Minimum	20,1	23,9	17,6	22,2	23,1	24,4	21,4	28,5	29,2	30,1	28,0	22,2
n=	325	37	165	123	183	56	105	22	54	30	24	562

Abb. 18: Anteil der Miete am Haushaltseinkommen nach Haushaltserwerbstypen (Mittelwerte in Prozent)



Nach Wohnungsgrößen differenziert sinkt der Mietanteil mit steigender Zimmerzahl, was mit der Anzahl der (erwerbstätigen) Personen zusammenhängt. Bei Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern allerdings steigt die Belastung wieder, was möglicherweise auf die besondere Belastung kinderreicher Familien hinweist.

Nach Haushaltstyp unterschieden, liegt die Belastung für Alleinerziehenden- und Ein-Personen-Haushalte höher als bei Paar- und Familienhaushalten, was mit der Anzahl der erwerbstätigen Haushaltsmitglieder zu erklären ist.

Nach Haushaltserwerbstypen ist die Mietbelastung bei den Transfer-Haushalten mit 35% am höchsten. Bei Erwerbstätigen-Haushalten beträgt die Belastung nur 22,7%, Rentner-Haushalte liegen mit 26,7% im Mittelfeld. Bei den Single-Haushalten, insbesondere den Single-Transfer-Haushalten mit im Durchschnitt 37,4% ist die Belastung logischerweise entsprechend immer höher, als bei den Mehrpersonen(verdiener)haushalten.

3.8 Familienstand

Drei Viertel der „Haushaltsvorstände“, d.h. die überwiegende Zahl von erwachsenen Personen aus dem Sample, sind verheiratet. Dieser Wert liegt etwas über dem in Rostock insgesamt für die Bevölkerung von über 20 Jahren.

Tabelle 32: Familienstand der Haushaltsvorstände

Familienstand	zweite Befragung	Stadt Rostock ¹
ledig	14,6	19,6
verheiratet	76,6	63,4
verwitwet	4,2	8,0
geschieden	4,6	9,0
	100,0	100,0
n=	1123	178807

1) In die Berechnung einbezogen wurden entsprechend der Altersstruktur der Haushaltsvorstände nur die 20 Jahre und Älteren aus der Rostocker Bevölkerung insgesamt.

Der Unterschied ergibt sich aber im wesentlichen aus der bereits erwähnten Tatsache, daß die unter 24jährigen in der Mehrzahl und die unter 34jährigen zum Teil nicht als Haushaltsvorstände auftreten und insofern bei der Berechnung im Sample keine Berücksichtigung finden. Unterstellt man, daß die weiteren Haushaltsmitglieder im Alter von 20 bis 34 Jahren ledig sind und fügt sie in die Rechnung ein, dann liegen die Werte mit 22% für Ledige und 69% für Verheiratete bereits näher an denen der Stadt.

Untererfaßt bleiben auf jeden Fall die Verwitweten und die Geschiedenen. Bei den Verwitweten erklärt sich das möglicherweise daraus, daß die Stadtteile mit den höchsten Altersdurchschnitten, nämlich Reutershagen und die Südstadt nicht in die Untersuchung einbezogen waren. In diesen beiden Stadtteilen dürfte der Anteil der Verwitweten über dem Durchschnitt liegen, so wie er im Sample bei den Haushalten nach Familienstand in Lütten-Klein und Mitte als den „ältesten“ Stadtteilen über dem Durchschnitt liegt.

Nimmt man nicht die „erfassten Personen“, sondern gliedert die *Haushalte* nach Familienstand, so ist fast jeder Zehnte ein Ledigen-Haushalt, sind drei-Viertel Verheirateten- oder Partner-Haushalte und 17% Geschiedenen- oder Verwitweten-Haushalte. Die Ledigen-Haushalte sind überdurchschnittlich in Groß-Klein, Mitte und Toitenwinkel vertreten.

Geschiedene und getrennt Lebende antworteten überdurchschnittlich aus Groß-Klein und Schmarl. Inwieweit eine solche Verteilung in den Stadtteilen tatsächlich gegeben ist, oder hier nur Verzerrungen innerhalb des Samples vorliegen, läßt sich leider nicht überprüfen.

Tabelle 33: Haushalte nach Familienstand in den Stadtteilen

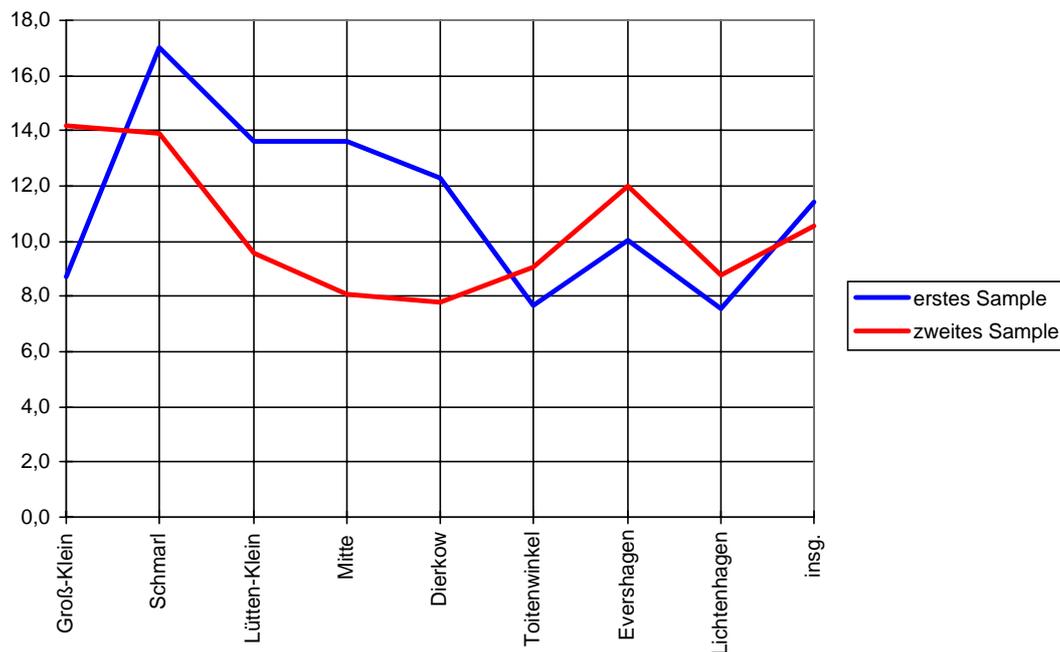
	Groß-Klein	Schmarl	Lütten-Klein	Mitte	Dierkow	Toitenwinkel	Evershagen	Lichtenhagen	insg.
ledig	14,0	9,4	3,1	14,7	3,4	14,0	9,4	8,6	9,1
in Partnerschaft lebend	7,8	6,8	10,9	5,8	6,6	12,9	7,6	7,4	8,0
verheiratet	53,1	65,6	68,5	61,2	67,1	65,5	67,7	70,2	66,0
geschieden/getrennt lebend	18,5	12,7	7,7	4,0	15,5	7,6	8,8	7,9	9,7
verwitwet	6,7	5,4	9,8	14,4	7,3	0,0	6,5	5,9	7,2

Gewichtet nach Alter (<55 und >55 Jahre)

3.9 Behinderte

In jedem zehnten Haushalt (10,5%) leben behinderte Personen, das sind etwa 4,6% der insgesamt „erfassten Personen“ (erstes Sample: 11,4% der Haushalte, 6,3% der „erfassten Personen“). Zum Vergleich: in der Stadt Rostock insgesamt betrug 1993 der Anteil der *Schwer*behinderten (mit einem Grad der Behinderung von mehr als 50%) an der Bevölkerung 4,3%. Da in der Befragung unspezifisch nach „Behinderung“ gefragt wurde, wird die Zahl der Behinderten im zweiten Sample leicht unterfaßt sein, während sie im ersten der Realität wahrscheinlich etwas näher kommt.

Abb. 19: Anteil der Haushalte mit Behinderten an den Haushalten insgesamt (nach Stadtteilen, in Prozent)



Nach Stadtteilen unterschieden läßt sich über einen Vergleich der beiden Sample keine eindeutige Verteilung feststellen. In der ersten Befragung gibt es in Schmarl, Lütten-Klein, Mitte und Dierkow einen etwas überdurchschnittlichen Anteil von Behinderten. In der zweiten Befragung hingegen liegen Groß-Klein, Schmarl und Evershagen über dem Durchschnitt. In beiden Befragungen liegen jedoch Toitenwinkel und Lichtenhagen unter dem Durchschnitt.

Mit zunehmendem Alter steigt der Anteil der Behinderten, bei den 60 Jahre und älteren gehört jeder fünfte zu den Behinderten.

Tabelle 34: Anteil der Behinderten an der jeweiligen Altersgruppe

	erstes Sample	zweites Sample
<40	6,6	6,8
40 bis 49	10,6	8,6
50 bis 59	12,1	10,2
60 bis 64	19,5	25,5
>65	21,8	22,5
insg.	14,6	12,1

Entsprechend dieser Altersverteilung sind es vor allem Rentner-Haushalte, in denen Behinderte leben, und zwar überwiegend in „Doppel-Rentner-Haushalten“.

Tabelle 35: Anteil der Behinderten am jeweiligen Haushaltserwerbstyp

	erstes Sample	zweites Sample
Erwerbstätigen-HH	6,9	6,6
Single-Erwerbs-HH	2,5	9,302
Doppelverdiener-HH	5,6	3,723
Ein-Verdiener-HH	10,7	9,7
Rentner-HH	21,9	22,2
Single-Rentner-HH	17,6	14,3
Doppel-Rentner-HH	30,5	29,5
Ein-Rentner-HH	17,9	8,3
Transfer-HH	7,8	7,7
Single-Transfer-HH	8,2	5,4
Doppel-Transfer-HH	6,7	10,7
insg.	14,2	11,9

Gewichtet nach Alter (<55 und >55 Jahre)

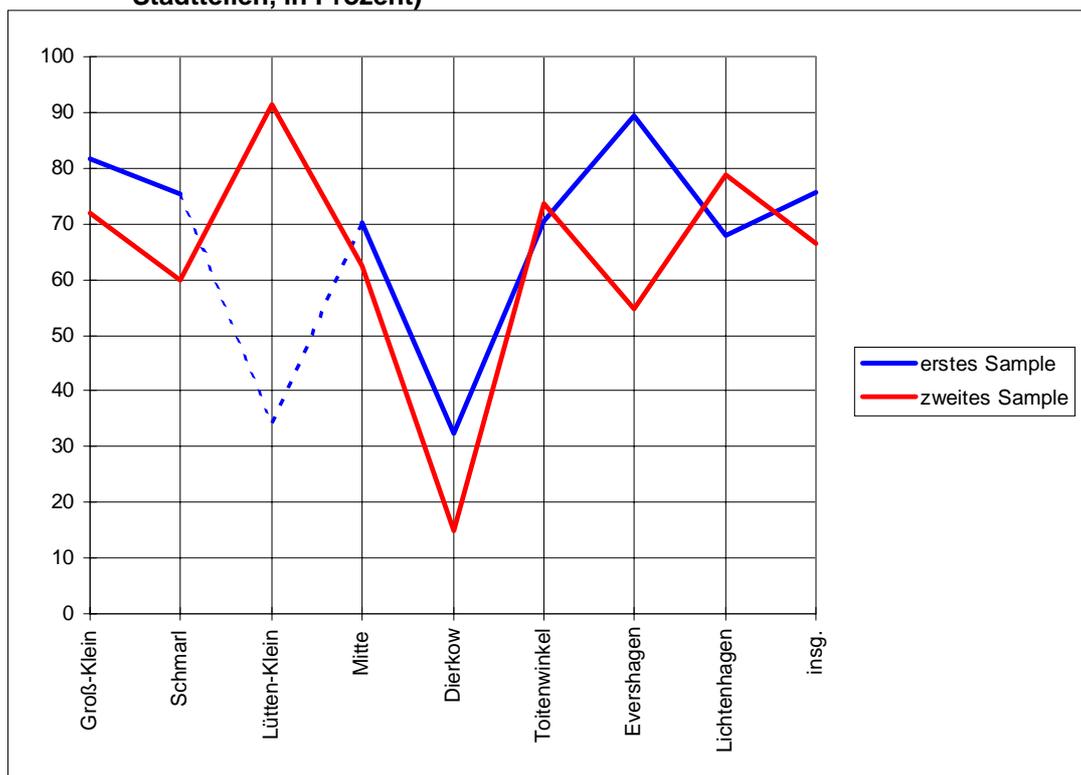
Weil „Doppel-Rentner-Haushalte“ dominieren, sind es auch die Paar-Haushalte, die beim Haushaltstyp einen überdurchschnittlichen Anteil von Behinderten stellen.

Tabelle 36: Anteil der Behinderten am jeweiligen Haushaltstyp

	erstes Sample	zweites Sample
Ein-Personen-HH	13,8	10,3
Alleinerziehenden-HH	3,8	10,3
Paar-HH	19,8	17,2
Familien-HH	10,9	10,1
insg.	14,3	12,4

Gewichtet nach Alter (<55 und >55 Jahre)

Abb. 20: Anteil der Gehbehinderten an den Behinderten insgesamt (Haushalte nach Stadtteilen, in Prozent)



In den Haushalten mit Behinderten steht zu zwei Dritteln (75% im ersten Sample) eine Gehbehinderung im Vordergrund. Nach Stadtteilen differenziert ist der Anteil der Gehbehinderten in Evershagen und Lütten-Klein etwas höher, während er besonders in Dierkow nur einen geringen Prozentsatz ausmacht. Gehbehinderte konzentrieren sich ebenfalls in Rentner-Haushalten.

Auf einen Rollstuhl angewiesen sind 14,3% der Behinderten (17,9% im ersten Sample). Aufgrund der geringen Fallzahlen ist eine Analyse nach Stadtteilen und anderen Variablen nicht mehr möglich.

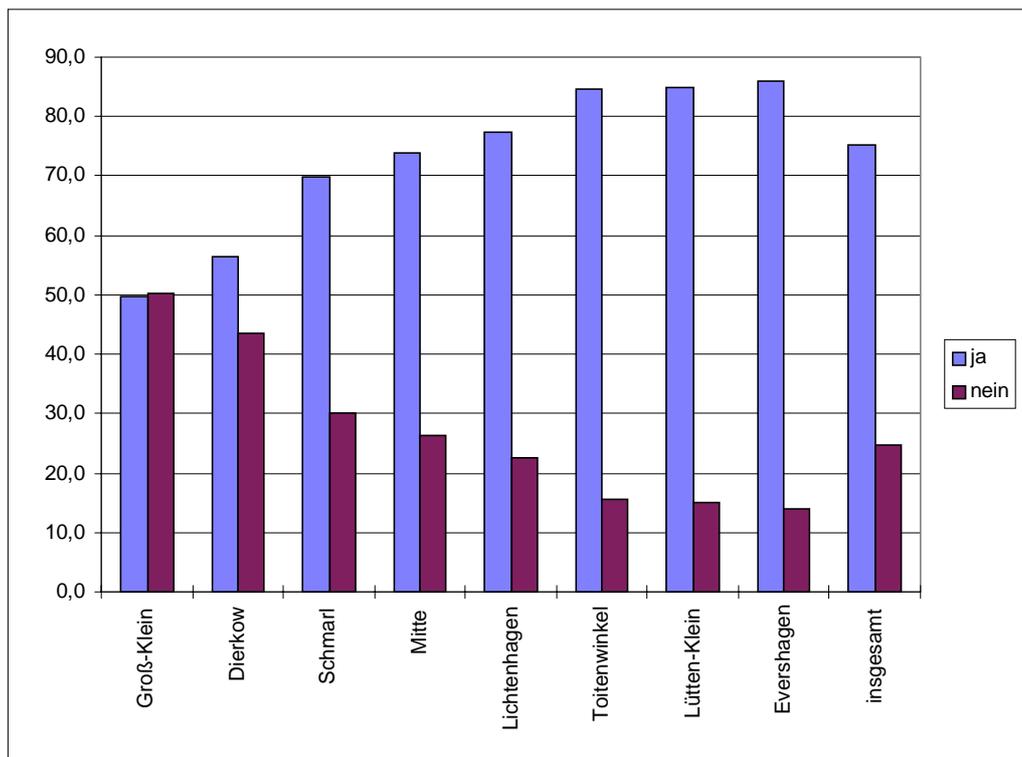
4 Wohnsituation und Wohnbefindlichkeit der WIRO-Mieter

4.1 Probleme des Stadtteils und des Wohnumfelds

4.1.1 Wohlfühlen im Stadtteil

Insgesamt fühlen sich drei Viertel aller Befragten in ihrem Stadtteil wohl. Diese Zufriedenheit gilt aber nicht für alle Stadtteile gleichermaßen. Am gerinsten ist die Zufriedenheit in Groß-Klein, wo sich Zustimmung und Ablehnung zur Frage „Fühlen Sie sich in Ihrem Stadtteil wohl?“ gerade mal die Waage halten. Auch in Dierkow sind es nur etwas mehr als die Hälfte (56%), die sich wohl fühlen. In allen anderen Stadtteilen beträgt die Zustimmung 70% oder mehr. Am wohlsten fühlen sich offensichtlich die Bewohner Evershagens.

Abb. 21: „Fühlen Sie sich in Ihrem Stadtteil wohl?“ (in Prozent)



Mit zunehmendem Alter steigt der Grad der Zufriedenheit an. Während bei den jüngeren Haushaltsvorständen die Verbundenheit mit dem Stadtteil deutlich geringer ausgeprägt ist, zeigen die Älteren sich zu über 90% zufriedener.

Tabelle 37: Zufriedenheit mit dem Stadtteil nach Alter (in Prozent)

„Fühlen Sie sich in Ihrem Stadtteil wohl?“:							
	<25	25 - 34	35 - 44	45 - 54	55 - 64	65 u. älter	insg.
ja	53,3	66,7	67,9	71,7	92,3	93,8	77,2
nein	46,7	33,3	32,1	28,3	7,7	6,3	22,8
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	15	99	140	113	117	96	580

Dies gilt für alle Stadtteile gleichermaßen. Verneint wird die Frage überwiegend nur von den unter 55jährigen. Die Zustimmung der Älteren kann dabei zum einen auf eine längere Wohndauer und damit eine stärkere, allmählich gewachsene Verwurzelung zurückzuführen sein. Möglich ist aber auch, daß

das geäußerte „Wohlfühlen“ eher der Ausdruck für „Gewöhnung“ oder ein „Sich-Abfinden“ mit dem Stadtteil ist, weil ein Umzug und damit eine Veränderung der Situation ab einem bestimmten Lebensalter nicht mehr in Erwägung gezogen wird.

Nach Haushaltstyp ist die Zustimmung bei den Ein-Personen-Haushalten und den Paar-Haushalten am höchsten und bei den Familien- und Alleinerziehenden-Haushalten am geringsten. Da die Haushaltstypen eng mit dem Alter korrelieren, d.h. Ein-Personen- und Paar-Haushalte zum großen Teil Rentner-Haushalte sind, überrascht das nicht.

Nach Erwerbstyp unterschieden liegt die höchste Zufriedenheit entsprechend bei den Rentner-Haushalten vor. Am unzufriedensten sind die „Single-Transfer-Haushalte“ (37% unzufrieden) (überwiegend junge Mieter), gefolgt von den Erwerbstätigen-Haushalten, von denen etwas mehr als zwei Drittel sich wohlfühlen (69%).

Die Unzufriedenheit wächst etwas mit steigender Haushaltsgröße, bzw. mit zunehmender Kinderzahl. Bei 5 und mehr Personen liegt die Zustimmung nur noch bei 61%, während sie bei einer Person 86% beträgt.

Nach Qualifikation und Einkommen unterschieden, zeigen sich keine besonderen Unterschiede in der Beantwortung der Frage.

4.1.2 Mängel des Stadtteils

Am häufigsten genannt bei der Frage „Welche Nachteile hat aus Ihrer Sicht Ihr Stadtteil?“ wurde das Problem der fehlenden Parkmöglichkeiten. Für fast zwei Drittel der befragten Haushalte war dies das Hauptproblem. Mehr als jeder Zweite nannte fehlende Freizeitmöglichkeiten als Nachteil seines Stadtteils, und zwar manchmal sogar mit dem expliziten Hinweis, „für junge *und* für alte Menschen“. Jeder Dritte klagt über zu hohe Lärmbelastigung im Stadtteil, wiederum in einigen Fragebögen mit dem handschriftlichen Hinweis auf „unerträglichen Verkehrslärm“ versehen.

Jeder Vierte nannte zu hohe Kriminalität im Ortsteil und fehlende Spielplätze als Nachteil. Für jeden Fünften sind fehlende Einkaufsmöglichkeiten und fehlende Grünflächen ein Problem. Fehlende Verkehrsanbindungen und sonstige Nennungen, wie „mangelnde Ordnung und Sauberkeit“ im Stadtteil, die große „Monotonie der Bauten“, die „Enge“ des Stadtteils, in dem zu viele Menschen zu eng nebeneinander wohnen und das insgesamt „unschöne“ Erscheinungsbild „der Schlafstädte“ wurden als weitere Nachteile genannt.

In fast allen Stadtteilen gelten fehlende Parkmöglichkeiten als Hauptproblem. Nur in Toitenwinkel und Lichtenhagen wird dieser Nachteil noch durch fehlende Freizeitangebote übertroffen. Besonders in Lütten-Klein, Groß-Klein, Dierkow und Schmarl steht dieser Mangel im Vordergrund.

Tabelle 38: Verteilung der Nennungen zu den Nachteilen des Stadtteils (Mehrfachnennungen, in Prozent bezogen auf die Zahl der Haushalte)

„Welche Nachteile hat aus Ihrer Sicht Ihr Stadtteil?“									
	Groß-Klein	Schmarl	Lütten-Klein	Mitte	Dierkow	Toitenwinkel	Evershagen	Lichtenhagen	insg.
fehlende Parkmöglichkeiten	68,8	66,2	70,6	54,8	67,7	54,7	60,6	59,2	62,8
fehlende Freizeitangebote	54,3	44,4	49,3	36,8	63,2	77,6	59,1	69,2	55,8
Lärmbelästigung	40,6	45,8	28,4	39,0	39,3	24,6	34,1	26,8	34,6
zu hohe Kriminalität	40,6	37,9	19,2	21,7	39,7	12,2	25,0	17,6	25,8
fehlende Spielpätze	24,2	19,2	29,9	33,8	37,9	18,1	29,0	20,6	25,8
fehlende Einkaufsmöglichkeiten	12,4	6,8	23,8	30,3	18,7	4,1	12,2	46,2	21,9
zu wenig Grünflächen	15,6	9,8	23,9	39,1	51,8	33,8	15,1	10,3	20,9
wenige Verkehrsanbindungen	13,8	35,5	8,0	2,6	7,3	13,3	4,1	2,4	11,1
fehlende Ordnung/Sauberkeit	6,0	3,3	2,1	1,4	4,5	4,6	1,9	2,2	2,8
Monotonie/Enge/unschönes Umfeld	2,0	0,8	4,2	2,7	0,0	0,0	1,9	1,5	1,8
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	49	114	98	74	44	42	103	135	659

Gewichtet nach Alter (<55 und >55 Jahre)

Die fehlenden Parkmöglichkeiten werden etwas häufiger von den über 45jährigen als Nachteil benannt, während der Anteil der Nennungen bei den Jüngeren etwas unter dem Durchschnitt liegt. Etwas häufiger als andere bemängeln Rentnerhaushalte, vor allem Doppel-Rentner-Haushalte die Parkmöglichkeiten. Für Single-Erwerbs- und Transferhaushalte ist dies ein etwas geringeres Problem. Wie kaum anders zu erwarten, steigt mit der Anzahl der im Haushalt vorhandenen PKWs auch der Anteil der Nennungen. Während nur ein Drittel der Haushalte ohne eigenen PKW die fehlenden Parkmöglichkeiten als Problem nennt (möglicherweise u.a. auch aus Ärger über zugeparkte Gehwege und Grünflächen, was in vereinzelt hinzugefügten Bemerkungen zum Ausdruck kam), gilt es für ein Drittel der Haushalte mit einem PKW und über 80% der Haushalten mit zwei und mehr Autos als Nachteil des Stadtteils.

Mangelnde Freizeitmöglichkeiten werden überdurchschnittlich in Toitenwinkel, Lichtenhagen und Dierkow genannt. Die Stadtmitte, aber auch Schmarl und Lütten-Klein zeichnen sich offensichtlich weniger durch einen solchen Nachteil aus.

Dieses Problem steht besonders für die unter 45jährigen im Vordergrund (noch vor den fehlenden Parkmöglichkeiten). Vor allem Alleinerziehende und Paar-Haushalte, und zwar in erster Linie die Erwerbstätigenhaushalte mit den Single-Erwerbs-Haushalten an der Spitze, wünschen sich ein besseres Freizeitangebot.

Eine Lärmbelästigung wird besonders in Groß-Klein und Schmarl als Nachteil genannt. Auch die Stadtmitte und Dierkow liegen noch über dem Durchschnitt. In Toitenwinkel und Lichtenhagen ist der Grad der Belästigung offensichtlich etwas geringer als im Durchschnitt.

Zu viel Lärm (von welcher Art ist allerdings nicht erfaßt - vereinzelt wird auf Verkehrslärm, aber auch Krach von Baustellen hingewiesen) ist hauptsächlich für die Älteren ein besonders nennenswertes Problem und damit entsprechend auch für die Rentnerhaushalte.

Auf zu hohe Kriminalität im Wohngebiet wird hauptsächlich in Groß-Klein, Dierkow und Schmarl hingewiesen. Den Toitenwinklern und Lichtenhägern erscheint dies als etwas geringeres Problem. Die Erklärung dafür ist möglicherweise die unterschiedliche Altersstruktur in den Stadtteilen. Sich (subjektiv) mit zu hoher Kriminalität konfrontiert zu sehen, entspricht keineswegs in jedem Fall den tatsächlichen Verhältnissen in einem Stadtteil, d.h. den begangenen Straftaten. Es entspringt vielmehr oft einfach dem Gefühl, mit einem Milieu konfrontiert zu sein, dem man „kriminelle Energie“ unterstellt. Ein solches „Milieu“ bilden zweifellos manchmal Jugendliche, die, aus Mangel an geeigneten Freizeitmöglichkeiten, möglicherweise auch demotiviert durch mangelnde Zukunftsperspektiven, Zuflucht in Gruppen und Jugendbanden suchen, die wiederum auf öffentlichen Plätzen präsent sind. Die Jugendgruppen werden oft als Bedrohung aufgefaßt. Die hohe oder geringe „Kriminalität“ eines Stadtteil wird nun subjektiv daran gemessen, wie präsent diese Gruppen im Stadtteilbild sind. Stadtteile mit einem hohen Anteil von Kindern im Jugendalter, wie. z.B. Groß-Klein und Dierkow wirken durch die starke Präsenz von Jugendlichen in der Öffentlichkeit somit stärker „kriminell“ als andere, wo, wie in Toitenwinkel, eher kleiner Kinder das Bild beherrschen.

Andererseits ändert diese Erklärung nichts daran, daß offensichtlich in den Stadtteilen mit hohem Jugendlichenanteil zu wenig dafür getan wird, die Aktivitäten der Jugendlichen zu kanalisieren. Denn dies ist (neben fehlenden Zukunftsperspektiven) der Grund dafür, daß sie als „Jugendbanden“ im Stadtbild präsent sind.

Vor allem die Älteren über 45 Jahren sehen sich mit zu hoher Kriminalität konfrontiert und entsprechend nennen die Rentnerhaushalte dieses Problem etwas häufiger als andere Gruppen.

Fehlende Kinderspielplätze gelten besonders in Dierkow und Mitte als Problem. Und es sind verständlicherweise gerade die jüngeren unter 45 Jahren in Alleinerziehenden und Familien-Haushalten unter den Erwerbstätigen mit kleinen Kindern, die dies als besonderes Problem beklagen.

Fehlende Einkaufsmöglichkeiten werden besonders in Lichtenhagen und in der Stadtmitte beklagt. Der hohe Wert für die Stadtmitte bezieht sich wahrscheinlich in erster Linie auf die geringen Möglichkeiten zum Kauf von Lebensmitteln in der Innenstadt, bzw. geht wahrscheinlich auch auf die Ansiedlung von Einkaufsparks auf der grünen Wiese am Stadtrand zurück.

Die mangelnden Einkaufsmöglichkeiten im Stadtteil werden gerade von jenen bemängelt, die sich fußläufig erreichbare Geschäfte wünschen, bzw. die aufgrund ihres Alters oder fehlender eigener Verkehrsmittel darauf angewiesen sind. Überdurchschnittlich wird dieses Problem von den Älteren über 55 Jahren und entsprechend von den Rentnerhaushalten genannt. Aber auch bei den Transferhaushalten sind die Nennungen überdurchschnittlich.

Zu wenig Grünflächen sind in Dierkow, Stadtmitte und Toitenwinkel ein besonderer Nachteil. Hier sind es vor allem die jüngeren Haushalte mit Kindern, die diesen Mangel beklagen.

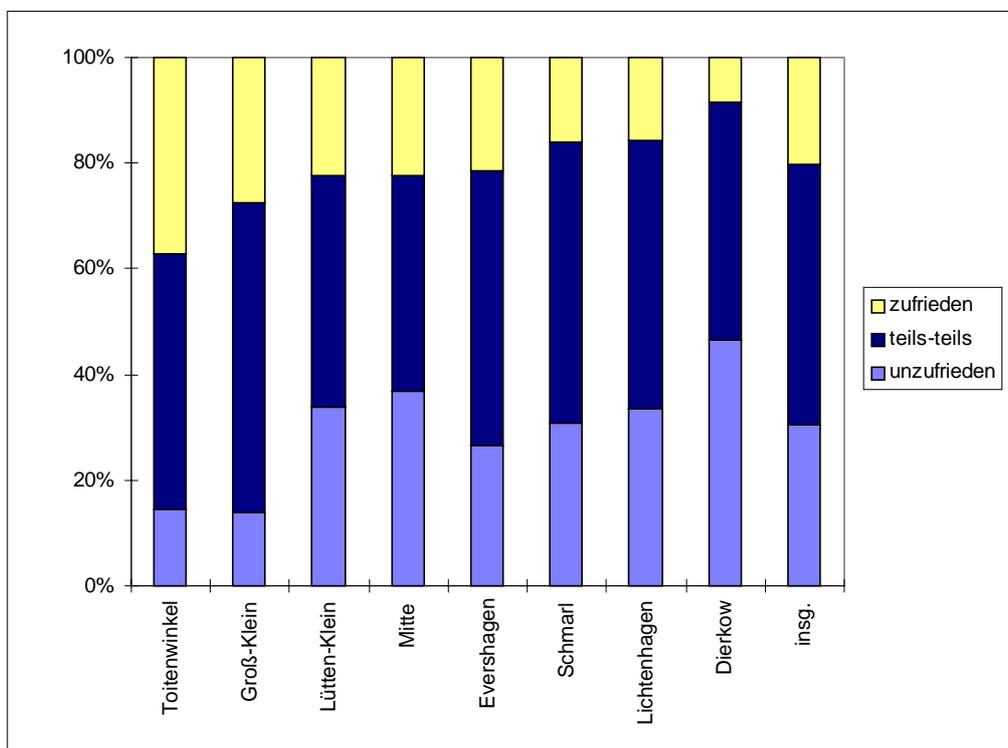
4.1.3 Grünanlagen und Freiflächen

Mit der Gestaltung der Grün- und Freiflächen im Wohnumfeld sind die meisten nicht oder nur zum Teil zufrieden.

Besonders in Dierkow, Lichtenhagen und Schmarl herrscht die geringste Zufriedenheit. In Toitenwinkel hingegen äußert sich mehr als jeder Dritte als zufrieden. Die in diesem Stadtteil und in Groß-Klein bereits durchgeführten Grünflächen- und Innenhofgestaltungen finden offenbar durchaus die Zustimmung vieler Mieter.

Auch bei dieser Frage sind es im übrigen eher die jüngeren Haushalte mit Kindern, die sich besonders unzufrieden zeigen.

Abb. 22: Zufriedenheit mit der Gestaltung der Grünanlagen und Freiflächen

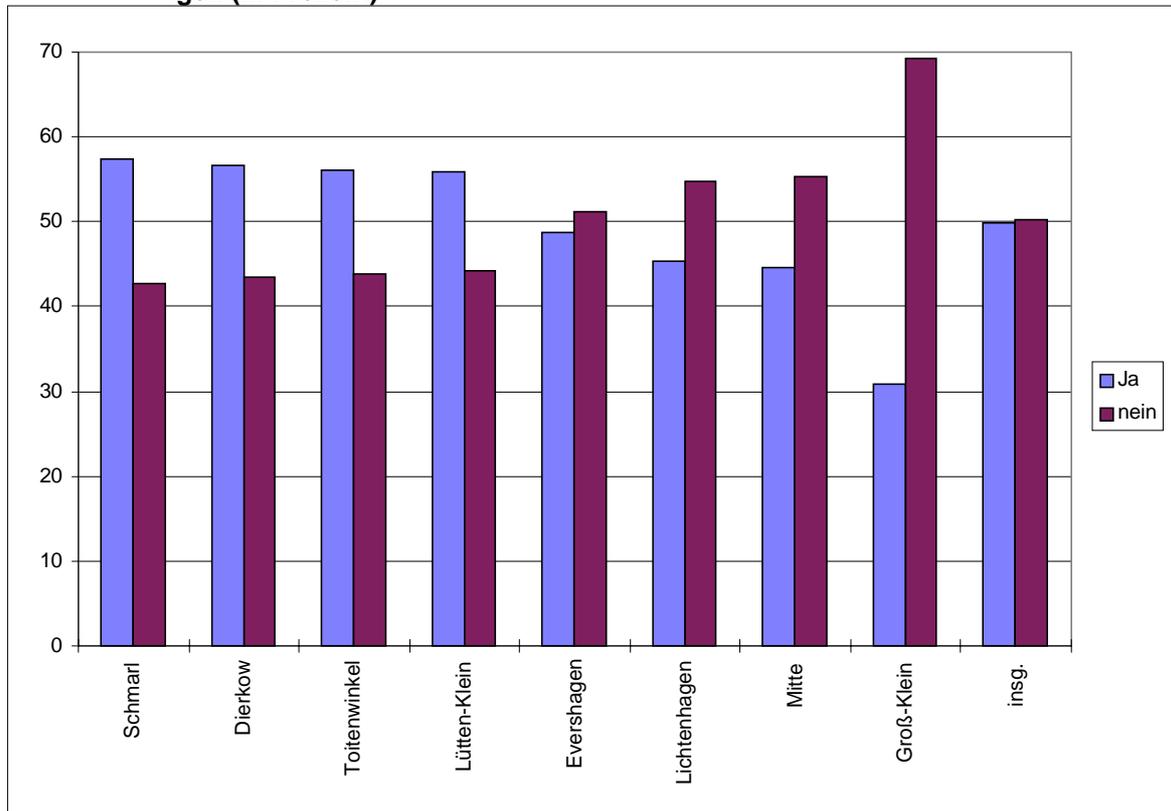


Hinsichtlich der Bereitschaft, sich selbst aktiv an der Flächengestaltung zu beteiligen, sind die Meinungen insgesamt deutlich geteilt. Während die Hälfte der Befragten bereit wäre, sich gegen Betriebskostenerstattung aktiv an der Gestaltung und Pflege der Anlagen zu beteiligen, lehnt die andere Hälfte dies ab und hält es ausschließlich für die Aufgabe des Vermieters.

Nach Stadtteilen differenziert gibt es in Schmarl, Dierkow, Toitenwinkel und Lütten-Klein eine deutlich größere Tendenz zur Eigenbeteiligung als in den anderen Stadtteilen. Die größte Ablehnung von Eigenaktivitäten findet sich in Groß-Klein.

Die größte Zustimmung finden Eigenaktivitäten bei den 45-64jährigen (ca. 60%). Nach Haushaltstypen wären insbesondere die Doppel-, aber noch mehr die Ein-Rentner-Haushalte (d.h. vorwiegend die Vorruheständler) bereit, sich aktiv an der Gestaltung und Pflege zu beteiligen (80%). Bei den Erwerbshaushalten sind die Ein-Verdiener-Haushalte noch am häufigsten bereit, sich zu beteiligen.

Abb. 23: Bereitschaft zur aktiven Beteiligung an der Gestaltung und Pflege der Grünanlagen (in Prozent)



Die größte Ablehnung kommt von den Single-Rentner- (75% „nein“) und den Single-Erwerbs-Haushalten (70% „nein“).

Zustimmung und Ablehnung sind für die Mieter zum einen wahrscheinlich eine grundsätzliche Frage der „Zuständigkeit“, bzw. der „Verantwortlichkeit“. D.h. sie empfinden den Lebensraum außerhalb ihrer Wohnung nicht als Bereich, für dessen Gestaltung sie verantwortlich sind. Dieser Raum ist „öffentlich“, jedem zugänglich und ist insofern einfach Teil der allgemeinen städtischen Umwelt, auf die man keinen Einfluß hat und an denen man keine besonderen, individuellen Nutzungsrechte hat. Deshalb ist die „Öffentlichkeit“, bzw. deren Institutionen (in diesem Falle die WIRO) für die Gestaltung allein zuständig. Das allgemeine Nutzungsrecht wird durch die Betriebskostenumlage erworben. Immerhin sind die Hälfte der Befragten bereit, die Aufgabe der Gestaltung nicht nur rein „geschäftsmäßig“ als gesellschaftliche Aufgabe zu betrachten, sondern durchaus als gemeinschaftliche, d.h., sich für ein gemeinsames Ziel zu engagieren und die direkte Umwelt als einem selbst zugehörige anzunehmen und zu gestalten.

Aber nicht nur ein unterschiedliches Gemeinschaftsgefühl, sondern auch die konkrete Frage des individuellen Zeitbudgets, des individuellen Leistungsvermögens und schließlich auch finanzielle Erwägungen spielen bei der Zustimmung und Ablehnung zur aktiven Beteiligung an der Flächengestaltung eine Rolle. Vorwiegend jene sozialen Gruppen, die aufgrund ihrer Lage über ausreichend „Freizeit“ außerhalb von Erwerbstätigkeit verfügen, zeigen sich überdurchschnittlich bereit, sich aktiv zu beteiligen, was ja nichts anderes heißt, als Zeit und Arbeitskraft zu investieren. Deshalb liegt das größte Potential an Aktiven auch bei den Vorruehstählern und bei den Ein-Verdiener-Haushalten, in denen wahrscheinlich einer der Partner aufgrund mangelnder Erwerbsmöglichkeiten wenigstens die Chance sucht, einer nützlichen und sozial anerkannten Tätigkeit nachzugehen und eine Isolation in den eigenen vier Wänden zu vermeiden. In diesen Haushalten spielt möglicherweise ebenso wie in den Transferhaushalten (bei denen nur bei den Doppel-Haushalten eine etwas höhere Zustimmung vorliegt) auch das Argument eingesparter Betriebskosten eine, wenn auch vielleicht geringe Rolle.

4.1.4 Kinderspielplätze

Hinsichtlich der Kinderspielplätze zeigt sich deutlich, daß nur eine sehr geringe Bereitschaft dazu besteht, diese durch eine Erhöhung der Miete zu finanzieren. Nur jeder Zehnte wäre dazu bereit. Nur in Dierkow wäre immerhin jeder Vierte dazu bereit. Etwas mehr als andere wären vor allem jene jungen Haushalte mit kleinen Kindern, die bereits den Mangel an Kinderspielplätzen als Nachteil des Stadtteils genannt haben, einverstanden damit.

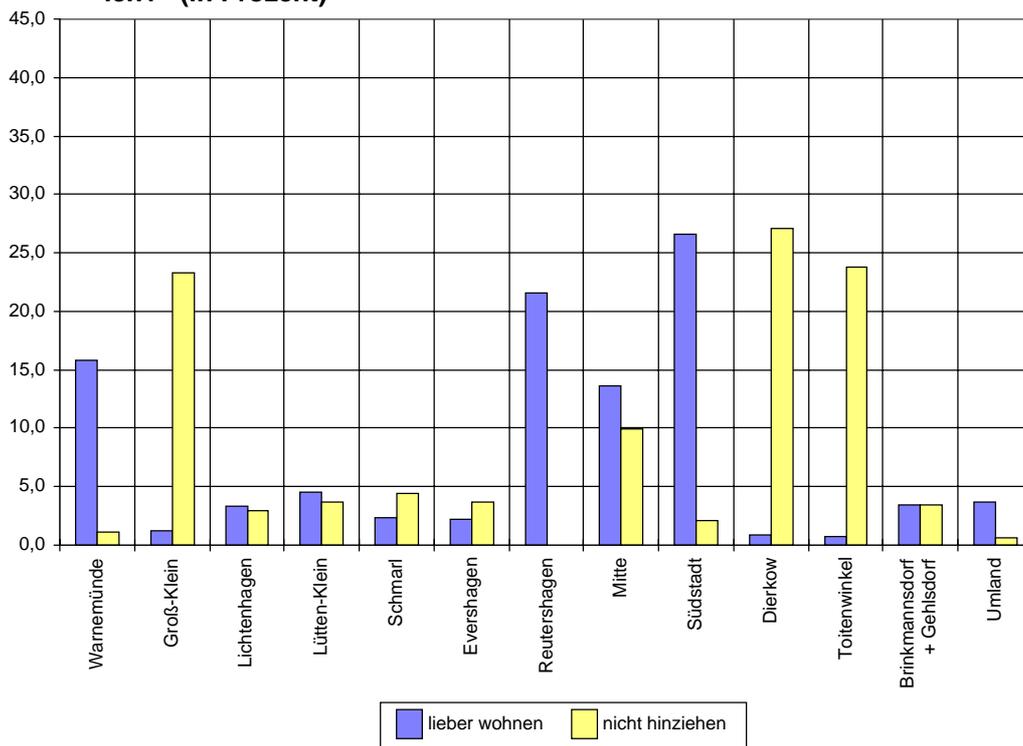
Tabelle 39: „Würden Sie eine Erhöhung der Miete in Kauf nehmen, wenn dafür Kinderspielplätze geschaffen werden?“

	Groß-Klein	Schmarl	Lütten-Klein	Mitte	Dierkow	Toitenwinkel	Evershagen	Lichtenhagen	insg.
ja	8,3	7,7	6,8	5,8	25,0	12,7	13,2	13,0	10,9
nein	91,7	92,3	93,2	94,2	75,0	87,3	86,8	87,0	89,1
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	47	109	88	70	42	42	98	129	627

4.1.4 Stadtteil-Image

Die Antworten auf die Frage „Wo in Rostock würden Sie (a) lieber wohnen (oder b) überhaupt nicht hinziehen wollen?“ bringen zum Ausdruck, welche Attraktivität die einzelnen Rostocker Stadtteile für die Bewohner der jeweils anderen Stadtteile haben.

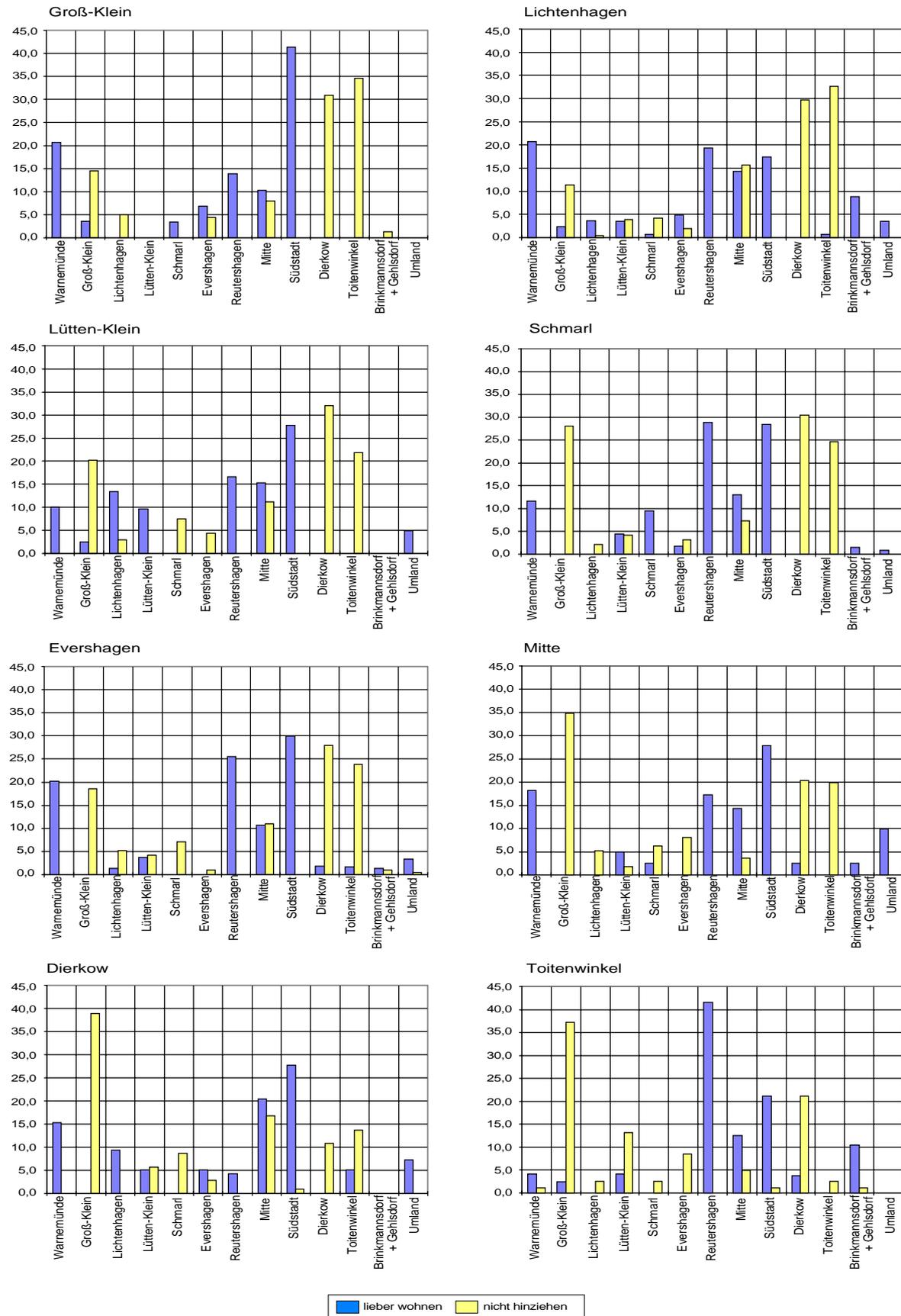
Die beliebtesten Stadtteile sind mit Abstand die Südstadt, Reutershagen, Warnemünde und der Ortsamtsbereich Stadtmitte. Hier möchten die meisten Bewohner der untersuchten Stadtteile am liebsten wohnen. Die Südstadt wird dabei vor allem von den älteren über 55 Jahren bevorzugt, Reutershagen ist bei den mittleren Jahrgängen zwischen 30 und 50 Jahren besonders beliebt und die Mitte überdurchschnittlich von den jüngeren unter 35 Jahren. Entsprechend zieht es eher die Rentnerhaushalte in die Südstadt, streben die erwerbstätigen und Transfer-Familienhaushalten eher nach Reutershagen und bevorzugen Single-Erwerbs- und Single-Transfer-Haushalte eher die Mitte.

Abb. 24: „Wo in Rostock würden Sie lieber wohnen oder überhaupt nicht hinziehen wollen?“ (in Prozent)

Die meisten wünschen sich damit, möglichst im oder Nahe am Zentrum der Stadt zu wohnen. Der Grund dafür ist wahrscheinlich hauptsächlich die Erwartung, in diesen bevorzugten Stadtteilen eine höhere Wohn- und Lebensqualität vorzufinden. Die konkrete Erwartung ist möglicherweise, die im eigenen Stadtteil zu beklagenden infrastrukturellen Mängeln insbesondere in Hinsicht auf fußläufige Möglichkeiten zum Einkauf und für die Freizeit dort vorzufinden.

Hinzu kommt aber auch, daß die bevorzugten Stadtteile eine gewachsene Bau- und Infrastruktur aufweisen, sie sind kleinräumiger bebaut, aufgrund z.T. vorhandener Altbausubstanz optisch ansprechender und haben nicht das Image von „Schlafstädten“ wie die Neubaugebiete. Insgesamt zeigt sich der Trend, möglichst den nach rein funktionalen Kriterien errichteten Stadtrandsiedlungen mit ihren „Wohnsilos“ zu entkommen und in Stadtteilen zu wohnen, deren Struktur eher einem „menschlichen Maß“ entspricht. Vermißt wird möglicherweise „urbanes Leben“, daß sich u.a. durch Vielseitigkeit und Vielfältigkeit, Öffentlichkeit und „Leben“ auf Straßen und Plätzen, aber ebenso durch Überschaubarkeit und soziales Leben im Quartier sowie Privatheit in eigenen Gärten und Höfen äußert. Diese Erwartung wird wahrscheinlich nicht nur an die eigentliche Kernstadt Rostocks gerichtet, sondern gilt auch für Warnemünde, das zudem besondere Freizeitmöglichkeiten bietet. Genauen Aufschluß über die Motive kann allerdings nur eine qualitative Befragung liefern.

Abb. 25: Attraktivität der Ortsteile nach Stadtteilen (in Prozent)



Die Bevorzugung anderer Stadtteile gegenüber dem eigenen widerspricht keineswegs dem Befund, daß sich die Mehrzahl der Befragten im eigenen Stadtteil durchaus wohlfühlt. In den Antworten spiegelt sich nur das allgemeine Bild, daß man sich von dem anderen Stadtteil macht, ohne im einzelnen zu überprüfen (oder überprüfen zu können), ob das Leben dort tatsächlich besser ist oder nicht. Die genannten Stadtteilen haben zweifellos die genannten Vorteile, sie haben zweifellos aber auch ihre spezifischen Nachteile (z.B. eine in weiten Teilen immer noch marode Altbausubstanz, hohen Verkehrslärm, wenig Parkmöglichkeiten, hohe Mieten in sanierten Altbauten usw.), die im „Vorurteil“, im allgemein gültigen „Bewertungsmuster“ für die Stadtteile keine Rolle spielen. Das Image wird oft einfach von der Hoffnung bestimmt, daß der andere Stadtteil die Nachteile des eigenen nicht hat.

Das „Image“ der Stadtteile hat aber durchaus gestaltende Kraft, so daß bei innerstädtischen Wanderungen der Bevölkerung, wie auf dem Wohnungsmarkt bereits zu beobachten, verstärkte Zuzüge in diese Stadtteile zu erwarten sind. Da gerade in den bevorzugten Stadtteilen im wesentlichen nur eine Fluktuation im Rahmen des vorhandenen Wohnraumbestandes möglich ist, wird es in den nächsten Jahrzehnten sehr wahrscheinlich durch soziale Segregation zu einer allmählichen Veränderung der sozialen Struktur kommen. D.h. gerade im und an den Rändern des Zentrums wird es (letztlich gesteuert durch die Mietpreise) zur Ansiedlung gerade „besserverdienender“ Schichten kommen (KTV, Steintor-Vorstadt, Altstadt usw.), während sozial schwächere Schichten allmählich in die Stadtrand-siedlungen verdrängt werden.

Diese Stadtrandgebiete, insbesondere die jüngsten, nämlich Dierkow, Toitenwinkel und Groß-Klein liegen in der Gunst der Rostocker an letzter Stelle. Die letzten Großbauvorhaben der DDR in Rostock, gebaut nur mit einem Teil der ursprünglich geplanten infrastrukturellen Einrichtungen gelten trotz der inzwischen z.T. nachgeholten infrastrukturellen Maßnahmen anscheinend als der Prototyp des Baues von „Schlafstädten“ auf der grünen Wiese. Hinzu kommt, das besonders Dierkow und Groß-Klein sogar in den Augen der eigenen Bewohner als „Hort der Kriminalität“ gelten (siehe Nachteile des eigenen Stadtteils). Die Ablehnung geht quer durch alle Altersgruppen und Haushaltstypen.

Nach Stadtteilen unterschieden gelten in allen Stadtteilen, mit mehr oder weniger klaren Prioritäten, die Südstadt, Reutershagen, Warnemünde und Mitte als bevorzugte Wohnquartiere. Abgelehnt werden dagegen im Nordwesten die Stadtteile auf der „anderen Seite“ der Stadt, also Dierkow/Toitenwinkel, während dort wiederum der entfernteste Stadtteil, nämlich Groß-Klein als völlig unattraktiv eingeschätzt wird. In der Stadtmitte will man weder nach Dierkow/Toitenwinkel, noch nach Groß-Klein ziehen, wobei Groß-Klein die etwas größere Ablehnung erfährt.

5. Haus und Hausgemeinschaft

5.1 Einrichtungen im und am Haus

5.1.1 Gemeinschaftsräume und -plätze

Gefragt nach den Einrichtung von Gemeinschaftsräumen und -plätzen in und um ihr Haus, meldeten die Mieter zu 42% einen Bedarf daran. In Dierkow und Lichtenhagen sah sogar jeder zweite einen Bedarf.

Tabelle 40: „Fehlen Ihnen in und um Ihr Haus Gemeinschaftsräume und -plätze?“ (in Prozent)

	Groß-Klein	Schmarl	Lütten-Klein	Mitte	Dierkow	Toitenwinkel	Evershagen	Lichtenhagen	insg.
Ja	43,1	30,0	41,6	42,0	50,7	34,7	39,1	53,6	42,0
nein	56,9	70,0	58,4	58,0	49,3	65,3	60,9	46,4	58,0
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	47	109	95	71	43	41	102	132	640

Gewichtet nach Alter (<55 und >55 Jahre)

Vor allem den 25 bis 45jährigen und darunter den Alleinerziehenden- und Familien-Haushalten mit Kindern fehlen solche Gemeinschaftseinrichtungen.

Nachgefragt werden besonders Gemeinschaftsräume, vor allem in Toitenwinkel und Groß-Klein. Bedarf besteht ebenso nach Geräte- und Kleinkinderspielplätzen und jeder Fünfte wünscht einen Fahrradraum. Trockenräume sind weniger gefragt.

Tabelle 41: Nachgefragte Gemeinschaftseinrichtungen (in Prozent)

	Groß-Klein	Schmarl	Lütten-Klein	Mitte	Dierkow	Toitenwinkel	Evershagen	Lichtenhagen	insg.
Gemeinschaftsräume	30,1	26,7	24,3	23,5	20,6	40,8	16,9	26,7	24,7
Gerätespielplatz	7,5	23,8	26,1	25,8	26,6	20,6	25,8	22,0	23,1
Fahrradraum	26,7	17,0	19,1	13,6	14,0	18,0	24,5	26,5	20,9
Kleinkinderspielplatz	12,5	19,5	20,1	20,9	29,9	20,6	17,4	16,6	19,3
Trockenraum	23,2	13,0	10,4	16,3	9,0	0,0	15,4	8,1	12,0
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n= (Summe der Nennungen)	39	55	66	61	52	21	76	124	495

Gewichtet nach Alter (<55 und >55 Jahre)

5.1.2 Trockner

Ebenso wie kaum ein Bedarf an Trockenräumen besteht, sind auch Wäschetrockner nur wenig gefragt. Nur jeder Fünfte wünscht die Aufstellung eines solchen Gerätes, und zwar in Form eines Münztrockners durch den Vermieter. In den „jüngeren“ Stadtteilen ist der Bedarf offensichtlich etwas größer. Es sind besonders die Alleinerziehenden- und die Familien-Haushalte mit jüngeren Kindern, die sich einen Münztrockner wünschen.

Tabelle 42: Bedarf an Wäschetrocknern (in Prozent)

„Wünschen Sie die Aufstellung eines...“									
	Groß-Klein	Schmarl	Lütten-Klein	Mitte	Dierkow	Toitenwinkel	Evershagen	Lichtenhagen	insg.
Münztrockners	31,5	14,1	16,4	21,1	32,6	30,7	25,0	17,6	21,2
eigenen Trockners	0,0	1,2	2,9	5,5	0,0	4,6	0,0	1,1	1,8
keines Wäschetrockners	68,5	84,7	80,6	73,4	67,4	64,7	75,0	81,2	77,0
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	40	97	83	58	38	37	84	122	559

Gewichtet nach Alter (<55 und >55 Jahre)

5.1.3 Fahrstühle

Knapp jeder fünfte Haushalt wünscht sich den Einbau eines Fahrstuhles im Haus.

Dieser Wunsch korreliert allerdings direkt mit der Anzahl der Stockwerke. Bei bis zu vier Stockwerken wird kein Bedarf gesehen. In den Häusern mit fünf Stockwerken wünschen sich nur 12,3% der Bewohner und bei sechsstöckigen Häusern 25% einen Fahrstuhl, was für alle Altersgruppen und Haushaltstypen gleichermaßen gilt. Erst in Häusern mit mehr als sechs Stockwerken wird von allen Mietern der Einbau eines Fahrstuhls gewünscht. Soweit Unterschiede zwischen den Stadtteilen bestehen, hat das mit einer jeweils unterschiedlich erfassten Geschoßhöhe der Häuser zu tun.

Tabelle 43: Bedarf an Fahrstühlen (in Prozent)

„Erachten Sie einen Fahrstuhl in Ihrem Haus für notwendig?“									
	Groß-Klein	Schmarl	Lütten-Klein	Mitte	Dierkow	Toitenwinkel	Evershagen	Lichtenhagen	insg.
ja	23,9	15,4	18,8	23,8	26,8	17,0	14,4	15,0	18,1
nein	76,1	84,6	81,2	76,2	73,2	83,0	85,6	85,0	81,9
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	48	109	96	74	43	42	101	128	641

Gewichtet nach Alter (<55 und >55 Jahre)

5.1.4 Autos und Stellplätze

Drei Viertel der Haushalte verfügen über einen eigenen PKW. Während fast 60% nur über ein Auto verfügen, haben 16% zwei oder mehr Autos. Die Unterschiede zur ersten Befragung ergeben sich aus der relativen Übererfassung der Ein-Personen-Rentner-Haushalte, was auch durch eine Gewichtung nach Alter nur teilweise ausgeglichen wird.

Die über 65jährigen verfügen nur zu 43% über ein Auto, während es bei den anderen Altersgruppen fast 80% sind. Insbesondere alleinstehende Rentnerinnen verfügen kaum über ein Auto (nur 7%). In Paar- und Familien-Haushalten bei den Erwerbstätigen hingegen liegt der Anteil bei 90%, bzw. in den Doppelverdienerhaushalten bei fast 100%. Der Grad der Motorisierung liegt bei den Transferhaushalten nur bei ungefähr 50%.

Tabelle 44: Anzahl der Autos in den Haushalten nach Stadtteilen (im Vergleich zum ersten Sample) (in Prozent)

		Groß-Klein	Schmarl	Lütten-Klein	Mitte	Dierkow	Toitenwinkel	Evershagen	Lichtenhagen	insg.
kein Auto	2 Sample	29,9	25,5	29,4	35,9	9,9	14,4	23,2	22,9	24,9
	1 Sample	25,1	26,1	41,7	41,3	9,1	29,6	40,5	36,1	35,5
ein Auto	2 Sample	48,5	51,8	55,4	51,0	78,9	71,2	62,5	60,4	58,5
	1 Sample	53,6	54,6	41,9	52,6	73,0	62,0	49,1	46,6	52,2
zwei Autos	2 Sample	19,7	19,0	13,0	13,1	8,4	14,4	14,2	16,3	15,2
	1 Sample	20,1	17,1	9,4	5,4	17,9	8,5	10,1	17,3	11,5
drei u-mehr Autos	2 Sample	1,9	3,7	2,2	0,0	2,8	0,0	0,0	0,4	1,4
	1 Sample	1,2	2,2	7,0	0,7	0,0	0,0	0,2	0,0	0,8
insg.	2 Sample	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	1 Sample	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	2 Sample	49	113	93	73	43	42	100	132	645
	1 Sample	194	272	43	503	66	136	763	174	2151

Gewichtet nach Alter (<55 und >55 Jahre)

Die Unterschiede zwischen den Stadtteilen gehen deshalb in erster Linie auf deren jeweilige soziale Struktur zurück.

Zum Parken dieser Autos wünschen sich die motorisierten Haushalte vorwiegend (zu etwa drei Vierteln) Stellplätze. Entsprechend der Anzahl der PKWs in den Haushalten wünschen 57% nur einen Stellplatz, 10% zwei Stellplätze und 4% einen Stellplatz und eine Garage.

Tabelle 45: Bedarf an Stellplätzen und Garagen nach Stadtteilen in der ersten und zweiten Befragung (in Prozent)

		Groß-Klein	Schmarl	Lütten-Klein	Mitte	Dierkow	Toitenwinkel	Evershagen	Lichtenhagen	insg.
Stellplatz	1 Sample	74,5	76,5	68,4	72,9	84,3	63,0	78,1	75,2	75,2
	2 Sample	86,1	71,5	70,3	73,0	61,2	63,6	65,5	75,6	71,0
davon:										
einen Stellplatz	2 Sample	63,6	54,7	51,1	66,1	48,7	54,5	55,2	60,2	56,9
zwei Stellplätze	2 Sample	5,6	8,8	17,3	6,9	6,2	6,0	8,8	14,0	10,2
Stellplatz und Garage	2 Sample	69,2	8,0	1,9	0,0	6,2	3,0	1,5	1,4	4,1
Garage	1 Sample	11,9	9,9	23,7	10,5	7,4	14,3	9,7	8,8	10,6
	2 Sample	22,5	12,4	11,8	8,8	19,4	13,6	6,7	3,4	10,6
davon:										
eine Garage	2 Sample	5,6	4,4	9,9	8,8	13,2	10,5	5,2	2,0	6,4
Stellplatz und Garage	2 Sample	16,9	8,0	1,9	0,0	6,2	3,0	1,5	1,4	4,1
nichts	1 Sample	13,5	13,6	7,9	16,7	8,3	22,7	12,2	15,9	14,3
	2 Sample	8,3	24,1	19,8	18,3	25,6	25,9	29,3	22,4	22,5
insg.	1 Sample	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	2 Sample	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	1 Sample	143	199	25	293	57	93	439	109	1358
	2 Sample	34	82	63	47	39	36	74	100	476

Gewichtet nach Alter (<55 und >55 Jahre)

Die Summe der Prozente ergibt in der zweiten Befragung mehr als 100, weil die Angabe „Stellplatz und Garage“ als Mehrfachnennung gewertet wurde, d.h. sowohl bei „Garage“ als auch „Stellplatz“ hinzugerechnet wurde, um eine Vergleichbarkeit der beiden Samples herzustellen, deren Fragestellung differiert.

Weder für einen Stellplatz noch für eine Garage würden sich, vermutlich wegen der damit verbundenen Kosten, überdurchschnittlich häufig vor allem Rentner- und Transfer-Haushalte entscheiden.

Ein signifikanter Zusammenhang zwischen dem Alter oder dem Haushaltserwerbstyp und der Entscheidung für einen Stellplatz oder eine Garage zeigt sich nicht.

Legt man die Zahl der Haushalte pro Stadtteil, die in die erste (Total-)Erhebung einbezogen waren, zugrunde, so läßt sich ein ungefährender Bedarf an Stellplätzen und Garagen für alle WIRO-Mieter in den Stadtteilen errechnen. Dabei wird der nach Alter gewichtete Anteil an Stellplätzen und Garagen im Sample linear auf die Grundgesamtheit hochgerechnet. Im Ergebnis führt diese Berechnung zu einem Bedarf an ungefähr 20.000 Stellplätzen und 3.000 Garagen allein für die WIRO-Mieter in den untersuchten Stadtteilen.

Tabelle 46: Linear hochgerechneter Bedarf an Stellplätzen und Garagen pro Stadtteil und insgesamt (absolut)

		Groß-Klein	Schmarl	Lütten-Klein	Mitte	Dierkow	Toitenwinkel	Evershagen	Lichtenhagen	insg.
Stellplätze	1 Sample	2242	1385	4199	2081	1566	1514	4117	1339	18442
	2 Sample	2757	1454	5381	2280	1252	1674	3920	1595	20313
Garagen	1 Sample	358	179	1458	299	138	344	513	158	3447
	2 Sample	677	225	724	250	361	326	355	60	2977
Grundgesamtheit N=	beide Sample	3007	1811	6143	2856	1858	2404	5273	1780	25132

Grundgesamtheit = Zahl der Haushalte, die in der ersten Befragung angeschrieben wurden

Die Unterschiede bei den Stellplätzen zwischen der ersten und zweiten Befragung resultieren aus einer unterschiedlichen Fragestellung. In der ersten Erhebung wurde nur nach einer Entscheidung für Stellplätze und Garagen allgemein gefragt, in der zweiten Erhebung wurde nach Anzahl der Stellplätze sowie Kombinationen zwischen Garage und Stellplätzen unterschieden. Bei doppelter Wertung der Angabe „zwei Stellplätze“ errechnet sich eine hohe Zahl von Stellplätzen. Hinzu kommt, daß die Werte für Lütten-Klein für die erste Befragung aus den bereits genannten methodischen Gründen sehr wahrscheinlich unzuverlässig sind. Als ungefährender Richtwert ergibt sich trotz dieser Einschränkungen aus beiden Erhebungen die Zahl von 20.000 Stellplätzen und 3.000 Garagen, wofür bei einer vorgeschriebenen Fläche von 12 qm pro Auto etwa 27,6 ha benötigt werden.

5.2. Probleme der Hausgemeinschaft

5.2.1 Nachbarschaftliche Beziehungen

Nach Einschätzung der Mieter hat sich in etwas mehr als der Hälfte der Häuser (58,7%) die Atmosphäre seit der Wende nicht verändert. Das Klima zwischen den Mietern ist dabei meistens genauso gut (46,2%), wie vor der Wende. Einige bezeichnen sie aber auch genauso schlecht (12,5%) wie vor der Wende.

Jene, die eine Veränderung feststellen, bewerten diese eindeutig als negativ, d.h. für 38% hat sich die Atmosphäre im Haus verschlechtert. Nur eine kleine Minderheit von 3,2% sieht eine Verbesserung.

Betrachtet man die Kategorien „besser“ und „gleich gut“ gemeinsam als eine positive und „gleich schlecht“ und „schlechter“ als eine negative Einschätzung der jetzigen Atmosphäre im Haus, dann wird nur in der Hälfte der Häuser das Klima positiv bewertet.

Tabelle 47: Veränderung der Atmosphäre im Haus im Vergleich zur Zeit vor der Wende (in Prozent)

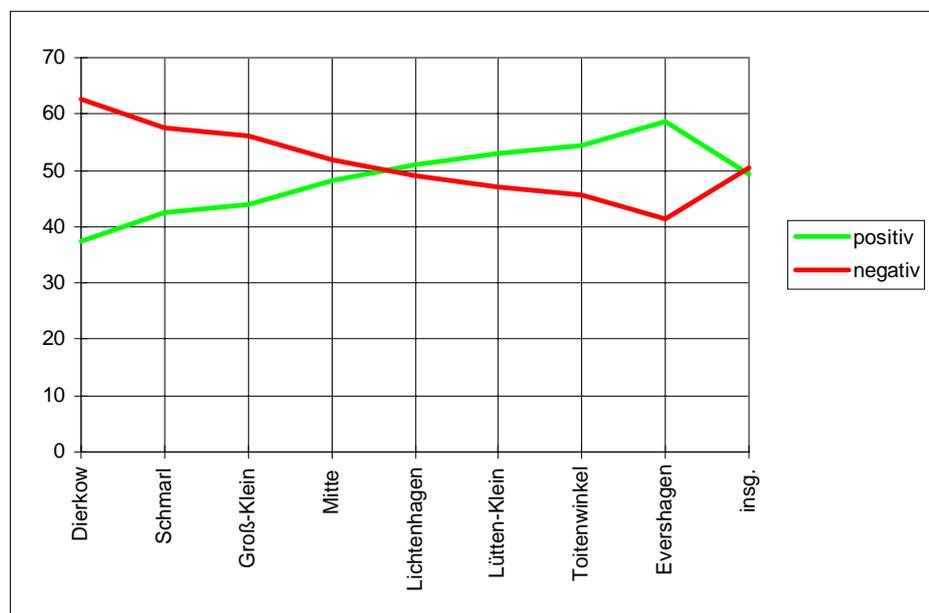
	Groß-Klein	Schmarl	Lütten-Klein	Mitte	Dierkow	Toitenwinkel	Evershagen	Lichtenhagen	insg.
besser	0,0	4,0	6,1	0,0	4,5	8,4	2,1	2,3	3,2
gleich gut	44,0	38,5	46,8	48,3	33,0	45,9	56,5	48,6	46,2
gleich schlecht	21,9	12,2	10,2	11,9	13,3	10,0	6,8	16,2	12,5
schlechter	34,1	45,3	36,9	39,9	49,2	35,6	34,5	32,9	38,1
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	43	110	89	70	38	39	94	122	605

Gewichtet nach Alter (<55 und >55 Jahre)

Die positive Einschätzung überwiegt vor allem bei den älteren Mietern über 55 Jahre, während besonders bei den 30-54jährigen die negative Einschätzung im Vordergrund steht.

Während die Single-Haushalte überwiegend keine Veränderung konstatieren, sehen gerade Familien mit Kindern und Jugendlichen etwas häufiger eine Verschlechterung.

Abb. 26: Einschätzung der Atmosphäre im Haus (in Prozent)



Nach Stadtteilen wird in Dierkow, Schmarl und Groß-Klein die Atmosphäre etwas häufiger negativ beurteilt als in den anderen Stadtteilen.

Mit dieser Frage wurde nur die Veränderung seit der Wende erfasst. Die Kategorien „schlechter“ und „besser“ sind dabei relativ, d.h. das Klima in den Häusern kann sich z.B. von „sehr gut“ auf „gut“ ver-

schlechtert haben oder auch von „schlecht“ auf „sehr schlecht“. Wie die Beziehungen der Mieter sich im einzelnen gestalten, d.h. ob sie gut oder schlecht miteinander auskommen und wie eng ihre Beziehungen untereinander sind, wurde versucht mit einer weiteren Frage zu erfassen. Mit ja oder nein sollten jeweils die Aussagen: „Sie sprechen mit Ihrem Nachbarn über persönliche Angelegenheiten“, „Sie helfen sich gegenseitig und unterstützen sich bei kleineren Tätigkeiten“, „Sie gehen sich aus dem Wege“, „Sie streiten sich oft mit Nachbarn und kommen nicht miteinander aus“ und „Sie sind miteinander befreundet“ beantwortet werden.

Tabelle 48: Beziehungen der Mieter untereinander (Anteil der positiven Beziehungen in Prozent)

	Groß-Klein	Schmarl	Lütten-Klein	Mitte	Dierkow	Toitenwinkel	Evershagen	Lichtenhagen	insg.
Sie sind miteinander befreundet									
ja	25,7	19,6	17,8	19,3	24,0	15,7	17,0	15,4	18,6
Sie sprechen mit Nachbarn über persönliche Angelegenheiten									
ja	38,2	52,3	53,0	38,3	35,9	45,4	55,3	43,7	46,9
Sie helfen sich gegenseitig									
ja	52,2	73,0	78,4	73,0	63,3	60,0	75,6	61,3	68,7
Sie gehen sich aus dem Wege									
nein	80,1	91,0	90,6	91,7	78,3	76,6	89,5	84,6	86,9
Sie streiten sich oft und kommen nicht miteinander aus									
nein	96,1	97,8	100,0	98,5	94,5	97,4	97,8	94,0	97,0
n=	49	112	91	71	44	42	99	132	641

Gewichtet nach Alter (<55 und >55 Jahre)

Enge freundschaftliche Beziehungen mit anderen Nachbarn pflegt nur jeder fünfte Haushalt. Überdurchschnittlich ist dies bei den Älteren über 65 Jahren der Fall, insbesondere in den Single-Rentner-Haushalten, d.h. bei alleinstehenden Rentnerinnen. Etwas überdurchschnittlich ist es auch bei 35-44jährigen, bzw. den Familienhaushalten der Fall, was die etwas höheren Werte für Dierkow und Groß-Klein erklärt.

Bei fast der Hälfte der Befragten gehen die nachbarschaftlichen Beziehungen immerhin so weit, untereinander über persönliche Angelegenheiten zu sprechen. Wobei dies in Dierkow, Groß-Klein und Mitte deutlich geringer der Fall ist als in anderen Stadtteilen. Auf diese Weise tauschen sich überdurchschnittlich die 45 Jahre und älteren Mieter aus, während die jüngeren etwas mehr auf Distanz bleiben. Entsprechend sind es vor allem die Rentner-Haushalte, die persönliche Angelegenheiten miteinander besprechen. Diese noch relativ enge Art von persönlichen Kontakten verneinen am häufigsten die Transfer-Haushalte, was zum einem damit zu erklären ist, daß es sich um „junge“ Single-Haushalte von z.T. Studenten und Auszubildenden handelt und zum anderen um Arbeitslosen-Haushalte, die möglicherweise aus Angst vor Stigmatisierung ihre Situation oft vor den Nachbarn zu verbergen suchen.

Eher als typisch nachbarschaftlich zu bezeichnende Beziehungen werden in mehr als zwei Dritteln der Haushalte gepflegt. Man hilft sich gegenseitig und unterstützt sich bei kleineren Tätigkeiten. Mit zunehmendem Alter wächst der Anteil der positiven Nennungen. Besonders in den Rentner-Haushalten wird die gegenseitige nachbarschaftliche Hilfe groß geschrieben. In jungen Single- und Transfer-

Haushalten hingegen nennt nur knapp jeder Zweite nachbarschaftliche Solidarität als Merkmal der Beziehungen im Haus.

Auch wenn nicht in allen Fällen mehr oder weniger enge Beziehungen zwischen den Hausbewohnern bestehen, so geht man sich doch wenigstens überwiegend nicht aus dem Wege oder streitet sich gar. Eine gewisse Tendenz zur Anonymität zeigt sich allenfalls in Toitenwinkel, Dierkow und Groß-Klein, wo der Anteil der positiven Nennungen etwas unter dem Durchschnitt liegt. Dies hat möglicherweise aber auch etwas mit der Wohndauer der Befragten zu tun, denn nachbarschaftliche Beziehungen entwickeln sich oft erst allmählich.

Insgesamt lassen die Antworten auf relativ „normale“ nachbarschaftliche Beziehungen schließen. Besonders ausgeprägt sind die nachbarschaftlichen Beziehungen in Schmarl, Lütten-Klein und Evershagen. In Dierkow, Toitenwinkel, Groß-Klein und Lichtenhagen sind die Beziehungen offensichtlich etwas kühler.

5.2.2 Hausreinigung

Einer der Streitfälle in Hausgemeinschaften ist bekanntlich häufig die Regelung und Kontrolle der Treppenhausreinigung, die i.d.R. von den Mietern selbst übernommen wird. Diese Aufgabe könnte gegen einen Betriebskostenumlage auch vom Vermieter organisiert und an private Firmen vergeben werden. Nach ihrer Meinung dazu befragt, sollte es bei der Hausreinigung „innen“ dabei bleiben, daß dies Aufgabe der Mieter ist. Bei der Hausreinigung „außen“ jedoch sind die Meinungen geteilt.

Hier wären immerhin 43% dazu bereit, diese Aufgabe selbst zu übernehmen. Es sind dabei überwiegend die gleichen Haushalte, die auch bereit zur Pflege und Gestaltung der Grünanlagen sind, also jene, die dafür Zeit erübrigen können und/oder Kosten sparen möchten.

Tabelle 49: Hausreinigung innen und außen (in Prozent)

	Groß-Klein	Schmarl	Lütten-Klein	Mitte	Dierkow	Toitenwinkel	Evershagen	Lichtenhagen	insg.
Hausreinigung innen									
selbst durchführen	74,7	95,9	94,6	94,4	97,2	94,8	94,8	96,4	93,9
Aufgabe des Vermieters, gegen Betriebskostenumlage	25,3	4,1	5,4	5,6	2,8	5,2	5,2	3,6	6,1
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	49	113	93	72	43	42	99	134	646
Hausreinigung außen									
selbst durchführen	26,2	45,8	50,9	33,5	59,3	42,8	41,3	42,0	42,9
Aufgabe des Vermieters, gegen Betriebskostenumlage	73,8	54,2	49,1	66,5	40,7	57,2	58,7	58,0	57,1
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	48	112	92	70	41	42	98	131	635

5.2.3 Mieterinteressenvertretung

Gemeinsame Interessen institutionell durch eine Mieterinteressenvertretung zu artikulieren wird zwar von den meisten gewünscht, jedoch bezieht sich das weniger auf eine Interessenvertretung gegenüber dem Vermieter in Fragen der Mietangelegenheiten (immerhin mehr als jeder Dritte wünscht das), sondern eher darauf, das direkte Wohnumfeld betreffende Angelegenheiten zu regulieren, bzw. dort ein Mitspracherecht zu haben. Vor allem bei der Gestaltung des Wohnumfeldes sowie bei den Reparaturen möchte jeder zweite Haushalt ein Mitspracherecht haben. Sicherheit und Sauberkeit sind für jeden Dritten interessant.

Tabelle 50: Gewünschte Themen für eine Mieterinteressenvertretung in der Hausgemeinschaft (Mehrfachnennungen, in Prozent)

	Groß-Klein	Schmarl	Lütten-Klein	Mitte	Dierkow	Toitenwinkel	Evershagen	Lichtenhagen	insg.
Wohnumfeld	40,5	57,7	55,8	54,4	56,4	59,1	54,7	54,6	54,6
Reparaturen im Haus	55,2	43,3	58,5	33,7	38,1	55,9	40,4	49,7	46,6
Sicherheit	34,6	41,2	32,6	32,0	49,8	43,2	40,0	40,8	38,9
Mietangelegenheiten	30,7	41,4	39,5	28,7	34,9	34,8	40,2	43,6	38,3
Sauberkeit	36,9	24,4	25,0	34,3	34,2	36,1	30,8	39,6	32,1
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	49	112	91	71	44	42	99	132	641

Gewichtet nach Alter (<55 und >55 Jahre)

Für das Thema Wohnumfeld wünschen sich vor allem die jüngeren Mieter unter 35 Jahren und die Vorruheständler eine Mieterinteressenvertretung. Das Thema Mietangelegenheiten und Reparaturen nennen ebenfalls die unter 45jährigen häufiger als andere Altersgruppen. Beim Thema Sicherheit und Sauberkeit sind es wiederum in erster Linie die über 45jährigen, die sich dazu eine Interessenvertretung wünschen. Eine Vertretung bei Mietangelegenheiten wird verständlicherweise relativ häufig von Haushalten mit geringeren Einkommen genannt (Transfer-Haushalten, Ein-Verdiener- und Ein-Rentner-Haushalten).

6. Sanierung und Modernisierung

Fast 60% der Haushalte gaben an, daß ihr Haus bereits saniert/modernisiert wurde. Der Grad der Sanierung ist aber sehr unterschiedlich. Bei 15% der Haushalte, die eine Sanierung angeben, beschränkt sich dies ausschließlich auf die Treppenhaussanierung. Die restlichen 85% gaben an, daß mehrere Mängel beseitigt wurden.

Tabelle 51: Erfolgte Sanierung und Modernisierung nach Stadtteilen (in Prozent)

„Wurde Ihr Haus bereits saniert/modernisiert?“									
	Groß-Klein	Schmarl	Lütten-Klein	Mitte	Dierkow	Toitenwinkel	Evershagen	Lichtenhagen	insg.
ja	55,5	69,7	46,5	63,1	80,6	85,4	46,6	50,6	58,6
nein	44,5	30,3	53,5	36,9	19,4	14,6	53,4	49,4	41,4
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	49	115	98	74	43	41	101	134	656

Gewichtet nach Alter (<55 und >55 Jahre)

Insgesamt gehört das Treppenhaus zu den Mängeln, die am häufigsten beseitigt wurden. Ein weiterer Schwerpunkt der Sanierung/Modernisierung waren die Fenster und die Heizungsanlagen. Balkone und E-Anlagen waren bisher am wenigsten Gegenstand von Sanierungsarbeiten.

Tabelle 52: Art der behobenen Mängel nach Stadtteilen (in Prozent)

	Wärmeisolierung	Fenster	E-Anlage	Heizungsanlage	Sanitär-anlage	Balkon	Treppenhaus	ges.
Groß-Klein								
behoben	6,7	6,5	6,3	20,4	23,9	3,3	81,8	21,3
nicht behoben	52,4	52,7	42,9	36,6	38,7	52,6	4,4	40,0
keine Angabe	40,9	40,7	50,7	43,0	37,4	44,1	13,9	38,7
zus.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	30	30	30	30	30	30	30	30
Schmarl								
behoben	12,6	13,7	6,6	27,0	11,4	2,8	90,9	23,6
nicht behoben	55,3	66,4	50,1	38,1	46,6	53,8	0,0	44,3
keine Angabe	32,1	19,9	43,3	35,0	42,0	43,4	9,1	32,1
zus.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	80	80	80	80	80	80	80	80
Lütten-Klein								
behoben	36,6	27,9	30,5	23,6	30,6	24,0	88,1	37,3
nicht behoben	48,4	53,3	44,5	34,9	44,5	50,2	11,3	41,0
keine Angabe	15,0	18,9	25,0	41,4	24,9	25,9	0,6	21,7
zus.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	46	46	46	46	46	46	46	46

Fortsetzung nächste Seite

	Wärme- isolierung	Fenster	E-Anlage	Heizungs- anlage	Sanitär- anlage	Balkon	Treppen- haus	ges.
Mitte								
behoben	15,9	31,9	10,5	48,5	19,0	4,1	78,7	29,8
nicht behoben	47,6	38,8	45,4	26,1	48,6	29,0	12,5	35,4
keine Angabe	36,5	29,4	44,2	25,4	32,4	66,8	8,9	34,8
zus.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	46	46	46	46	46	46	46	46
Dierkow								
behoben	15,7	13,6	20,7	37,6	23,7	6,5	97,5	31,0
nicht behoben	58,5	67,6	53,4	51,9	59,0	57,0	1,9	49,8
keine Angabe	25,9	18,8	25,9	10,5	17,3	36,5	0,4	19,1
zus.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	35	35	35	35	35	35	35	35
Toitenwinkel								
behoben	5,8	13,6	6,0	9,5	8,2	3,0	90,8	19,6
nicht behoben	63,9	66,9	49,8	48,5	51,6	54,6	3,0	48,3
keine Angabe	30,3	19,5	44,1	41,9	40,2	42,4	6,2	32,1
zus.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	36	36	36	36	36	36	36	36
Evershagen								
behoben	10,3	71,4	4,7	13,0	4,3	2,5	100,0	30,2
nicht behoben	63,0	25,5	63,0	54,6	65,4	60,5	0,0	47,4
keine Angabe	26,8	3,2	32,3	32,5	30,2	37,0	0,0	22,4
zus.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	45	45	45	45	45	45	45	45
Lichtenhagen								
behoben	14,8	20,7	13,9	34,0	11,2	6,5	95,0	28,0
nicht behoben	63,8	63,8	52,7	43,2	62,1	60,7	5,0	50,2
keine Angabe	21,4	15,4	33,4	22,8	26,7	32,8	0,0	21,8
zus.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	64	64	64	64	64	64	64	64
insgesamt								
behoben	15,2	25,0	12,1	27,5	15,5	6,5	91,6	27,6
nicht behoben	56,7	55,3	50,5	41,2	52,4	52,6	4,6	44,8
keine Angabe	28,1	19,7	37,4	31,4	32,1	40,9	3,8	27,6
zus.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	381	381	381	381	381	381	381	381

Gewichtet nach Alter (<55 und >55 Jahre)

Nach Stadtteilen waren die Schwerpunkte unterschiedlich verteilt, d.h. der Anteil einzelner Sanierungsmaßnahmen an den Maßnahmen im Stadtteil insgesamt variiert, was wahrscheinlich hauptsächlich auf einen jeweils unterschiedlichen Bedarf, bzw. auf eine jeweils gegebene Dringlichkeit zurückgeht.

Nur etwas mehr als die Hälfte der Mieter sind der Meinung, daß sich die Wohnbedingungen durch die Maßnahmen verbessert haben. Besonders die Treppenhausanierung und andere, eher als „Schönheitsreparaturen“ zu bezeichnende Maßnahmen wurden kaum als Verbesserung angesehen.

Tabelle 53: Zufriedenheit mit den Sanierungsmaßnahmen (in Prozent)

"Haben sich durch die Sanierung/Modernisierung die Wohnbedingungen aus ihrer Sicht verbessert?"									
	Groß-Klein	Schmarl	Lütten-Klein	Mitte	Dierkow	Toiten-winkel	Evers-hagen	Lichten-hagen	insg.
ja	40,0	57,0	45,7	60,0	45,8	48,2	64,5	58,8	54,1
nein	60,0	43,0	54,3	40,0	54,2	51,8	35,5	41,2	45,9
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	25	63	43	41	28	33	42	60	335

Gewichtet nach Alter (<55 und >55 Jahre)

Etwa ein Viertel der Befragten aus sanierten/modernisierten Häusern ist der Meinung, daß nicht alle Maßnahmen notwendig waren.

Tabelle 54: Einschätzung der Notwendigkeit der Sanierungsmaßnahmen (in Prozent)

	Groß-Klein	Schmarl	Lütten-Klein	Mitte	Dierkow	Toiten-winkel	Evers-hagen	Lichten-hagen	insg.
ja	71,3	66,4	79,6	67,5	80,3	70,4	75,2	71,0	72,0
nein	28,7	33,6	20,4	32,5	19,7	29,6	24,8	29,0	28,0
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	27	70	42	44	31	33	46	65	359

Gewichtet nach Alter (<55 und >55 Jahre)

Als überflüssig wurden hauptsächlich die Treppensanierung und Arbeiten am Eingangsbereich sowie im Keller angesehen. Auf die Frage, welche Maßnahmen unnötig waren, wurde am häufigsten genannt: Fußbodenbelag im Treppenhaus (Linoleum schlechter), neue Fliesen, Briefkästen erneuern, Fensterbänke erneuern, Außen- und Wohnungstüren erneuern, Erneuerung der Fenster.

Waren immerhin noch mehr als die Hälfte der Befragten der Meinung, die Wohnbedingungen hätten sich durch die Sanierungsmaßnahmen verbessert und waren drei Viertel der Meinung, die Maßnahmen seien notwendig gewesen, so sind aber nur noch 29% der Auffassung, auch die entsprechende Mieterhöhung sei angemessen.

Tabelle 55: Meinung zur Angemessenheit der Mieterhöhungen aufgrund der Sanierungsmaßnahmen (in Prozent)

„Sind Sie der Meinung, daß die Erhöhung der Miete im Verhältnis zur Verbesserung der Wohnbedingungen angemessen ist?“									
	Groß-Klein	Schmarl	Lütten-Klein	Mitte	Dierkow	Toiten-winkel	Evers-hagen	Lichten-hagen	insg.
ja	16,1	24,4	15,5	33,4	25,3	36,6	46,7	29,0	28,6
nein	83,9	75,6	84,5	66,6	74,7	63,4	53,3	71,0	71,4
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	26	70	41	44	35	34	42	65	357

Gewichtet nach Alter (<55 und >55 Jahre)

Diese Auffassung hängt eng mit dem Haushaltseinkommen zusammen. Transfer-, Single-Rentner und Ein-Rentner-Haushalte sowie Ein-Verdiener-Haushalte halten es für deutlich weniger angemessen, als Doppelverdiener- und Doppel-Rentner-Haushalte.

Mitte								
modernisierungsbedürftig	18,5	25,9	14,8	11,1	14,8	11,1	14,8	13,8
Modernisierung bei 11% Umlage	11,1	11,1	3,7	3,7	3,7	0	7,1	5,1
keine Angaben	70,4	63	81,5	85,2	81,5	88,9	78,1	81,1
insg.	100	100	100	100	100	100	100	100
n=	27	27	27	27	27	27	27	27
Dierkow								
modernisierungsbedürftig	50	20	30	30	50	20	10	26,3
Modernisierung bei 11% Umlage	0	10	0	0	0	0	0	1,3
keine Angaben	50	70	70	70	50	80	90	72,4
insg.	100	100	100	100	100	100	100	100
n=	10	10	10	10	10	10	10	10
Toitenwinkel								
modernisierungsbedürftig	16,7	33,3	16,7	0	33,3	0	16,7	16,6
Modernisierung bei 11% Umlage	0	16,7	0	16,7	0	0	0	4,2
keine Angaben	83,3	50	83,3	83,3	66,7	100	83,3	79,2
insg.	100	100	100	100	100	100	100	100
n=	22	22	22	22	22	22	22	22
Evershagen								
modernisierungsbedürftig	36,4	45,5	20	43,6	27,3	41,8	40	31,8
Modernisierung bei 11% Umlage	12,7	21,8	7,3	10,9	10,9	4,1	5,5	9,1
keine Angaben	50,9	32,7	72,7	45,5	61,8	54,1	54,5	59,1
insg.	100	100	100	100	100	100	100	100
n=	55	55	55	55	55	55	55	55
Lichtenhagen								
modernisierungsbedürftig	28,8	34,8	15,2	19,7	27,3	15,2	9,1	18,7
Modernisierung bei 11% Umlage	10,6	15,2	3	4,5	12,1	3	0	6,1
keine Angaben	60,6	50	81,8	75,8	60,6	81,8	90,9	75,2
insg.	100	100	100	100	100	100	100	100
n=	66	66	66	66	66	66	66	66
insgesamt								
modernisierungsbedürftig	37,8	45,8	20,4	33,8	32,4	28,4	22,2	27,7
Modernisierung bei 11% Umlage	13,8	20	4	8,7	10,9	3,6	3,3	8,1
keine Angaben	48,4	34,2	75,6	57,5	56,7	68	74,5	64,2
insg.	100	100	100	100	100	100	100	100
n=	275	275	275	275	275	275	275	275

7. Zufriedenheit mit der Wohnung

Die Mieter sollten auf einer Skala von 1 (sehr zufrieden) bis 5 (sehr unzufrieden) ihre Zufriedenheit mit einzelnen Wohnbedingungen angeben. Die größte Zufriedenheit herrscht dabei mit dem Zustand des Treppenhauses, das ja auch in den meisten Fällen bereits saniert wurde. Die größte Unzufriedenheit gibt es bei der Schallisolierung und den Fenstern, hier vergaben etwa zwei Drittel die Noten 4 und 5.

Tabelle 58: Zufriedenheit mit der Wohnung

"Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Wohnung?" (Durchschnittsnoten aus einer Skala von 1 (sehr zufrieden) bis 5 (sehr unzufrieden))									
	Groß-Klein	Schmarl	Lütten-Klein	Mitte	Dierkow	Toitenwinkel	Evershagen	Lichtenhagen	insg.
Zustand des Treppenhauses	2,44	2,26	2,75	2,75	2,18	1,87	2,64	2,48	2,47
Wärmeversorgung	2,72	2,59	2,77	2,38	2,49	2,22	2,47	2,55	2,54
Größe der Wohnung	2,73	2,48	2,46	2,69	2,83	2,68	2,42	2,56	2,56
Wohnung allgemein	2,61	2,48	2,59	2,60	2,62	2,39	2,57	2,64	2,57
Wärmeisolierung	2,83	2,74	2,79	2,45	2,53	2,41	2,55	2,63	2,63
Wohnungszuschnitt	3,20	2,89	3,04	2,93	3,19	2,87	2,97	2,89	2,97
Wohnkomfort	2,98	2,87	2,93	3,05	3,13	2,95	3,00	3,07	2,99
Fenster	3,88	3,78	3,77	3,41	3,82	3,45	3,23	3,80	3,64
Schalldämmung	4,26	4,22	3,91	3,74	3,99	3,91	3,76	3,92	3,95

Gewichtet nach Alter (<55 und >55 Jahre)

Insgesamt liegen die meisten Durchschnittsnoten für die einzelnen Wohnbedingungen im positiven Bereich, d.h. unter der Note 3 (teils, teils), also bei eher zufrieden. Neben Fenstern und Schalldämmung gibt es die größte Kritik noch beim Wohnkomfort und beim Zuschnitt der Wohnungen. Hier vergaben etwa zwischen 20% und 30% die Noten 4 und 5.

Nach Alter differenziert zeigen sich in den meisten Punkten die Jüngeren etwas kritischer als die Älteren.

Tabelle 59: Durchschnittsnoten nach Alter

	<25 J.	25-34 J.	35-44 J.	45-54 J.	55-64 J.	>64 J.
Zustand des Treppenhauses	2,07	2,47	2,52	2,43	2,57	2,47
Wärmeversorgung	2,67	2,53	2,75	2,60	2,43	2,29
Größe der Wohnung	3,00	2,81	2,75	2,39	2,27	2,30
Wohnung allgemein	2,67	2,63	2,67	2,63	2,50	2,25
Wärmeisolierung	3,57	3,58	3,78	3,62	3,43	3,23
Wohnungszuschnitt	3,33	2,88	3,19	3,08	2,85	2,54
Wohnkomfort	3,00	3,04	3,01	3,17	2,98	2,76
Fenster	3,67	3,82	3,71	3,76	3,55	3,20
Schalldämmung	3,93	4,03	4,03	4,14	3,79	3,50

Tabelle 60: Durchschnittsnoten nach Haushaltstyp

	Single-Erwerbs-HH	Doppelverd.-HH	Ein-Verdien.-HH	Single-Rentner-HH	Doppel-Rentner-HH	Ein-Rentner-HH	Single-Transfer-HH	Doppel-Transfer-HH
Zustand des Treppenhauses	2,60	2,51	2,36	2,38	2,52	2,18	2,67	2,39
Wärmeversorgung	2,48	2,61	2,73	2,23	2,28	2,71	2,51	2,89
Größe der Wohnung	2,79	2,71	2,57	2,44	2,14	2,26	2,80	2,39
Wohnung allgemein	2,62	2,62	2,70	2,29	2,32	2,46	2,63	2,63
Wärmeisolierung	3,54	3,69	3,69	3,25	3,30	3,48	3,31	3,71
Wohnungszuschnitt	2,95	3,01	3,04	2,47	2,75	2,86	3,46	3,26
Wohnkomfort	2,88	3,03	3,11	2,57	2,83	2,90	3,06	3,25
Fenster	3,63	3,70	3,83	3,25	3,43	3,50	3,36	3,86
Schalldämmung	3,90	4,01	4,13	3,55	3,68	3,96	4,03	4,18

Nach Haushaltstypen geben entsprechend die Rentner-Haushalte etwas bessere Noten als Erwerbstätigen- und Transfer-Haushalte.

Die Wohnbedingungen werden dort, wo bereits saniert/modernisiert wurde, deutlich besser beurteilt als in den unsanierten Wohnungen.

Tabelle 61: Durchschnittsnoten nach Sanierungsgrad

	saniert	unsaniert
Zustand des Treppenhauses	2,15	2,89
Wärmeversorgung	2,27	2,69
Wohnung allgemein	2,37	2,66
Wärmeisolierung	3,07	3,78
Wohnkomfort	2,75	3,19
Fenster	3,01	3,96
Schalldämmung	3,65	4,08

Die Durchschnittsnoten lassen darauf schließen, daß in erster Linie Bedarf daran besteht, den Wohnkomfort zu heben. D.h. im wesentlichen für eine bessere Schall- und Wärmedämmung durch den Einbau entsprechender Fenster zu sorgen. Sie lassen ebenfalls darauf schließen, daß durch Sanierungs/Modernisierungsmaßnahmen die Wohnzufriedenheit steigt. Haushalte, deren Wohnungen bereits mit neuen Fenstern ausgestattet wurden, beurteilen diesen Faktor mit einer Durchschnittsnote von 2,0, während von jenen, die noch keine neuen Fenster erhielten, deren Zustand nur mit 3,8 benotet wird.

7.1 Wohngeld

Gefragt wurde danach, ob die Mieter einen Antrag auf Wohngeld gestellt haben, ob sie bereits Wohngeld beziehen und welche Höhe es hat. Weiterhin wurde nach den Gründen gefragt, warum kein Antrag gestellt wurde.

Im Ergebnis hat jeder Fünfte der Befragten (21,2%) bereits einen Antrag auf Wohngeld gestellt.

Bei 4,7% der Befragten war dieser Antrag entweder erfolglos, oder es wurde bisher noch nicht über ihn entschieden. Erfolglos war der Antrag meistens, weil das Einkommen im Verhältnis zur Miete und zur Zahl der Haushaltsmitglieder zu hoch war, oder weil, wie in einigen Fällen, das Wohngeld Bestandteil der Sozialhilfe oder des Bafög ist. Immerhin besteht bei fast 3% noch die Chance, daß der Antrag bewilligt wird.

Bei 16,5% der Haushalte war der Antrag bereits erfolgreich und sie beziehen Wohngeld. Dieser Wert liegt nur wenig über dem Rostocker Durchschnitt, denn 1993 erhielten 14,2% aller Rostocker Haushalte Wohngeld in Höhe von durchschnittlich 126 DM (Amt für Statistik und Wahlen Rostock, Statisti-

sches Jahrbuch 1994, eigene Berechnungen). Die durchschnittliche Höhe des Wohngeldes unter den Befragten beträgt 132 DM, wobei es im Einzelfall von 15 DM bis 403 DM reichen kann. Bei zwei Dritteln der Wohngeldempfänger liegt das Wohngeld zwischen 50 und 200 DM/Monat.

Tabelle 62: Verteilung der Wohngeldhöhe in Prozent

<50 DM	16,3
50 - 99 DM	30,0
100 - 199 DM	35,0
200 DM u.mehr	18,8
	100,0
n=	80

Der Bezug von Wohngeld hängt von den Faktoren *Höhe des Haushaltseinkommens, Höhe der Kaltmiete (und der Heizungsart) und von der Anzahl der Haushaltsmitglieder* ab. Der wichtigste Faktor ist zweifellos das Haushaltseinkommen. Nach Einkommensgruppen unterschieden sinkt mit wachsendem Einkommen der Anteil der Wohngeldempfänger. Bei einem Haushaltsnettoeinkommen von weniger 1.500 DM/Monat liegt der Anteil der Wohngeldempfänger bei 37%, bei 1.500 - 2000 DM bei 18% und bei einem Einkommen zwischen 2000 - 3000 DM nur noch bei 11%. Wohngeldberechtigt sind mit einem höheren Einkommen zwischen 3000 bis 4000 DM nur noch Mehrpersonenhaushalten (4 und mehr Personen), hier liegt der Anteil bei 5%. Bei mehr als 4.000 DM gibt es unter den Befragten keine Wohngeldempfänger mehr.

Nach der *Höhe der Miete* unterschieden ist der Zusammenhang nicht mehr so offensichtlich, die Streuung ist größer. Niedrige Mieten bis 500 DM schließen einen Wohngeldbezug keineswegs aus, und zwar besonders bei Alleinstehenden (zum einen bei Jüngeren unter 35 Jahren und zum anderen bei Älteren über 55 Jahren), bzw. z.T. auch bei Alleinerziehenden mit Kindern in kleinen Wohnungen. Bei diesen Gruppen ist ein geringes Einkommen von unter 1.500 DM, bedingt z.T. durch Arbeitslosigkeit oder niedrige Renten, der Hauptgrund für den Anspruch auf Wohngeld.

Im Mittelfeld der Mieten zwischen 500 und 800 DM kann sich die Wohngeldberechtigung zum einen aus einem geringen Einkommen ergeben (z.B. bei Rentnern, Arbeitslosen usw.) und zum anderen aus der höheren Anzahl der Haushaltsmitglieder. Haushalte mit 3 oder 4 Personen können auch bei einem Haushaltseinkommen zwischen 2.500 und 3.000 DM noch Wohngeld beanspruchen.

Bei Mietern, die mehr als 800 DM Miete zahlen ist der Anteil der Wohngeldempfänger mit 25% allerdings überdurchschnittlich hoch. Hier wirkt sich bei einem durchschnittlichen Erwerbseinkommen auch von zwei Erwerbstätigen die Höhe der Miete besonders aus. Hinzu kommt, daß diese Mieten für große Wohnungen gezahlt werden, in denen i.d.R. vier, fünf oder mehr Personen leben. Hier wird also auch die Zahl der Haushaltsmitglieder zum wichtigen Faktor. In der Tat beziehen ein Drittel der Haushalte

mit fünf und mehr Personen Wohngeld. Bei den anderen Haushaltsgrößen ist die Verteilung gleichmäßiger.

Nach *Haushaltszusammensetzung* liegt der Anteil der Wohngeldempfänger allerdings bei Alleinerziehenden mit Kindern unter 20 Jahren mit 38,5% am höchsten. Bei Alleinstehenden und Ehepaaren mit zwei Kindern erhält fast jeder Vierte Wohngeld. Den geringsten Anteil an Wohngeldempfängern weisen Mehrpersonenhaushalte auf, in denen nur Erwachsene (und damit meist nur Erwerbstätige und/oder Rentner) leben. Hier wird der Faktor "Zahl der im Haushalt lebenden Personen" durch den Faktor höheres "Einkommen" i.d.R. aufgehoben, so daß kein Anspruch mehr besteht.

Nach *Altersgruppen* betrachtet, sind es vor allem die Mieter unter 45 Jahren, die Wohngeld beziehen. Haushalte, in denen die beiden Hauptmieter 45 Jahre und älter sind, erhalten nicht so häufig Wohngeld. Dies ist allerdings auch naheliegend, denn in den Haushalten der jüngeren Mieter leben meistens noch Kinder unter 20 Jahren, die über kein eigenes Einkommen verfügen. Bei den älteren Mietern handelt es sich entweder um Haushalte, in denen nur zwei Erwerbstätige leben, oder die im Haushalt lebenden Kinder sind älter als 20 Jahre und ebenfalls erwerbstätig, entsprechend liegt das Haushaltseinkommen über der Bemessungsgrenze.

Nach *Art des Haushaltseinkommens* unterschieden, beziehen vor allem Arbeitslose oder Teilnehmer an arbeitsmarktpolitischen Maßnahmen (Fortbildung/Umschulung) Wohngeld (45,6%). Auch Haushalte, in denen nur ein Partner erwerbstätig oder Rentner ist und der andere erwerbslos, weisen mit 17% noch einen überdurchschnittlichen Anteil an Wohngeldempfängern auf. Reine Erwerbstätigen- und Rentnerhaushalte hingegen sowie Mischformen von beidem sind unterdurchschnittlich vertreten.

Nach *Stadtteilen* schließlich liegt der Anteil der Wohngeldempfänger in Groß Klein mit 30% am höchsten. Die niedrigsten Werte weisen Schmarl, Evershagen, Lütten-Klein und Toitenwinkel auf.

Tabelle 63: Empfänger von Wohngeld nach Stadtteilen (in Prozent)

	Groß-Klein	Schmarl	Lütten-Klein	Mitte	Dierkow	Toitenwinkel	Evershagen	Lichtenhagen	insg.
Wohngeldempfänger	30,8	10,8	12,6	19,0	15,3	12,6	11,5	23,9	16,5
kein Wohngeld	69,2	89,2	87,4	81,0	84,7	87,4	88,5	76,1	83,5
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	45	104	89	65	39	39	86	105	572

Gewichtet nach Alter (<55 und >55 Jahre)

Insgesamt 77,8% der Befragten haben kein Wohngeld beantragt. Gefragt nach den Gründen, gaben 82% davon an, keinen Anspruch zu haben. 13% hielten den Aufwand im Verhältnis zum erwarteten Betrag für zu hoch, bzw. hielten das Verfahren für zu kompliziert. Eine nur kleine Gruppe von 4% wollte nicht als Bittsteller auftreten. 2% schließlich gaben an, aufgrund von Sozialhilfebezug oder Ausbil-

dungsförderung (Bafög) keinen Anspruch zu haben, bzw. mit früheren Anträgen schon gescheitert zu sein.

Der Aufwand und das komplizierte Verfahren hielten vor allem die Altersgruppe zwischen 35 und 55 Jahren von einem Wohngeldantrag ab. Als Bittsteller wollten hingegen die Älteren über 55 Jahren nicht auftreten. Besonders aus jenen Haushalten, in denen ein Partner Rente und der andere Arbeitslosengeld oder andere Transferleistungen bezieht, scheuen sich die Mieter zum Wohngeldamt zu gehen, weil sie glauben, dabei als Bittsteller auftreten zu müssen.

Die subjektive Auffassung, keinen Anspruch auf Wohngeld zu haben bedeutet allerdings nicht unbedingt, auch tatsächlich keinen Anspruch zu haben. Ebenso wenig bedeutet es automatisch für jene, die nicht Bittsteller sein wollen, oder jene, die den Aufwand scheuen, tatsächlich wohngeldberechtigt zu sein.

Das erhobene Material erlaubt es nun, in engen Grenzen einen Einblick zu erhalten, wie groß der Anteil der potentiell Wohngeldberechtigten unter den Befragten ist. Zwar wurden nur grobe Haushaltseinkommens-Kategorien abgefragt und liegen nur Angaben zur Bruttomiete vor, aber die jeweilige Obergrenze der Einkommenskategorie korreliert mit der Zahl der Haushaltsmitglieder und der Höhe der Miete läßt bei aller Vorsicht darauf schließen, daß noch einmal weitere 14% der Befragten zum Kreis der Wohngeldberechtigten gehören könnten.

Abb. 27: Bezug von Wohngeld und potentiell Wohngeldberechtigte nach Einkommensklassen

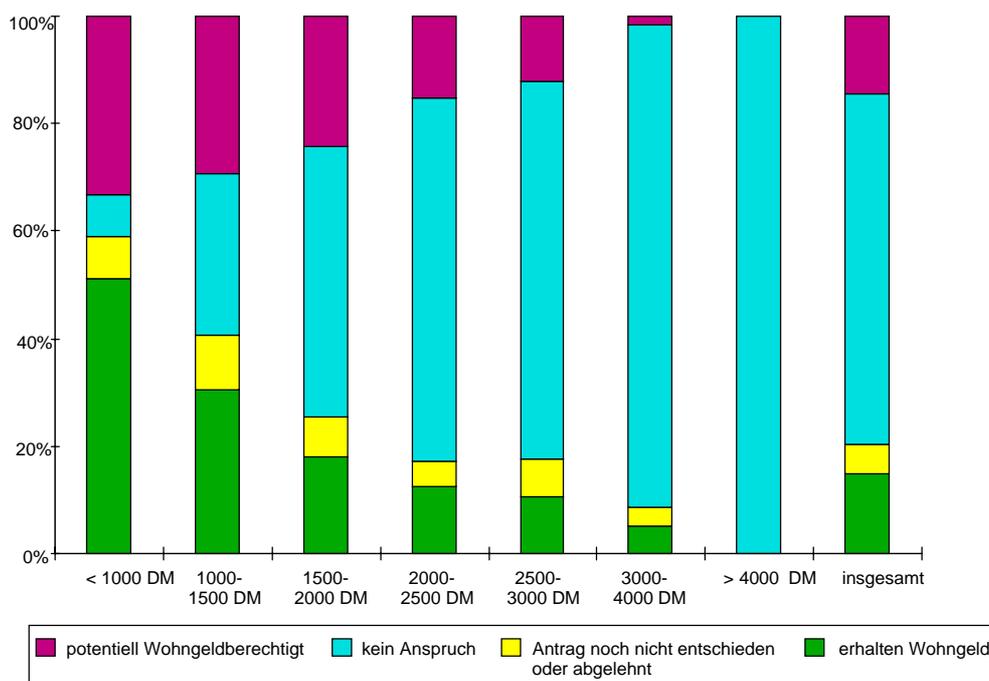


Tabelle 64: Bezug von Wohngeld und potentiell Wohngeldberechtigte

	Wohngeld beantragt			kein Wohngeld beantragt			insg.	n=
	insgesamt	davon:		insgesamt	davon:			
		erhalten Wohngeld	Antrag noch nicht ent- schied. oder abgelehnt		kein An- spruch	potentiell berechtigt		
insgesamt	21,2	16,5	4,7	78,8	64,5	14,4	100,0	634
nach Einkommen								
< 1000 DM	59,0	51,3	7,7	41,0	7,7	33,3	100,0	39
1000-1499 DM	40,5	30,4	10,1	59,5	30,4	29,1	100,0	79
1500-1999 DM	25,3	17,9	7,4	74,7	50,5	24,2	100,0	95
2000-2499 DM	17,1	12,4	4,8	82,9	67,6	15,2	100,0	105
2500-2999 DM	17,4	10,4	7,0	82,6	70,4	12,2	100,0	115
3000-3999 DM	8,8	5,3	3,5	91,2	89,5	1,8	100,0	114
4000 DM u.mehr	0,0	0,0	0,0	100,0	100,0	0,0	100,0	81
Total	20,2	14,6	5,6	79,8	65,3	14,5	100,0	628
nach Höhe der Miete								
< 300 DM	17,9	10,7	7,1	82,1	71,4	10,7	100,0	28
300-399DM	23,7	18,4	5,3	76,3	63,2	13,2	100,0	38
400-499DM	27,1	21,9	5,2	72,9	61,5	11,5	100,0	96
500-599DM	15,3	10,6	4,8	84,7	75,1	9,5	100,0	189
600-699DM	21,0	16,9	4,0	79,0	61,3	17,7	100,0	124
700-799DM	13,7	9,8	3,9	86,3	54,9	31,4	100,0	51
800-899DM	38,5	25,6	12,8	61,5	51,3	10,3	100,0	39
> 900 DM	36,0	24,0	12,0	64,0	36,0	28,0	100,0	25
nach Altersgruppen								
<25 Jahre	46,7	33,3	13,3	53,3	33,3	20,0	100,0	15
25 bis 34 Jahre	27,3	19,2	8,1	72,7	56,6	16,2	100,0	99
35 bis 44 Jahre	28,2	22,5	5,6	71,8	59,2	12,7	100,0	142
45 bis 54 Jahre	13,9	11,1	2,8	86,1	65,7	20,4	100,0	108
55 bis 64 Jahre	12,7	9,1	3,6	87,3	76,4	10,9	100,0	110
65 u älter	10,5	6,3	4,2	89,5	84,2	5,3	100,0	95
zus.	19,9	14,8	5,1	80,1	66,8	13,4	100,0	569
nach Stadtteilen								
Groß Klein	34,3	30,8	3,5	66,0	55,3	10,6	100,0	47
Schmarl	18,0	10,8	6,8	82,0	61,0	21,0	100,0	100
Lütten Klein	20,5	12,6	7,9	79,5	63,6	15,9	100,0	88
Stadtmitte	20,9	19,0	1,9	79,1	71,6	7,5	100,0	67
Dierkow	16,7	15,3	1,4	83,3	71,4	11,9	100,0	42
Toitenwinkel	17,5	12,6	4,9	82,5	65,0	17,5	100,0	40
Evershagen	17,8	11,5	6,3	82,2	66,3	15,8	100,0	101
Lichtenhagen	28,6	23,9	4,7	71,4	60,4	11,0	100,0	130
nach Haushaltsgröße								
1 Personenhaushalt	28,0	24,3	3,7	72,0	63,6	8,4	100,0	107
2 Personenhaushalt	12,7	8,9	3,8	87,3	77,5	9,9	100,0	213
3 Personenhaushalt	21,6	15,1	6,5	78,4	59,0	19,4	100,0	139
4 Personenhaushalt	19,8	13,7	6,1	80,2	62,6	17,6	100,0	131
5 und mehr Personen	50,0	33,3	16,7	50,0	23,8	26,2	100,0	42

Besonders bei den unteren Einkommensgruppen könnten zwischen einem Viertel und einem Drittel der Mieter, die keinen Antrag gestellt haben, durchaus wohngeldberechtigt sein. Besonders bei Mieten über 600 DM gibt es ein überdurchschnittliches Potential. Die Möglichkeit, Wohngeld zu beanspruchen wird besonders in Haushalten mit drei und mehr Personen, bzw. in Haushalten, in denen Kinder leben, offensichtlich nicht voll ausgeschöpft. Auch Haushalte, deren Haushaltseinkommen nicht überwiegend durch Erwerbsarbeit erzielt wird, scheinen ihren gesetzlichen Anspruch auf Wohngeld nicht ausreichend wahrzunehmen.

nach Haushaltszusammensetzung								
alleinstehend	28,0	24,3	3,7	72,0	63,6	8,4	100,0	107
alleinstehend mit Kindern unter 20	56,4	38,5	17,9	43,6	28,2	15,4	100,0	39
2 Erwachsene	9,7	6,7	3,1	90,3	80,5	9,7	100,0	195
2 Erwachsene mit Kindern unter 20	26,4	19,7	6,7	73,6	58,2	15,4	100,0	208
3 Erwachsene	6,8	4,5	2,3	93,2	59,1	34,1	100,0	44
3 Erwachsene mit Kindern unter 20	13,8	3,4	10,3	86,2	58,6	27,6	100,0	29
4 Erwachsene	0,0	0,0	0,0	100,0	83,3	16,7	100,0	6
4 Erwachsene mit Kindern unter 20	25,0	0,0	25,0	75,0	50,0	25,0	100,0	4
nach Zusammensetzung des Haushaltseinkommens								
nur Erwerbsarbeit	9,5	7,7	1,8	90,5	77,0	13,5	100,0	222
Erwerbsarb. + Rente	7,4	3,7	3,7	92,6	77,8	14,8	100,0	27
Erwerbsarb. + Transfereinkommen	30,0	17,0	13,0	70,0	49,0	21,0	100,0	100
nur Rente	18,0	13,1	4,9	82,0	73,8	8,2	100,0	183
Rente + Transfereinkommen	17,4	17,4	0,0	82,6	60,9	21,7	100,0	23
nur Transfereinkommen	57,4	45,6	11,8	42,6	20,6	22,1	100,0	68

8. Einschätzung der Mietentwicklung

Jeder Zweite der Befragten gab an, über das neue Vergleichsmietensystem in den neuen Bundesländern informiert zu sein.

Tabelle 65: Kenntnis des Vergleichsmietensystems (in Prozent)

"Gegenwärtig wird in der Öffentlichkeit viel über die Einführung des Vergleichsmietensystems diskutiert. Wissen Sie, was diese neue Mietregelung beinhaltet?"									
	Groß-Klein	Schmarl	Lütten-Klein	Mitte	Dierkow	Toiten-winkel	Evers-hagen	Lichten-hagen	insg.
ja	59,9	50,6	47,1	45,8	57,9	41,3	50,2	53,3	50,6
nein	40,1	49,4	52,9	54,2	42,1	58,7	49,8	46,7	49,4
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	48	108	96	72	43	42	101	132	642

Gewichtet nach Alter (<55 und >55 Jahre)

Kaum einer der Informierten ist jedoch der Meinung, daß die Voraussetzungen dafür in den neuen Bundesländern bereits gegeben ist. Fast alle sind der Auffassung, daß diese Regelung auf eine pauschale Erhöhung der Grundmiete hinausläuft.

Die zu dieser Frage erbetenen Kommentare reichen von der Klage über nicht ausreichende Informationen bis hin zu Begriffen wie "Betrug", "Raubritter" und "Mogelpackung". Deutlich wird eine große Angst, die Mieten irgendwann nicht mehr zahlen zu können und letztlich die Wohnung zu verlieren, weil befürchtet wird, das neue Mietsystem treibe automatisch die Mieten in die Höhe. ("Mietsteigerung schneller als Lohn", "Soziales Abseits durch Mieten")

Tabelle 66: Einschätzung über die Voraussetzungen des Vergleichsmietensystems (in Prozent)

"Wenn ja, meinen Sie, daß die Voraussetzungen für die Einführung des Vergleichsmietensystems bereits bestehen?"									
	Groß-Klein	Schmarl	Lütten-Klein	Mitte	Dierkow	Toiten-winkel	Evers-hagen	Lichten-hagen	insg.
ja	6,9	7,7	11,1	12,4	0,0	6,3	8,6	1,5	6,8
nein	93,1	92,3	88,9	87,6	100,0	93,7	91,4	98,5	93,2
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	28	55	45	33	25	17	51	66	320

Gewichtet nach Alter (<55 und >55 Jahre)

Die Hauptargumente waren, daß zum einen die Mieten (bzw. deren weitere Erhöhung) im Verhältnis zur Wohnqualität nicht gerechtfertigt sind. Die Wohnqualität entspricht nicht der im Westen, deshalb dürfen die Mieten nicht so hoch sein, "Kein Preis-Leistungs-Verhältnis", "Kein Vergleich mit Westniveau" waren die häufigsten Anmerkungen.

Zum anderen wurde immer wieder das "schiefe" Verhältnis von Mieten und Einkommen in den neuen Bundesländern angeführt. Das Einkommen ist im Osten geringer, deshalb dürfen die Mieten kein Westniveau haben und das Verhältnis von Einkommen und Mieten entspricht nicht den "Realitäten", d.h. die "Mieten sind zu hoch fürs Einkommen" war der häufigste Kommentar.

Einige beklagten, nicht genug über das neue Vergleichsmietensystem informiert worden zu sein. Andere brachten nur ihren Unmut über die ihrer Meinung schon jetzt zu hohen Mieten zum Ausdruck. Sie fühlen sich "betrogen", den "Miethaien ausgeliefert" und insgesamt gegenüber der Entwicklung hilflos ("Mieter Ost werden betrogen", "Die Mieter fragt keiner"). Einige wenige schließlich verlangten, daß die Stadtteile differenziert betrachtet werden müßten und es keine pauschalen Erhöhungen geben dürfte.

9. Räumliche Mobilität und Wunsch nach Wohneigentum

9.1 Umzugsneigung

Gefragt nach der Absicht, umzuziehen, antwortete jeder Zehnte, sich bereits darum zu bemühen. Ein weiteres Drittel der Befragten gab, zumindest mit dem Gedanken an einem Umzug zu spielen. Nur etwas mehr als die Hälfte möchte auf jeden Fall in der alten Wohnung bleiben.

Tabelle 67: Umzugsneigung nach Stadtteilen (in Prozent)

"Denken Sie daran, Ihre Wohnung zu verlassen und umzuziehen?"									
	Groß-Klein	Schmarl	Lütten-Klein	Mitte	Dierkow	Toiten-winkel	Evers-hagen	Lichten-hagen	insg.
ja, bemühe mich bereits	10,6	12,6	3,8	16,1	14,4	10,4	7,3	10,0	10,1
ja, denke daran	46,9	40,9	21,3	36,9	43,5	37,3	37,1	31,7	35,4
nein, möchte wohnenbleiben	42,5	46,5	74,9	47,0	42,1	52,3	55,6	58,3	54,5
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	45	109	94	71	42	41	103	132	637

Gewichtet nach Alter (<55 und >55 Jahre)

Dabei zeigen die Mitte, Dierkow und Schmarl eine etwas höhere konkrete Umzugsneigung, während man besonders in Evershagen und Lütten-Klein viel weniger daran denkt. Der besonders geringe Wert ist für Lütten-Klein zwar durch die Altersstruktur erklärbar, weicht aber so weit mit Durchschnitt ab, daß in diesem Fall aufgrund der geringen Fallzahlen auch mangelnde Repräsentativität die Ursache dafür sein kann.

Andererseits, mit dem Alter korreliert, zeigt sich die aus der Mobilitätsforschung bekannte Tatsache, daß die Umzugsneigung mit zunehmendem Alter sinkt. Während die unter 35jährigen nur zu 36% in ihrer Wohnung bleiben wollen, gaben dies 75% der über 55jährigen an. Angesichts des hohen Anteils an Älteren in Lütten-Klein und einer relativ hohen Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld wird die geringe Umzugsneigung in diesem Stadtteil erklärbar.

Tabelle 68: "Möchten Sie bis ins hohe Alter in Ihrer Wohnung bleiben?" (in Prozent)

	Groß-Klein	Schmarl	Lütten-Klein	Mitte	Dierkow	Toiten-winkel	Evers-hagen	Lichten-hagen	insg.
ja	26,9	33,4	44,8	36,0	13,2	22,7	33,8	41,2	34,5
nein	56,7	45,0	29,0	51,8	53,3	47,6	34,7	42,6	42,8
weiss nicht	16,4	21,6	26,2	12,2	33,5	29,7	31,5	16,2	22,6
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	49	113	98	71	43	42	100	133	650

Gewichtet nach Alter (<55 und >55 Jahre)

Danach befragt, ob die Mieter "bis ins hohe Alter in ihrer Wohnung bleiben" wollen, ist der Grad der "Seßhaften" im übrigen noch geringer. Nur 34% wollen dauerhaft in ihrer Wohnung bleiben. 43% wol-

len dies nicht, streben also irgendwann einen Umzug an. Jeder Zehnte ist sich allerdings noch nicht sicher, wie lange er in der jetzigen Wohnung bleiben möchte.

Es sind vor allem die über 55jährigen und darunter insbesondere die über 65jährigen, die einen Wohnungswechsel überhaupt nicht mehr in Erwägung ziehen.

Tabelle 69: Beabsichtigte Wohndauer nach Altersgruppen (in Prozent)

"Möchten Sie bis ins hohe Alter in Ihrer Wohnung bleiben?"							
	<25	25 - 34	35 - 44	45 - 54	54 - 64	65 u. älter	insg.
ja	0,0	10,9	21,9	34,5	52,9	80,0	37,9
nein	80,0	68,3	52,7	41,4	20,2	9,0	40,0
weiss nicht	20,0	20,8	25,3	24,1	26,9	11,0	22,1
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	15	101	146	116	119	100	597

Nach Haushaltstyp neigen besonders die Erwerbstätigenhaushalte, und zwar überwiegend die unter 45jährigen zum Umzug, während Rentnerhaushalte dies zu über 70% ablehnen. Bei den Transferhaushalten gaben überwiegend die jüngeren aus Single-Transfer-Haushalten etwas häufiger an, bald umziehen zu wollen oder zumindest daran zu denken.

Ebenfalls mit Ergebnissen aus der Mobilitätsforschung stimmt der Befund überein, daß bei den Haushalten mit höherem Qualifikationsniveau die Umzugsneigung größer ist, als in Haushalten, deren Mitglieder über eine weniger qualifizierte Ausbildung verfügen. Haushalte mit "niedrigem Qualifikationsniveau" gaben zu 58% an, sich nicht um einen Umzug zu bemühen, oder daran zu denken. Bei den Haushalten mit "höherem Qualifikationsniveau" hingegen lag dieser Wert nur bei 36%.

Die Umzugsneigung steigt auch mit wachsendem Pro-Kopf-Einkommen in den Haushalten. Gemessen an der "harten" Aussage "ja, ich bemühe mich bereits", gaben dies in den Haushalten der unter 55jährigen bei einem Pro-Kopf-Einkommen von unter 500 DM weniger als 6% an. Bei mehr als 1500 DM bemüht sich schon fast jeder Fünfte um einen Wohnungswechsel.

In ähnlicher Weise hochgerechnet wie den Bedarf an Stellplätzen und Garagen (s.o.) und zusätzlich zum Alter noch nach dem Anteil der Höherqualifizierten gewichtet, denken etwa 2.300 Haushalte in den untersuchten Stadtteilen ernsthaft daran, in absehbarer Zeit die Wohnung zu wechseln. In weiteren 8.700 Haushalten wird zumindest mit dem Gedanken an einen Umzug gespielt. Nur etwa 14.000 aus einer Grundgesamtheit von 25.000 Haushalten möchten in ihrer Wohnung bleiben.

Der Hauptgrund für einen Wohnungswechsel ist für 40% das Wohnumfeld. Insbesondere die Bewohner Groß-Kleins und Schmarls geben dies als Grund an.

Abb. 29: Umzugsneigung nach Pro-Kopf-Einkommen in den Haushalten (in Prozent) ("Ja, ich bemühe mich bereits")

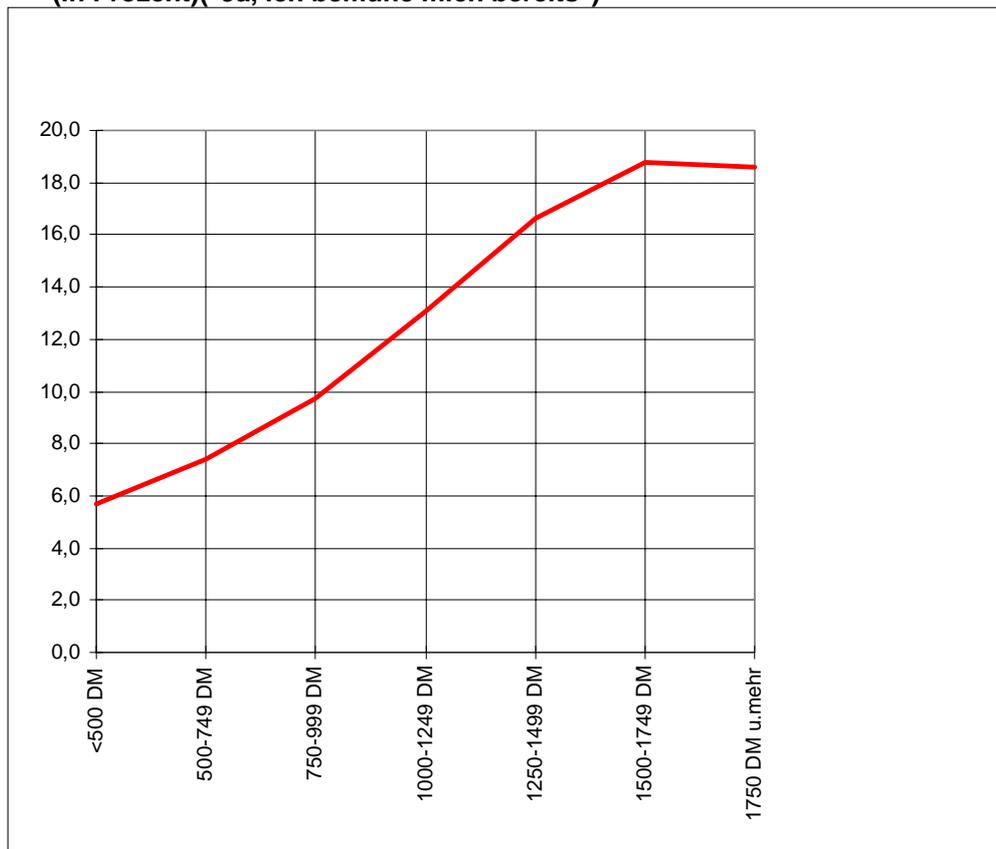


Tabelle 70: Gründe für einen evtl. Wohnungswechsel (in Prozent, Mehrfachnennungen)

	Groß-Klein	Schmarl	Lütten-Klein	Mitte	Dierkow	Toitenwinkel	Evershagen	Lichtenhagen	insg.
Wohnmilieu zu schlecht	70,6	48,3	33,1	36,8	36,9	27,8	34,2	33,0	40,1
Wohnung zu klein	37,1	28,4	38,2	52,6	41,9	50,0	24,2	39,0	37,1
Wohnung zu teuer	14,9	27,0	26,3	21,7	36,1	8,8	15,4	33,9	24,2
familiäre Gründe	7,4	11,7	11,0	14,0	22,0	15,8	23,4	21,6	16,4
Wohnung zu groß	7,4	5,8	21,2	7,8	4,2	0,0	21,1	13,1	10,7
ziehen zum arbeitsplatz	0,0	2,1	9,3	5,7	0,0	0,0	2,4	0,0	2,3
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	26	59	24	38	24	20	46	55	290

Gewichtet nach Alter (<55 und >55 Jahre)

Fast ebenso häufig wird genannt, daß die Wohnung zu klein ist, man also nach einer größeren Wohnung Ausschau hält. Dies gilt zum einen für Single-Erwerbshaushalte in Ein-Raum-Wohnungen und zum anderen für die jungen Familienhaushalte aus Drei-Raum-Wohnungen, die für sich und ihre Kinder eine Wohnung mit mehr Zimmern wünschen.

Abb. 30 Umzugsgründe nach Altersgruppen (in Prozent)

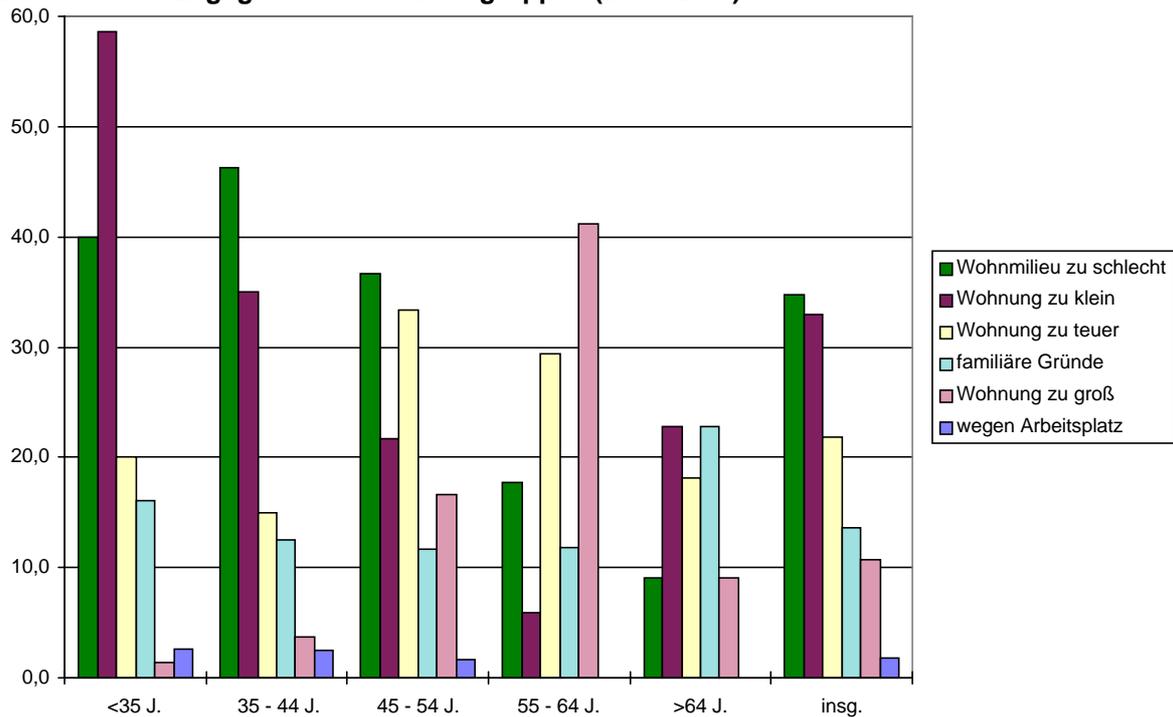
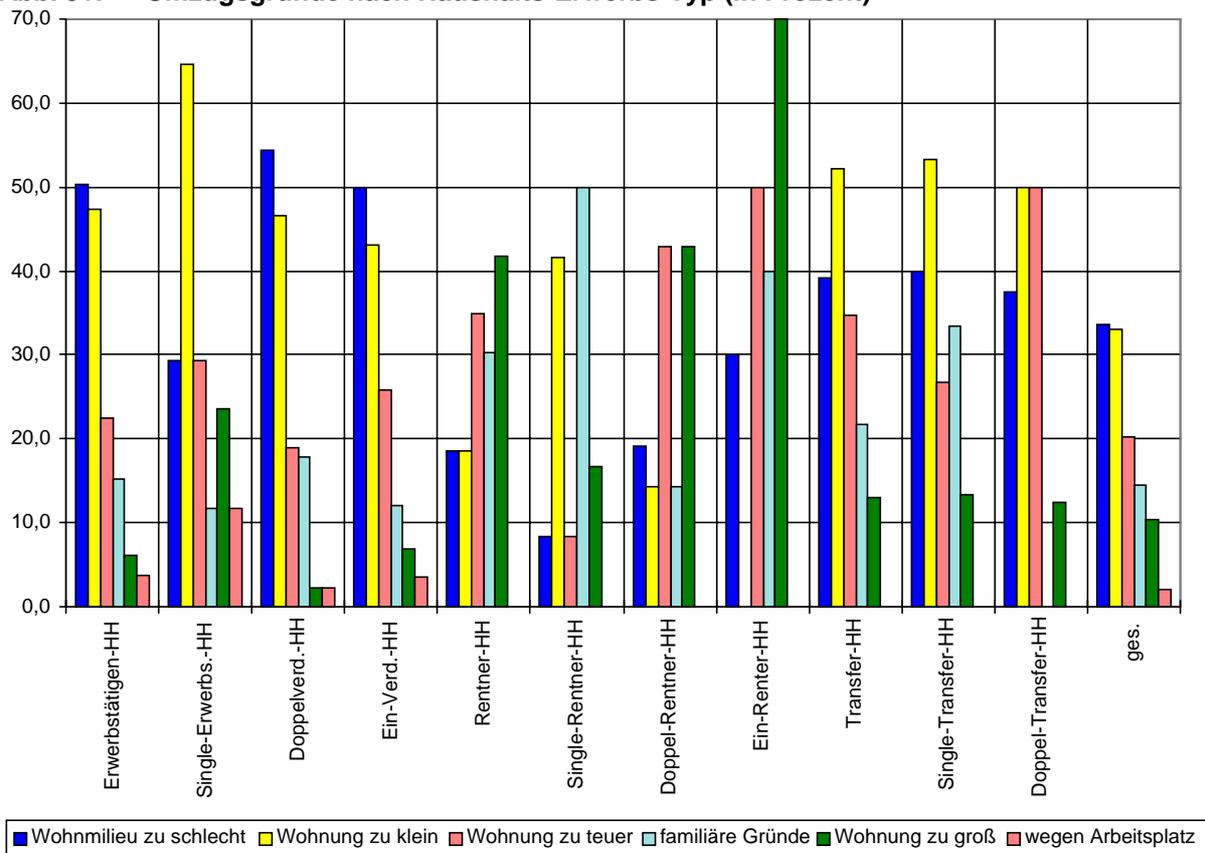


Abb. 31: Umzugsgründe nach Haushalts-Erwerbs-Typ (in Prozent)



In der Altersgruppe von 50 bis 64 Jahren hingegen stand eher im Vordergrund, daß die Wohnung zu groß ist. Vermutlich, weil die Kinder dieser Altersgruppe bereits einen eigenen Haushalt gegründet

haben und nunmehr die alte 3- oder 4-Raum-Wohnung als zu groß und auch als zu teuer für zwei Personen empfunden wird. Entsprechend der Altersverteilung sind es auch vornehmlich die Vorruhestands- und Rentner-Haushalte, die angaben, ihre Wohnung sei zu groß. Erwerbstätigen- und Transfer-Haushalte hingegen ist ihre Wohnung eher zu klein.

Während bei den Rentner-Haushalten der Grund "Wohnung zu teuer" meistens mit dem Grund "Wohnung zu groß" zusammenhängt, suchen Transfer-Haushalte eine für ihre Einkommenssituation erschwinglichere, aber zugleich auch möglichst größere Wohnung,

Familiäre Gründe für den Gedanken an einen Umzug spielen vor allem bei Rentner-Haushalten eine Rolle, wobei nicht näher zu bestimmen ist, welcher Art die "familiären Gründe" sind.

Ein beabsichtigter Umzug ist nur in Einzelfällen dadurch motiviert, näher an den Arbeitsplatz zu ziehen.

Jeder Zweite der mehr oder weniger Umzugswilligen beabsichtigt in einen anderen Stadtteil, oder, wie gelegentlich angemerkt wurde, innerhalb des bisherigen Wohngebiets umzuziehen. Zwar wurde nicht danach gefragt, in welchen Stadtteil ein Umzug erwogen wird, die Antwort auf die Eingangsfrage "Wo in Rostock möchten Sie lieber wohnen" (s. Kap. 4.1.4) läßt aber erwarten, daß Reutershagen, die Südstadt und die Stadtmitte ein bevorzugter Zielort sein werden.

Bei der Beantwortung der Frage nach dem beliebtesten Stadtteil wurde das Umland kaum genannt, bei der Frage nach der konkreten Zielrichtung eines erwogenen Umzugs hingegen möchten sich fast 40% der Umzugswilligen im Umland Rostocks ansiedeln. Dies ist aber nur ein scheinbarer Widerspruch, denn die Eingangsfrage (Kap. 4.1.4) bezog sich ausdrücklich nur auf die Stadt Rostock.

Tabelle 71: Ziel des beabsichtigten Wohnungswechsels nach Stadtteilen (in Prozent)

	Groß-Klein	Schmarl	Lütten-Klein	Mitte	Dierkow	Toitenwinkel	Evershagen	Lichtenhagen	insg.
anderer Stadtteil	57,2	57,8	50,4	50,8	51,2	43,5	52,0	43,7	49,4
Umland	42,8	35,0	44,6	49,2	37,2	41,6	30,1	34,2	38,4
neue Bundesländer	0,0	2,4	0,0	0,0	0,0	0,0	2,4	5,9	2,0
alte Bundesländer	0,0	4,8	2,9	0,0	11,6	14,9	8,9	9,5	7,6
Ausland	0,0	0,0	2,1	0,0	0,0	0,0	6,5	6,7	2,5
insg	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	27	50	18	35	21	15	34	49	248

Gewichtet nach Alter (<55 und >55 Jahre)

Ein nennenswerter Teil der Befragten von immerhin 7,6%, insbesondere aus Toitenwinkel und Dierkow denkt daran, in die alten Bundesländer zu ziehen. Dies sind vor allem die jüngeren Familien- oder Ein-Personen-Haushalte mit mittlerem oder höherem Qualifikationsniveau.

Nach Alter wollen die über 35jährigen häufiger innerhalb Rostocks umziehen (ca. 53%), während jeder zweite Haushalt aus der Altersgruppe der 25 bis 34jährigen beabsichtigt, ins Umland zu ziehen. 12% dieser Altersgruppe denken daran, in die alten Bundesländer zu ziehen, bei den Älteren sind es nur 5%.

Während Rentner- und Transfer-Haushalte häufiger innerhalb Rostocks umziehen möchten, zieht es fast die Hälfte der umzugsbereiten Doppel- und Ein-Verdiener-Haushalte eher ins Umland.

Die Neigung ins Umland zu ziehen, wächst mit steigendem Haushaltseinkommen. Umgekehrt ist bei geringerem Haushaltseinkommen die Neigung größer, die Region Rostock gänzlich zu verlassen und seine Erwerbs- und Lebenschancen in anderen Regionen Deutschlands oder sogar im Ausland zu suchen.

Der Zusammenhang von Haushaltseinkommen und der Absicht, ins Umland zu ziehen, läßt vermuten, daß dabei der Wunsch, Wohneigentum zu erwerben, eine wichtige Rolle spielt.

Tabelle 72: Ziel eines evtl. Wohnungswechsels nach Haushaltseinkommen (in Prozent)

	<1500 DM	1500-2499 DM	2500-3999 DM	>3999 DM	insg
anderer Stadtteil	66,7	65,5	45,6	25,9	51,7
Umland	16,7	19,0	44,4	66,7	36,1
NBL/ABL/Ausland	16,7	15,5	10,0	7,4	12,2
zus.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	30	58	90	27	205

9.2 Wunsch nach Wohneigentum

In der Tat beabsichtigen 56% derjenigen, die ins Umland ziehen möchten, ein Eigenheim (zu 5% in Form eines Reihenhauses) zu erwerben. Weitere 7% wünschen sich eine Eigentumswohnung. Nur etwas mehr als ein Drittel will kein Wohneigentum. Bei den Umzugswilligen insgesamt hingegen wollen 59% kein Wohneigentum und nur 28% ein eigenes Haus.

Von allen Befragten trägt sich nur jeder fünfte Haushalt mit dem Gedanken, Wohneigentum zu erwerben (21,5%). Mit 13% steht das Eigenheim/Reihenhaus dabei im Vordergrund. Nur 4,5% bzw, 3,9% möchten eine andere oder ihre eigene Wohnung erwerben.

Das größte Potential an Erwerbern von Wohneigentum findet sich offensichtlich in den "jungen" Stadtteilen Dierkow und Groß-Klein oder in der "finanzstarken" Mitte, das geringste in Lütten-Klein und Evershagen. Dies erscheint aufgrund der Altersstruktur dieser Stadtteile plausibel, denn Wohneigentum wollen vorwiegend die unter 45jährigen, insbesondere die unter 35jährigen erwerben. Eine solche, eine oft langfristige Verschuldung beinhaltende Investition kommt für die meisten Älteren nicht mehr in

Frage. Allenfalls der Erwerb einer Eigentumswohnung wird zumindest von den 45-54jährigen noch in ähnlichen Anteilen beabsichtigt, wie bei den Jüngeren.

Tabelle 73: Die Absicht, Wohneigentum zu erwerben (nach Stadtteilen, in Prozent)

	Groß-Klein	Schmarl	Lütten-Klein	Mitte	Dierkow	Toitenwinkel	Evershagen	Lichtenhagen	insg.
eigene Wohnung	2,2	2,9	2,8	5,8	7,2	2,7	3,1	4,8	3,9
andere Wohnung	4,3	7,9	0,0	7,2	0,0	10,7	6,6	1,1	4,5
Eigenheim/Reihenhaus	21,8	13,2	5,2	16,6	23,7	13,6	6,8	14,8	13,1
nein	71,8	76,0	92,0	70,5	69,1	73,0	83,5	79,3	78,5
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	44	104	85	71	41	40	96	126	607

Gewichtet nach Alter (<55 und >55 Jahre)

Tabelle 74: Die Absicht, Wohneigentum zu erwerben nach Alter (in Prozent)

	<35 J.	35-44 J.	45-54 J.	55-64 J.	>64 J.	insg.
eigene Wohnung	3,5	5,1	4,3	3,6	1,1	3,7
andere Wohnung	4,3	7,4	6,0	0,9	1,1	4,2
Eigenheim/Reihenhaus	27,0	16,9	9,5	2,7	0,0	12,0
nein	65,2	70,6	80,2	92,8	97,8	80,1
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	115	136	116	111	91	569

Entsprechend dieser Altersverteilung sind Rentner-Haushalte auch kaum noch am Erwerb von Wohneigentum interessiert. Dies kommt hauptsächlich für Doppel-, bzw. Mehrverdiener-Haushalte in Frage. Transfer-Haushalte sind aus naheliegenden Gründen ebenfalls sehr zurückhaltend mit dem Wunsch nach Wohneigentum.

Tabelle 75: Die Absicht, Wohneigentum zu erwerben nach Haushaltstyp (in Prozent)

	eigene Wohnung	andere Wohnung	Eigenheim/Reihenhaus	nein	insg.	n=
Erwerbstätigen-HH	4,0	6,3	18,7	71,0	100,0	348
Single-Erwerbs-HH	2,5	2,5	7,5	87,5	100,0	40
Doppelverdiener-HH	5,0	8,8	26,0	60,2	100,0	181
Ein-Verdiener-HH	3,1	3,9	11,8	81,1	100,0	127
Rentner-HH	1,6	1,6	1,1	95,7	100,0	186
Single-Rentner-HH	0,0	1,8	0,0	98,2	100,0	57
Doppel-Rentner-HH	1,9	1,9	0,9	95,3	100,0	107
Ein-Rentner-HH	4,5	0,0	4,5	90,9	100,0	22
Transfer-HH	3,3	3,3	1,6	91,8	100,0	61
Single-Transfer-HH	3,0	0,0	0,0	97,0	100,0	33
Doppel-Transfer-HH	3,6	7,1	3,6	85,7	100,0	28
insg.	3,2	4,5	11,4	80,8	100,0	595

Da der Erwerb von Wohneigentum wesentlich vom Einkommen abhängt, ist es nur logisch, daß mit zunehmendem Haushaltseinkommen der Anteil der potentiellen Erwerber steigt.

Tabelle 76: Die Absicht, Wohneigentum zu erwerben nach Einkommen (in Prozent)

	<1500 DM	1500-2500 DM	2500-3999DM	>3999 DM	insg.
eigene Wohnung	4,0	2,1	4,1	5,1	3,6
andere Wohnung	1,0	3,2	5,9	6,4	4,3
Eigenheim/Reihenhaus	3,0	4,7	11,4	39,7	11,6
nein	92,0	90,0	78,6	48,7	80,6
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	100	190	220	78	588

Bei den niedrigeren Einkommen wird, wenn überhaupt, eher der Erwerb einer Eigentumswohnung erwogen.

Das finanzielle Argument ist für die 80% der befragten Haushalte, die kein Wohneigentum erwerben möchten, auch der Hauptgrund dafür, einen solchen Schritt nicht zu erwägen.

Tabelle 77: Die Gründe dafür, kein Wohneigentum erwerben zu wollen (in Prozent)

	Groß-Klein	Schmarl	Lütten-Klein	Mitte	Dierkow	Toitenwinkel	Evershagen	Lichtenhagen	insg.
finanzielle Gründe	77,0	90,0	78,9	68,6	81,6	89,2	75,7	81,2	80,5
möchte kein Wohneigentum	16,9	6,4	15,8	18,7	7,6	10,8	10,7	11,4	11,9
sonstiges	6,2	3,6	5,3	12,7	10,8	0,0	13,6	7,4	7,6
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	32	84	80	46	32	30	81	104	490

Gewichtet nach Alter (<55 und >55 Jahre)

Eine ausgesprochene "Abneigung" gegen Wohneigentum hat kaum jemand, meistens sind es konkrete Gründe, dies noch nicht oder nicht mehr anzustreben. Kein Wohneigentum erwerben möchten vorwiegend ganz junge Haushalte, die sich aufgrund ihrer wirtschaftlichen Lage, bzw. noch unklarer Zukunftsperspektiven wahrscheinlich noch wenig mit dieser Frage auseinandergesetzt haben, oder es sind Rentner-Haushalte, die oft unter "sonstiges" angaben, aufgrund ihres Alters wäre an Wohneigentum nicht mehr denken.

10. Abschließende Bemerkungen

Die Analyse der sozialstrukturellen Merkmale und der Wohnbedingungen der WIRO-Mieter ergibt ein für die Städte der neuen Bundesländer typisches Bild relativer Homogenität. Anders als in westdeutschen Großstädten sind noch keine besonders ausgeprägten sozialen Unterschiede zwischen einzelnen Stadtteilen erkennbar, d.h. die Arbeitslosigkeit konzentriert sich z.B. nicht auf bestimmte Gebiete. Auch die Einkommensstruktur der Haushalte weist zwischen den Stadtteilen keine gravierenden Unterschiede auf. Ebenso wenig machen sich ausgeprägte Statusunterschiede bemerkbar. Die andererseits durchaus in Rostock vorhandenen sozialen Ungleichheiten finden damit noch keinen räumlichen Ausdruck. Hinzu kommt, daß die Arbeitslosigkeit insbesondere der Frauen aufgrund gesellschaftlicher Rollenerwartungen nicht den Charakter eines „öffentlichen“ sozialen Problems erhält, sondern weitgehend innerhalb der Familien aufgefangen wird.

Betrachtet man allerdings die subjektive Einschätzung der (eigenen und fremden) Stadtteile durch die Mieter sowie die leicht unterschiedlichen Arbeitslosenquoten und die etwas unterschiedlichen Anteile an Transferhaushalten in den Stadtteilen, dann kann man mit einiger Berechtigung davon ausgehen, daß, wenn es in den nächsten Jahren tatsächlich zu einer Veränderung der sozialräumlichen Verteilung kommt, sich besonders für Groß-Klein, Lichtenhagen und Evershagen eine negative Entwicklung ergibt. Diese Stadtteile bieten offensichtlich nur eine sehr geringe Anziehungskraft und hier ist der Anteil an sozial Schwächeren bereits jetzt etwas höher als in den anderen Stadtteilen.

Solche sozialräumlichen Veränderungen sind überwiegend das Ergebnis von Wanderungsbewegungen der Bevölkerung, d.h. eine Folge von Abwanderungs- und Zuwanderungsprozessen jeweils anders strukturierter sozialer Gruppen. Anzunehmen ist, daß aus - im Bewußtsein der Bevölkerung - unattraktiven Stadtteilen in erster Linie die jüngeren, besser verdienenden Haushalte abwandern werden. Sie können es sich leisten, entweder über Eigentumsbildung ins Umland zu ziehen, oder sich eine (meist größere und teurere) Wohnung in attraktiveren Stadtteilen zu mieten.

Das Motiv der Abwanderer ist wahrscheinlich in erster Linie die mangelnde Attraktivität dieser Stadtteile in Hinsicht auf das soziale und bauliche Umfeld sowie die Infrastruktur auf der einen Seite und veränderte (gewachsene) Wohnbedürfnisse (z.B. eine größere Wohnung, Eigentumsbildung) auf der anderen Seite. Die Neubaugebiete leiden darunter, daß ihr Charakter als „Schlafstädte“ ungebrochen ist und daß sich bisher keine ausgeprägte Ortsbindung, d.h. keine positive Identifikation mit dem Ortsteil entwickelt hat. Außerdem sind offensichtlich besonders in Dierkow die Wohnungen für Familien zu klein, weshalb sich nunmehr gewachsene Wohnbedürfnisse in den normierten Plattenbauten nicht mehr ausreichend realisieren lassen. In der Vergangenheit waren aufgrund der Wohnungspolitik und der Wohnraumnot der DDR bis 1990 kaum Alternativen gegeben. Nunmehr sind die Möglichkeiten zur Befriedigung besonderer Wohnraumwünsche prinzipiell vorhanden, weil sich ein Markt für Wohneigentum und allmählich auch für Mietwohnungen herausgebildet hat. Deshalb ist zu erwarten, daß es in

den nächsten Jahren nicht nur eine „normale“ Absetzbewegung aus der Stadt und dabei insbesondere aus den „jüngeren“ Stadtteilen gibt, sondern, daß sich gewissermaßen zunächst auch der „Stau“ jener abbauen wird, die in der Vergangenheit ihre Wünsche nicht realisieren konnten. Die Mieten und die Qualität der Wohnungen hingegen dürften dabei noch kein besonderer Grund für innerstädtische Wanderungsbewegungen sein, denn der Wohnkomfort ist insbesondere in den Plattenbauten aufgrund der in der DDR praktizierten Wohnungsbaupolitik noch relativ einheitlich und auch die Mieten unterscheiden sich bei der WIRO und wahrscheinlich auch bei den Genossenschaften zwischen den Stadtteilen nicht wesentlich.

Die von den Befragten gezeigte Umzugsneigung gerade der jüngeren Haushalte sowie ein hoher Anteil an Befragten mit der Absicht zur Eigentumbildung darunter, lassen darauf schließen, daß besonders die „jungen“, d.h. die Stadtteile mit einem niedrigen Altersdurchschnitt dazu tendieren, sich, überspitzt gesagt, zu „entleeren“, jedenfalls was ihr Potential an jungen, einkommensstarken Gruppen angeht.

Ein anderes Problem sind die demographischen Unterschiede zwischen den Stadtteilen. Die Stadtteile unterscheiden sich dadurch, daß sie jeweils andere Generationen beherbergen. Die Neubaugebiete wurden im Laufe der Jahrzehnte nacheinander errichtet und die Wohnungen jeweils hauptsächlich an junge Familien einer bestimmten Alterskohorte vergeben. Die Bewohner sind inzwischen mit ihren Stadtteilen gealtert, weil weder Bedarf noch ausreichende Möglichkeiten bestanden, umziehen zu müssen oder zu können. Entsprechend haben die alten, früh errichteten Stadtteile einen hohen, die jungen, erst in den 80er Jahren errichteten, einen niedrigen Altersdurchschnitt. Reutershagen, die Südstadt und auch noch die in die Untersuchung einbezogenen Stadtteile Lütten-Klein und Evershagen weisen eine deutliche Überalterung auf.

Für die Stadtteile mit deutlicher Überalterung stehen weniger die Abwanderungsbewegungen als Problem im Mittelpunkt, als vielmehr die sinkende eigene Reproduktionsfähigkeit der Stadtteilbevölkerung. Der Anteil der geburtenstarken Jahrgänge ist zu gering, um den derzeitigen Bevölkerungsstand aufrecht erhalten zu können. Die demographische Struktur wird sich in den nächsten Jahren auch nicht wesentlich ändern, denn gerade die Älteren neigen kaum noch zur Abwanderung in andere Stadtteile. Die Befunde der Untersuchung deuten nur darauf hin, daß höchstens noch ein Umzug in eine kleinere Wohnung, wenn möglich im gleichen Stadtteil, in Erwägung gezogen wird. Die „alten“ Stadtteile tendieren also ebenfalls dahin, sich zu „entleeren“, aber eben nicht durch Abwanderung, sondern aufgrund demographischer Entwicklungen.

Anders ist die Situation im Zentrum (Mitte, Altstadt, Vorstädte usw.), in der Südstadt und in Reutershagen. Hier wird es zwar auch zu Abwanderungen kommen und spielt die demographische Entwicklung eine Rolle, jedoch werden aufgrund der Attraktivität dieser Stadtteile gar nicht erst „Lücken“ entstehen, sondern wird eher reibungslose Fluktuation das Bild beherrschen. Das Problem der Kernstadt werden eher Verdrängungseffekte aufgrund steigender Mieten sein, was sich aus der, wegen der weitgehend

maroden Bausubstanz notwendigerweise kostenintensiven Sanierung ergibt. D.h., besonders Mieter aus Privathäusern werden der steigenden Kosten wegen in andere Stadtteile abwandern müssen. Der frei werdende Wohnraum wird dann von einkommensstärkeren Gruppen aus anderen Stadtteilen besetzt werden. Insofern wird es wahrscheinlich zu einer allmählichen Verschiebung der Sozialstruktur kommen. In den Neubaugebieten werden sich langfristig eher die einkommensschwachen Gruppen konzentrieren und im Zentrum die einkommensstarken.

Die durch die demographische Entwicklung, Prozesse der Abwanderung ins Umland (Suburbanisierung) und Umzüge in das Zentrum entstehenden „Lücken“ in den „jungen“ und „alten“ Neubauvierteln werden aufgrund der Verdrängungsprozesse im Zentrum wieder aufgefüllt. Allerdings zum Preis einer sozialräumlichen Neugliederung der Stadt. Diese mögliche Neugliederung wird sich wahrscheinlich nicht nur als bloße Zweiteilung in Arm und Reich darstellen, sondern durchaus differenziert. Ähnlich, wie dies in amerikanischen Städten, aber auch schon in westdeutschen Großstädten feststellbar ist, kann die Stadtentwicklung in Rostock auch auf eine Drei- oder Vierteilung der Stadt hinauslaufen. In der Mitte könnte sich die sog. „Luxusstadt“ entwickeln, bestehend aus Geschäften, Büros und sehr teurem Wohnraum für Besserverdienende. An den Rändern der Stadtmitte, in den Sanierungsvierteln und in den Vorstädten werden eher Selbständige (Gewerbetreibende, Rechtsanwälte usw.), Angestellte in leitenden Positionen sowie wissenschaftlich/technisches Personal der Hochschulen und der Betriebe das Bild beherrschen. In den „älteren“ Neubaugebieten werden sich eher die durchschnittlich qualifizierten Erwerbstätigen ansiedeln und in den „jungen“ Stadtteile insbesondere im Nord-Westen sich die sozial Schwachen konzentrieren.

Ein solches Szenario, das zweifellos enorme soziale Sprengkraft enthält, ist auch für Rostock kaum von der Hand zu weisen, besonders dann, wenn man den Marktkräften freies Spiel läßt. Entsprechend der nach der Attraktivität der Stadtteile gesetzten Prioritäten bei einer Umzugsentscheidung entwickelt sich eine bestimmte Nachfrage, was sich letztlich im Mietpreis ausdrücken wird. Daraus wird sich dann zwangsläufig die oben skizzierte neue sozialräumliche Verteilung ergeben.

Allerdings führen nicht nur Effekte der Verdrängung zu innerstädtischer Mobilität, sondern auch der Wunsch nach Realisierung bestimmter Wohnbedürfnisse, z.B. mehr Wohnraum zur Verfügung zu haben oder auch andere Formen des Wohnens zu erproben. Die Realisierung der Wünsche hängt letztlich von den individuellen finanziellen Möglichkeiten ab, sowie der Bereitschaft, sich ggf., auch auf „second best“ Lösungen einzulassen. D.h. sich z.B., um über mehr Wohnraum zu verfügen, auch in weniger attraktiven Wohngebieten anzusiedeln. Die Rangfolge der räumlichen Prioritäten ist dabei offensichtlich. An der Spitze stehen entweder das Umland oder das Zentrum nebst der Südstadt und Reutershagen, am Ende der Skala rangieren Groß-Klein, Lichtenhagen und Evershagen. Dabei ist es unwesentlich, ob die Einschätzung der Attraktivität eine reale Basis hat oder nicht. Entscheidend ist letztlich das Image. Aus diesem Grund ist eine „freiwillige“ Zuwanderung kaum wahrscheinlich, d.h. andere Stadtteile werden bei einem Umzug innerhalb der Stadt auf jeden Fall bevorzugt werden. Be-

sonders der Nord-Westen genießt in den Augen der meisten Befragten nur den Status der „letzten Möglichkeit“, die man nur ergreift, wenn es keine andere Alternativen mehr gibt. Der dort durch Abwanderung frei werdende Wohnraum wird deshalb häufig nur noch Mieter finden, denen nichts anderes übrig bleibt, als sich in einem ungeliebten Stadtteil niederzulassen. Die „second-best“ Lösungen wären wahrscheinlich besonders Toitenwinkel (evtl. zusammen mit Dierkow) und Lütten-Klein. Toitenwinkel/Dierkow wegen der günstigen Altersstruktur und der potentiellen Möglichkeiten zur Entwicklung eines Nebenzentrums und Lütten-Klein wegen seiner bereits gewachsenen Strukturen (ebenfalls in Richtung auf ein Nebenzentrum).

Ob das negative Szenario mit seinen sozialen Konsequenzen Realität wird, hängt wesentlich davon ab, ob sich der Wohnungsmarkt in Rostock tatsächlich rasch zu einem echten Markt, der wesentlich nur über den Mietpreis gesteuert wird, entwickelt. D.h. z.B., ob die Ängste der Befragten hinsichtlich der Wirkung des Vergleichsmietensystems sich tatsächlich bewahrheiten werden.

Die Leitlinie der Stadtentwicklung kann aber aus sozialer Verantwortung kaum darin bestehen, nur den Marktkräften freien Lauf zu lassen. Sie sollte vielmehr darin bestehen, das Entstehen von gravierenden sozialräumlichen Disparitäten zu vermeiden. Vor dem Hintergrund einer solchen politischen Leitlinie kommt freilich der Wohnungspolitik der WIRO und der Genossenschaften eine besondere Bedeutung zu, weil ihnen der größten Teil des Wohnungsbestandes in Rostock gehört.

Zum einen in dem Sinne, den internen Markt der Wohnungsgesellschaften weiterhin stark zu kontrollieren. D.h. z.B. darauf zu achten, bei Neuvermietung an eigene Mieter oder an Neuzugänge ein bestimmtes „Mischungsverhältnis“ aufrecht zu erhalten, also nicht aufgrund von eingeschliffener Verwaltungspraxis, kurzfristiger Rentabilitätsüberlegungen o.ä. sozial Schwache nur in bestimmte Gebiete „abzuschieben“ und attraktive Gebiete nur für besonders zahlungskräftige Mieter zu reservieren. D.h. auch, sich bei der Mietpreisbildung nicht nur nach der aktuellen Nachfrage zu richten, sondern auch so zu gestalten, daß sozial Schwache weiterhin die Chance erhalten, in attraktiven Stadtteilen zu bleiben, bzw. sich dort ansiedeln zu können. Mit anderen Worten, gefordert ist eine stark an sozialen Kriterien orientierte, „kontrollierte“ Verteilung von Wohnraum.

Zum anderen in dem Sinne, an der Umfeld- und Infrastrukturgestaltung der Stadtteile so mitzuwirken, daß unattraktive Stadtteile aufgewertet werden und attraktive Stadtteile ihre Struktur weitgehend behalten. D.h. durch Schaffung von materiellen und organisatorischen Voraussetzungen in den Stadtteilen Bedingungen herzustellen, die Abwanderungswilligen ein Bleiben erstrebenswert machen und die Zuzüge einkommensstärkerer Gruppen motivieren könnten.

Möglichkeiten dazu bestehen darin, z.B. in den „älteren“ Stadtteilen altengerechtes (und behindertengerechtes) Wohnen und eine entsprechende Infrastruktur (z.B. ambulante und stationäre Pflege- und Versorgungseinrichtungen ebenso, wie fußläufige, dezentrale Einkaufs- und (Senioren-

)Freizeitmöglichkeiten) zu fördern (d.h. weniger Einkaufszentren, eher dezentralisierte, integriertere Einheiten). Angesichts der zu erwartenden demographischen Entwicklung der Bevölkerung insgesamt (zunehmende Überalterung) eine Aufgabe, die letztlich für alle Stadtteile gilt. Seniorenspezifische Maßnahmen schließen auch ein, Anreize für einen Wohnungswechsel in kleinere Wohnungen zu schaffen, bzw. diese nicht durch eine spezifische Mietpreisbildung bei Neuvermietung zu erschweren. Anders gesagt, angebotene kleinere Wohnungen dürfen nicht genauso oder noch teurer sein als die alte, größere Wohnung.

Für Familien mit Kindern besteht ein besonderer Bedarf darin, mehr Wohnfläche zur Verfügung zu haben und eine familiengerechte Infrastruktur nutzen zu können (Spielplätze, Grünanlagen). Dies könnte durch Neubauten mit familiengerechten, d.h. großen und zugleich erschwinglichen Wohnungen befördert werden. Eine Alternative, bzw. zusätzliche Maßnahme wären evtl. Umbauten durch z.B. Zusammenlegung von kleineren Wohnungen. In diesem Zusammenhang gehört auch die Entwicklung und das Angebot von verschiedenen Modellen der Eigentumsbildung. Will man „alte“ Neubauviertel für junge Familien attraktiv machen, also eine „soziale Durchmischung“ erhalten, bzw. eine bessere herstellen, dürfen die noch vorhandenen Einrichtungen für Kinder und Jugendliche nicht nach und nach abgebaut werden, sondern sollten zumindest z.T. erhalten bleiben, bzw. erweitert werden, oder zumindest bei Bedarf leicht reaktiviert werden können. Anzuregen wären in diesem Zusammenhang multifunktionale Einrichtungen, die je nach Bedarf genutzt werden können.

Jüngere Single- und Paar-Haushalte haben einen besonderen Bedarf an Freizeitmöglichkeiten. Diese müssten in allen Stadtteilen gefördert werden in Form von (dezentralen) Sportanlagen, erweiterten Gastronomieangeboten, Gemeinschaftsräumen mit der Möglichkeit, sie als Kursräume, Sitzungsräume für Vereine, Bürgerinitiativen o.ä. zu nutzen, Veranstaltungsräumen mit einfachen Möglichkeiten für Film- und Theaterveranstaltungen, Jugendtreffs etc.. Anzuregen wäre die Schaffung von „Bürgerhäusern“, die insbesondere gemeinschaftliche Aufgaben übernehmen. Die Trägerschaft könnte städtisch sein, sollte aber im Sinne der Förderung von Selbstverwaltung in den Stadtteilen eher frei, d.h. evtl. vereinsgebunden sein (s.u.).

Ein besonderes Augenmerk sollte der Gestaltung der Freiflächen gelten. Hier sollte es, ebenso wie bei allen Neubaumaßnahmen und baulichen Umgestaltungen, besonders darum gehen, ein gewisses Gegengewicht zu der oft beklagten Gleichförmigkeit der Neubaugebiete zu schaffen, d.h. „Inseln der Ruhe“, Parks, Plätze, Rasenflächen, durchmischt mit Spielplätzen und Sportanlagen einzurichten. Denkbar wäre auch eine Parzellierung größerer Flächen, um der Einförmigkeit der Bebauung entgegen zu wirken. Hinsichtlich der Infrastruktur und des Wohnumfelds weisen die älteren Stadtteile bereits jetzt Vorteile gegenüber den jüngeren auf. Die Frei- und Grünflächen sind im Sinne des Wortes "gewachsen", die Infrastruktur ist schon ausgebauter. Die dennoch genannten Mängel müssten allerdings beseitigt werden. In den „jungen“ Stadtteilen hingegen muß noch erheblich investiert werden. Dafür

bieten diese Stadtteile die Chance, von vorn herein eine „einwohnergerechte“ Gestaltung zu entwickeln.

Desweiteren besteht Handlungsbedarf in Hinsicht auf den negativen Charakter der Neubaugebiete als reine „Schlafstädte“. Hier gilt es die reine Wohnfunktion der Stadtteile durch Ansiedlung von stillem Gewerbe aufzulockern. Entsprechend müssen Anreize und konkrete Bedingungen zur Ansiedlung von Gewerbe geschaffen werden, möglicherweise sogar innerhalb der Wohnblocks (im Erdgeschoß) durch begrenzte Umwidmung von Wohn- in Gewerberaum, zumindest in Bereichen, die als Stadtteilzentrum in Frage kommen.

Schließlich erwacht ein Stadtteil erst richtig zum Leben, wenn ein vielfältiges soziales Umfeld existiert, wenn die Bewohner nicht nur über den rein funktionalen Aspekt des Wohnens miteinander verbunden sind, sondern sich komplexere stadtteilbezogene soziale Netzwerke etabliert haben. Erst wenn ein Geflecht von verschiedenen sozialen Beziehungen existiert, kommen Bindungen an den Stadtteil auf, ergibt sich eine Identifikation mit dem Umfeld, eine Bindung an den Stadtteil als „Heimat“, als Territorium, auf das man einen Anspruch hat, das zu einem gehört und zu dem man gehört. Nur wenn sich ein solches „Stadtteil-“, oder besser noch „Viertel- oder Quartiers-Bewußtsein“ entwickelt, können Konflikte, die durch ansonsten entstehende sozialräumliche Disparitäten zwangsläufig auftreten werden, vermieden werden. Der Stadtteil kann dann als tatsächlich autonome Teileinheit funktionieren und Konflikte können intern geregelt werden, ohne nach außen zu strahlen und das Image zu schädigen.

Noch fühlen sich die meisten Mieter in ihrem Stadtteil wohl, wenngleich z.T. wahrscheinlich nur zwangsläufig (aus Mangel an Alternativen), aber z.T. wahrscheinlich auch bereits aus einem immer noch existierenden positiven Stadtteilbewußtsein heraus. Um sich andeutende zukünftige soziale Konflikte möglichst zu minimieren, sollte ein weiterer Schwerpunkt der Maßnahmen darin bestehen, das Zusammengehörigkeitsgefühl der Mieter zu stärken, das Entstehen sozialer Netzwerke zu fördern und die Mieter in die Gestaltung ihres Stadtteils stärker mit einzubeziehen. Der Bedarf an größerer Mitsprache ist gerade, was das Wohnumfeld angeht, durchaus vorhanden. Daran kann angeknüpft werden.

Notwendig dazu ist allerdings die Entwicklung eines tragfähigen Konzeptes zur Etablierung einer dauerhaften „Mieterinteressenvertretung“, was an dieser Stelle nicht geleistet werden kann. Als Anregung dazu könnten aber die folgenden Ausführungen dienen.

Wohnen gehört neben Arbeit, Nahrung und sozialen Beziehungen zu den Grundbedürfnissen des Menschen. Dieses Bedürfnis wird durch die Anmietung einer Wohnung in jedem Fall erst einmal gestellt. Durch die Errichtung von Wohnungen nach rein funktionalen Aspekten des Wohnens, welche zudem noch fern von den Arbeitsstätten und sogar fern von Konsumtionsmöglichkeiten gebaut wurden, kommt es zu einer räumlichen Entkopplung der verschiedenen Bereiche zur Befriedigung der

Bedürfnisse und ebenso zu zerrissenen sozialen Beziehungen. Anders gesagt, mit dem Nachbarn nebenan verbindet einen nichts anderes mehr als die Tatsache, auf dem gleichen Flur, in einer vergleichbar ausgestatteten Wohnung des gleichen (anonymen) Vermieters zu wohnen. Andere Beziehungen existieren kaum noch, es sei denn, man ist zufällig beim gleichen Arbeitgeber beschäftigt, kauft zufällig in den gleichen Geschäften ein usw.. Weil aber Einkaufszentren genauso anonym sind, wie die Wohnblocks, für andere Dienstleistungen erst weite Wege außerhalb des eigenen Quartiers zurückgelegt werden müssen und sie dementsprechend ebenso unpersönlich sind und weil das gesamte Wohnumfeld von anonymen Planern und Arbeitskräften aus anderen Stadtteilen gestaltet wird, können intensive soziale Beziehungen gar nicht erst aufkommen. Der eigene Verantwortungsbereich endet damit an der Wohnungstür. Alles was „draußen“ geschieht, findet kein Interesse mehr, dazu besteht keine Beziehung. Diese Entwicklung wird noch dadurch befördert, daß die Umwelt, eben aufgrund dieser Haltung, sich zunehmend negativ verändert, sogar bedrohlich wird und die eigene Wohnung immer mehr den Charakter einer „Fluchtburg“ erhält und die Abschottung damit zunimmt. Die Verantwortung für den Bereich außerhalb der eigenen Wohnung ist allerdings nicht deshalb nur gering ausgeprägt, weil kein Bedürfnis besteht, sich darum zu kümmern, sondern weil im Grunde keine reale Chance besteht, sich aktiv darum kümmern zu können. Die Nutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen wird nicht als Gemeinschaftsaufgabe gesehen, sondern ist allein Aufgabe einer anonymen Verwaltung, die einem dafür auch keine Rechte einräumt.

Der eine Ansatz, soziale Beziehungen und Beziehungen zum Wohnumfeld dennoch herzustellen, wäre die o.g. Errichtung von dezentralen Versorgungs-, Dienstleistungs- und Freizeiteinrichtungen, die, wenn sie persönlich gestaltet sind, die Kommunikation fördern können. Es werden aber kaum ausreichende Mittel dafür vorhanden sein, diese Einrichtungen in möglichst kurzer Zeit von „oben“ zu schaffen, bzw. genügend Gewerbetreibende und Investoren dafür zu interessieren.

Der andere Ansatz besteht kurz gesagt darin, die Mieter die Sache selbst in die Hand nehmen zu lassen, sie „Baumeister ihrer eigenen Umwelt“ werden zu lassen. Dies setzt auf der einen Seite die Organisation der Aktivitäten, d.h. das Finden und Etablieren geeigneter Organisations- und Legitimationsformen, mithin sozialer Beziehungen in Form zunächst formeller Netzwerke voraus und auf der anderen Seite den autonomen Zugriff dieser „Organisation“ auf die Ressourcen, die ansonsten von den Wohnungsgesellschaften und/oder der Stadt für rein stadtteilbezogene Maßnahmen aufgewandt werden.

Die Möglichkeiten zur Organisation sind vielfältig. Sie können, weitgehend wie bisher je nach Schwerpunkt der Aktivitäten von der Stadt z.B. über die Ortsämter oder durch die WIRO/den Genossenschaften über z.B. Mieterbeiräte getragen werden. Die letzte Entscheidung bliebe bei der Stadt oder den Wohnungsgesellschaften, die Mieter würden in erster Linie nur informiert und um ihre Meinung gefragt werden. Echte Mitwirkungsrechte oder -möglichkeiten sind dadurch nicht gegeben. Man gibt

bei solchen Informations- und Beratungsveranstaltungen stadtteilfremder Organisationen salopp gesagt, einmal seine Stimme ab und hat danach nichts mehr zu sagen.

Die Organisation kann im anderen Extrem individuell erfolgen, d.h. man gibt dem einzelnen Mieter die Möglichkeit, bestimmte Aufgaben (z.B. Außenreinigung, Grünflächengestaltung o.ä.) selbst zu erledigen und verzichtet im Ausgleich dafür auf die entsprechende Betriebskostenumlage. Dies setzt aber eine Parzellierung oder zumindest Patenschaften (für z.B. Bäume, Rasenflächen o.ä.) voraus sowie ein System der Kontrolle, denn der Erlaß der Betriebskostenumlage geschieht ja unter dem Vorbehalt einer Gegenleistung. Eine solche individuelle Lösung würde Konflikte letztlich nur fördern und kaum Gemeinschaft aufkommen lassen.

Man kann auch auf eine Organisation von „oben“ verzichten und darauf warten, daß sich die Mieter selbst in irgendeiner Weise als „Bürgerinitiative“ organisieren. Dies geschieht aber meist erst in den Fällen, wo ein Faß bereits überläuft, also in Opposition zu geplanten oder bereits getroffenen Entscheidungen. Spontane Bürgerinitiativen haben zudem oft den Charakter, nur Partikularinteressen zu vertreten, was dazu führen kann, daß sich für ein Problem verschiedene Bürgerinitiativen mit gegensätzlicher Ausrichtung bilden, die sich dann bekämpfen, ohne daß man in der Sache dabei weiter kommt.

Eine andere Möglichkeit wäre die Etablierung von „Planungszellen“. Gemeint ist die Beteiligung von Bürgern/Mietern bei Planungsvorhaben sowohl der Wohnungsgesellschaften als auch der Stadt. Statt über die Köpfe der Mieter hinweg zu planen, könnte man ihre fachliche Kompetenz, ihren zweifellos vorhandenen Ideenreichtum nutzen, indem man sie über „Planungszellen“ an der Entwicklung und Ausgestaltung von Stadtteil- und/oder Stadtentwicklungskonzepten beteiligt. Das bereits entwickelte Konzept der Planungszellen sieht dabei vor, nach dem Zufallsprinzip ausgewählte Laien in fachliche Planungen einzubinden. Dabei wird die Tatsache genutzt, daß Laien zum einen bei Planungsvorhaben nicht interessengebunden entscheiden, d.h. sie sind weder einem Investor noch der Stadt oder anderen Institutionen verpflichtet. Zum anderen verfügen Laien nicht über die oft vereengte Sicht von Experten, sind also nicht „betriebsblind“, sondern kommen eher ganz „unbedarft“ auf unkonventionelle, aber nichtsdestotrotz praktikable Ideen. Solche Planungszellen, die in gewissen Sinne nach dem Geschworenenprinzip funktionieren wurden bereits erfolgreich in einigen westdeutschen Städten eingesetzt (z.B. in Solingen). Für größere Planungsvorhaben sind solche Planungszellen durchaus zu empfehlen. Weil sie aber nur jeweils zu bestimmten Zwecken zusammengerufen werden und auch jeweils eine andere Zusammensetzung haben, entsteht keine Kontinuität und entwickeln sich keine dauerhaften sozialen Beziehungen oder gar Netzwerke.

Der wahrscheinlich sinnvollste aber auch schwierigste Weg, eine Bürgerbeteiligung zu erreichen und über diesen Weg auch Stadtteilstrukturen zu stärken dürfte darin bestehen, Bürger-*Initiative* bewußt zu fördern, indem man zunächst einen freien Träger schafft, geeignet wäre ein Verein, dessen Aufgabe

es ist, Stadteilaktivitäten zu initiieren und zu organisieren. Dies zwar in enger Zusammenarbeit mit der Stadt und den Wohnungsgesellschaften, aber letztlich autonom. Unter dem Dach dieses Trägers könnten sich zum einen Beratungsgremien und Planungswerkstätten etablieren, die konkrete Ideen zur Stadteilgestaltung erarbeiten, diese mit der Stadt und den Wohnungsgesellschaften erörtern und die auch bei der Umsetzung der konsensfähigen Ideen planerisch beteiligt bleiben.

Zum anderen könnten sich unter diesem Dach eine Art „Quartiers/Straßen-Initiativen“ organisieren, die sich an der Pflege des Wohnumfeldes und seiner Neugestaltung aktiv beteiligen. Dazu gehören die Erledigung der notwendigen Routinearbeiten in Hinsicht auf Ordnung und Sicherheit innerhalb der Häuser und in den Eingangsbereichen ebenso, wie die Schaffung und Pflege von Grünanlagen, Freiflächen, Spielplätzen usw.. Die Arbeiten selbst wären ehrenamtlich zu erbringen, gestaffelt evtl. nach notwendigen Pflichtleistungen (Hausreinigung) und freiwilligen Zusatzleistungen. Einzelheiten dazu sollen hier nicht weiter ausgeführt werden.

Der in diesem Konzept naheliegende Rückgriff auf Institutionen aus DDR-Zeiten ist nicht ganz unbeabsichtigt. Damit wird versucht, an vorhandenen Erfahrungen anzuknüpfen und die positiven Aspekte der alten Organisationsformen unter den veränderten Rahmenbedingungen zu neuer Gültigkeit zu bringen. Was gegenüber den Modellen aus der Vergangenheit vermieden werden muß, ist auf jeden Fall die damals mit intendierte Instrumentalisierung der Organisationsformen zum Zwecke der sozialen Kontrolle. Genauso darf nicht beabsichtigt sein, ein neues „Hauswartssystem“ zu etablieren. Voraussetzung für die Funktion von „Stadteilinitiativen“ muß deren demokratische Kontrolle sein und zwar nicht über Parteien und/oder städtische Gremien, sondern ausschließlich über die Mitglieder, bzw. die Bewohner der Stadtteile selbst.

Aus der Befragung geht hervor, daß die nachbarschaftlichen Beziehungen offensichtlich noch relativ ausgeprägt sind. Daran kann bei der Übergabe gemeinschaftlicher Aufgaben in die Hände der Betroffenen angeknüpft werden. Eine gemeinschaftliche Initiative wird sich kaum von selbst entwickeln, sie braucht einen deutlichen Anstoß, den zunächst ein klares Konzept liefern kann. Die notwendige Überzeugungsarbeit für Stadteilinitiativen dürfte daher auf fruchtbaren Boden fallen. Ein überzeugendes Konzept allein genügt aber nicht. Notwendig bleibt auch Überzeugungsarbeit bzw. das Transparentmachen des gesamten Konzepts und die eingehende Information der Bürger. Zudem werden in jedem Stadtteil „Kristallisationspunkte“ notwendig sein und ebenso die Begleitung der ersten Arbeitsschritte durch kompetente Fachkräfte mit organisatorischer Erfahrung. Im Idealfall wären dazu Personen geeignet, die aus dem jeweiligen Stadtteil kommen und die bereits ein gewisses Ansehen in Hinsicht auf Kompetenz und Integrität genießen und die die Fähigkeit haben, zu koordinieren und die mit Verwaltungen ebenso gut wie mit Menschen umgehen können. Eine gemeinschaftliche Initiative wird sich kaum von selbst entwickeln, sie braucht einen deutlichen Anstoß und konkrete Personen, die sich die Sache zu eigen machen und letztlich organisieren.

Die Initialisierung und die Organisationsformen der Initiativen wären aber nur ein Teil des Konzepts. Der zweite, wesentlich brisantere Teil des Konzepts besteht darin, klar festzulegen, welche Kompetenzen den Bürgerkomitees tatsächlich übereignet werden können und sollen. Diese letztlich politische Entscheidung betrifft auch direkt die Wohnungsgesellschaften als Eigentümer der Häuser und z.T. der Grundstücke. Der Begriff „übereignet“ ist bewußt gewählt, denn letztlich werden solche Stadtteilinitiativen nur funktionieren, wenn die jeweiligen Wohnungseigentümer es zulassen, daß ein Teil ihrer Verfügungsgewalt tatsächlich an die Bürger selbst übergeht. Um ein konstruiertes Beispiel zu nennen: könnte es eine Wohnungsgesellschaft hinnehmen, wenn die Mieter den Eingangsbereich anders gestalten möchten als dies von den Planern gewollt ist? Kann sie überhaupt darauf verzichten, z.B. den Anstrich der Flure zentral zu organisieren oder Vorgaben zu machen und dies alles den Mietern selbst überlassen? Wie weit kann und darf der Eingriff in die Eigentumsrechte gehen?

Auch für die Stadt wird sich diese Frage stellen. Wie weit können Aufgaben und Kompetenzen der gewählten Gremien und der Verwaltung abgegeben werden, und zwar soweit, daß höchstens noch ein Vetorecht besteht? All dies müßte geklärt werden. Wenn von Seiten der WIRO und der Stadt tatsächlich ein Interesse daran besteht, über den Weg der Bürgerbeteiligung vorhandene Stadtteilstrukturen zu stärken und sozialräumliche Disparitäten zu vermeiden, wird man nicht umhin kommen, diesen Aspekt von Bürgerbeteiligung auch zu diskutieren und zu entsprechenden Entscheidungen zu kommen.

Ohne die Gewähr, den Bürgern tatsächlich gewisse Entscheidungskompetenzen zu überlassen, wird sich in den Stadtteilen kaum etwas bewegen. Die bloße Beteiligung über *Mitreden* wird nicht genügen, eine Bindung an die Stadtteile aufzubauen. Nur über *Mitmachen* läßt sich eine positive Identifikation herstellen. Zum *Mitmachen* gehören aber klare Entscheidungskompetenzen und, dies wäre der Dritte Punkt eines Konzepts, die Verfügung über entsprechende Ressourcen.

Solche Ressourcen sind zunächst einmal die Zeit und die Arbeitskraft der Mieter selbst, ihre Lebens- und Berufserfahrung, ihre soziale Kompetenz und ihre Bereitschaft zur aktiven Teilnahme sowie ggf. Werkzeuge aus dem Hobbykeller. Über diese Ressourcen verfügen nicht alle Mieter gleichermaßen, insbesondere kann und will, wie oben gezeigt, nicht jeder die gleiche Menge von Zeit und Arbeit investieren. Andererseits gibt es, wie die Befragung auch zeigt, durchaus ein Potential von Aktivitätsbereiten, das im gemeinschaftlichen wie im individuellen Interesse angesprochen werden kann (Ruheständler, Arbeitslose, Hausfrauen/männer).

Dies allein wird allerdings nicht genügen. Zwar kann nicht daran gedacht werden, die Aktivitäten zu entlohnen, aber deren Organisation ist auf jeden Fall mit Kosten verbunden (sinnvoll wäre es z.B. ein „Stadtteilbüro“ als zentrale Anlaufstelle mit einer oder mehreren festangestellten Kräften zu unterhalten). Außerdem fallen natürlich Sachkosten für Geräte, Materialien usw. an, die ebenfalls abgedeckt werden müssen. Ein Teil der Kosten könnte dabei z.B. aus der Betriebskostenumlage gedeckt werden, indem man sie nicht völlig streicht, sondern nur halbiert bzw. staffelt für Aktive und Nicht-Aktive (was

aber wiederum zu Konflikten führen kann, bzw. einen höheren Verwaltungsaufwand erfordert). Eine andere Möglichkeit wären öffentliche Zuschüsse, Zuschüsse von den Wohnungsgesellschaften und/oder Mitgliedsbeiträge. Für die Anfangsphase ist zudem die Einwerbung von Drittmitteln denkbar (EU-Mittel für Modellvorhaben o.ä.). Ein ökonomischer Teil des Konzepts müßte sich mit diesen Fragen beschäftigen und klare Lösungen bieten.

Ein solches Konzept zu erarbeiten, ist zunächst der einfachste Teil. Schwieriger dürften die notwendigen politischen Entscheidungen dazu sein. Es wird letztlich vom politischen Willen aller Beteiligten abhängen, ob man bereit ist, auf diesem Wege die sog. endogenen Potentiale der Stadt zu nutzen, um damit eine positive soziale und im Gefolge letztlich auch wirtschaftliche Entwicklung der Stadt zu befördern. Der hier gemachte Vorschlag mag ungewohnt, weil sehr weitreichend und unerprobt sein, er zeigt aber durchaus einen Weg auf, den ansonsten wahrscheinlich unvermeidlich negativen Entwicklungen einen Teil ihrer Schärfe zu nehmen. Außerdem könnte ein solches Vorhaben von „mehr Demokratie wagen“ Modellcharakter haben, was sich für den Standort Rostock nur als positiv erweisen kann.

Mehr Bürgerbeteiligung beinhaltet auch, die Konflikte mehr dort zu lösen, wo sie auftreten. Ein Beispiel dafür wäre der unvermeidliche Zielkonflikt bei der Freiflächengestaltung. Auf der einen Seite möchten die Mieter ansprechend gestaltete und für Freizeitaktivitäten nutzbare Freiflächen. Auf der anderen Seite besteht durch die rapide zunehmende Motorisierung der Haushalte ein erheblicher, flächenfressender Bedarf an Stellplätzen und Garagen. Planen die WIRO oder die Stadt dies allein, womöglich nur nach funktionalen Gesichtspunkten, werden Konflikte mit den Mietern unvermeidlich sein. Die Schuldigen stehen von vornherein fest und das Klima gegenüber dem Eigentümer, der Verwaltung und den demokratisch legitimierten Institutionen wird entsprechend getrübt. Politikverdrossenheit ist letztlich das Ergebnis. Gibt man den Bürgern die Kompetenz für solche Entscheidungen aber in die eigene Hand, sind sie gezwungen, eigene Lösungen zu finden. Sie werden sich selbst „zusammenraufen“ und einen Konsens finden müssen. Dabei können die anderen Institutionen moderierend beteiligt sein, die Entscheidung müßte aber demokratisch vor Ort gefällt werden.

Insgesamt besteht in Rostock sowohl von Seiten der WIRO wie auch von der Stadt Handlungsbedarf darin,

- die Verteilung von Wohnraum weiterhin nicht nur nach reinen markt-, sondern vor allem nach sozialen und sozialräumlichen Kriterien zu gestalten,
- den Ausbau der Infrastruktur in den Stadtteilen voranzutreiben,
- sie den Bedürfnissen der *verschiedenen* Gruppen entsprechend zu gestalten,
- den vorhandenen Wohnungsbestand baulich an die Bedürfnisse bestimmter Gruppen anzupassen,
- bzw. über besondere Anreize durch Wohnungswechsel einen Ausgleich herzustellen,

- neuen Wohnraumbestand zu schaffen, der sowohl familiengerecht (groß und preiswert) als auch besonderen Wohnbedürfnissen entsprechend („Luxus“wohnungen) ist,
- *verschiedene* Modelle der Eigentumsbildung zu entwickeln und anzubieten,
- das Wohnumfeld ansprechend zu gestalten,
- die Stadtteile insgesamt durch Ansiedlung von stillem Gewerbe aufzuwerten,
- soziale Gruppen mit spezifischen Problemlagen und Bedürfnissen an ein „anderes Wohnen“ zu fördern,
- ein vielfältiges soziales Umfeld zu schaffen, das eine Identifikation mit dem Stadtteil fördert und
- die aktive Mitwirkung der Mieter/Bürger in den Stadtteilen zu initiieren und zu fördern, um besonders den gefährdeten Stadtteilen eine positive Entwicklungsperspektive zu geben.