

UNIVERSITÄT ROSTOCK

Wirtschafts- und Sozialwissenschaftliche Fakultät
Institut für Soziologie



Bärbel Minx Johann Gerdes

Leben und Wohnen in Rostock

Rostocker Wohnbefindlichkeitsstudie 1999

erarbeitet im Auftrage der
WIRO Wohnungsgesellschaft mbH
WG UNION – Rostock e.G.
WG Schifffahrt-Hafen e.G.
WG Warnow Rostock-Warnemünde e.G.

Universität Rostock
Institut für Soziologie
August Bebel Str. 28
18051 Rostock

Projektleitung:
Dr. Johann Gerdes

Rostock, Oktober 1999

Inhalt:

1.	Einleitung	S. 5
1.1	Methodische Anmerkungen	S. 7
2.	Sozialstruktur der Mieterschaft.....	S. 11
2.1	Wohndauer	S. 12
2.2	Altersstruktur	S. 15
2.3	Familienstand	S. 18
2.4	Haushalts- und Familientypen	S. 19
2.5	Schulbildung und berufliche Qualifikation	S. 22
2.6	Erwerbsstatus	S. 25
2.7	Einkommen	S. 29
2.8	Haushalts-Einkommen-Typen.....	S. 32
3.	Gebäude und Wohnung	S. 35
3.1	Gebäude.....	S. 35
3.1.1	Baualter des Gebäudes und Modernisierungszustand	S. 35
3.1.2	Merkmale des Gebäudes.....	S. 40
3.2	Die Wohnung.....	S. 41
3.2.1	Größe der Wohnung.....	S. 41
3.2.2	Haushaltsgröße und Belegungsdichte	S. 43
3.2.3	Ausstattung der Wohnung	S. 46
3.2.4	Miete und Mietbelastung.....	S. 46
3.2.5	Wohngeld	S. 50
3.2.6	Subjektive Einschätzung der Wohnung	S. 52
3.2.6.1	Merkmale der Wohnung	S. 52
3.2.6.2	Zufriedenheit mit der Wohnung	S. 57
3.2.6.3	Vorteile der Wohnung.....	S. 58
3.2.6.4	Nachteile der Wohnung	S. 60
4.	Der Stadtteil	S. 63
4.1.	Merkmale des Stadtteils/Wohnumfeldes.....	S. 63
4.2	Autos und Parkplatzprobleme.....	S. 70
4.3	Nachbarschaftsbeziehungen, Soziale Probleme und Sicherheit	S. 75
4.3.1	Nachbarschaftsbeziehungen	S. 75
4.3.2	Soziale Probleme und Sicherheit.....	S. 77
4.4	Wohlfühlen im Stadtteil.....	S. 80
4.4.1	Steigerung der Zufriedenheit durch Umfeldmaßnahmen	S. 80
4.4.2	Gerne Wohnen im Stadtteil.....	S. 82

4.4.3	Vor- und Nachteile der Stadtteile	S. 85
4.4.3.1	Vorteile des Stadtteils	S. 85
4.4.3.2	Nachteile des Stadtteils	S. 87
4.4.4	Verbundenheit mit dem Stadtteil.....	S. 89
4.4.5	Wertschätzung der verschiedenen Stadtteile	S. 94
4.5	Zu erwartende Wanderungen.....	S. 99
4.5.1	Umzugsneigung.....	S. 99
4.5.2	Umzugsgründe	S. 101
4.5.3	Umzugsziele	S. 105
5	Eigentumsbildung und Ausstattungswünsche für ein Eigenheim.....	S. 108
5.1	Wunsch nach Wohneigentum.....	S. 108
5.2	Wünsche und Bedürfnisse hinsichtlich der Ausstattung des Eigenheimes...S.	108
6	Mieterbeteiligung.....	S. 115
7	Kommerzielle Dienstleistungsangebote rund ums Wohnen.....	S. 120
7.1	Bedarf an kommerziellen Dienstleistungen.....	S. 120
7.2	Zahlungsbereitschaft für Serviceangebote	S. 124
8	Einkaufsverhalten	S. 126
8.1	Einkaufsort und Einkaufshäufigkeit.....	S. 126
9.	Freizeitinteressen der Mieter.....	S. 133
9.1	Freizeitaktivitäten.....	S.133
9.2	Ort der außerhäuslichen Aktivitäten.....	S. 137
9.3.	Bedarf an Freizeiteinrichtungen im Stadtteil	S. 140
9.4	Potentielle Nutzung von neuen Freizeitangeboten	S. 150
10.	Fazit.....	S. 152

1. Einleitung

Zum vierten Mal seit 1994 hat das Institut für Soziologie an der Universität Rostock im Auftrage Rostocker Wohnungsunternehmen eine Befragung unter Rostocker Mietern durchgeführt. Einbezogen in die Befragung waren die Mieter der WIRO-Wohnungsgesellschaft mbH und der Wohnungsgenossenschaften WG Union Rostock e.G., WG Schifffahrt-Hafen und WG Warnow Rostock-Warnemünde e.G.. Die Ergebnisse der Befragung werden im Folgenden in zusammengefaßter Form dargestellt, wobei nicht nach den jeweiligen Eignern, sondern nach Stadtteilen differenziert wird, weil eine solche Differenzierung nur in der Zusammenfassung der Daten möglich ist.

Die beteiligten Wohnungsunternehmen repräsentieren etwa 58% des gesamten Wohnungsbestandes in Rostock bzw. fast 65% des Mietwohnungsbestandes, wobei der Anteil besonders in den Großwohnsiedlungen überdurchschnittlich hoch ist (bis zu 88% in Lütten Klein), während im Altbaubestand über erheblich weniger Wohnungen verfügt werden kann (Hansviertel/KTV ca. 25%). Weil die Unternehmen mehr als die Hälfte aller Wohnungen in Rostock verwalten, sind die Ergebnisse der Untersuchung nicht nur für sie interessant, sondern zweifellos auch für die Stadt insgesamt, denn die Ergebnisse spiegeln die wesentlichen sozialstrukturellen Verhältnisse und Probleme in der Hansestadt wider und ebenso das Verhältnis der Einwohner zu ihrer Stadt bzw. zu ihrem Stadtteil. Mit anderen Worten, in der vorliegenden Untersuchung spiegelt sich weitgehend der Rostocker „Durchschnittsmieter“ wider (ungefähr 90% aller Rostocker Haushalte wohnen in Mietwohnungen).

Methodisch handelt es sich um eine schriftliche postalische Befragung einer Stichprobe aus den Mietern der Wohnungsgesellschaften. Aus den Adressenlisten der Wohnungsunternehmen wurde nach dem Zufallsprinzip bei den drei größeren etwa jede zehnte Adresse gezogen (Stichprobengröße 10,5%) und bei der WG Warnow jede fünfte (Stichprobengröße 20%).

An die insgesamt 6.950 ausgewählten Haushalte wurde ein in Zusammenarbeit mit den Wohnungsgesellschaften entwickelter Fragebogen verschickt bzw. über die Hausmeister verteilt, den die Befragten im beigelegten Umschlag (Porto zahlt Empfänger) an die Universität zurückschicken sollten. Insgesamt trafen 1.484 Rückantworten ein, von denen 1.410 in die Auswertung einbezogen werden konnten¹. Dies entspricht einer Brutto-Rücklaufquote von 21,4% und einer Netto-Rücklaufquote von 20,3%, was bei postalischen Befragungen in den neuen Bundesländern ein annehmbarer Durchschnittswert ist. Gegenüber 1997 war der Rücklauf 1999 etwas geringer (1997=24%), was u.a. dem viel größeren Umfang des Fragebogens geschuldet ist.

¹ Einige Fragebögen kamen verspätet zurück (12 erst im August/September, als die erste Auswertung bereits begonnen hatte), 51 Fragebögen waren nicht ausgefüllt worden bzw. enthielten entweder nur sporadische und unlogische Antworten oder waren bei jeder Antwortkategorie angekreuzt worden. In 9 Umschlägen befanden sich keine Fragebögen, sondern diverse „Scherze“ (Reklame, Propaganda, Asche o.ä.). In zwei Umschlägen befanden sich Fragebögen anderer Untersuchungen.

Die Auswertung der Fragebögen bezieht sich schwerpunktmäßig auf folgende Fragenkomplexe:

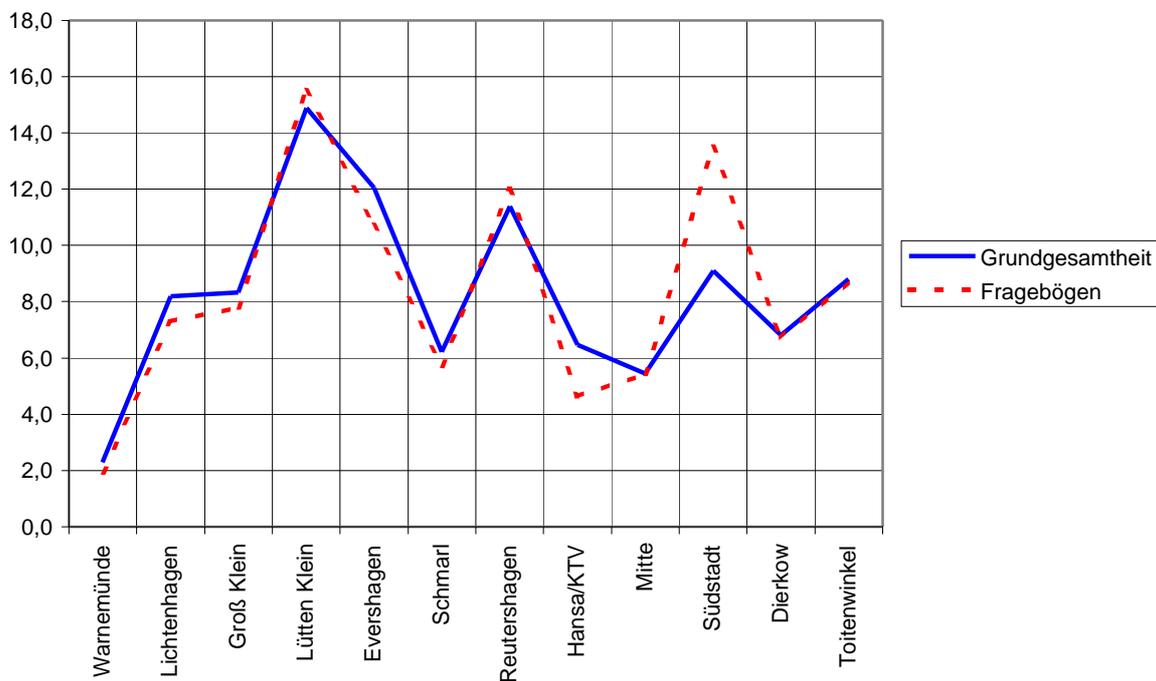
- sozialstrukturelle Zusammensetzung der Mieterschaft,
- das Bild der Mieter von ihrer Wohnung (einschl. Frage nach Miethöhe und -belastung, Wohngeld),
- das Bild der Mieter von ihrem Stadtteil und der konkreten Probleme im Stadtteil,
- Fragen der räumlichen Mobilität,
- Fragen zum Freizeitverhalten und zum Bedarf an Freizeiteinrichtungen,
- Fragen zum Service-Wohnen und
- Fragen zum Wohneigentum bzw. zu Wohnwünschen potentieller Erwerber von Wohneigentum (als Zusatzbefragung im Rahmen eines Kooperationsprojektes mit einer amerikanischen Universität).

Die Befunde der Befragung werden, soweit möglich, mit den Ergebnissen der vorangegangenen Untersuchungen verglichen. Berücksichtigen bei diesem Vergleich muß man allerdings, daß durch die Teilnahme z.T. anderer Wohnungsgenossenschaften als in den Jahren zuvor die Grundgesamtheit eine andere ist. Sie bezieht sich nicht, wie 1994 und 1995, nur auf die WIRO-Mieter bzw. 1997 auf die Mieter der WIRO und fünf Genossenschaften. Andererseits gibt es wie schon 1997 kaum besondere Unterschiede in den Ergebnissen zwischen den Wohnungsgesellschaften, so daß ein Vergleich zulässig ist.

1.1 Methodische Anmerkungen

Der Rücklauf aus den Stadtteilen ist unterschiedlich. Grundlage für die Berechnung ist die Zahl der verwalteten Wohnungen bzw. die entsprechende Stichprobengröße nach Stadtteilen. Danach variiert die Rücklaufquote zwischen 15,2% im Hansaviertel/KTV und 29,9% in der Südstadt. In den anderen Ortsteilen sind die Abweichungen vom Durchschnitt weniger groß, d.h. bis auf die genannten beiden entspricht die Verteilung der Fälle im Datensatz der Befragung (=Sample) auf die einzelnen Stadtteile weitgehend jener der Grundgesamtheit aus allen verwalteten Wohnungen.

Abb. 1: Vergleich: Verteilung der Wohnungen der beteiligten Wohnungsgesellschaften auf die Ortsteile und Verteilung des Rücklaufs auf die Ortsteile (in Prozent)

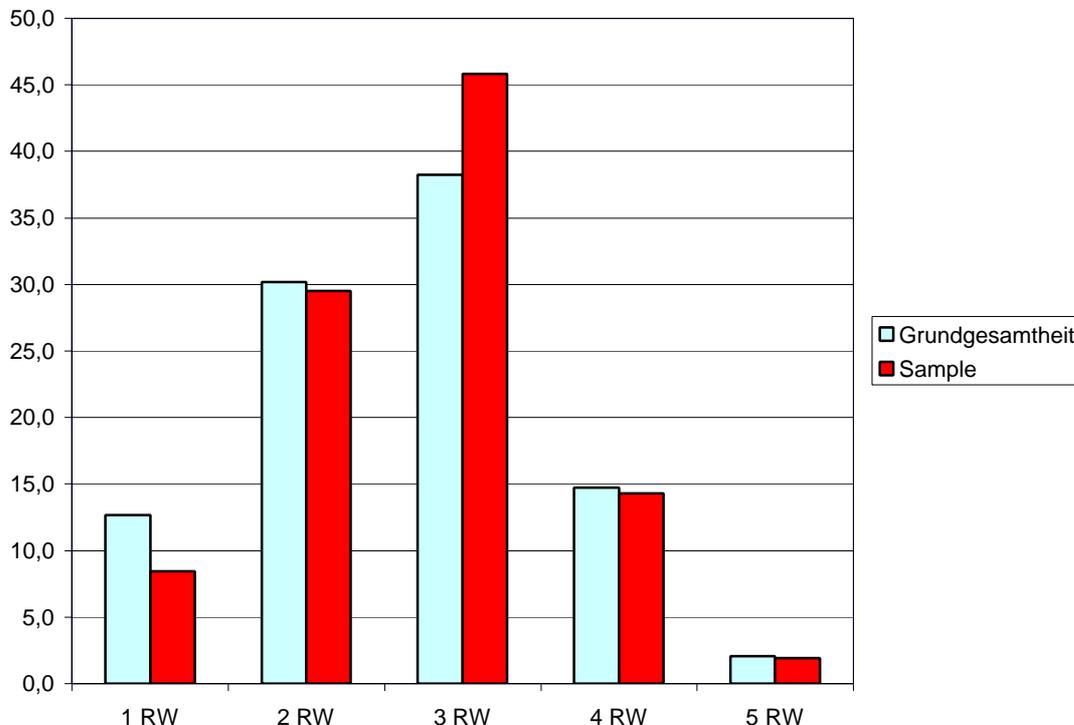


Quelle: Befragung 1999 (ungewichtet), Angaben der Wohnungsunternehmen, eigene Berechnungen

Während im Hansaviertel und in der KTV die Bereitschaft zur Beantwortung des Fragebogens weniger ausgeprägt war als in den anderen Ortsteilen, haben (insbesondere ältere) Mieter aus der Südstadt sich überdurchschnittlich an der Befragung beteiligt. Die Überrepräsentanz der Südstadtbewohner bedeutet, daß Aussagen für die Gesamtstadt durch ein Übergewicht der Südstadt unverhältnismäßig beeinflusst werden können. Um die Möglichkeit einer solchen Verzerrung auszuschließen, wurde der Datensatz entsprechend gewichtet, d.h. die Befragten aus den Stadtteilen erhalten jenes Gewicht, das ihrem Anteil an der Grundgesamtheit entspricht. In der Befragung von 1997 konnte eine solche Verzerrung, welche nicht die Südstadt, sondern die Ortsteile mit überwiegender Altbausubstanz betraf, nicht ausgeglichen werden. Bei Vergleichen sind daher kleinere zum Teil auftretende Unterschiede eher auf die Verzerrungen von 1997 zurückzuführen als auf tatsächliche Veränderungen.

Hinsichtlich der Wohnungsgrößen zeigt sich, daß Bewohner aus Ein- und Zweiraumwohnungen (vermutlich eher Alleinstehende) seltener geantwortet haben als andere. Dafür sind Bewohner aus Dreiraumwohnungen (hauptsächlich ältere Paare) überrepräsentiert.

Abb. 2: Vergleich der Wohnungsgrößenverteilung



Quelle: Befragung 1999 (ungewichtet), Angaben der Wohnungsunternehmen, eigene Berechnungen

Eines solches Antwortverhalten findet sich bei vielen Befragungen. In den Einraumwohnungen leben zum einen überdurchschnittlich häufig junge Alleinstehende, die sich für derartige Befragungen wenig interessieren und sich deshalb auch nicht beteiligen. Andererseits wohnen in den Kleinwohnungen auch oft alleinstehende bzw. verwitwete Senioren über 75 Jahren (überwiegend Frauen), welche sich regelmäßig weniger häufig an Befragungen beteiligen als andere Altersgruppen. In den Dreiraumwohnungen hingegen leben überdurchschnittlich viele ältere Ehepaare, deren Kinder bereits das Haus verlassen haben und die selbst sehr aktiv am gesellschaftlichen Leben teilhaben. Diese Gruppe (55- bis 70jährige) neigt regelmäßig dazu, sich überdurchschnittlich an Befragungen zu beteiligen. Daher sind Dreiraumwohnungen im Sample etwas überrepräsentiert. Ein Ausgleich dieser Verzerrung war leider nicht möglich, da zu Beginn der Auswertung noch nicht alle Daten zur Verfügung standen. Nachträgliche Gewichtungsversuche ergaben jedoch, daß aus dieser Verzerrung keine besonderen Unterschiede im Antwortverhalten ersichtlich werden. Soweit derartiges festzustellen war, resultierte es eher aus der etwas verzerrten Altersstruktur, die durch eine Gewichtung aber ausgeglichen wurde.

Um weiterhin die Repräsentativität zu überprüfen, wurde das Sample hinsichtlich der Altersstruktur mit den Daten des Amtes für Statistik und Wahlen (Stand 31.3.99) für die Stadt insgesamt sowie für die jeweiligen Stadtteile verglichen. Die amtliche Statistik ist freilich nur ein

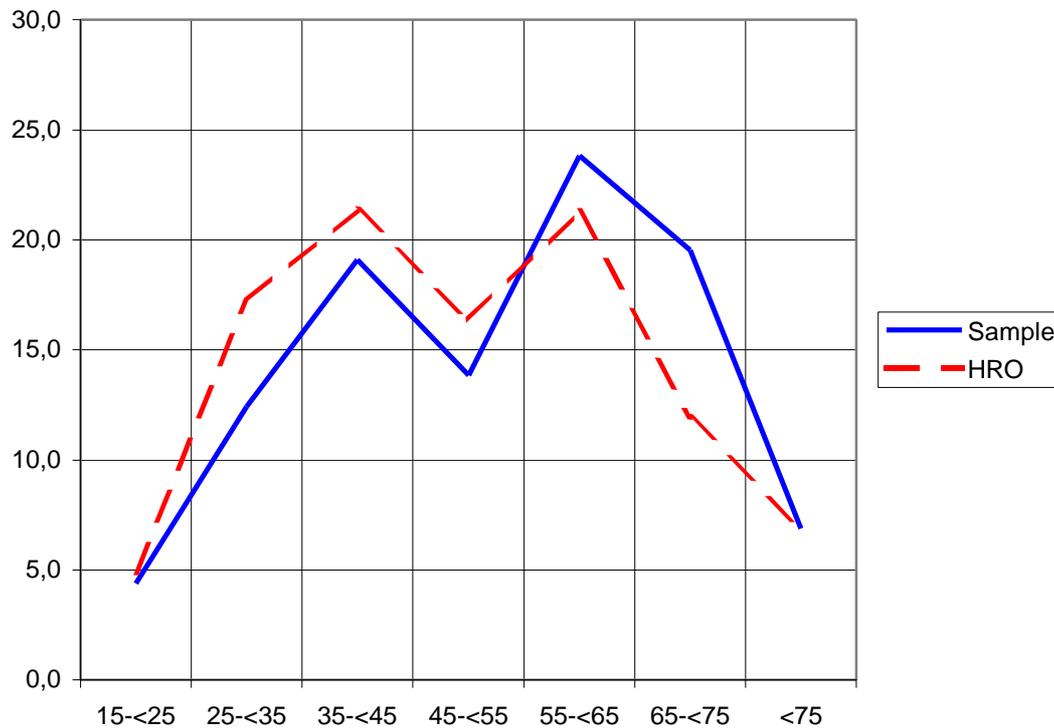
sehr grober Indikator, da ja nicht die Bevölkerung insgesamt, sondern nur die Mieter der beteiligten Wohnungsunternehmen befragt wurden. Zumindest für die ab Mitte der 50er Jahre errichteten Wohngebiete der Stadt erscheint es aber plausibel, daß die befragten Mieter die durchschnittliche Altersstruktur der Ortsteile repräsentieren, denn dort gehören etwa drei Viertel des Wohnungsbestandes den beteiligten Wohnungsunternehmen und deren Mieter stellen die Mehrheit der Bevölkerung. Für Warnemünde, Hansaviertel/Gartenstadt, die Kröpeliner-Tor-Vorstadt und die Stadtmitte allerdings, wo nur etwa 30% des Wohnungsbestandes den Wohnungsunternehmen gehören und entsprechend die Altersstruktur stärker von den anderen Bewohnern geprägt wird, kann man die Altersstruktur der Mieter und die des gesamten Ortsteils nicht unbedingt gleichsetzen. Wenn hier Abweichungen auftreten, so muß das nicht bedeuten, daß dies auf ein unterschiedliches Antwortverhalten zurückgeht, sondern es kann auch bedeuten, daß die Altersstruktur der Mieter tatsächlich eine andere ist. Abgesehen davon spiegeln die Befragungsergebnisse in diesen Stadtteilen die Gesamtsituation nicht so umfassend wider, wie in den Neubausiedlungen, d.h. die Repräsentativität bezogen auf den gesamten Ortsteil ist deutlich eingeschränkt. Da aber keine anderen Daten zur Verfügung stehen als nur die amtliche Statistik für den gesamten Stadtteil und bei Befragungen regelmäßig jüngere Personen häufiger die Antworten verweigern, während sich ältere überdurchschnittlich beteiligen, wurden auch hier ein Vergleich und eine Gewichtung vorgenommen.

Ein weiteres Problem für die Überprüfung der Repräsentativität der Befragung in Hinsicht auf die Altersstruktur ist die Tatsache, daß sie an Haushalte gerichtet war. Um einen jeweiligen *Fall* (=Haushalt) nach Alter zu gewichten, benötigt man eine eindeutige Altersangabe, die es aber für einen Haushalt nicht gibt. Zugrundegelegt wird i.d.R. das Alter derjenigen Person, die den Fragebogen ausgefüllt hat (=Bezugsperson). Da es sich bei der „Bezugsperson“ immer um Erwachsene handelte, wurden nur die Angaben der 15 Jahre und älteren Personen mit den amtlichen Angaben verglichen. Zusätzlich wurde auf der Grundlage der Befragung für die amtliche Statistik ungefähr errechnet, wieviel Prozent der 15- bis unter 35jährigen noch im elterlichen Haushalt leben oder bereits einen eigenen Hausstand gegründet haben (bei den 15- bis 25jährigen haben ca. 28% einen eigenen Hausstand, bei den 25- bis 35jährigen sind es ca. 92%)

Im Ergebnis des Vergleichs zeigt sich, daß, wie bei postalischen Befragungen nicht anders zu erwarten, die Altersgruppen zwischen 55 und 75 Jahren leicht über- und die jüngeren leicht unterrepräsentiert waren.

Die Verzerrung nach der Altersstruktur und die nach der Verteilung der Stadtteile wurde durch eine entsprechende Gewichtung des Samples ausgeglichen, so daß auf der Ebene der Haushalte, an die sich die Befragung ja primär richtete, Repräsentativität hergestellt wurde.

Abb. 3: Altersstruktur der Bezugspersonen im Vergleich zur Altersstruktur in der Hansestadt Rostock



Quelle: Befragung 1999 (ungewichtet); Amt für Statistik und Wahlen, Statistische Nachrichten I. Quartal 1999; eigene Berechnungen (ohne Dierkow Ost und West, Rostock Heide und Rostock Ost)

Mit der Befragung wurden auch die soziostrukturellen Merkmale *aller* Haushaltsmitglieder erfaßt, so daß ein Abbild der insgesamt erfaßten Population hinsichtlich der Altersstruktur, des Erwerbsstatus sowie der schulischen und beruflichen Qualifikation gezeichnet werden kann. Hier wurde keine eigene Gewichtung vorgenommen, sondern nur die Gewichtung der Haushalte zugrunde gelegt. Leichte Abweichungen zur amtlichen Statistik sind also möglich. Während die Analyse der sozialstrukturellen Merkmale sich auf alle erfaßten Personen bezieht, bezieht sich die Analyse der anderen Fragen nur auf die Haushalte. Dabei ist zu berücksichtigen, daß die abgefragten Einschätzungen und Meinungen i.d.R. nur die Meinung der jeweiligen Bezugsperson wiedergeben und nicht unbedingt die Meinung aller Haushaltsmitglieder. Andererseits ist denkbar, daß der Fragebogen im Familienkreis diskutiert wurde und insofern durchaus auch eine kollektive Meinung zum Ausdruck kommt.

Bei der Darstellung der Ergebnisse ist zu berücksichtigen, daß die Zahl der gewichteten Fälle mitunter etwas größer sein kann, als die Zahl der tatsächlichen Fälle. Dieser Effekt entsteht, weil eine Gewichtung nur für Fälle durchgeführt werden konnte, bei denen Angaben zum Alter und zum Ortsteil vorlagen, während andere Fälle ihr Gewicht von „eins“ (1 Fall) behalten bzw. nur der Altersfaktor oder der Ortsteilfaktor eine Rolle spielte. Ebenso können aufgrund der Tabellenerstellung im EDV-Programm Rundungsfehler in den Tabellen auftreten, die allerdings für die jeweilige Aussage ohne Bedeutung sind.

2. Sozialstruktur der Mieterschaft

Die Hansestadt Rostock hat nach der Wende eine rasante Entwicklung durchgemacht, die alle Lebensbereiche erfaßt hat. Die ökonomischen, demographischen, sozialen, räumlichen und politischen Veränderungen der Hansestadt seit 1990 sind tiefgreifend und es ist zu erwarten, daß sich die Stadt allmählich auch sozialräumlich stärker verändert. In den ersten Jahren nach der Wende waren die zu beobachtenden Veränderungen zunächst eher ein Ausdruck einer allgemeinen Ausdifferenzierung von Lebenslagen in der Stadt. Sie betrafen alle Stadtteile gleichermaßen, allerdings waren die Veränderungen aufgrund der vorhandenen Unterschiede in der demographischen Struktur der Stadtteile jeweils mehr oder weniger ausgeprägt. Ab Mitte der 90er Jahre sind die stattfindenden Veränderungen und deren soziale Folgen aber nicht mehr so sehr ein Ausdruck der gesellschaftlichen Transformation, sondern Ausdruck eines grundlegenden wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Strukturwandels nicht nur in Ostdeutschland, sondern in der Welt insgesamt. Es findet ein allgemeiner Prozeß der Ausdifferenzierung statt, der sich nicht nur auf soziale Unterschiede bezieht, sondern auch darauf, daß die einzelnen sozialen Gruppen sich verstärkt auch räumlich voneinander zu separieren beginnen. Solche sozialräumlichen Veränderungen werden wesentlich durch *selektive Wanderungen* innerhalb der Stadt bzw. durch Weg- und Zuzüge aus der/in die Stadt getragen.

Das Wanderungsgeschehen in der Hansestadt hat inzwischen ein Niveau erreicht, daß dem vergleichbarer Städte (wie z.B. den etwa gleich großen Städten Kiel und Lübeck) entspricht. In der Stadt herrscht inzwischen eine große Wanderungsdynamik. Seit 1994, als die erste Mieterbefragung durchgeführt wurde, sind (bis zum 31.3.1999) insgesamt 63.630 Personen aus der Stadt fortgezogen und 36.962 kamen als Neubürger in die Stadt. Außerdem sind von Anfang 1994 bis Ende 1998 insgesamt 91.366 Personen innerhalb der Stadt umgezogen. Rein rechnerisch² wohnt damit mehr als die Hälfte der Rostocker Bevölkerung heute in einer anderen Wohnung als noch Ende 1993.

Dieser hohe „Umschlag“ innerhalb der Stadt gibt Anlaß zu der Vermutung, daß allmählich Tendenzen einer sozialräumlichen Segregation sichtbar werden und zwar auch innerhalb der Mieterschaft der an der Befragung beteiligten Wohnungsunternehmen. Eine solche Segregation kann statistisch über verschiedene Indikatoren ermittelt werden. Bereits deutlich ausgeprägt, als Folge der Belegungspolitik zu DDR-Zeiten, ist eine altersmäßige Segregation innerhalb der Stadt, insofern ist das *Alter* ein erster Indikator, der über Veränderungen Auskunft gibt. In Zusammenhang mit dem Alter stehen *Haushaltstyp* und teilweise der *Erwerbsstatus* sowie die schulische und berufliche *Qualifikation*. Zunächst soll i.F. aber geklärt werden, wie hoch der „Umschlag“ innerhalb der Mieterschaft anhand der Wohndauer ungefähr ist.

² Rein rechnerisch deshalb, weil auch eine unbekannte Zahl von Mehrfachumzügen darunter ist.

2.1 Wohndauer

Ein Drittel der Bezugspersonen aus den befragten Haushalten ist in Rostock geboren (33,6%), zwei Drittel sind irgendwann nach Rostock zugezogen, davon leben 53% schon 30 oder mehr Jahre in Rostock, weitere 32,9% zwischen 10 und 29 Jahre und 14,1% sind 1990 oder später in die Stadt gezogen.

Die Mehrheit der Befragten (77%) ist irgendwann in einen anderen Stadtteil umgezogen. Nur 23% wohnen noch im gleichen Stadtteil, in dem sie zugezogen bzw. geboren sind. Letzteres gilt freilich besonders für jene, die erst in den letzten zehn Jahren nach Rostock gezogen sind. Aber immerhin 43,4% derjenigen, die nie den Stadtteil oder die Wohnung gewechselt haben, wohnen seit mehr als 20 Jahren dort. Diese Dauerhaftigkeit des Wohnens findet sich vor allem in den Altbau- und den älteren Neubaugebieten, wie Hansaviertel/KTV, Südstadt, Reutershagen und Lütten Klein.

Tab. 1: Wohndauer im Stadtteil (in Prozent)

	50 J. u.mehr	45 - 49 Jahre	40 - 44 Jahre	35 - 39 Jahre	30 - 34 Jahre	25 - 29 Jahre	20 - 24 Jahre	15 - 19 Jahre	10 - 14 Jahre	5 - 9 Jahre	< 5 J	Insg.
Warnemünde	4,3	20,2	5,4	6,2	17,3	8,0	2,9	6,9	5,8	0,0	23,0	100,0
Lichtenhagen	0,0	0,0	0,9	0,0	0,0	4,3	38,3	13,0	7,8	11,6	24,0	100,0
Groß Klein	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,4	44,6	15,4	11,8	23,8	100,0
Lütten Klein	0,0	0,0	0,0	0,7	29,9	19,9	6,7	7,2	7,4	7,7	20,4	100,0
Evershagen	0,0	0,0	0,4	0,0	0,6	32,6	12,6	6,7	8,5	18,7	19,8	100,0
Schmarl	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	41,0	19,6	9,6	10,3	19,4	100,0
Reutershagen	2,7	7,0	10,6	20,6	8,1	7,4	6,3	4,1	5,6	9,8	17,9	100,0
Hansav./KTV	2,7	1,7	7,3	3,8	15,0	5,6	15,9	6,3	25,0	2,8	14,0	100,0
Mitte	6,5	7,0	6,0	4,9	5,3	5,2	1,7	5,8	9,7	20,1	27,9	100,0
Südstadt	0,0	0,0	0,7	24,9	16,4	8,3	6,3	6,6	5,8	10,4	20,6	100,0
Dierkow	0,0	0,0	0,0	0,0	1,5	0,0	1,2	9,2	47,0	15,1	25,9	100,0
Toitenwinkel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	0,0	24,5	44,1	30,8	100,0
Insg.	0,9	1,7	2,2	6,5	9,2	9,6	10,5	10,2	12,8	14,3	22,1	100,0

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Die Wohndauer im Stadtteil richtet sich weitgehend nach dem Entstehungszeitraum der Wohngebiete, aber auch nach der Fluktuation in den letzten Jahren. In den älteren Wohngebieten findet sich die längste Wohndauer und in den jungen Vierteln sowie in der Stadtmitte gibt es die höchsten Raten an Zuzügen seit 1990. Durchschnittlich sind 22,1% der Befragten erst in den letzten fünf Jahren in ihren gegenwärtigen Stadtteil gezogen (1997 = 22,7%). Etwas höhere Quoten haben Toitenwinkel (wahrscheinlich wegen der Erweiterung des Wohngebietes), die Stadtmitte (wo offensichtlich in verstärktem Maße allmählich ein Bevölkerungsaustausch stattfindet) sowie Dierkow, Lichtenhagen und Groß Klein, die in den letzten Jahren eine allmähliche Zunahme der Fluktuation aufweisen.

Wie kaum anders zu erwarten, korreliert die Wohndauer mit dem Alter, d.h. je älter die Bezugsperson ist, um so länger gibt es den Haushalt schon im Stadtteil. Bei den 20- bis 30jährigen liegt die durchschnittliche Wohndauer im Stadtteil bei 7,4 Jahren, bei den 30- bis 50jährigen bei 12,2 Jahren, bei den 50- bis 65jährigen bei 22,4 Jahren und bei den über 65jährigen bei 25,6 Jahren.

Tab. 2: Durchschnittliche Wohndauer im Stadtteil nach Familientyp (in Jahren)

	Durchschnittliche Wohndauer im Stadtteil
Alleinst. <40 J.	10,37
Alleinst. 40-<65 J.	17,54
Alleinst. >65 J.	22,17
Alleinerziehend	12,87
Paar	22,31
Familie	12,43
Insg.	17,20

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Nach Familientyp haben Paar-Haushalte und Alleinstehende über 65 Jahren die längste Wohndauer (22 Jahre im Durchschnitt) und Alleinstehende unter 40 Jahren, Familien sowie Alleinerziehende die durchschnittlich kürzeste (10 bzw. 13 Jahre).

Tab. 3: Wohndauer in der Wohnung

	Warnemünde	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Hansav./KTV	Mitte	Südstadt	Dierkow	Toitenwinkel	Insg.
>30 Jahre	19,2	0,0	0,0	20,3	0,4	0,0	39,1	16,7	16,8	33,9	0,0	0,0	14,4
20 - 20 Jahre	25,8	32,8	2,9	21,7	31,8	33,6	10,6	20,0	8,0	15,3	0,0	0,0	16,5
10 - 19 Jahre	9,8	20,1	48,7	14,8	16,5	25,4	11,6	22,7	18,2	11,6	45,0	19,0	20,6
5 - 9 Jahre	6,9	10,4	13,0	11,0	18,9	7,7	12,5	10,0	15,5	10,3	17,0	38,0	14,8
<5 Jahre	38,2	36,6	35,4	32,2	32,4	33,3	26,1	30,6	41,6	28,9	37,9	43,0	33,6
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	100,0

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Wohnen 22% erst seit höchstens fünf Jahren im *Stadtteil*, so sind aber 33,6% (1997 = 30,8%) in den letzten fünf Jahren in eine neue *Wohnung* gezogen, d.h. etliche Haushalte sind nicht nur beim Umzug in einen neuen Stadtteil in ihre gegenwärtige Wohnung gezogen, sondern innerhalb des Stadtteils umgezogen. Insgesamt haben 24,7% aller Haushalte ihre Wohnung innerhalb des Stadtteils gewechselt, davon 13,2% innerhalb der letzten fünf Jahre. Diese Werte liegen etwas höher als 1997, was mit dem allgemeinen Anstieg der innerstädtischen Wanderungen seit 1990 zu erklären ist. Von 1993 bis 1997 ist die Zahl der Umzüge innerhalb der Hansestadt stetig von 11.546 im Jahre 1993 bis auf 23.065 im Jahre 1997 gestiegen. Für 1998 zeichnete sich dann eine Beruhigung in der Umzugsdynamik ab, indem es mit 22.974 Umzügen beim Niveau des Vorjahres blieb, was anscheinend für Städte von der Größe Rostocks typisch ist .

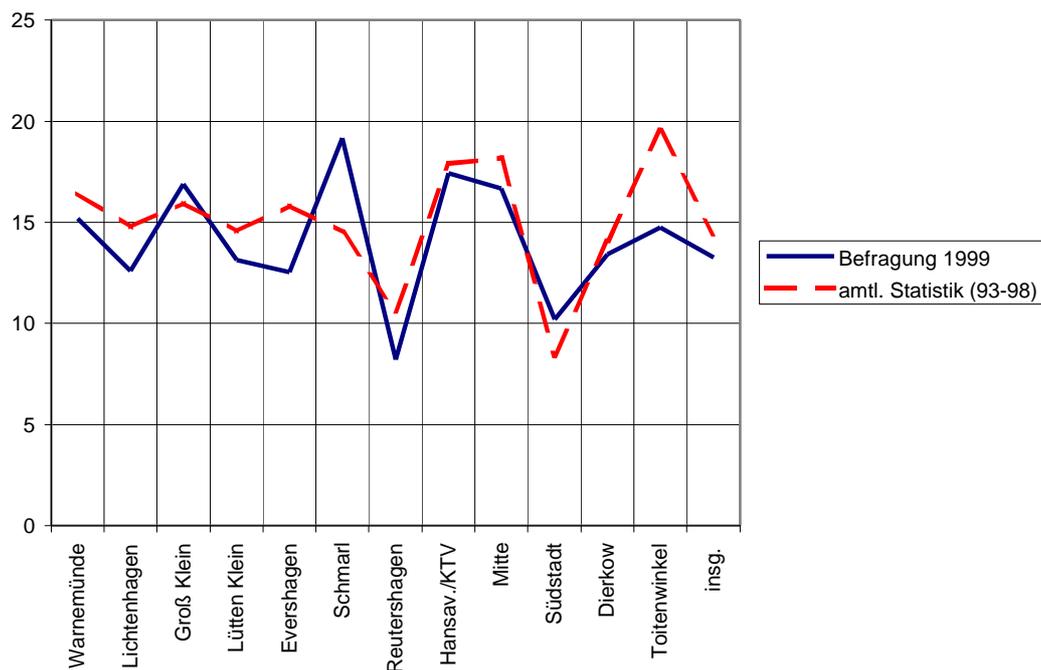
Die höchste Rate an Wohnungswechseln innerhalb des Stadtteils hat in der Mieterbefragung Schmarl, gefolgt von der KTV, Groß Klein und der Stadtmitte. Am wenigsten ziehen die Bewohner der älteren Stadtteile innerhalb ihres Wohngebietes um. Wie 1997 ist festzustellen, daß auch innerhalb der weniger beliebten Großwohngebiete ein reges Umzugsgeschehen herrscht. Die Ergebnisse der Befragung decken sich, mit Ausnahme der Stadtteile Evershagen, Schmarl und Toitenwinkel, weitgehend (im Trend) mit den Angaben der amtlichen Statistik.

Tab. 4: Anteil der Wohnungswechsel innerhalb des Stadtteils in den letzten fünf Jahren an allen Haushalten im Stadtteil (in Prozent)

	Anteil der Wohnungswechsel im Stadtteil	Anteil Umzüge innerhalb der Ortsteile 1993 – 1998 (amtl. Statistik)
Warnemünde	15,2	16,4
Lichtenhagen	12,6	14,8
Groß Klein	16,9	16,0
Lütten Klein	13,1	14,6
Evershagen	12,5	15,8
Schmarl	19,2	14,5
Reutershagen	8,2	10,6
Hansav./KTV	17,4	17,9
Mitte	16,7	18,2
Südstadt	10,2	8,4
Dierkow	13,4	14,1
Toitenwinkel	14,7	19,6
insg.	13,2	14,4

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Abb. 4 Anteil der Wohnungswechsel innerhalb des Stadtteils in den letzten fünf Jahren an allen Haushalten im Stadtteil (Vergleich Befragung und amtliche Statistik) (in Prozent)



Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

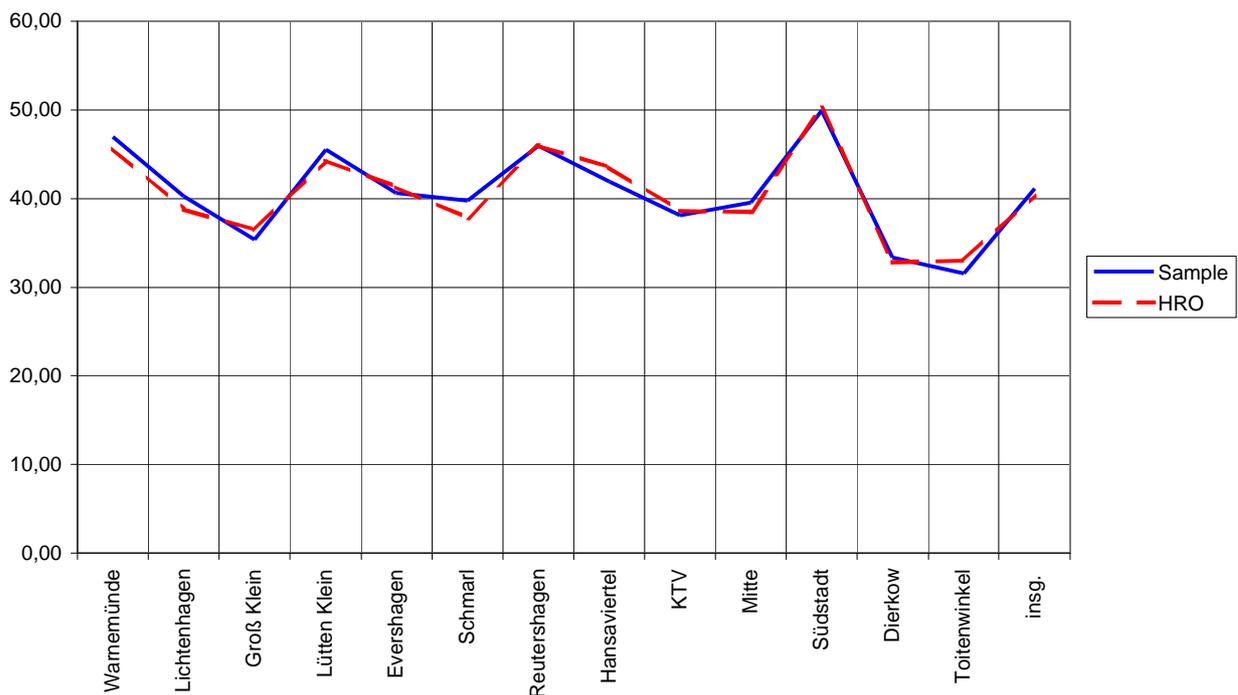
Am häufigsten haben Alleinstehende unter 40 Jahren die Wohnung innerhalb des Stadtteils gewechselt (34,2%), darunter insbesondere viele 20- bis 30jährige. Der Anlaß für den Umzug war in dieser Gruppe wahrscheinlich vielfach der Auszug aus dem Elternhaus. Ebenfalls noch überdurchschnittlich häufig umgezogen sind Alleinerziehende (19,4%), was in vielen Fällen wahrscheinlich auf Trennung/Scheidung zurückgeht. Auch Familien haben mit 17,3% noch relativ häufig die Wohnung gewechselt.

Insgesamt sind 34% der Befragten innerhalb der letzten fünf Jahre umgezogen, entweder in einen anderen Stadtteil oder in eine andere Wohnung innerhalb des Stadtteils. Wie schon bei der Betrachtung der Umzüge innerhalb des Stadtteils waren dabei die Alleinstehenden unter 40 Jahren am mobilsten, indem 77% davon umgezogen sind. Wie schon erwähnt, steht dahinter oftmals der Auszug aus dem Elternhaus. Alleinerziehende (40,5%) und Familien (38,1%) haben ebenfalls sehr häufig die Wohnung gewechselt. Am wenigsten umgezogen sind die Paare und die Alleinstehenden über 40 Jahren (22,6% bzw. 24,6%).

2.2 Altersstruktur

Mit der Befragung wurde das Alter aller Personen eines Haushalts erfaßt, d.h. es kann die Altersstruktur aller Mieter und deren Angehörigen nachgezeichnet werden. Rostock verfügt über eine spezifische Altersverteilung innerhalb der Stadtteile. Während Gebiete mit überwiegender Altbausubstanz (vor 1950) altersmäßig noch relativ durchmischt sind, haben alle seit Ende der 50er Jahre errichteten neuen Wohngebiete eine spezifische Altersstruktur, indem jeweils zwei Generationen (Eltern und deren Kinder) das Bild dominieren.

Abb. 5: Durchschnittsalter nach Stadtteilen



Quelle: Befragung 1999 (gewichtet); Amt für Statistik und Wahlen, Statistische Nachrichten I. Quartal 1999; eigene Berechnungen (für die amtlichen Daten wurde ein ungefähres Durchschnittsalter auf der Grundlage von Altersgruppen errechnet)

Daran hat sich auch 1999, trotz der vielen Umzüge in der Stadt, nichts geändert. Der Vergleich des Durchschnittsalters zwischen den Stadtteilen zeigt auch 1999 nach wie vor die typische demographische Verteilung (sowohl in der amtlichen Statistik, wie auch in der Befragung). Entsprechend dem Baualter der Neubaugebiete ist das Durchschnittsalter mit 50,3³

³ Folgende Altersangaben beruhen (wenn nicht anders bezeichnet) auf der amtlichen Statistik

Jahren in der Südstadt am höchsten, während es in Toitenwinkel mit 32,3 Jahren am geringsten ist. Die einzige Veränderung seit 1997 in den meisten Stadtteilen ist, daß das Durchschnittsalter heute um ein bis zwei Jahre höher ist.

Mehr als die Hälfte der Bewohner der Südstadt und damit fast doppelt so viel, wie im städtischen Durchschnitt, sind 55 Jahre und älter (56,6% gegenüber 53,2% 1997). Dafür sind dort nur 7,6% (8,9% 1997) Kinder unter 15 Jahren, was deutlich unter dem städtischen Durchschnitt von 13,3% liegt (15% 1997). In Toitenwinkel und Dierkow hingegen sind nur etwas mehr als 10% älter als 55 Jahre, dafür ist aber fast jeder vierte Bewohner ein Kind unter 15 Jahren. Im Nordwesten der Stadt haben Reutershagen (43,3%) und Lütten Klein (42,9%) einen überdurchschnittlichen Anteil an älteren Bewohnern, während in den anderen Stadtteilen die mittleren Generationen stärker vertreten ist.

Aufgrund des Geburtenrückgangs und der Abwanderung wächst die Zahl der älteren Menschen in der Stadt. Dies gilt für fast alle Stadtteile. In Biestow und der Gartenstadt allerdings gab es in den neu errichteten Wohnvierteln einen Zuzug überwiegend von Familien, so daß im Vergleich zu 1993 die Zahl der Kinder dort leicht angestiegen und der Anteil der Älteren etwas zurückgegangen ist. In der KTV und in der Stadtmitte ist die Zahl der Älteren über 50 Jahre gesunken. Dafür beginnt insbesondere die Zahl der 20- bis etwa 40jährigen nach einem vorübergehenden Rückgang wieder zu steigen. In diesen Stadtteilen deuten sich also Strukturveränderungen an. In den anderen Stadtteilen, insbesondere den Großwohnsiedlungen, sind solche Veränderungen in der Altersstruktur nicht zu erkennen. Hier wandern die jeweiligen Spitzen in der Altersstruktur nach „hinten“, d.h. die demographische Welle setzt sich ungebrochen fort.

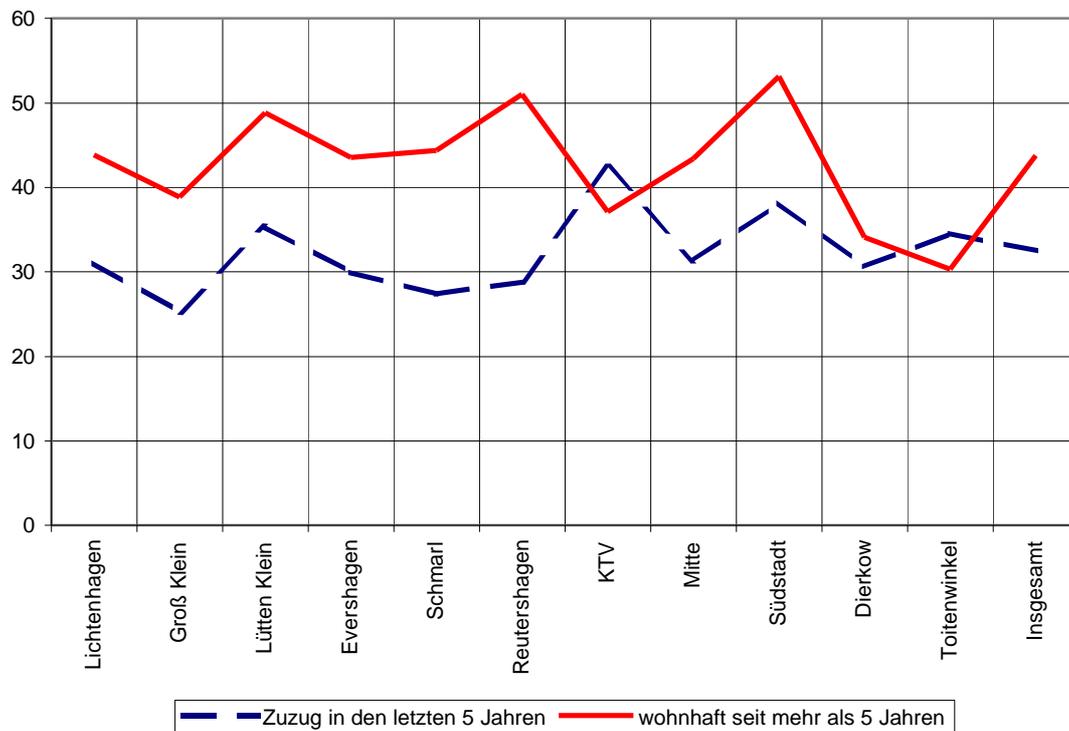
Wenn trotz der enormen Wanderung in der Stadt keine Veränderung in der Alterssegregation der Stadt zu erkennen ist, bietet sich folgende Erklärung an: Es ziehen wahrscheinlich die gleichen Altersgruppen in die Stadtteile, die auch dort schon das Gros der Bevölkerung stellen bzw. die den Stadtteil verlassen. Befragt wurden zwar keine Zu- und Fortgezogenen, jedoch läßt sich die Frage, welche Altersgruppen vorwiegend in die Stadtteile gezogen sind, nach der Wohndauer beantworten. Vergleicht man das Durchschnittsalter der Personen, die in den letzten fünf Jahren neu in die Stadtteile gezogen sind mit dem der Personen, die seit mehr als fünf Jahren im Stadtteil wohnen, dann scheint sich die These für die meisten Stadtteile zu bestätigen.

Zunächst wird allerdings deutlich, daß das Alter der Zugezogenen meistens unter dem der Langzeitbewohner liegt. Die Erklärung dafür ist, daß jüngere Alleinstehende bzw. Familien i.d.R. räumlich mobiler sind als Ältere, die nur noch wenig dazu neigen, ihre Wohnung zu wechseln. Dieser Zusammenhang kann nicht nur für die Zugezogenen unterstellt werden, sondern auch für Wegziehende. Daher findet der Ausgleich eher bei den jüngeren Altersgruppen statt, weil die häufiger zu- und wegziehen.

Wie man in der unten stehenden Grafik sehen kann, folgt die Kurve der Zugezogenen in den meisten Stadtteilen der Kurve der Langzeitbewohner. In Groß Klein mit einer jungen Bevöl-

kerung ist das Durchschnittsalter der Zugezogenen deutlich geringer als in der Stadt insgesamt, dafür ist es in Lütten Klein und in der Südstadt mit einer älteren Bevölkerung deutlich höher. Ausnahmen bilden die KTV, Reutershagen und Toitenwinkel.

Abb. 6: Durchschnittsalter der Zugezogenen und der Langzeitbewohner nach Stadtteilen (in Jahren)



Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Wie schon an den Veränderungen der Altersstruktur zu sehen war, befindet sich die KTV insgesamt im Umbruch. Der Wohnungsbestand der beteiligten Wohnungsunternehmen in der KTV ist offensichtlich entweder für Jüngere zwischen 20 und 30 Jahren oder für Ältere über 45 Jahren interessant.

In Reutershagen führen die Zuzüge offensichtlich langfristig zu einer Verjüngung des Stadtteils. Reutershagen ist der älteste nach dem Zweiten Weltkrieg gebaute Stadtteil der Hansestadt, hat aber inzwischen eine stärker durchmischte Altersstruktur als die jüngeren Viertel. Zwar gibt es auch hier noch eine „Altersspitze“ bei den 65- bis 74jährigen, jedoch läuft diese „Welle“ allmählich aus, weil sie durch Zuzüge nicht aufgefüllt wird. Die jetzt noch von älteren Ehepaaren bewohnten großen Wohnungen sind für Familien interessant, daher überrascht es nicht, daß unter den zugezogenen Personen 37% unter 15 Jahre alt sind, also überwiegend Familien zuziehen, während über 50jährige nur 6% ausmachen (anders in der Südstadt, dort sind 20% der Zugezogenen über 50 Jahre alt).

In Toitenwinkel gibt es zwar auch eine Konzentration unter den Zugezogenen bei jungen Familien (je 30% sind unter 15 Jahre alt bzw. 20 bis 40 Jahre alt), jedoch sind auch die Al-

tersgruppen ab 40 Jahren noch häufig vertreten. Für diese größere Bandbreite in der Altersstruktur der Zuzüge ist möglicherweise die Erweiterung Toitenwinkels um den fünften Bauabschnitt verantwortlich, wo in den letzten Jahren auch ältere Bewohner eingezogen sind.

Das Ergebnis, daß hauptsächlich die Großwohnsiedlungen sich in ihrer Altersstruktur durch Zuwanderung zu reproduzieren scheinen, entspricht dem Ergebnis der Studie von 1997.

2.3 Familienstand

Entsprechend der Altersverteilung in der Hansestadt sind auch Ledige, Verheiratete, Verwitwete und Geschiedene nicht gleichmäßig über die Stadt verteilt. In den Ortsteilen, in denen mehr Kinder leben, ist die Zahl der Ledigen entsprechend höher, in den älteren Stadtteilen sind dagegen die Anteile der Verheirateten und der Verwitweten höher als im Durchschnitt. Diese Verteilung ergibt sich sowohl aus der amtlichen Statistik als auch aus der Befragung. Nach der amtlichen Statistik hat sich an dieser Verteilung seit 1994 nichts wesentliches geändert. Insgesamt ist der Anteil der Verheirateten in der Stadt um zwei Prozentpunkte zurückgegangen und haben die Anteile der Geschiedenen und Ledigen etwas zugenommen. Eine Ausnahme machen allerdings die KTV und die Stadtmitte. Hier ist der Anteil der Verheirateten um etwa fünf Prozentpunkte zurückgegangen, während der Anteil der Ledigen entsprechend gestiegen ist, wobei dafür hauptsächlich die Zuwanderung von 20- bis 40jährigen verantwortlich ist.

Tab. 5: Familienstand nach Stadtteilen

	ledig	Partnerschaft	verheiratet	geschieden	verwitwet	Insg.
Warnemünde	30,0	4,5	52,1	7,1	6,3	100,0
Lichtenhagen	29,4	9,1	53,0	4,0	4,5	100,0
Groß Klein	38,8	10,5	45,5	4,4	0,9	100,0
Lütten Klein	27,0	10,3	50,1	7,4	5,1	100,0
Evershagen	34,1	7,4	49,8	3,6	5,1	100,0
Schmarl	33,7	10,6	47,8	5,7	2,2	100,0
Reutershagen	24,3	9,1	54,9	4,9	6,8	100,0
KTV	35,2	13,4	43,2	3,4	4,8	100,0
Mitte	34,2	12,7	38,6	7,5	6,9	100,0
Südstadt	22,2	7,3	58,7	4,1	7,6	100,0
Brinckmansdorf	26,6	5,2	58,0	5,2	5,0	100,0
Dierkow	41,5	8,9	41,1	7,3	1,3	100,0
Toitenwinkel	45,0	7,7	36,5	6,8	4,0	100,0
insg.	32,1	9,2	48,5	5,4	4,7	100,0
Rostock insg. (1998)	39,8		45,7	7,8	6,7	100,0

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet); Amt für Statistik und Wahlen

Die Ergebnisse der Befragung sind nur bedingt mit der amtlichen Statistik vergleichbar, denn neben dem formalen Statuts „verheiratet“ wurde auch erhoben, ob jemand unverheiratet in Partnerschaft mit anderen lebt. Direkt vergleichbar ist nur der Anteil der Verheirateten. Er liegt in der Befragung um etwa drei Prozentpunkte über den amtlichen Angaben. Der Grund dafür könnte sein, daß ältere Paare überdurchschnittlich häufig geantwortet haben bzw. daß

diese Gruppe ohnehin stärker unter den Mieter der beteiligten Wohnungsunternehmen vertreten ist.

Eine größere Abweichung findet sich allerdings bei den Ledigen, Geschiedenen und Verwitweten. Diese Differenz zur amtlichen Statistik ergibt sich daraus, daß immerhin 9,2% der Befragten unverheiratet in Partnerschaft leben, also vom eigentlichen formalen Status her ledig, geschieden oder verwitwet sind. Wie sich diese einzelnen Status auf die in Partnerschaft Lebenden verteilen, läßt sich nicht genau ermitteln. Unterscheidet man diese Gruppe nach Alter und nimmt an, daß bei den unter 40jährigen die Ledigen dominieren, bei den 40- bis 55jährigen die Geschiedenen und bei den Älteren die Verwitweten, dann gleichen sich die Werte wieder stärker an die amtliche Statistik an.

Überdurchschnittlich viele unverheiratete Partnerschaften finden sich in der KTV und der Stadtmitte. Während es in der Stadtmitte eher unter 30jährige sind (51%), sind die Partner in den Lebensgemeinschaften der KTV überwiegend 30 bis 50 Jahre alt. Dieser Befund stützt die These, daß in der KTV ein Prozeß der „Gentrifikation“ im Gange ist. Diese These besagt, daß in innenstadtnahen Wohnvierteln, die durch zunehmende Investitionen an Attraktivität gewinnen, die alteingesessenen Einwohner allmählich durch neu hinzuziehende Bewohnergruppen verdrängt werden. Als neu hinzuziehende Bewohnergruppen werden in der Literatur gerade jene beschrieben, für die u.a. das beschriebene Merkmal „unverheiratet zusammen lebend“ und ein mittleres Alter gelten. Insofern kann der Befund als ein Indiz für eine solche Entwicklung gewertet werden.

2.4 Haushalts- und Familientypen

Betrachtet man die Zusammensetzung der Haushalte nach Familienstand, Haushaltsgröße und Alter der Haushaltsmitglieder, so lassen sich daraus die folgenden Haushaltstypen ableiten:

- *Alleinstehende* (die noch einmal nach Alter unterschieden werden)
- *Alleinerziehende* Mütter und Väter mit Kindern
- *Paar-Haushalte* von zwei Erwachsenen ohne Kinder
- *Familien* mit Kindern (zwei Erwachsene und Kinder)
- *Wohngemeinschaften* und Sonstige

Der Anteil der Familien mit Kindern ist, wie insgesamt in der Stadt, auch unter den Mietern der Wohnungsunternehmen weiter rückläufig. Dafür nehmen Alleinstehende weiter zu. Mehr als jeder vierte Haushalt (28,5%) ist ein Einpersonenhaushalt eines Alleinstehenden (1997 = 25,8%). Mehr als jeder Dritte (36,2%) ein Paarhaushalt (1997 = 36,2%) und nur 27,1% sind Familien (1997 = 30,1%). Alleinerziehende stellen 7,4% (1997 = 7,2%). Wohngemeinschaften und Sonstige machen lediglich 0,8% aus und werden i.F. nicht weiter berücksichtigt.

Gegenüber dem Mikrozensus sind Alleinstehende allerdings noch deutlich unterrepräsentiert (37,2% 1998), dafür sind Paar-Haushalte überrepräsentiert. Jedoch kann das durchaus an der Struktur der Wohnungen der beteiligten Wohnungsunternehmen liegen. Alleinstehende nach dem Mikrozensus sind z.B. auch Studenten, von denen viele in den Wohnheimen bzw. auch bei Privatvermietern in den Altstadtgebieten leben. Die Mehrzahl der Älteren in Rostock, die in Paar-Haushalten leben, sind dagegen wahrscheinlich Mieter der Wohnungsunternehmen. Alleinerziehende entsprechen eher dem Durchschnitt.

Von den Alleinstehenden wird oft als „Singles“ gesprochen, jedoch sind Singles im engeren Sinne nur Personen, die freiwillig das Alleinleben gewählt haben. In der Regel sind dies jüngere ledige Personen. Bei älteren Personen ist das Alleinleben oft weniger freiwillig, sondern eher eine Folge von Partnerschaftsproblemen (z.B. Geschiedene) bzw. weil ein Partner verstorben ist (Verwitwete). Während „Singles“ als Ausdruck einer zunehmenden Individualisierung in der Gesellschaft gelten, wird mit dem unfreiwilligen Alleinleben eher der Begriff der zunehmenden Isolation in der Gesellschaft in Verbindung gebracht. Um wenigstens annähernd bestimmen zu können, ob es sich bei den Alleinstehenden um „Singles“ oder andere Alleinlebende handelt, wurden sie nach Alter unterschieden. Für unter 40jährige wird unterstellt, daß es sich überwiegend um „Singles“ im engeren Sinne handelt. Für 40- bis unter 65jährige gilt die Annahme, daß es sich eher um unfreiwillig Alleinlebende handelt, die aufgrund von Scheidung oder Tod des Partners allein leben und für über 65jährige gilt die Annahme, daß hier überwiegend verwitwete Personen zu finden sind.

In der Tat zeigt sich, daß in etwa jedem zehnten Haushalt (10%) unter 40jährige Alleinstehende leben, die man als „Singles“ bezeichnen kann. Die überwiegende Mehrheit davon (92,3%) ist ledig, nur 8,7% sind geschieden. Weitere 10,4% der Alleinstehenden sind zwischen 40 und 65 Jahre alt. Von ihnen sind 45% geschieden und 23% verwitwet. Schließlich sind 8,1% der Alleinstehenden 65 Jahre und älter und zu 67% verwitwet.

Tab. 6: Haushaltstypen nach Stadtteilen (in Prozent)

	Alleinst. <40 J.	Alleinst. 40-<65 J.	Alleinst. >65 J.	Alleiner- ziehend	Paar	Familie	sonstiges (WG etc)	Insg.
Warnemünde	6,9	12,1	24,1	2,9	30,0	24,0	0,0	100,0
Lichtenhagen	13,6	13,2	2,4	5,0	35,1	30,0	0,7	100,0
Groß Klein	16,7	9,5	3,2	7,2	31,7	31,7	0,0	100,0
Lütten Klein	9,0	11,5	9,7	6,6	42,1	19,7	1,5	100,0
Evershagen	10,1	8,7	10,7	6,5	36,2	27,8	0,0	100,0
Schmarl	8,1	10,9	3,8	11,4	35,1	27,0	3,7	100,0
Reutershagen	8,3	9,4	11,2	4,9	43,8	21,4	0,8	100,0
Hansaviertel	0,0	5,1	7,3	0,0	31,8	50,6	5,2	100,0
KTV	5,1	5,4	12,0	13,4	39,4	24,7	0,0	100,0
Mitte	12,4	11,6	8,8	10,0	31,8	23,8	1,6	100,0
Südstadt	7,9	9,4	10,5	7,0	50,0	14,9	0,3	100,0
Dierkow	16,6	14,7	2,9	9,2	17,8	38,7	0,0	100,0
Toitenwinkel	4,7	9,3	5,6	12,4	21,4	46,6	0,0	100,0
insg.	10,0	10,4	8,1	7,4	36,2	27,1	0,8	100,0

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Die demographische Differenzierung in Rostock zeigt sich auch bei den Familientypen. Familien mit Kindern finden sich überdurchschnittlich in Toitenwinkel, Dierkow, Groß Klein, Lichtenhagen sowie im Hansaviertel. Single-Haushalte finden sich überdurchschnittlich in Groß Klein, Dierkow, Lichtenhagen und der Stadtmitte. Alleinstehende in den mittleren Jahren gibt es eher in den Stadtteilen „mittleren“ Alters und ältere Alleinstehende gibt es überdurchschnittlich in der Südstadt, Reutershagen, der Stadtmitte, Evershagen und Lütten Klein. Diese Verteilung hängt wahrscheinlich nicht nur von der Altersstruktur ab, sondern geht auch auf eine unterschiedliche Wohnraumstruktur zurück, die z.B. in Groß Klein eine gewisse Polarität zwischen großen Wohnungen und Kleinstwohnungen zeigt.

Die Alleinstehenden insgesamt sind im Durchschnitt 50,8 Jahre alt (1997 = 51,3 Jahre). Bei den unter 40jährigen Singles liegt das Durchschnittsalter bei 29,9 Jahren, bei den 45- bis 65jährigen Alleinstehenden bei 53,2 Jahren und bei den älteren Alleinlebenden bei 73,7 Jahren. Bei den Paaren liegt das Durchschnittsalter der Bezugsperson bei 57 Jahren (1997 = 56,1). Die Alleinerziehenden sind durchschnittlich 42,4 Jahre alt (1997 = 38,7) und bei den Familien liegt das Durchschnittsalter der Bezugsperson bei 39,5 Jahren (1997 = 40,1). Insgesamt ein Ergebnis, das dem der Befragung von 1997 in etwa entspricht.

Tab. 7: Durchschnittsalter der Bezugspersonen der Haushaltstypen nach Stadtteilen (in Jahren)

Ortsteil	Alleinst. <40 J.	Alleinst. 40-<65 J.	Alleinst. >65 J.	Allein- erziehend	Paar	Familie
Warnemünde	30,2	51,9	75,3	38,0	60,3	36,3
Lichtenhagen	28,5	53,1	75,8	36,6	57,9	42,2
Groß Klein	30,7	51,2	70,7	44,6	49,4	40,5
Lütten Klein	30,2	54,3	72,2	42,4	58,1	40,9
Evershagen	29,9	52,4	74,3	43,6	57,3	39,4
Schmarl	31,2	49,9	69,0	42,7	52,9	42,4
Reutershagen	30,3	54,1	74,2	46,0	60,2	37,5
Hansaviertel		58,5	74,1		62,9	39,4
KTV	22,0	61,0	76,2	39,2	55,6	46,4
Mitte	30,0	50,8	72,4	37,7	55,8	36,4
Südstadt	29,7	58,2	73,6	46,0	61,8	37,6
Dierkow	28,9	49,1	76,4	35,8	49,8	39,5
Toitenwinkel	30,5	52,3	76,6	44,5	43,4	37,9
Insgesamt	29,9	53,2	73,7	42,4	57,0	39,5

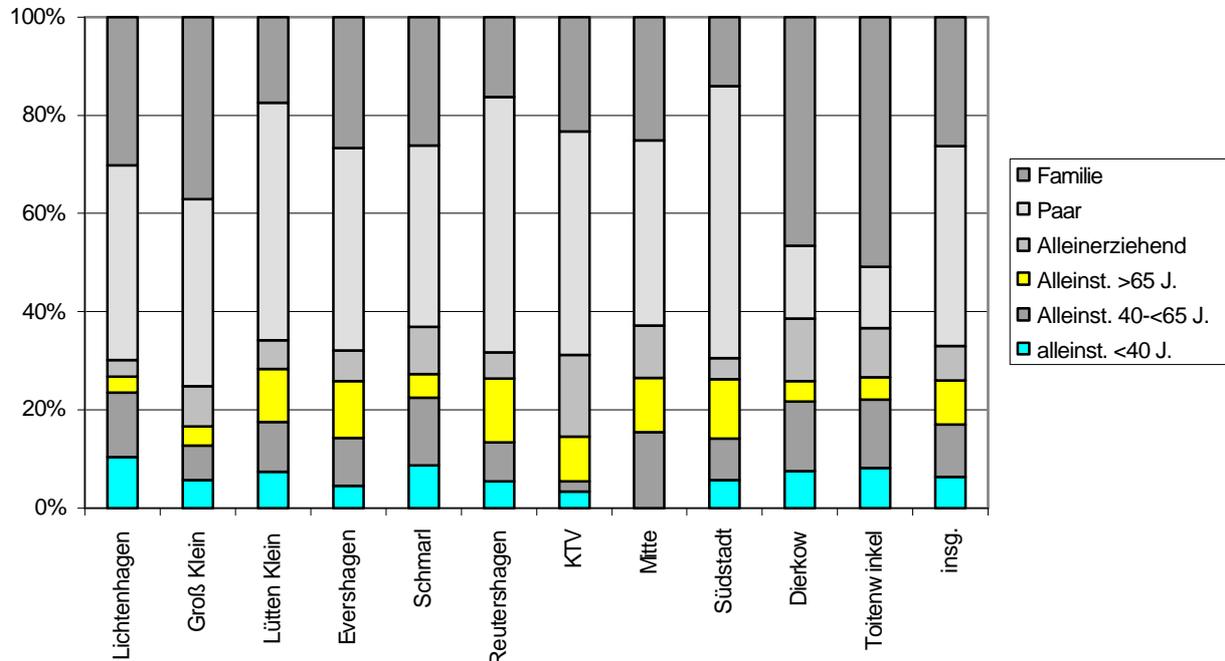
Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Zwischen den Stadtteilen differiert das Durchschnittsalter der Gruppen etwas. Die jüngsten Singles wohnen in der KTV, was dessen teilweisen Charakter als „Szene- und Studentenviertel“ entspricht. Mit Ausnahme Toitenwinkels, Dierkows und Groß Kleins, wo es auch etliche jüngere Paare ohne Kinder gibt, ist die Bezugsperson bei Paaren überwiegend älter als 50 Jahre. Entsprechend finden sich Paare überdurchschnittlich in der Südstadt, Reutershagen und in Lütten Klein.

Ähnlich, wie bei der Altersstruktur, zeigt sich auch bei den Haushaltstypen eine Tendenz zur Reproduktion der vorhandenen Strukturen durch die Zuzüge. Betrachtet man die Gruppe der in den letzten fünf Jahren in die Stadtteile Zugezogenen, dann wird erkennbar, daß in den

„Familienvierteln“ Dierkow, Toitenwinkel und etwas schwächer in Groß Klein wiederum Familien einen Großteil der Zugezogenen ausmachen.

Abb. 7: Verteilung der Haushaltstypen unter den in den letzten fünf Jahren Zugezogenen (in Prozent)



Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

In der Südstadt, Reutershagen und Lütten Klein waren unter den Zuzügen hingegen eher Paare (eher jüngere in Reutershagen) und ältere Alleinstehende dominierend.

2.5 Schulbildung und berufliche Qualifikation

Von allen mit der Befragung erfaßten Personen sind 15,5% noch Kinder bzw. Schüler. Die anderen 84,5% haben ihre schulische Ausbildung bereits beendet. Von ihnen verfügen 43,7% über einen Abschluß der 10. Klasse und etwa jeder Vierte (24%) den Abschluß der 8. Klasse. Das Abitur haben 22,3% und 8,5% verfügen über einen Fachoberschulabschluß. Keine abgeschlossene Schulausbildung kommt nur in wenigen Einzelfällen vor.

Diese Verteilung ist der von 1997 ähnlich. Allerdings wurde 1997 nicht nach dem Abschluß der Fachoberschule (oder einem adäquaten Abschluß) gefragt. Diese Personen mußten sich den anderen Möglichkeiten zuordnen. Dadurch verringert sich 1999 der Anteil der Personen mit 10.Klasse und auch etwas der Anteil der Abiturienten.

Die Verteilung ist zwischen den Stadtteilen unterschiedlich, jedoch weitgehend analog mit der Verteilung der Altersstruktur, d.h. der 8. Klasse-Abschluß ist in den Stadtteilen überdurchschnittlich vertreten, in denen mehr ältere Personen leben. Der Abschluß der 10. Klasse findet sich hingegen überdurchschnittlich in Stadtteilen mit einer jüngeren Bevölkerung.

Entsprechend der Entwicklung des DDR-Schulsystems war es vor allem für die unter 50jährigen selbstverständlicher, die 10. Klasse zu absolvieren als dies für Ältere galt, die meist noch vor der DDR- Zeit ihre Schulausbildung abgeschlossen hatten. Besonders in Groß Klein, Dierkow und Toitenwinkel dominiert deutlich der 10. Klasse Abschluß. Hier konzentrieren sich die Generationen, die fast ausschließlich das DDR-Schulsystem, das spätestens seit Anfang der 70er Jahre die 10. Klasse als normalen Abschluß vorsah, durchlaufen haben.

Tab. 8: Schulbildung der erfaßten Personen in den befragten Haushalten (in Prozent)

	Noch Kind/ Schüler	abgeschl. Schulbesuch	Davon:				
			ohne Schulab- schluß	8 Klasse	10. Klasse	Fachobers.	Abitur
Warnemünde	17,3	82,7	1,0	25,2	47,4	19,6	6,9
Lichtenhagen	14,1	85,9	1,5	21,4	45,3	13,2	18,6
Groß Klein	16,2	83,8	1,1	21,1	46,0	8,8	23,1
Lütten Klein	10,5	89,5	2,2	29,8	38,8	7,9	21,3
Evershagen	17,6	82,4	1,3	26,7	42,6	8,0	21,4
Schmarl	13,3	86,7	2,8	24,2	35,7	9,5	27,8
Reutershagen	12,3	87,7	2,5	28,4	38,1	8,1	22,8
Hansaviertel	11,1	88,9	1,3	8,5	78,9	2,3	9,1
KTV	25,7	74,3	3,1	19,1	46,5	9,2	22,1
Mitte	17,6	82,4	1,1	18,6	35,2	7,1	38,0
Südstadt	8,7	91,3	0,4	31,1	35,8	10,0	22,7
Dierkow	18,9	81,1	0,4	12,7	58,5	6,8	21,5
Toitenwinkel	28,4	71,6	1,2	15,2	60,3	4,4	19,0
Insg.	15,5	84,5	1,5	24,0	43,7	8,5	22,3

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Wie schon 1997 gibt es in der Stadtmitte einen überdurchschnittlichen Anteil von Abiturabschlüssen, was nach wie vor damit erklärt werden kann, daß zum einen bereits zu DDR-Zeiten - trotz aller Versuche, in allen Stadtgebieten eine gleichermaßen durchmischte Sozialstruktur zu schaffen - hier eher „Privilegierte“ mit oft höherer Schulbildung wohnten. Zum anderen kann der Wert aber auch als ein Indiz für eine zunehmende soziale „Aufwertung“ der Stadtmitte interpretiert werden. Insbesondere besser gebildete Mittelschichten ziehen in das Zentrum der Stadt bzw. in die Bahnhofs-Vorstadt. Dafür spricht, daß der Anteil der Personen mit Abitur unter den in den letzten fünf Jahren Zugezogenen bei fast zwei Dritteln liegt (64,4%), mehr als doppelt so viel, wie im Durchschnitt aller Zugezogenen in den anderen Stadtteilen.

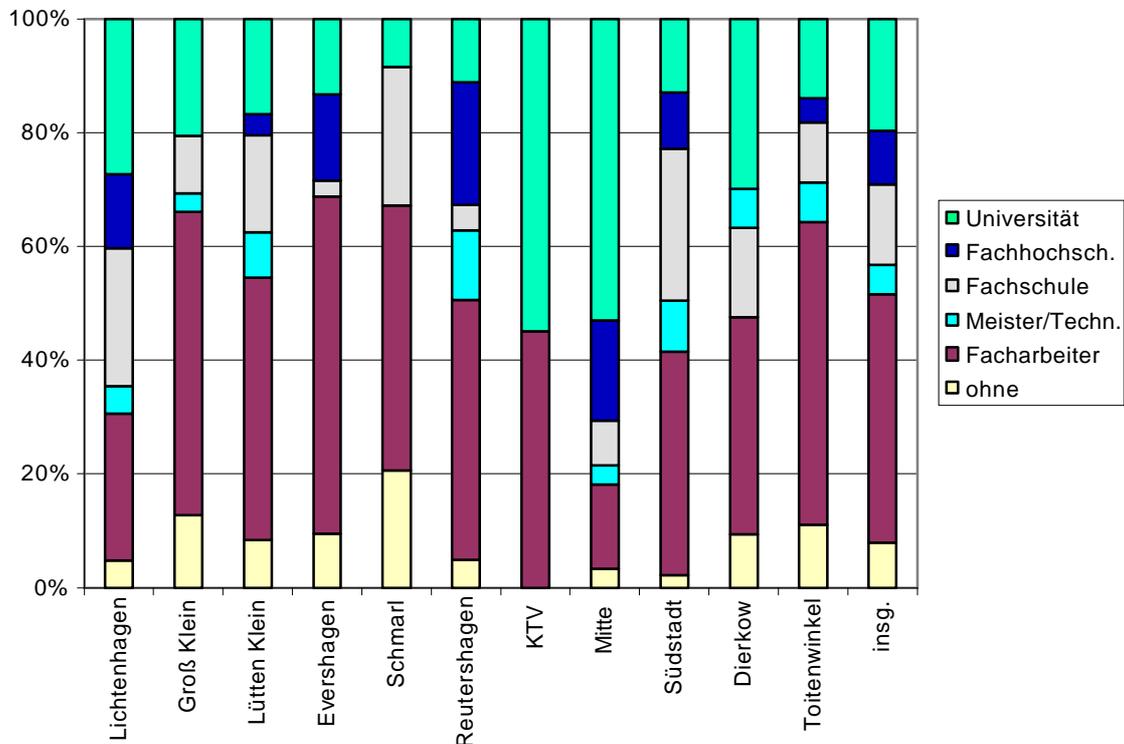
Bei der beruflichen Qualifikation zeigt sich ein ähnliches Bild wie bei der Schulbildung. Die Höherqualifizierten mit Fachhoch- und Hochschulabschluß sind in der Stadtmitte (40,6%) und in der KTV (31,3%) stärker vertreten als in den anderen Stadtteilen. Die Auszubildenden finden sich überdurchschnittlich in den jüngeren Stadtteilen. Die Ortsteile Groß Klein, Dierkow und Toitenwinkel erweisen sich im Trend etwas ausgeprägter als Wohnviertel für Facharbeiter bzw. für durchschnittlich Qualifizierte, während in den Altstadtgebieten und auch in Lichtenhagen die Qualifikation im Durchschnitt etwas höher ist.

Tab. 9: Berufliche Qualifikation der erfaßten Personen in den befragten Haushalten (in Prozent)

	in Ausbildung	abgeschl. Ausbild./ ohne Ausbild.							Insg.
		Insg.	davon						
			Ohne Abschluß	Facharbeiter	Meister/Techn.	Fachschule	Fachhochsch.	Universität	
Warnemünde	5,8	94,2	5,3	14,5	5,0	14,9	14,0	4,6	100,0
Lichtenhagen	11,1	88,9	2,9	34,8	9,0	23,0	14,2	16,2	100,0
Groß Klein	11,5	88,5	7,2	49,4	4,8	13,2	10,9	14,5	100,0
Lütten Klein	9,9	90,1	5,9	38,4	8,4	19,3	11,9	16,1	100,0
Evershagen	9,2	90,8	3,1	48,0	6,6	14,2	13,7	14,3	100,0
Schmarl	11,3	88,7	4,5	41,3	4,6	23,5	14,9	11,2	100,0
Reutershagen	6,0	94,0	7,2	40,6	9,0	16,2	12,5	14,4	100,0
Hansaviertel	3,5	96,5	8,5	48,9	8,8	19,9	3,9	10,1	100,0
KTV	9,1	90,9	7,2	37,1	4,7	19,7	15,1	16,2	100,0
Südstadt	7,2	92,8	3,2	37,8	6,7	24,8	11,1	16,5	100,0
Dierkow	10,8	89,2	6,4	48,3	8,2	16,3	5,8	15,0	100,0
Toitenwinkel	12,4	87,6	4,5	55,3	8,9	11,6	7,9	11,7	100,0
ges.	9,5	90,5	5,1	43,4	7,4	18,1	11,4	14,6	100,0
Mitte	4,1	95,9	6,4	33,5	4,7	14,9	12,0	28,6	100,0
insg.	9,2	90,8	5,2	42,8	7,3	17,9	11,4	15,4	100,0
Befragung 1995			8,0	49,6	4,9	20,9		16,5	100,0
Befragung 1997			5,4	43,2	7,1	17,6	11,7	14,9	100,0

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Abb. 8: Qualifikation unter den in den letzten fünf Jahren Zugezogenen (in Prozent, ohne Auszubildende)



Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Im Vergleich zu den vorangegangenen Befragungen von 1995 und 1997 ergibt sich eine ähnliche Verteilung. Wie schon 1995 und 1997 gibt es einen größeren Anteil an Höherqualifizierten im Sample als in den neuen Bundesländern insgesamt. Dort liegt der Anteil der Facharbeiter nach wie vor eher bei 60%. Diese Schiefe erklärt sich zum einen wahrscheinlich daraus, daß in Großstädten der Anteil der Höherqualifizierten i.d.R. höher ist als im Durchschnitt. Zum anderen ergibt sich die Verzerrung auch aus der Art der Erhebung, denn bei schriftlichen Befragungen antworten jene, die es gewohnt sind, im Beruf mit Formularen umzugehen, also Angestellte aus dem Verwaltungs- und kaufmännischen Bereich, regelmäßig häufiger als Arbeiter. So sind auch 1999 die Arbeiter im Sample deutlich unterrepräsentiert während Angestellte überrepräsentiert sind (s.u.). Das Verhältnis von Facharbeitern und Höherqualifizierten dürfte in der Realität in allen Stadtteilen etwas weniger günstig sein.

Auch bei der beruflichen Qualifikation ist festzustellen, daß vorhandene Strukturen sich durch Zuzüge weiter zu verfestigen scheinen. Unter den in den letzten fünf Jahren Zugezogenen dominieren in der KTV und der Stadtmitte deutlich die Hochschulabsolventen (53% bzw. 55% der Zugezogenen). Demgegenüber dominiert in den nordwestlichen Stadtteilen und in Toitenwinkel die Facharbeiterqualifikation unter den Zugezogenen.

2.6 Erwerbsstatus

Hinsichtlich des Erwerbsstatus der erfaßten Personen ergibt sich 1999 eine sehr ähnliche Verteilung, wie in der Befragung 1997 und wie in der Stadt insgesamt. Das Verhältnis von Erwerbs- und Nichterwerbspersonen entspricht fast genau der von 1997, die Abweichung beträgt lediglich 0,3 Prozentpunkte zugunsten der Erwerbspersonen. Auch zwischen den Stadtteilen zeigt sich im wesentlichen jene Verteilung, wie sie schon 1997 festzustellen war. Die Werte stimmen allerdings nicht in jedem Stadtteil mit denen von 1997 überein, insbesondere Dierkow, Toitenwinkel und Groß Klein weisen 1999 einen um vier bis fünf Prozentpunkte höheren Anteil an Erwerbspersonen auf als noch 1997. Dies kann ein methodisches Problem sein aufgrund der unterschiedlichen Grundgesamtheiten oder aufgrund eines unterschiedlichen Antwortverhaltens.

Jedoch ist es ebenso plausibel anzunehmen, daß gerade in diesen jungen Stadtteilen der Anteil der Erwerbspersonen tatsächlich gewachsen ist. Ein Teil der nachwachsenden Generation kommt dort allmählich in das erwerbsfähige Alter bzw. hat die Schulausbildung abgeschlossen und tritt als Erwerbsperson auf dem Arbeitsmarkt auf. Ein Hinweis dafür ist immerhin, daß der Anteil der Schüler und Kinder unter 15 Jahren gerade in diesen Stadtteilen etwas abgenommen hat. Ein weiterer Hinweis ist, daß der Anteil der Kinder über 20 Jahren, die noch im elterlichen Haushalt leben, in Dierkow und Groß Klein um fünf bis sechs Prozentpunkte zugenommen hat.

Wie schon 1997 sind Angestellte über- und Arbeiter unterrepräsentiert. Während in der Befragung das Verhältnis 71% zu 29% ist, beträgt es unter den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt etwa 54% zu 46% (1998).

Entsprechend der Altersstruktur haben die Stadtteile Südstadt, Reutershagen, Lütten Klein sowie Warnemünde die höchsten Anteile an Rentnern und entsprechend geringere Anteile an Erwerbspersonen. In der KTV, dem Hansaviertel und der Stadtmitte liegt der Anteil der Rentner eher im Durchschnitt, während er in den jungen Stadtteilen unterdurchschnittlich ist. Der hohe Anteil der Kinder unter sieben Jahren in der KTV und der Stadtmitte korrespondiert mit der Tatsache, daß hier inzwischen die Geburtenraten deutlich über dem Durchschnitt liegen (vgl. Sozialatlas 1999).

In Groß Klein, Dierkow und Toitenwinkel mit den durchschnittlich jüngeren Haushalten sind dagegen Kinder im Schulalter überdurchschnittlich vertreten. Die Elterngeneration der Kinder ist im mittleren Alter, so daß der Anteil der Erwerbspersonen hier insgesamt eher überdurchschnittlich ist. Dafür liegt die Zahl der Rentner deutlich unter dem Durchschnitt.

Tab.10: Erwerbsstatus aller Personen in den befragten Haushalten (in Prozent)

	Warnemünde	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Hansaviertel	KTV	Mitte	Südstadt	Dierkow	Toitenwinkel	insg.	Befrag. 1997
Erwerbspersonen	38,1	64,3	62,0	49,8	53,1	57,6	44,2	58,8	51,5	54,0	40,2	65,5	62,0	53,6	53,3
davon:															
Selbständige	0,0	3,4	1,8	1,4	0,7	1,1	2,5	2,9	0,0	5,6	1,9	2,6	2,0	2,0	1,3
Arbeiter	10,0	11,7	12,9	8,2	11,5	10,1	8,4	13,8	17,2	8,3	7,4	14,1	14,3	10,7	10,3
Angestellte/ Beamte	9,7	29,9	25,5	22,7	24,9	24,1	22,1	18,8	23,9	28,3	18,1	27,4	30,4	24,3	25,7
ABM	7,3	3,5	3,3	1,4	1,6	3,8	1,5	0,0	0,0	0,9	0,8	1,0	0,6	1,7	1,0
Azubi	3,6	4,4	4,2	3,4	2,3	4,8	1,4	5,9	3,2	1,3	2,6	5,9	3,9	3,4	3,2
FuU	0,0	1,7	1,7	2,7	1,7	1,8	1,2	14,4	4,8	2,8	0,9	3,1	1,1	2,1	1,5
Arbeitslose	7,4	8,3	10,8	8,6	10,2	9,5	6,5	3,0	2,3	6,9	8,6	10,2	8,7	8,5	9,6
Soz.hilfeempf. ¹	0,0	1,6	1,8	1,4	0,3	2,4	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	1,2	0,9	0,9	0,7
Nichterwerbs- Personen	61,9	35,7	38,0	50,2	46,9	42,4	55,8	41,2	48,5	46,0	59,8	34,5	38,0	46,4	46,7
davon:															
Bund/Zivild.															0,5
Studenten	2,1	3,4	5,2	2,8	4,1	8,8	4,0	0,0	5,4	4,7	2,3	2,0	1,5	3,5	2,4
Schüler	12,0	12,6	14,2	9,8	11,7	12,9	9,3	17,1	12,4	13,6	8,9	21,6	24,3	13,4	15,5
Rente	43,9	16,6	12,4	34,2	23,9	16,6	38,4	23,1	22,7	21,8	46,5	8,0	8,4	25,3	22,2
Hausfrau	1,7	0,4	1,5	1,9	0,7	1,7	0,4	1,0	0,0	0,8	0,4	0,3	0,6	0,9	1,8
Kinder <7	2,1	2,7	4,7	1,4	6,5	2,4	3,8	0,0	8,0	5,1	1,7	2,6	3,3	3,3	4,3
Zus.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
N= 2991															
Arbeitslosenquote	19,6	13,7	17,9	17,8	19,4	16,8	15,7	5,4	4,5	14,3	22,5	16,2	14,6	16,5	18,8
Anteil der Arbeitslosen an den 15- bis unter 65jährigen	10,7	12,5	15,4	13,3	13,9	14,3	10,9	3,9	3,3	9,6	13,3	13,8	13,4	12,7	

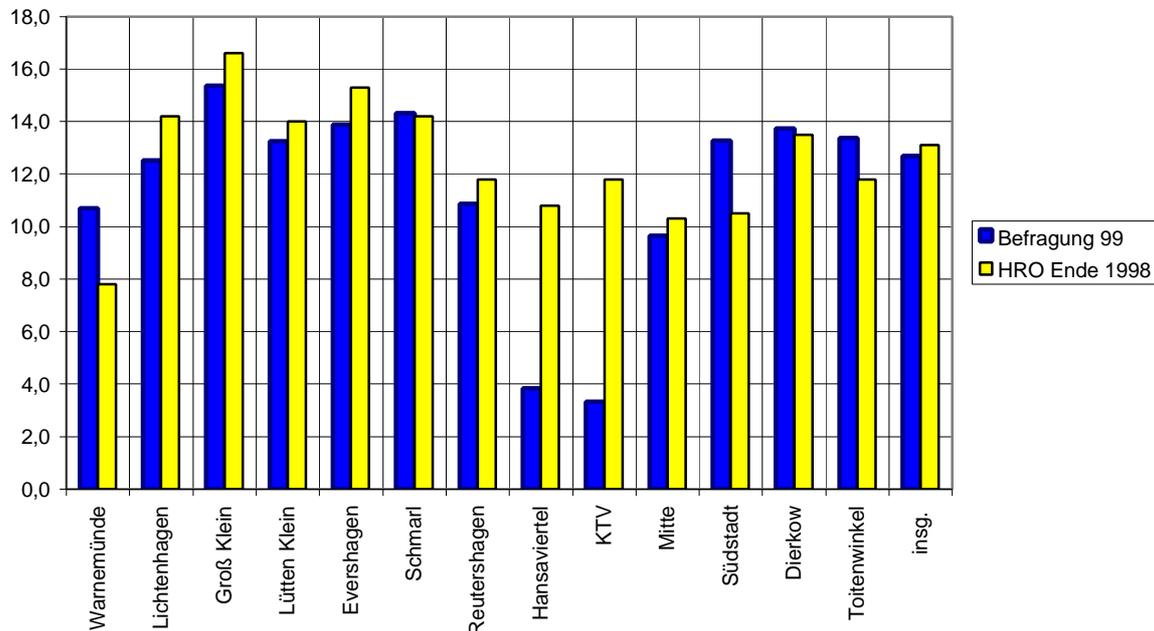
1) Als Sozialhilfeempfänger erscheinen nur jene Personen, die ausschließlich von Sozialhilfe leben und keine weitere Kategorie angekreuzt haben. Tatsächlich ist die Zahl der Sozialhilfeempfänger unter den Befragten größer, sie erscheinen jedoch überwiegend in der Kategorie „Arbeitslose“.

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet), Befragung 1997

Die Arbeitslosenquote betrug im Juni 1999 im Hauptamt Rostock des Arbeitsamtes 16,9%. Unter den Befragten betrug sie 16,5%, was gegenüber 1997 eine relativ genaue Übereinstimmung mit dem städtischen Durchschnitt darstellt. Hinsichtlich der Arbeitslosigkeit liegen inzwischen auch für die Stadtteile amtliche Angaben dazu vor, so daß ein Vergleich möglich wird. Allerdings kann hier nur der Anteil der Arbeitslosen an den erwerbsfähigen Personen (15 bis unter 65 Jahre alt) errechnet werden. Die Befragungsergebnisse für die Stadtteile stimmen zwar nicht auf den Wert genau mit den amtlichen Angaben überein, jedoch ergibt sich in der Befragung (mit Ausnahme des Hansaviertels und der KTV) eine ähnliche Verteilung, wie nach den offiziellen Daten. Der Anteil der Arbeitslosen an der erwerbsfähigen Bevölkerung liegt insbesondere im Nordwesten der Stadt (in Lütten Klein etwas weniger stark) sowie in Dierkow, wo die Quote von September 1997 bis Dezember 1998 überproportional gestiegen ist, über dem Durchschnitt.

Die höchste Quote sowohl in der Befragung als auch nach Angaben des Amtes für Statistik und Wahlen findet sich in Groß Klein. Dort ist sie, wie in Dierkow, im Zeitraum von September 1997 bis Dezember 1998 leicht gestiegen, während die Quote in der Gesamtstadt etwas gesunken ist. Dies kann als Indiz dafür gewertet werden, daß insbesondere in diesen beiden Stadtteilen eine negative soziale Entwicklung in Gang gekommen ist und hier soziale Problemlagen inzwischen stärker kumulieren.

Abb. 9: Anteil der Arbeitslosen an der erwerbsfähigen Bevölkerung (in Prozent)



Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Unterscheidet man die Haushalts(Familien)typen nach dem Erwerbsstatus, dann sind fast die Hälfte der Alleinstehenden- und Paar-Haushalte Rentnerhaushalte. Demgegenüber dominieren bei den Familien und Alleinerziehenden die Erwerbspersonen.

Die höchste Arbeitslosenquote weisen die Alleinstehenden zwischen 40 und 65 Jahren auf, gefolgt von den Paaren mit 22,9% und den Alleinerziehenden mit 16,9% (alle Personen im Haushalt berücksichtigt). Am häufigsten von Sozialhilfe abhängig sind Alleinstehende unter 40 Jahren (6,9%) (sie gaben den Status „Sozialhilfe“ oft als einzigen Status an).

Tab. 11: Erwerbsstatus nach Haushaltstyp

	alleinst. <40 J.	Alleinst. 40-<65 J.	Alleinst. >65 J.	Alleinerziehend	Paar	Familie
Selbständig	2,7	4,5	0,0	1,7	1,5	3,4
Arbeiter	14,4	10,4	0,0	11,0	8,1	16,5
Angestellte/Beamte	40,6	29,6	0,0	39,8	20,4	51,5
ABM	2,1	3,5	0,0	2,8	1,6	2,9
Azubi	5,1	0,5	0,0	0,0	0,9	0,4
FuU	5,9	1,5	0,0	4,5	0,2	4,4
Arbeitslos	8,1	16,0	0,0	16,6	8,6	10,8
Arbeitslos ohne Leistungen	0,0	1,3	0,0	0,0	0,7	0,5
Sozialhilfe	5,2	0,0	0,0	4,0	0,0	1,4
Student	10,0	0,0	0,0	0,0	3,2	1,5
Schüler	0,4	0,0	0,0	4,4	0,0	0,7
Rente	5,4	31,7	100,0	13,8	54,3	4,4
Hausfrau	0,0	0,9	0,0	1,3	0,5	1,7
Kind	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Insgesamt zeigt sich hauptsächlich für den Nordwesten der Stadt eine etwas höhere Konzentration von Personen, die keine feste Arbeitsmarktposition haben. Der Anteil an Arbeitslosen, ABM-Beschäftigten und FuU-Teilnehmern an den Erwerbspersonen liegt in Groß Klein, Lütten Klein und Schmarl vier bis fünf Prozentpunkte über dem Durchschnitt. Auch wenn man die in den letzten fünf Jahren Zugezogenen betrachtet, dann zeigt sich für die nordwestlichen Stadtteile, daß hier die Anteile der Arbeitslosen usw. sogar um zehn und mehr Prozentpunkte über dem Durchschnitt der Zugezogenen insgesamt liegen.

Im übrigen liegen in Lütten Klein, Reutershagen und besonders in der Südstadt die Anteile der Rentner unter den Personen, die in den letzten fünf Jahren zugezogen sind, ebenfalls über dem Durchschnitt. Dort, wo bereits relativ viele Rentner wohnen, ziehen im Trend auch etwas mehr Rentner hin als in andere Stadtteile. Eine Ausnahme bilden die KTV und Toitenwinkel, wo ebenfalls relativ viele Rentner unter den Zugezogenen sind.

Das Hansaviertel und die KTV weichen bei den Arbeitslosenquoten erheblich von den anderen Stadtteilen ab, hier haben kaum Arbeitslose geantwortet. Allerdings ist der Vergleich mit den amtlichen Daten in diesen Stadtteilen auch weniger aussagekräftig, weil die beteiligten Wohnungsgesellschaften hier nur einen kleinen Teil der Wohnungen verwalten, ihre Mieterschaft also nicht repräsentativ für den gesamten Stadtteil ist. Vielmehr ist anzunehmen, daß der Anteil der Arbeitslosen in der Mieterschaft tatsächlich geringer ist als in den anderen Stadtteilen. Es erscheint jedenfalls nicht plausibel, daß nur die Befragten in diesen beiden Stadtteilen ein völlig anderes Antwortverhalten zeigen, als im Rest der Stadt, wo im Trend der Anteil der Arbeitslosen unter den Mietern immer weitgehend mit dem im Stadtteil insgesamt übereinstimmt.

Im Vergleich zu den Befragungen von 1995 und 1997 hat sich das Bild nicht wesentlich verändert. Zwar schwanken mitunter die Werte in einigen Stadtteilen, jedoch ergibt sich durchaus eine allgemeine Entwicklungslinie. Im Nordwesten der Stadt (deutlich schwächer in Lütten Klein) und z.T. auch in Dierkow verfestigen sich eher negative Tendenzen. In Lütten Klein und der Südstadt bleibt es bei einer Überalterung der Bevölkerung, während in Reutershagen eine schwache Tendenz zu einer größeren Durchmischung gegeben ist. In der KTV und der Mitte findet eher eine Aufwertung statt. Im Nordosten schließlich, insbesondere in Toitenwinkel sind die Ergebnisse z.T. noch etwas widersprüchlich. Hier schwanken die Werte stärker.

2.7 Einkommen

Das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen der befragten Haushalte liegt bei 3.115 DM⁴. Die Verteilung der Einkommenskategorien entspricht in etwa dem Ergebnis des Mikrozensus für 1998, wobei allerdings die unteren und mittleren Einkommen bis 4.000 DM in der Mieterbefragung stärker vertreten sind, während die Einkommensklassen ab 5.000 DM geringer vertreten sind. Gegenüber der Befragung von 1995 liegt das Durchschnittseinkommen um 360 DM höher, gegenüber 1997 um 60 DM höher.

Etwas überdurchschnittliche Einkommen werden in Lichtenhagen, Groß Klein, der Stadtmitte und der Südstadt erzielt. Stark überdurchschnittlich ist das Einkommen im Hansaviertel/KTV. Unterdurchschnittlich sind besonders Reutershagen und Schmarl.

Tab. 12: Haushaltsnettoeinkommen nach Stadtteilen (in Prozent)

	<1000	1000 - <2000	2000 - <3000	3000 - <4000	4000 - <5000	5000 - <6000	6000 - <7000	>7000	Insg.	Durchschn. Haushalts-einkommen 1999	Durchs. HH-Einkom. 1997	Prokopfeinkommen 1999
Warnemünde	6,1	25,4	16,2	40,0	8,9	3,2	0,0	0,0	100,0	2784		1466
Lichtenhagen	5,1	8,0	33,1	26,2	17,0	7,6	2,1	0,9	100,0	3255	3242	1629
Groß Klein	0,8	23,2	20,7	24,9	16,4	10,0	2,3	1,6	100,0	3302	2976	1450
Lütten Klein	0,6	13,7	40,7	27,9	10,9	3,3	2,5	0,5	100,0	3052	2959	1681
Evershagen	3,4	22,4	22,0	30,5	15,1	3,6	2,0	0,9	100,0	3055	2875	1576
Schmarl	2,9	26,3	22,9	27,3	13,6	2,6	4,4	0,0	100,0	2946	3224	1406
Reutershagen	3,6	20,6	30,0	30,5	12,2	0,7	1,7	0,7	100,0	2885	3143	1537
Hansav./KTV	2,9	8,0	27,6	32,3	9,8	13,9	3,6	1,9	100,0	3565		1509
Mitte	2,6	25,6	25,4	20,3	12,4	6,3	1,4	5,9	100,0	3219	3271	1716
Südstadt	2,8	11,3	32,4	32,0	13,1	4,6	2,3	1,5	100,0	3214	2930	1749
Dierkow	6,1	24,0	21,3	22,3	15,7	7,3	1,5	1,8	100,0	3096	2957	1525
Toitenwinkel	4,5	19,9	23,0	24,5	19,6	6,3	2,2	0,0	100,0	3135	3237	1451
Insg.	3,1	18,2	28,3	27,9	14,0	5,1	2,2	1,2	100,0	3115	3055	1585

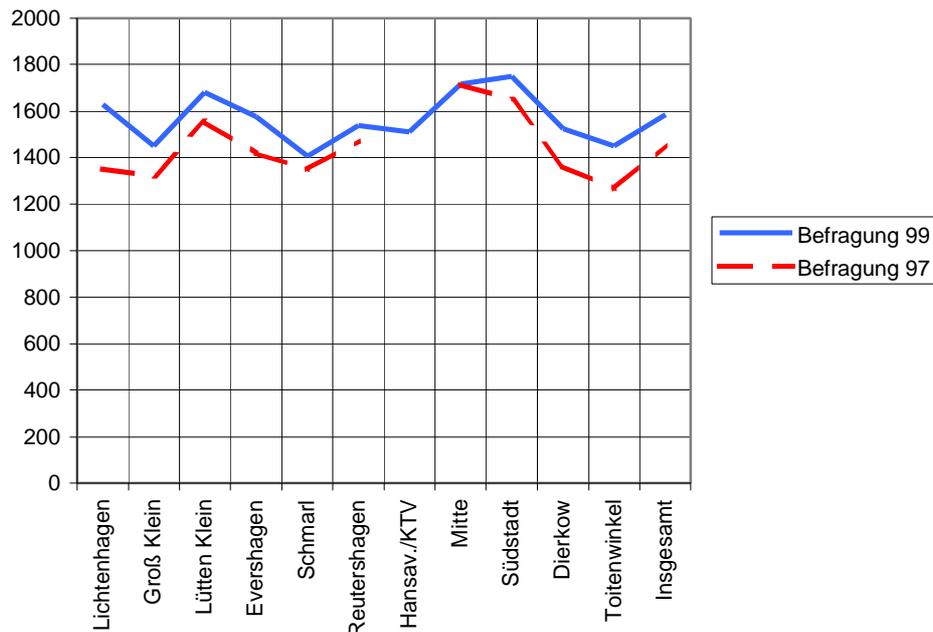
Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Das Haushaltseinkommen hängt wesentlich von der Haushaltsgröße ab, die wiederum von der demographischen Verteilung in den Stadtteilen abhängt. Um den Faktor Haushaltsgröße

⁴ Das durchschnittliche Haushaltseinkommen wurde auf Grundlage der Mittelwerte der angekreuzten Einkommenskategorien errechnet. Es stellt somit nur einen Annäherungswert dar und keine exakte Größe.

auszuschalten, wurde ein Prokopfeinkommen errechnet. Dieses liegt im Durchschnitt bei 1.585 DM (1997 waren es 1.453 DM). Wenn die Anzahl der Haushaltsmitglieder berücksichtigt wird, dann relativiert sich das hohe Haushaltseinkommen in den Stadtteilen mit vielen Familienhaushalten (besonders Groß Klein und Toitenwinkel). Sowohl ein hohes Haushaltseinkommen als auch ein hohes Prokopfeinkommen finden sich in der Südstadt, der Stadtmitte, Lütten Klein und in Lichtenhagen.

Abb. 10: Prokopfeinkommen nach Stadtteilen



Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Bis auf Lichtenhagen ist dies ein Ergebnis, daß schon 1997 festzustellen war. In der Südstadt und Lütten Klein gibt es überdurchschnittlich viele Paarhaushalte von Rentnern, die beide eine Rente beziehen. Während das Haushaltseinkommen eher am Durchschnitt liegt, ist das Prokopfeinkommen entsprechend hoch. Auch in der Stadtmitte gibt es einen Zusammenhang zwischen der durchschnittlich geringen Haushaltsgröße und dem hohen Prokopfeinkommen. Allerdings ist hier der Anteil der Paarhaushalte der unter 50jährigen mit 32% höher als in der Südstadt (10%), d.h. hier spielt höheres Erwerbseinkommen eine Rolle. Zudem sind die Einkommen der Familien in der Stadtmitte sowie in Lichtenhagen höher als im Durchschnitt.

Im Vergleich zu den vorangegangenen Untersuchungen 1994/95 und 1997 gibt es deutliche Schwankungen insbesondere beim Haushaltseinkommen in den Stadtteilen. Beim Prokopfeinkommen allerdings ergibt sich fast die gleiche Verteilung zwischen den Stadtteilen wie schon 1997.

Nach Familientypen unterschieden haben die Alleinerziehenden mit 1.052 DM das geringste Prokopfeinkommen, wobei dies in Lichtenhagen/Groß Klein und Dierkow/Toitenwinkel mit etwa 880 DM noch geringer ist als in den anderen Stadtteilen. Etwas höher ist das Prokop-

feinkommen der Familien mit 1.195 DM, das im Bereich Hansaviertel/KTV und Stadtmitte mit 1.419 DM deutlich über dem Durchschnitt liegt. In Paarhaushalten liegt das Prokopfeinkommen bei 1.691 DM. Hier sind es eher die jüngeren Paarhaushalte aus Toitenwinkel, Groß Klein und Evershagen, die bis zu 200 DM über dem Durchschnitt liegen. Alleinstehende unter 40 Jahren können über 1.794 DM verfügen. Das geringste Einkommen dieser Gruppe haben junge Alleinstehende aus der KTV. Alleinstehende über 40 Jahre haben ein Einkommen von 2.080 DM, wobei die 40- bis 65jährigen in der Stadtmitte (2.711 DM) deutlich mehr verdienen, während bei den über 65jährigen die Einkommen in Lütten Klein und der Südstadt etwa um 150 DM über dem Durchschnitt der Gruppe liegen.

Neben diesen objektiven Angaben zum Einkommen, welche Schlußfolgerungen hinsichtlich der sozialen Situation zulassen, wurde auch gefragt, inwieweit der eigene Lebensstandard subjektiv als „gut“, „zufriedenstellend“, „bescheiden“, „schlecht“ oder „völlig unzureichend“ beurteilt wird. Knapp 71% halten demnach ihren gegenwärtigen Lebensstandard für „gut“ oder „zufriedenstellend“, jeder vierte hält ihn für eher „bescheiden“ und 4,1% für „schlecht“ bzw. „völlig unzureichend“.

Während man in der Südstadt, Lichtenhagen und Reutershagen besonders zufrieden mit dem Lebensstandard ist, gibt es die meisten Unzufriedenen in Dierkow, der Stadtmitte und Evershagen.

Tab. 13: Subjektive Einschätzung des Lebensstandards (in Prozent)

	gut	zufriedenstellend	bescheiden	schlecht	unzureichend	Insg.
Warnemünde	6,1	65,3	28,6	0,0	0,0	100,0
Lichtenhagen	11,2	62,7	21,3	3,7	1,1	100,0
Groß Klein	6,9	62,8	27,0	3,3	0,0	100,0
Lütten Klein	12,9	57,5	24,9	4,7	0,0	100,0
Evershagen	10,0	54,1	30,7	3,5	1,7	100,0
Schmarl	5,9	62,2	27,9	1,3	2,5	100,0
Reutershagen	12,3	60,1	26,4	0,8	0,4	100,0
Hansav./KTV	9,2	76,8	12,9	1,0	0,0	100,0
Mitte	14,9	49,0	28,5	5,9	1,7	100,0
Südstadt	14,1	63,5	21,0	0,9	0,6	100,0
Dierkow	9,2	53,6	32,9	4,3	0,0	100,0
Toitenwinkel	5,1	66,2	18,4	6,7	3,6	100,0
insg.	10,6	60,3	25,0	3,2	0,9	100,0

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Dabei zeigt sich, daß die subjektive Zufriedenheit mit dem Lebensstandard nicht nur vom Einkommen abhängt, sondern auch andere Lebensumstände eine Rolle spielen. Der Verlauf der Zufriedenheitskurve deckt sich nur in einigen Stadtteilen mit dem des Prokopfeinkommens. Besonders in der Stadtmitte und im Hansaviertel/KTV gibt es völlig entgegengesetzte Muster. In der Stadtmitte hält man seinen Lebensstandard bei relativ hohem Prokopfeinkommen nur zu 64% für „gut“ bzw. „zufriedenstellend“. In der KTV und im Hansaviertel ist man trotz durchschnittlichem Einkommen in hohem Maße zufrieden mit dem Lebensstandard.

Wie man lebt, unter welchen Umständen und mit welcher Perspektive, fließt offensichtlich auch in die Beurteilung ein, welche deutlich altersabhängig ist. Die Älteren, die für sich keine Perspektive mehr sehen, den Lebensstandard noch verbessern zu können, geben sich mehrheitlich „zufrieden“, nur ca. 20% der über 65jährigen geben höchstens noch „bescheiden“ als Einschätzung an. Die Bewertung „schlecht“ oder „völlig unzureichend“ gibt es nur bei den unter 65jährigen, wobei die 30- bis 50jährigen mit 5,7% den höchsten Wert erreichen. Es sind vor allem die Alleinerziehenden (13%) und die Alleinstehenden mittleren Alters (8,8%), die ihren Lebensstandard als schlecht beurteilen. Aber auch in diesen Gruppen sind fast 60% noch der Meinung, daß ihr Einkommen für ein relativ gutes Auskommen reicht.

2.8 Haushalts-Einkommen-Typen

Die Struktur der Haushalte läßt sich nicht nur nach Familientyp beschreiben, sondern auch nach der Art der Existenzsicherung. Obwohl nicht direkt nach der Einkommenszusammensetzung befragt, lassen sich die Haushalte, abgeleitet aus dem Erwerbsstatus der erwachsenen Haushaltsmitglieder, nach Einkommens Typen unterscheiden. Danach gibt es:

- reine *Erwerbshaushalte*, d.h. Haushalte in denen das Einkommen aus Erwerbsarbeit stammt
- reine *Transferhaushalte*, d.h. Haushalte, in denen das Einkommen ausschließlich aus Arbeitslosengeld, -hilfe oder Sozialhilfe besteht
- reine *Rentnerhaushalte*, d.h. Haushalte, deren Einkommen nur aus Rentenzahlungen bestehen
- *Mischformen* aus den vorgenannten Typen.

Entsprechend der Arbeitslosenquoten bzw. des Anteils an Sozialhilfeempfängern nach Familientypen gibt es bei den Alleinstehenden unter 40 Jahren und den Alleinerziehenden die meisten reinen Transferhaushalte. Die meisten Mischhaushalte finden sich bei den Paaren und Familien, wo oft ein Partner/Familienmitglied arbeitslos ist.

Reine Erwerbshaushalte machen 42,9% der befragten Haushalte aus (1997 = 41%). Zu den reinen Renten-Haushalten zählen 29,1% (25,9% 1997) und 8,5% sind reine Transferhaushalte (1997 = 10,8%). Der Verteilung entspricht damit in etwa der in den Befragungen von 1995 und 1997. Leicht zugenommen haben die Erwerbs-Haushalte und etwas stärker die Renten-Haushalte. Bei den reinen Erwerbs- und Rentenhaushalten spiegelt sich die demographische Segregation zwischen den Stadtteilen wider. Die meisten reinen Erwerbshaushalte gibt es in den „jungen“ Stadtteilen, die meisten Rentenhaushalte in den „alten“ Großwohnsiedlungen. Die Verteilung der reinen Transferhaushalte entspricht aber nicht diesem Muster. Ihr Anteil ist im Nordosten der Stadt überdurchschnittlich.

Tab. 14: Haushalts-Einkommen-Typen nach Stadtteilen (in Prozent)

	reiner Erwerbs- HH	reiner Transfer- HH	reiner Renten- HH	Erwerbs- und Transf.- Eink.	Erwerbs- und Ren- ten-Eink.	Transfer- und Ren- ten-Eink.	Studenten	insg.
Warnemünde	26,7	3,3	49,8	8,0	8,2	0,0	4,0	100,0
Lichtenhagen	56,8	8,4	16,8	12,2	3,0	0,9	1,8	100,0
Groß Klein	52,4	10,3	15,5	15,2	3,5	2,1	1,0	100,0
Lütten Klein	36,4	6,8	36,4	11,9	5,8	1,7	1,1	100,0
Evershagen	41,5	8,5	27,8	13,5	6,2	1,2	1,3	100,0
Schmarl	44,1	10,2	16,4	15,8	5,0	3,1	5,4	100,0
Reutershagen	33,3	6,2	42,3	10,7	5,4	0,0	2,0	100,0
Hansav./KTV	47,7	8,2	30,5	3,8	5,5	1,0	3,2	100,0
Mitte	49,3	6,8	25,2	10,4	3,5	1,7	3,2	100,0
Südstadt	27,7	5,1	47,6	11,3	6,4	0,0	1,9	100,0
Dierkow	55,5	18,6	9,6	12,5	3,1	0,8	0,0	100,0
Toitenwinkel	59,8	12,2	11,9	11,2	5,0	0,0	0,0	100,0
insg.	42,9	8,5	29,0	11,8	5,1	1,0	1,7	100,0
Befragung 1997	41,0	10,8	25,9	13,9	5,1	3,3		100,0

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

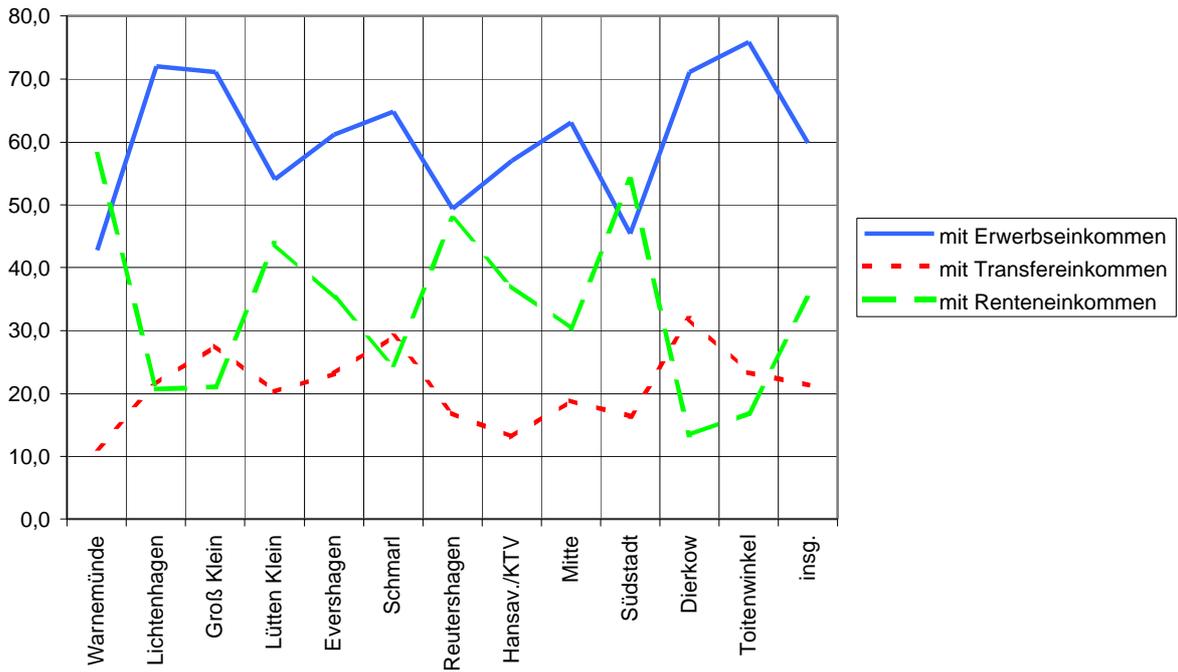
Tab. 15: Zusammengefaßte Haushalts-Einkommen-Typen nach Stadtteilen (in Prozent)

	mit Erwerbseinkommen	mit Transfereinkommen	mit Renteneinkommen
Warnemünde	42,8	11,3	58,0
Lichtenhagen	72,0	21,5	20,7
Groß Klein	71,1	27,6	21,0
Lütten Klein	54,0	20,3	43,8
Evershagen	61,2	23,2	35,2
Schmarl	64,9	29,1	24,6
Reutershagen	49,4	16,9	47,8
Hansav./KTV	57,0	13,1	37,1
Mitte	63,1	18,9	30,3
Südstadt	45,4	16,4	54,0
Dierkow	71,1	31,9	13,4
Toitenwinkel	75,9	23,3	16,9
insg.	59,8	21,3	35,1
Befragung 1997	60,1	28,0	34,3

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Faßt man die Haushalte danach zusammen, ob Erwerbs-, Transfer- oder Renteneinkommen jeweils Bestandteil des Haushaltseinkommens ist (wobei die Mischformen doppelt, nämlich jeweils in der einen und anderen Kategorie gezählt werden), dann gibt es die meisten Haushalte, in denen zumindest eine Person Arbeitslosengeld oder Sozialhilfe bezieht, in Dierkow (31,9%), Schmarl (29,1%) und Groß Klein (27,6%). Diese Haushaltstypen liegen dort bis zu 11 Prozentpunkte über dem Durchschnitt (21,3%). In den „alten“ Stadtteilen sowie in den Gebieten mit überwiegender Altbausubstanz gibt es deutlich weniger Haushalte mit Transfereinkommen.

Abb. 11: Verteilung der Haushaltstypen nach Stadtteilen



Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Tab. 16: Haushalts-Einkommens-Typen nach Familientyp (in Prozent)

	alleinst. <40 J.	Alleinst. 40- <65 J.	Alleinst. >65 J.	Allein-erziehend	Paar	Familie
reiner Erwerbs-HH	65,0	48,5	0,0	55,5	25,3	66,2
reiner Transfer-HH	19,6	18,9	0,0	23,5	2,7	7,0
reiner Renten-HH	5,4	32,6	100,0	7,2	43,4	2,1
Erwerbs-und Transf.-Eink.	0,0	0,0	0,0	8,4	14,5	20,6
Erwerbs-und Renten-Eink.	0,0	0,0	0,0	5,4	9,8	3,7
Transfer- und Renten-Eink.	0,0	0,0	0,0	0,0	2,4	0,4
Studenten	10,0	0,0	0,0	0,0	1,8	0,0

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

3. Gebäude und Wohnung

3.1 Gebäude

3.1.1 Baulter des Gebäudes und Modernisierungszustand

Die überwiegende Mehrzahl der befragten Haushalte (80%) wohnt in Gebäuden, die zwischen 1961 und 1990 gebaut wurden. Dies gilt natürlich hauptsächlich für die jüngeren Stadtteile, wie Lichtenhagen, Groß Klein, Toitenwinkel usw. In der KTV, dem Hansaviertel, Warnemünde und der Stadtmitte wohnen hingegen fast zwei Drittel in Altbauten aus der Zeit vor 1961 bzw. ein Drittel in Häusern, die schon vor 1945 bezugsfertig waren.

Tab. 17: „Wann wurde das Gebäude, in dem Sie wohnen, ungefähr gebaut?“ (in Prozent)

	vor 1945	46 bis 60	61 bis 73	74 bis 90	nach 1990	Insg.
Warnemünde	30,8	42,6	0,0	3,1	23,5	100,0
Lichtenhagen	0,0	0,0	16,5	83,5	0,0	100,0
Groß Klein	0,0	0,7	2,4	96,8	0,0	100,0
Lütten Klein	0,6	1,7	84,4	12,5	0,8	100,0
Evershagen	0,0	0,0	57,1	42,9	0,0	100,0
Schmarl	0,0	0,0	11,7	88,3	0,0	100,0
Reutershagen	9,0	63,3	26,1	1,3	0,4	100,0
Hansav./KTV	37,3	35,7	17,0	10,0	0,0	100,0
Mitte	2,4	51,6	16,0	30,0	0,0	100,0
Südstadt	0,0	6,1	76,1	16,0	1,8	100,0
Dierkow	0,0	1,8	0,8	97,5	0,0	100,0
Toitenwinkel	0,0	0,0	0,0	80,2	19,8	100,0
insg.	3,3	14,0	36,6	43,4	2,6	100,0

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Alleinstehende über 65 Jahre (28,8%) und ältere Paare (19%) wohnen überdurchschnittlich häufig in Gebäuden aus der Zeit von vor 1961. Alleinstehende unter 65 Jahren (53%) sowie Familien (57%) wohnen dagegen etwas häufiger in Gebäuden aus der Zeit zwischen 1974 und 1990.

Tab. 18: Umfang der Modernisierung nach Baulter (in Prozent)

	umfassend modernisiert	teilweise modernisiert.	nicht modernisiert.	insg.
vor 45	63,1	28,5	8,4	100,0
46 bis 60	55,2	39,4	5,4	100,0
61 bis 73	58,3	37,9	3,8	100,0
74 bis 90	13,8	50,5	35,8	100,0
nach 90	14,1	25,9	59,9	100,0
insg.	37,8	43,1	19,2	100,0

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Nach Einschätzung der Befragten wurden bisher 37,7% der Gebäude umfassend, 43,2% teilweise und 19,1% noch nicht modernisiert. Gegenüber 1997 ein Zuwachs von 13 Prozentpunkten bei umfassend und ein entsprechender Rückgang bei teilweise modernisierten Gebäuden. Gleich geblieben ist der Anteil der Gebäude, die noch nicht modernisiert wurden.

Nach Baualter unterschieden wird deutlich, daß eine Modernisierung nach dem dringlichsten Bedarf erfolgte. Über 90% der vor 1974 errichteten Gebäude sind bereits umfassend oder teilweise modernisiert worden, während später gebaute Häuser überwiegend nur teilweise oder noch nicht modernisiert wurden. Entsprechend des Zusammenhangs von Baualter und Modernisierungszustand ist nach Stadtteilen ein unterschiedlicher Modernisierungsgrad festzustellen.

Tab. 19: Umfang der Modernisierung nach Stadtteilen (in Prozent)

	umfassend modernisiert	teilweise modernisiert	nicht modernisiert	insg.
Warnemünde	56,5	39,7	3,8	100,0
Lichtenhagen	19,8	46,9	33,3	100,0
Groß Klein	11,0	52,5	36,4	100,0
Lütten Klein	69,9	26,6	3,6	100,0
Evershagen	31,6	59,4	9,0	100,0
Schmarl	6,4	61,9	31,6	100,0
Reutershagen	60,1	34,3	5,6	100,0
Hansav./KTV	63,0	26,6	10,5	100,0
Mitte	30,1	52,4	17,5	100,0
Südstadt	55,6	37,5	6,9	100,0
Dierkow	4,0	58,2	37,8	100,0
Toitenwinkel	2,7	41,0	56,3	100,0
insg.	37,7	43,2	19,1	100,0

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

In Lütten Klein und in den Gebieten mit überwiegender Altbausubstanz ist der Modernisierungsgrad am höchsten, hier sind fast zwei Drittel (1997 etwa die Hälfte) der Gebäude umfassend und der Rest mindestens teilweise saniert worden. Hingegen wird für die ab Ende der 70er Jahre errichteten Stadtviertel Toitenwinkel, Dierkow und Groß Klein, Schmarl und Lichtenhagen angegeben, daß entweder erst teilweise oder überhaupt noch nicht modernisiert wurde.

In den umfassend modernisierten Wohnungen leben eher die älteren Mieter (Paare, ältere Alleinstehende etwa zu Hälfte), während Familien, Alleinerziehende und jüngere Alleinstehende nur zu einem Viertel in umfassend modernisierten Wohnungen leben. Dies ist allerdings angesichts des Zusammenhangs von Alter, Wohndauer, Baualter und Modernisierungsgrad nicht überraschend.

Die Qualität der Modernisierung wird in den Ortsteilen verschieden eingeschätzt, jedoch mit etwas geringeren Schwankungen als noch 1997. Mit Ausnahme von Dierkows wurde die Modernisierung in allen Stadtteilen entweder besser (Groß Klein, Lütten Klein, Schmarl und Reutershagen) oder zumindest fast genauso eingeschätzt, wie in der Befragung zwei Jahre zuvor (Lichtenhagen, Evershagen, Stadtmitte, Südstadt und Toitenwinkel). Die Durchschnittsnote liegt bei 2,51 gegenüber 2,64 in der letzten Befragung. Die Mehrzahl hat die Qualität der Modernisierung mit „zwei“ oder „drei“ bewertet. Dies gilt trotz der Abweichungen für alle Stadtteile.

Die höchsten Anteile Unzufriedener, welche die Noten „vier“ oder „fünf“ vergeben haben, finden sich in Warnemünde, Lichtenhagen, Reutershagen, Dierkow und Toitenwinkel. Zum einen in Stadtteilen also, wo noch nicht so viel modernisiert wurde und die Teilmodernisierungen möglicherweise Widerspruch hervorrufen. Zum anderen aber auch in Stadtteilen mit hohem Modernisierungsgrad. Hier sind zumindest einige nicht von der Qualität der Modernisierung überzeugt.

Tab. 20: „Falls in Ihrem Haus in den letzten Jahren modernisiert wurde, wie schätzen Sie die Qualität der Modernisierungsmaßnahmen ein?“ (in Prozent)

	Note 1	Note 2	Note 3	Note 4	Note 5	Insg.	Durchschnittsnote
Warnemünde	3,8	29,8	26,3	40,1	0,0	100,0	3,03
Lichtenhagen	8,3	46,0	29,7	16,0	0,0	100,0	2,53
Groß Klein	3,6	48,2	36,5	9,3	2,4	100,0	2,59
Lütten Klein	6,6	54,7	32,1	6,0	0,6	100,0	2,39
Evershagen	9,8	51,0	28,7	9,8	0,7	100,0	2,41
Schmarl	13,6	51,4	21,3	8,7	4,9	100,0	2,40
Reutershagen	7,8	39,6	36,7	14,8	1,1	100,0	2,62
Hansav./KTV	3,0	56,4	37,3	1,8	1,5	100,0	2,42
Mitte	2,7	56,9	24,5	7,7	8,2	100,0	2,62
Südstadt	5,3	52,5	35,1	5,5	1,6	100,0	2,46
Dierkow	3,7	35,6	48,2	12,4	0,0	100,0	2,69
Toitenwinkel	11,3	28,9	45,3	14,6	0,0	100,0	2,63
Insg.	6,8	48,1	33,6	10,0	1,5	100,0	2,51

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Der Grund für die schlechte Benotung, aber auch der Grund für die überwiegende Benotung mit eher nur „befriedigend“, ist wahrscheinlich darin zu sehen, daß die Modernisierung oft (zumindest teilweise) an den konkreten Bedürfnissen und Vorstellungen der Mieter vorbei ging. Nur jeder Vierte gab an, daß die Modernisierung seinen Vorstellungen, Wünschen und Bedürfnissen „voll und ganz“ entsprach. Zwei Drittel sind geteilter Meinung und 8,3% sehen ihre Interessen überhaupt nicht erfüllt. Der höchste Zuspruch kommt aus der Stadtmitte, Evershagen und Lütten Klein. Am wenigsten zufrieden ist man in Dierkow und Toitenwinkel.

Tab. 21: „Entsprach die Modernisierung Ihren Vorstellungen, Wünschen und Bedürfnissen?“ (in Prozent)

	voll und ganz	teils/teils	nein	Insg.
Warnemünde	8,6	80,1	11,3	100,0
Lichtenhagen	17,2	79,7	3,1	100,0
Groß Klein	18,6	68,5	12,9	100,0
Lütten Klein	30,5	64,1	5,3	100,0
Evershagen	32,4	59,1	8,5	100,0
Schmarl	23,5	60,9	15,6	100,0
Reutershagen	24,5	71,3	4,2	100,0
Hansav./KTV	18,4	79,2	2,5	100,0
Mitte	36,1	53,7	10,1	100,0
Südstadt	25,3	70,4	4,3	100,0
Dierkow	9,3	69,0	21,7	100,0
Toitenwinkel	19,7	55,9	24,4	100,0
Insg.	24,9	66,8	8,3	100,0

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Die Zufriedenheit wächst mit dem Alter, entsprechend geben Paare und ältere Alleinstehende häufiger an, daß die Modernisierung ihren Wünschen entspricht. Am unzufriedensten sind die Familien sowie die Alleinstehenden unter 40 Jahren. Hier sehen nur 16% ihre Vorstellung „voll und ganz“ und 14% überhaupt nicht erfüllt.

Jene, die ihre Vorstellung nicht ganz erfüllt sehen, sollten in Stichworten angeben, aus welchem Grund dies der Fall ist. Insgesamt machten 537 Befragte von dieser Möglichkeit, Kritik zu äußern, Gebrauch. Meist wurden mehrere Kritikpunkte benannt.

Tab. 22: Kritik an der Modernisierung (Mehrfachnennungen in Prozent der Fälle)

Kritikpunkte	Nennung in %
Küche/Bad (Fliesen alt, nicht gemacht)	19,4
Ausstattung minderwertig	17,5
sonstiges	15,5
Fenster (Qualität, nicht gemacht)	10,5
Qualität der Arbeit	10,0
nur teilweise saniert/nichts behoben	9,5
am Bedarf vorbei modernisiert	6,7
Balkon fehlt	6,6
Hausflur/Keller	5,6
Organisation der Modernisierung	5,2
E-Anlagen	5,0
Fußboden	4,9
Heizung	4,8
Außenanlage	2,2
Fassade (Dämmung)	2,2
Grundriß	2,1
Fahrstuhl fehlt	1,6
Lärmdämmung unzureichend	1,0
Eigenleistung nicht berücksichtigt	0,3

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Am häufigsten wurden mit 19,4% aller Nennungen der Bereich Küche und Bad genannt. Meist wurde bemängelt, daß der Sanitärbereich bzw. die Küche nicht gemacht bzw. nicht gefliest wurde, die Mischbatterien/Armaturen schlecht sind, man lieber einer Dusche statt Badewanne gehabt hätte, der Abzug nicht in Ordnung ist oder daß die Wanne jetzt direkt unter dem Fenster steht (Küche/Bad wurde besonders in Evershagen, Warnemünde, Südstadt und KTV genannt).

Der zweithäufigste Punkt war die Einschätzung, daß die Ausstattung minderwertig ist, wobei sich das nicht nur auf die neue Ausstattung bezieht, sondern auch die nicht modernisierten Teile der Wohnung gemeint sind. Die Bandbreite der genannten Kritikpunkte ist sehr groß, sie reicht von verwendetem „*schlechten Material*“ bei der Modernisierung über undichte neue Fenster bis hin zu lauten Abflüssen und falsch angebrachten Türspionen ohne Weitwinkel (Besonders häufig in Warnemünde, Reutershagen, Südstadt und Lütten Klein).

Auch hinter dem dritthäufigsten Punkt „Sonstiges“ verbergen sich die verschiedensten Kritiken. Dies reicht von „*zu teuer saniert*“ über falsch/schlecht angebrachte Briefkästen bis hin

zur Ansicht, daß die verwendeten Materialien „*allergieerzeugend*“ sind („Sonstiges“ besonders in Groß Klein, Dierkow und Toitenwinkel).

An vierter Stelle wird moniert, daß die Fenster nicht gemacht wurden, obwohl sie undicht sind, bzw. daß die neuen Fenster ebenfalls undicht sind. Auch andere Mängel am Fenster (zu klein, „*Krankenhausfenster*“ usw.) wurden benannt (die Fenster wurden ebenfalls in Groß Klein, Dierkow und Toitenwinkel überdurchschnittlich oft moniert). Schließlich wird auch von jedem Zehnten kritisiert (besonders Stadtmitte und Hansaviertel/KTV), daß die Qualität der geleisteten Arbeit schlecht sei („*schlechte Qualität der Arbeit*“, „*nicht sauber gearbeitet*“, „*Pfuscherei*“, „*DDR-Niveau*“ usw.).

Tab. 23: Kritik an der Modernisierung nach Stadtteilen (Mehrfachnennungen, in Prozent)

	Warne- münde	Lich- tenha- gen	Groß Klein	Lütten Klein	Evers- hagen	Schmarl	Reu- ters- hagen	Hansa/ KTV	Mitte	Süd- stadt	Dier- kow	Toiten- winkel	Insg.
Küche/Bad (Fliesen/alt)	30,6	9,7	9,4	21,7	43,6	12,5	14,3	25,7	8,2	27,4	2,5	3,6	19,5
Ausstattung minderwertig	34,0	6,2	2,4	22,9	21,6	7,2	25,3	18,5	16,5	21,4	11,3	0,0	17,5
Sonstiges	16,1	19,9	29,0	11,4	12,0	15,8	16,8	6,0	16,0	9,2	26,0	26,6	15,5
Fenster (Qualität/nicht gemacht)	11,3	10,0	21,5	4,6	4,8	12,6	11,7	1,8	12,1	10,5	20,9	21,1	10,5
Qualität Arbeit	0,0	11,7	4,9	11,2	5,9	11,0	7,2	23,8	17,7	10,7	9,5	5,9	10,0
nur teilweise saniert	0,0	10,0	10,9	5,8	5,5	16,9	2,5	2,8	7,6	5,6	24,7	16,1	7,9
Bedarf vorbei	0,0	10,3	0,0	8,1	9,6	12,1	4,8	1,6	5,4	8,6	3,9	3,6	6,7
Balkon	4,0	5,0	5,5	10,4	2,7	7,2	6,0	8,3	0,0	9,6	3,9	6,9	6,6
Hausflur/Keller	33,7	4,8	6,8	3,8	0,0	0,0	8,9	0,0	11,8	4,0	11,0	6,8	5,6
Organisation Modern.	0,0	3,8	7,8	4,7	1,7	8,6	11,7	0,0	4,2	4,6	0,0	9,2	5,2
Fußboden	41,3	1,4	7,0	5,1	1,5	0,0	10,5	1,5	4,2	3,3	0,0	3,6	4,9
E-Anlagen	0,0	0,0	0,0	5,5	5,4	0,0	4,9	11,1	1,6	9,5	8,0	0,0	4,8
Heizung	0,0	11,4	8,9	3,1	7,7	8,3	1,5	1,6	3,8	4,3	3,9	3,6	4,8
Außenanlage	22,7	5,0	0,0	0,0	0,0	3,2	1,9	4,0	8,2	1,6	0,0	3,6	2,2
Fassade (Dämmung)	0,0	5,0	13,1	0,0	1,5	12,6	1,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,2
Grundriß	0,0	0,0	0,0	4,6	0,0	0,0	4,1	0,0	4,4	2,8	0,0	0,0	2,1
nichts behoben	8,0	0,0	0,0	0,0	4,6	0,0	3,6	0,0	0,0	0,0	3,9	9,5	1,8
Fahrstuhl	0,0	2,4	0,0	4,5	1,5	0,0	0,9	0,0	0,0	1,9	0,0	0,0	1,6
Lärmdämmung	0,0	3,8	0,0	0,9	2,5	0,0	0,0	0,0	0,0	2,2	0,0	0,0	1,0
Eigenleistung nicht be- rücksichtigt	8,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Insgesamt werden in allen Stadtteilen die verschiedensten Mängel benannt, oft sind es nur Details der Wohnung, die nicht zur Zufriedenheit der Mieter verbessert wurden. Aber es ist für sie Grund genug, sich bei der Bewertung der Modernisierung zurückzuhalten und sie eben nur als *teilweise* den Wünschen entsprechend zu charakterisieren. Auch die am Schluß des Fragebogens gemachten Äußerungen greifen z.T. diese Mängel noch einmal auf. Im Gegensatz zu den vorangegangenen Befragungen wurde 1999 sehr reger Gebrauch von der Möglichkeit gemacht, in kurzen Worten Probleme zu benennen. (zwei herausgegriffene typische Äußerungen dazu: „*Uns liegt am Herzen: 1. Balkonmodernisierung. 2. Neue Fenster – unbedingt. 3. Neue Lichtschalter und Steckdosen. 4. Kabel unter Putz. 5. Abschließbare Mülltonnen – unbedingt. 6. Neue Haustür bzw. Wohnungstür*“, „*kritische Anmerkungen: ... Briefkastenanlage unpraktisch, Kellerräume zu klein - dafür Gemeinschaftsräume zu groß und fast ungenutzt*“)

3.1.2 Merkmale des Gebäudes

Bei der Beurteilung der Merkmale des Gebäudes ergeben sich im Schnitt etwas bessere Noten als 1997. Am besten beurteilt wird die „Lage des Hauses“ im Wohngebiet, am schlechtesten „Fenster, Fassade und Dach“. Die besten Noten kommen insgesamt aus den älteren Stadtteilen Südstadt, Reutershagen und Lütten Klein, wo einerseits bereits relativ umfassend modernisiert wurde und in dem andererseits überwiegend ältere Menschen leben. Diese beurteilen alle Faktoren immer etwas positiver als Jüngere. Entsprechend beurteilen Familien mit Kindern und Alleinerziehende ihre Wohnbedingungen etwas kritischer. Insgesamt aber scheint die Bewertung stärker vom jeweiligen Modernisierungsgrad abzuhängen als von anderen Faktoren, was insbesondere für Fenster, Dach und Fassade gilt. Die Lage des Hauses im Wohngebiet ist besonders in Groß Klein und Dierkow ein Problem. Der Zustand des Treppenhauses wird besonders im Nordwesten schlechter beurteilt, und die Hausreinigung scheint besonders in Lichtenhagen, Groß Klein, Dierkow und Toitenwinkel ein Problem zu sein.

Tab. 24: Beurteilung von Gebäudemerkmalen (in Prozent)

	Note 1	Note 2	Note 3	Note 4	Note 5	Insg.	Durchschnittsnote
Zustand des Treppenhauses							
Warnemünde	19,9	49,1	22,9	8,1	0,0	100,0	2,19
Lichtenhagen	4,9	43,0	26,9	22,2	3,0	100,0	2,76
Groß Klein	4,3	45,0	30,3	15,8	4,7	100,0	2,72
Lütten Klein	22,9	55,4	15,5	5,5	0,8	100,0	2,06
Evershagen	10,5	54,6	21,3	10,0	3,6	100,0	2,42
Schmarl	14,0	48,0	29,0	6,5	2,5	100,0	2,36
Reutershagen	21,0	49,1	15,8	8,0	6,1	100,0	2,29
Hansav./KTV	19,8	54,4	15,9	5,9	4,1	100,0	2,20
Mitte	15,1	45,4	16,6	12,1	10,8	100,0	2,58
Südstadt	27,3	53,0	12,9	6,2	0,6	100,0	2,00
Dierkow	6,3	48,3	28,2	14,5	2,7	100,0	2,59
Toitenwinkel	16,3	48,8	24,1	5,5	5,3	100,0	2,35
insg.	16,3	50,3	20,4	9,5	3,5	100,0	2,34
Hauseingang							
Warnemünde	6,0	75,4	7,3	11,2	0,0	100,0	2,24
Lichtenhagen	3,0	37,8	27,8	19,1	12,2	100,0	3,00
Groß Klein	1,4	37,4	35,7	16,0	9,4	100,0	2,95
Lütten Klein	27,2	55,7	12,2	4,5	0,4	100,0	1,95
Evershagen	14,4	47,4	26,2	7,4	4,6	100,0	2,40
Schmarl	11,5	42,6	36,5	7,3	2,1	100,0	2,46
Reutershagen	25,7	47,1	12,5	11,3	3,4	100,0	2,19
Hansav./KTV	15,3	58,3	16,1	2,8	7,5	100,0	2,29
Mitte	15,2	47,2	16,2	9,4	12,0	100,0	2,56
Südstadt	26,8	51,3	11,7	7,6	2,7	100,0	2,08
Dierkow	5,7	42,7	32,1	15,8	3,7	100,0	2,69
Toitenwinkel	10,3	42,1	23,1	15,0	9,6	100,0	2,72
insg.	16,4	47,6	20,6	10,2	5,2	100,0	2,40

	Note 1	Note 2	Note 3	Note 4	Note 5	Insg.	Durchschnittsnote
Fenster, Fassade, Dach							
Warnemünde	23,5	41,7	18,8	11,7	4,3	100,0	2,31
Lichtenhagen	10,5	29,5	27,1	24,1	8,8	100,0	2,91
Groß Klein	8,1	15,1	27,0	30,0	19,8	100,0	3,38
Lütten Klein	33,3	50,0	11,2	3,2	2,4	100,0	1,91
Evershagen	20,7	42,5	20,7	6,4	9,7	100,0	2,42
Schmarl	15,2	21,2	20,8	28,0	14,7	100,0	3,06
Reutershagen	29,4	48,0	13,2	6,9	2,6	100,0	2,05
Hansav./KTV	27,9	47,1	14,2	5,8	5,0	100,0	2,13
Mitte	16,4	48,5	14,9	8,7	11,5	100,0	2,50
Südstadt	29,5	46,4	13,1	4,3	6,7	100,0	2,12
Dierkow	2,3	14,9	28,2	26,1	28,6	100,0	3,64
Toitenwinkel	0,6	22,9	34,9	26,6	15,0	100,0	3,33
insg.	20,0	37,5	19,4	13,4	9,8	100,0	2,56
Lage des Hauses im Wohngebiet							
Warnemünde	26,3	44,7	17,3	11,7	0,0	100,0	2,14
Lichtenhagen	28,0	48,1	18,2	3,0	2,8	100,0	2,05
Groß Klein	14,4	43,8	25,4	9,0	7,3	100,0	2,51
Lütten Klein	37,6	49,9	8,9	2,5	1,0	100,0	1,79
Evershagen	21,1	50,7	20,8	4,5	2,9	100,0	2,17
Schmarl	25,6	45,2	19,4	5,1	4,8	100,0	2,18
Reutershagen	41,6	44,3	11,4	2,7	0,0	100,0	1,75
Hansav./KTV	28,0	42,8	18,0	10,4	0,7	100,0	2,13
Mitte	42,2	47,3	8,3	2,3	0,0	100,0	1,71
Südstadt	42,5	40,0	10,9	4,7	1,9	100,0	1,84
Dierkow	17,0	50,1	15,3	10,6	7,0	100,0	2,40
Toitenwinkel	26,4	41,6	22,4	7,5	2,2	100,0	2,18
insg.	31,1	45,8	15,4	5,2	2,5	100,0	2,02

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

3.2 Die Wohnung

3.2.1 Größe der Wohnung

Die beteiligten Wohnungsunternehmen verwalten in der Hansestadt etwa 58.000 Wohnungen. Davon sind 13,5% Einraumwohnungen, 30,4% Zweiraumwohnungen, 38,8% Dreiraumwohnungen und 17,2% Wohnungen mit vier und mehr Räumen (gezählt ohne Küche). Überdurchschnittlich viele Einraumwohnungen gibt es in Groß Klein (30,8%) sowie in Lichtenhagen (14,4%) und in der Stadtmitte (16,5%). Zweiraumwohnungen sind in den Gebieten mit überwiegender Altbausubstanz am stärksten vertreten. Unter den Neubauvierteln liegen die Werte in der Südstadt und Lütten Klein über dem Durchschnitt. Während in den nordwestlichen Großsiedlungen jede vierte bis fünfte Wohnung mehr als drei Zimmer hat, konzentriert sich der Bestand im Nordosten mehr auf Dreiraumwohnungen.

In der Befragung sind die Dreiraumwohnungen zuungunsten der kleineren Wohnungen leicht überrepräsentiert (um 7 Prozentpunkte). Die größeren Wohnungen hingegen sind entsprechend ihrem realen Anteil vertreten. Die folgenden Angaben zur Wohnfläche, die auf der Befragung beruhen, sind wegen dem etwas höheren Anteil der Dreiraumwohnungen leicht nach oben verzerrt.

Tab. 25: Wohnungsgröße nach Zahl der Zimmer (in Prozent)

	1-Raum-Whg.	2-Raum-Whg.	3-Raum-Whg.	4-Raum-Whg.	5 u.m. Raum-Whg.	Insg.
Warnemünde	5,0	58,9	31,4	4,5	0,1	100,0
Lichtenhagen	17,4	17,7	32,5	24,0	8,4	100,0
Groß Klein	30,8	14,1	23,7	28,9	2,4	100,0
Lütten Klein	10,2	34,6	38,8	15,6	0,8	100,0
Evershagen	20,6	21,1	35,8	17,7	4,7	100,0
Schmarl	10,1	20,1	41,6	22,3	5,9	100,0
Reutershagen	7,8	24,6	56,2	11,0	0,3	100,0
Hansaviertel	3,4	46,3	42,8	6,9	0,6	100,0
KTV	8,2	56,4	31,6	3,5	0,3	100,0
Mitte	16,5	39,6	36,1	7,2	0,5	100,0
Südstadt	9,3	46,1	37,3	6,7	0,6	100,0
Brinckmansdorf	2,8	47,2	11,1	38,9	0,0	100,0
Dierkow	10,3	31,5	44,6	13,5	0,0	100,0
Toitenwinkel	12,1	27,8	45,0	14,9	0,2	100,0
zus.	13,5	30,4	38,8	15,1	2,1	100,0

Quelle: Angaben der Wohnungsunternehmen

Die Größe der Wohnungen reicht von 20 qm bis zu 120 qm Fläche und liegt im Durchschnitt bei 57,8 qm. Die Einraumwohnungen sind im Durchschnitt 31,4% qm groß, die Zweiraumwohnungen 49 qm, die Dreiraumwohnungen 61,3 qm, die Vierraumwohnungen 75,3 qm und die größeren Wohnungen 89 qm. Die Wohnfläche der einzelnen Wohnungsgrößen variiert zwischen den Stadtteilen etwas.

Tab. 26: Durchschnittliche Fläche der Wohnungen nach Raumzahl und Stadtteilen (in qm)

	1-Raum-Whg.	2-Raum-Whg.	3-Raum-Whg.	4-Raum-Whg.	5 u.m. Raum-Whg.	Insg.
Warnemünde		49,0	61,6	80,1		56,6
Lichtenhagen	28,5	46,7	61,0	77,3	90,8	61,2
Groß Klein	30,0	49,7	60,9	75,9	90,6	59,5
Lütten Klein	35,4	48,0	59,2	72,2		55,0
Evershagen	33,3	47,4	59,1	71,6	89,6	56,6
Schmarl	34,1	49,4	59,9	76,4	87,3	60,0
Reutershagen	26,1	46,2	60,2	73,4	83,0	56,3
Hansaviertel/KTV	34,7	47,4	65,4	78,6	85,0	63,2
Mitte	29,5	55,3	69,1	91,7		61,0
Südstadt	29,8	50,5	61,8	76,2		57,1
Dierkow	30,1	49,6	61,6	75,0		55,8
Toitenwinkel	34,8	49,6	63,0	76,0		59,4
Zus.	31,4	49,0	61,3	75,3	89,0	57,8

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

3.2.2 Haushaltsgröße und Belegungsdichte

Die Haushaltsgröße im Sample variiert zwischen ein und sechs Personen pro Haushalt. Im Durchschnitt leben 2,16 Personen in einem Haushalt. Gegenüber den Angaben des Mikrozensus von 1998 (ca. 2,05 Personen/Haushalt) wurden damit im Schnitt etwas größere Haushalte erfaßt. Ähnlich wie in den Befragungen von 1995 und 1997 sind vor allem Einpersonenhaushalte unterrepräsentiert (29% gegenüber 37% im Mikrozensus von 1998), während Zweipersonenhaushalte überdurchschnittlich vertreten sind (41% gegenüber 36% im Mikrozensus von 1998). Ob dieses Bild der realen Verteilung der Haushalte bei den beteiligten Wohnungsunternehmen entspricht, oder ob es ausschließlich auf ein unterschiedliches Antwortverhalten zurückgeht, kann nicht abschließend beurteilt werden.

Tab. 27: Haushaltsgrößen nach Stadtteilen (in Prozent)

	1 Pers. HH	2 Pers. HH	3 Pers. HH	4 Pers. HH	5 u.m. Pers. HH	insg.	durchschnittliche Haushaltsgröße
Warnemünde	43,1	32,9	14,2	9,8	0,0	100,0	1,91
Lichtenhagen	29,1	34,7	25,0	9,3	1,9	100,0	2,21
Groß Klein	19,8	39,6	23,4	12,9	4,3	100,0	2,43
Lütten Klein	30,2	47,8	15,0	6,3	0,8	100,0	2,00
Evershagen	29,5	40,3	16,9	10,1	3,2	100,0	2,19
Schmarl	22,7	42,8	22,7	10,6	1,3	100,0	2,25
Reutershagen	29,0	49,6	15,7	4,9	0,8	100,0	1,99
Hansaviertel	12,4	37,0	35,8	14,9	0,0	100,0	2,53
KTV	22,5	32,4	15,5	21,4	8,2	100,0	2,61
Mitte	32,8	37,6	19,6	10,1	0,0	100,0	2,07
Südstadt	27,8	55,8	10,9	4,6	0,8	100,0	1,95
Dierkow	34,3	20,7	24,2	19,1	1,6	100,0	2,33
Toitenwinkel	29,5	23,2	25,3	19,2	2,7	100,0	2,42
insg.	28,5	41,0	18,7	10,1	1,7	100,0	2,16
Mikrozensus 1998	37	36	16	9	2	100	2,05

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet), Amt für Statistik und Wahlen

Nach Stadtteilen betrachtet, zeigt sich weitgehend ein Bild, wie es schon 1991 in der letzten veröffentlichten amtlichen Haushaltsstatistik zum Ausdruck kommt. Die größten Haushalte finden sich in Dierkow/Toitenwinkel und Lichtenhagen/Groß Klein, die kleinsten in der Südstadt, Warnemünde, Reutershagen und Lütten Klein. Den insgesamt höchsten Durchschnitt weisen allerdings das Hansaviertel und die KTV auf. Diese „Ausreißer“ sind wahrscheinlich den geringen Fallzahlen aus beiden Wohngebieten geschuldet. Aufgrund dieser geringen Fallzahlen schlägt sich ein Haushalt mit fünf Personen bereits mit einem hohen Gewicht nieder, so daß ein hoher Durchschnittswert entsteht. Für die KTV zeigt sich daher eine deutliche Polarität. Es dominieren mit 55% die Ein- und Zweipersonenhaushalte (was inzwischen typisch für dieses Viertel ist). Etwa 30% sind dagegen Haushalte mit vier und mehr Personen. Dies kann auch dahingehend interpretiert werden, daß neben den Single- und Paarhaushalten, die sich bevorzugt in der KTV ansiedeln, Familien durchaus ihren Platz in diesem Wohngebiet behaupten können (bedingt u.a. wahrscheinlich auch durch das Hochhaus am Vögenteich). Gegenüber der Befragung von 1997 ist die durchschnittliche Haushaltsgröße in den Gebieten mit überwiegender Altbausubstanz etwas gewachsen.

Die Haushaltsgrößenstruktur folgt im Trend auch 1999 der Wohnungsgrößenstruktur in den Stadtteilen. Während allerdings die Differenz zwischen der Wohnungs- und Haushaltsgröße in Dierkow/Toitenwinkel und Lichtenhagen/Groß Klein nur sehr gering ist, ergeben sich in den anderen Stadtteilen größere Unterschiede. Insbesondere in der Südstadt, Reutershagen und Lütten Klein ist die Differenz zwischen Wohnungs- und Haushaltsgröße besonders groß. Ausdruck dafür ist die Belegungsdichte, d.h. die Zahl der pro Person zur Verfügung stehenden Zimmer. Sie beträgt im Durchschnitt 1,42 Zimmer pro Person und liegt damit deutlich über den Werten der Befragungen von 1995 und 1997, wo es nur 1,13 bzw. 1,31 Zimmer pro Person waren. Wie überall in den neuen Bundesländern geht damit auch in Rostock die Belegungsdichte der Wohnungen weiter zurück.

Tab. 28: Belegungsdichte nach Stadtteilen (Zimmer pro Person)

Ortsteile	Zimmer pro Person
Warnemünde	1,62
Lichtenhagen	1,53
Groß Klein	1,29
Lütten Klein	1,45
Evershagen	1,43
Schmarl	1,38
Reutershagen	1,56
Hansaviertel/KTV	1,30
Mitte	1,34
Südstadt	1,48
Dierkow	1,25
Toitenwinkel	1,33
Insgesamt	1,42

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Dies geschieht offensichtlich in den meisten Stadtteilen gleichermaßen. Ausnahmen sind die Südstadt, wo die Belegungsdichte relativ stabil geblieben ist, sowie die Gebiete mit überwiegendem Altbaubestand, wo sogar leicht erhöhte Belegungsdichten zu verzeichnen sind. Nach wie vor ist die Belegungsdichte mit nunmehr 1,25 Zimmer pro Person in Dierkow (1,19 in der Befragung von 1997) und in Groß Klein (1,29 Zimmer pro Person gegenüber 1,19 1997) am höchsten. In Warnemünde, Reutershagen, der Südstadt und Lütten Klein hingegen stehen jedem Bewohner etwa anderthalb Zimmer zur Verfügung. Gegenüber 1997 stark verändert haben sich die Werte in Lichtenhagen und Toitenwinkel. In beiden Stadtteilen ist die Belegungsdichte überdurchschnittlich zurückgegangen.

Die unterschiedliche Belegungsdichte erklärt sich weitgehend aus der Altersstruktur der Stadtteile. In den Stadtteilen mit hoher Belegungsdichte leben überwiegend Familien mit Kindern unter 18 Jahren. In den anderen Stadtteilen mit einem höheren Durchschnittsalter hingegen, und dies gilt besonders für Warnemünde, Reutershagen und die Südstadt, haben die (älteren) Kinder vielfach schon den Haushalt verlassen und es leben meist nur noch die Eltern in der Drei- oder Vierzimmerwohnung. Diese Entwicklung scheint sich inzwischen auch in Lichtenhagen zu vollziehen, daher die sinkende Belegungsdichte. Auch in Groß Klein und Dierkow wird es in naher Zukunft zu dieser Entwicklung kommen. Hier erreicht die Generation der Kinder allmählich das Alter des „Flügge-Werdens“ und wird sich auf die Suche

nach einer eigenen Wohnung machen. Daß diese Entwicklung schon im Gange ist, lassen die hohen Abwanderungsraten aus diesen Stadtteilen vermuten. Diese werden keineswegs ausschließlich von „Stadtflüchtlingen“ und anderen, die wegen des Umfeldes oder aus anderen Gründen wegziehen, verursacht, sondern in erheblichem Ausmaß auch von den Heranwachsenden, die ihr Elternhaus verlassen. Insofern sollten die hohe Abwanderungsraten aus manchen Stadtteilen nicht überbewertet werden.

Für Toitenwinkel gilt diese Erklärung allerdings (noch) nicht. Hier ist die heranwachsende Generation überwiegend noch im Jugendalter. Der beobachtete Rückgang der Belegungsdichte kann hier durch den Wegzug größerer Familien (in Wohneigentum) in Zusammenhang mit einem Zuzug von Ledigen und Paaren verursacht worden sein bzw. kann auch damit zusammenhängen, daß inzwischen im nach 1990 gebauten fünften Bauabschnitt eine evtl. deutlich andere Bevölkerungsstruktur zu finden ist.

Nach Alter unterschieden stehen in Haushalten mit einer Bezugsperson von 30 bis unter 50 Jahren durchschnittlich 1,2 Zimmer pro Person zur Verfügung, bei den über 50- bis 65jährigen sind es hingegen 1,57 und bei den über 65jährigen sogar 1,67 Zimmer pro Person.

Wie nicht anders zu erwarten, beherbergen die Einraumwohnungen überwiegend Einpersonenhaushalte. In Einzelfällen leben jedoch auch junge Paare und alleinerziehende Mütter mit ihrem Kind in einer Einraumwohnung. Wie schon 1995 und 1997 zeigt sich, daß mit zunehmender Größe der Wohnungen die Belegungsdichte geringer wird.

Tab. 29: Haushaltsgößen nach Wohnungsgrößen (in Prozent)

	1 Raum Whg.	2 Raum Whg.	3 Raum Whg.	4 Raum Whg.	5 u.m. Raum Whg.	insg.
1 Pers. HH	91,5	50,9	12,0	2,1	3,3	28,5
2 Pers. HH	8,5	43,7	52,6	24,4	10,3	41,0
3 Pers. HH	0,0	4,2	28,3	28,3	18,9	18,7
4 Pers. HH	0,0	1,3	6,9	37,7	42,3	10,1
5. u.m.Pers. HH	0,0	0,0	0,2	7,5	25,1	1,7
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Durchschnittlich stehen 1999 jeder Person 31,2 qm Wohnfläche zur Verfügung (28,5 qm 1997). Entsprechend der Verteilung nach Anzahl der Zimmer pro Person variiert die Quadratmeterzahl pro Person in den Stadtteilen zwischen 27,6 qm/Person in Groß Klein und 36,8 qm/Person in Warnemünde. Den meisten Platz haben die Alleinstehenden über 40 Jahren mit 47,9 qm, den geringsten Familienmitglieder aus Mehrpersonenhaushalten mit 19,9 qm/Person. Alle Werte haben sich gegenüber 1997 um etwa zwei bis drei Prozentpunkte erhöht. Nur wenig erhöht allerdings (aufgrund einer etwas geringer gewordenen Kinderzahl) hat sich der Platz den die Mitglieder von Familien für sich beanspruchen können (+1,6 qm).

3.2.3 Ausstattung der Wohnung

Der Ausstattungsstandard der Wohnungen ist durchweg relativ hoch: Küche, Bad und Flur sind in fast allen Wohnungen vorhanden. Kochnischen statt einer Küche gibt es überwiegend nur in einigen Einzimmerwohnungen. Ein Bad mit Fenster findet sich aber fast nur in der Südstadt und den Gebieten mit überwiegender Altbausubstanz. Die überwiegende Mehrzahl der Wohnungen ist an die Fernheizung angeschlossen. Gasheizungen, Nachtspeicheröfen und Kohleöfen gibt es fast nur noch in den Altbaugebieten und Reutershagen. Mehr als drei Viertel der Wohnungen sind mit einem Balkon bzw. einer Loggia oder einer Terrasse ausgestattet. Diese fehlen besonders in den Altbaugebieten und in Dierkow.

Tab. 30: „Ist Ihre Wohnung ausgestattet mit...:“ („ja“ in Prozent)

	Küche	Kochnische	Bad mit Fenster	Bad ohne Fenster	Flur	Balkon/Loggia/Terrasse	Fernheizung	Gasheiz./Nachtspeicher	Ofen
Warnemünde	100,0	0,0	87,1	12,9	100,0	40,0	38,2	61,8	0,0
Lichtenhagen	89,0	11,0	0,0	100,0	100,0	84,9	100,0	0,0	0,0
Groß Klein	89,3	10,7	0,0	100,0	98,0	90,4	100,0	0,0	0,0
Lütten Klein	97,2	2,8	10,7	89,3	98,8	89,8	99,6	0,9	0,8
Evershagen	88,7	11,9	1,3	98,7	99,3	91,6	94,7	5,3	0,0
Schmarl	97,3	2,7	0,0	100,0	100,0	94,0	100,0	0,0	1,4
Reutershagen	93,4	6,6	89,6	10,4	96,8	44,3	39,2	60,6	1,2
Hansaviertel	100,0	0,0	97,4	2,6	100,0	38,2	41,0	56,3	3,4
KTV	100,0	0,0	66,0	34,0	100,0	37,7	53,8	46,2	0,0
Mitte	93,5	6,5	42,4	57,6	100,0	15,4	86,1	7,2	6,7
Südstadt	97,0	3,0	74,7	25,3	99,0	94,7	97,6	1,8	0,6
Brinckmansdorf	93,4	6,6	93,4	6,6	100,0	71,1	30,3	69,7	0,0
Dierkow	91,7	8,3	1,8	98,2	100,0	62,7	100,0	0,0	0,0
Toitenwinkel	91,5	8,5	2,6	97,4	98,4	83,4	100,0	0,0	0,0
insg.	93,7	6,3	30,4	69,6	98,9	78,1	88,4	10,7	0,9

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

3.2.4 Miete und Mietbelastung

Durchschnittlich beträgt die Kaltmiete (ohne Heizung, Betriebskosten und Strom/Gas) 478 DM, die Warmmiete mit Heizung und Betriebskosten 710 DM und die Gesamtmiete incl. Strom/Gas 776 DM⁵. Für 87% liegt die Kaltmiete unter 700,-DM. Die Warmmiete liegt aber nur noch für 46% unter 700 DM und die Gesamtmiete nur noch für 44%. Für 77% der Haushalte liegt die Gesamtmiete zwischen 500 DM und 900 DM. Die höchsten Mieten werden in Stadtmitte, Hansaviertel/KTV und Lütten Klein gezahlt, die niedrigsten in Dierkow und Groß Klein. Die unterschiedlichen Durchschnittswerte zwischen den Stadtteilen bedeuten allerdings nicht in jedem Falle, daß zwischen den Stadtteilen verschiedene Miethöhen gezahlt werden. Die Mieten hängen vielmehr von der Wohnungsgröße bzw. der Anzahl der Zimmer und der Art der Heizung bei der Warmmiete ab. Dies sind Werte, die entsprechend der unterschiedlichen Baustruktur zwischen den verschiedenen Stadtteilen differieren.

⁵ 1997 betrug die Kaltmiete 539 DM. Jedoch war damals die Fragestellung etwas anders, in der Kaltmiete waren z.T. Betriebskosten enthalten. Die Warmmiete von 1997 (710 DM) entspricht der Gesamtmiete von heute, hier waren Strom/Gas subsumiert worden. Insofern ist die Miete 1999 etwas höher als 1997.

Tab 31: Durchschnittliche Kaltmiete nach Wohnungsgröße (in DM)

	1 Raum Whg.	2 Raum Whg.	3 Raum Whg.	4 Raum Whg.	5 u.m. Raum Whg.
Warnemünde		480	494	580	
Lichtenhagen	209	345	445	556	724
Groß Klein	254	434	437	526	561
Lütten Klein	317	496	516	638	
Evershagen	260	398	514	605	904
Schmarl	251	368	459	514	784
Reutershagen	231	394	533	668	509
Hansav./KTV	287	510	548	712	
Mitte	276	586	588	746	
Südstadt	319	439	523	703	
Dierkow	256	370	426	564	
Toitenwinkel	251	390	474	549	
Insgesamt	266	442	501	600	723

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

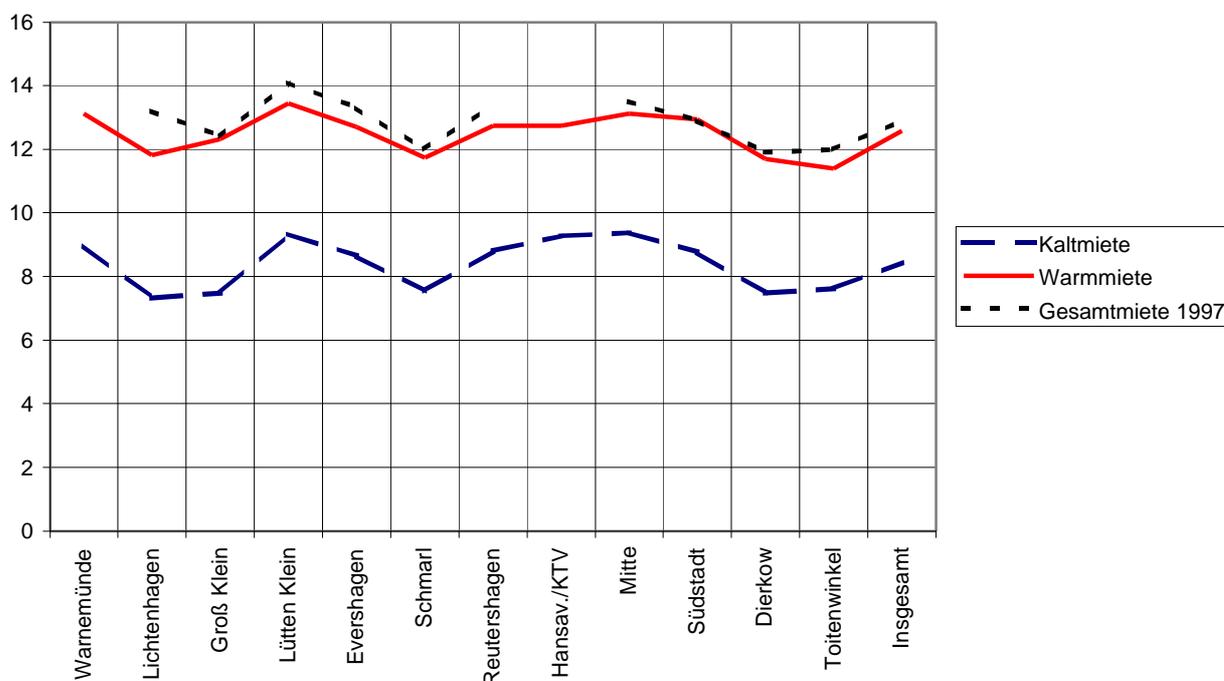
Tab. 32: Miete nach Stadtteilen (in Prozent)

	<200	200- <300	300- <400	400- <500	500- <600	600- <700	700- <800	800- <900	900- <1000	1000- <1100	1100- <1200	1200- <1300	Insg.
Kaltmiete													
Warnemünde	0,0	27,5	13,6	11,9	19,8	4,0	9,7	13,4	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Lichtenhagen	5,7	14,3	30,6	19,3	13,4	5,3	5,8	2,2	1,3	2,2	0,0	0,0	100,0
Groß Klein	6,4	5,9	26,8	38,2	9,1	7,1	3,8	2,6	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Lütten Klein	1,0	9,9	14,8	25,7	21,7	12,1	7,0	6,0	0,0	1,8	0,0	0,0	100,0
Evershagen	4,1	10,5	27,1	20,4	15,6	9,6	6,9	3,9	1,1	0,8	0,0	0,0	100,0
Schmarl	1,5	10,3	35,1	28,3	8,9	4,4	5,5	3,2	0,0	2,9	0,0	0,0	100,0
Reutershagen	4,1	11,5	19,4	12,1	19,8	21,5	8,0	1,8	1,8	0,0	0,0	0,0	100,0
Hansav./KTV	1,7	1,7	11,1	27,9	21,5	11,3	16,1	7,7	1,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Mitte	4,4	2,3	21,2	14,3	15,7	13,5	14,2	8,1	1,9	4,4	0,0	0,0	100,0
Südstadt	0,0	8,4	26,2	20,4	20,1	13,8	4,6	4,4	1,1	1,1	0,0	0,0	100,0
Dierkow	8,1	5,6	46,9	21,8	7,3	0,0	8,8	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Toitenwinkel	2,5	12,1	31,2	23,2	11,0	12,7	5,6	0,9	0,9	0,0	0,0	0,0	100,0
Insg.	3,2	9,5	25,2	22,2	16,0	11,0	7,1	3,9	0,8	1,1	0,0	0,0	100,0
Warmmiete													
Warnemünde	0,0	0,0	0,0	6,5	14,8	15,4	39,3	23,9	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Lichtenhagen	0,0	4,2	9,1	3,0	10,2	20,2	25,4	7,6	6,6	5,1	3,2	5,3	100,0
Groß Klein	0,0	0,0	8,5	9,3	9,0	18,7	13,9	26,3	9,0	3,8	0,8	0,8	100,0
Lütten Klein	0,0	0,0	1,7	7,1	9,2	24,1	29,0	18,0	5,4	2,6	0,6	2,3	100,0
Evershagen	0,0	3,3	2,8	11,2	12,7	24,0	16,6	19,0	5,6	2,0	0,8	1,9	100,0
Schmarl	0,0	0,0	5,9	5,6	23,7	17,3	18,5	13,8	9,1	2,9	1,6	1,5	100,0
Reutershagen	0,0	5,3	2,4	9,4	10,1	16,5	20,3	23,5	7,6	1,2	1,7	2,1	100,0
Hansav./KTV	0,0	1,7	0,0	2,4	14,3	12,1	26,7	17,5	19,2	4,0	0,0	2,1	100,0
Mitte	0,0	4,4	2,7	6,3	12,1	9,0	19,6	14,7	16,4	2,7	6,0	6,0	100,0
Südstadt	0,0	0,0	1,0	8,8	12,1	19,9	26,4	18,0	8,6	3,9	0,4	0,9	100,0
Dierkow	0,0	8,1	5,8	8,0	16,6	25,5	14,0	13,8	4,2	3,9	0,0	0,0	100,0
Toitenwinkel	0,0	2,5	2,2	11,2	21,0	18,8	20,4	17,8	2,7	1,7	1,0	0,9	100,0
Insg.	0,0	2,4	3,4	8,0	12,9	19,7	22,0	18,1	7,4	2,8	1,3	2,0	100,0

	<200	200- <300	300- <400	400- <500	500- <600	600- <700	700- <800	800- <900	900- <1000	1000- <1100	1100- <1200	1200- <1300	Insg.
Gesamtmiete													
Warnemünde	0,0	0,0	0,0	4,8	1,7	18,3	18,1	14,5	37,8	4,8	0,0	0,0	100,0
Lichtenhagen	0,0	3,0	10,4	1,3	9,4	13,2	15,3	22,6	5,7	10,6	4,1	4,5	100,0
Groß Klein	0,0	0,0	5,4	9,8	6,4	14,6	18,8	16,9	12,0	14,5	0,8	0,8	100,0
Lütten Klein	0,0	0,0	0,4	6,1	5,0	19,7	23,0	22,3	11,8	9,0	0,8	1,8	100,0
Evershagen	0,0	1,1	1,8	9,6	4,6	20,1	21,8	14,6	15,2	7,7	2,4	1,1	100,0
Schmarl	0,0	0,0	1,5	8,7	14,8	19,7	10,6	22,3	7,4	9,0	3,0	3,0	100,0
Reutershagen	0,0	0,0	6,8	4,5	7,7	6,3	21,6	21,7	17,1	9,7	3,2	1,4	100,0
Hansav./KTV	0,0	0,0	1,7	1,1	10,2	11,3	21,1	18,1	7,8	26,6	2,1	0,0	100,0
Mitte	0,0	0,0	7,1	4,0	7,7	10,3	15,0	13,1	18,8	15,0	4,6	4,4	100,0
Südstadt	0,0	0,0	1,0	4,3	7,9	19,6	21,5	23,7	10,9	10,1	0,0	0,9	100,0
Dierkow	0,0	5,0	8,0	8,1	7,1	19,9	17,8	17,9	7,2	7,6	1,5	0,0	100,0
Toitenwinkel	0,0	0,0	3,2	4,9	16,7	20,0	19,2	21,0	9,6	3,5	1,8	0,0	100,0
Insg.	0,0	0,0	3,2	4,9	16,7	20,0	19,2	21,0	9,6	3,5	1,8	0,0	100,0

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Abb. 12: Durchschnittliche Quadratmetermiete nach Stadtteilen (in DM)



Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Deutlicher werden die Unterschiede erst, wenn man die gezahlten Mieten nach Quadratmetern betrachtet. Die höchsten Mieten pro Quadratmeter werden in Lütten Klein, Stadtmitte, Hansaviertel/KTV und Warnemünde gezahlt, die geringsten in Groß Klein, Schmarl, Dierkow und Toitenwinkel. Dies korreliert zum einem mit dem Stand der Sanierung, zum anderen aber auch mit der Attraktivität und Zentrumsfunktion der Gebiete. In den Stadtteilen mit höheren Mieten sind nicht nur Modernisierungszuschläge enthalten, sondern spielt auch die Lage für die Festsetzung der Mieten eine Rolle.

Für eine umfassend modernisierte Wohnung muß eine Miete von 9,22 DM/qm gezahlt werden, teilmodernisierte Wohnungen liegen bei 8,14 DM/qm und nicht modernisierte Wohnun-

gen bei 7,51 DM/qm Kaltmiete. Am teuersten sind die nach 1990 errichteten Wohnungen und die modernisierten Wohnungen aus der Zeit von vor 1945. Preiswert sind hingegen die noch nicht modernisierten Altbauten und die Plattenbauten aus den späten 70er bzw. den 80er Jahren.

Tab. 33: Kaltmiete pro Quadratmeter nach Baujahr und Modernisierungsgrad (in DM)

Baujahr	umfassend modernisiert	teilweise modernisiert	nicht modernisiert	Insg.
vor 45	10,18	9,58	5,35	9,53
46 bis 60	9,00	8,61	9,49	8,88
61 bis 73	9,21	8,51	8,97	8,94
74 bis 90	8,96	7,64	7,28	7,70
nach 90	10,92	9,79	7,91	9,39
Insgesamt	9,20	8,12	7,49	8,43

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Insgesamt sind die Unterschiede zwischen den einzelnen Ortsteilen noch gering, allerdings wird auch deutlich, daß in den Neubausiedlungen der 70er und 80er Jahre die Mieten geringer sind als anderswo in der Stadt, was gerade Haushalte mit geringerem Budget anziehen dürfte. Andererseits ist schon, wie bereits 1997, kein signifikanter Zusammenhang zwischen gezahlter (Quadratmeter)Miete und Einkommen (Haushalts- und Prokopfeinkommen) festzustellen. Eine deutliche Segregation von Mietern nach Einkommen scheint also bis jetzt in größerem Ausmaß - zumindest im Bestand der hier untersuchten Gesellschaften - zwischen den großräumigen Stadtteilen nach wie vor nicht stattgefunden zu haben.

Die Mietbelastung, d.h. der Anteil des Haushaltseinkommens, der für die (Warm)Miete aufgewandt werden muß, liegt, wie schon 1997, bei durchschnittlich 26,6%. Die Mietbelastungsquoten variieren etwas zwischen den Stadtteilen, wobei die Unterschiede nur gering sind. Die Mietbelastung ist am höchsten in Warnemünde, Evershagen, Schmarl und Reutershagen und am niedrigsten in Toitenwinkel. Die Unterschiede resultieren dabei sowohl aus der unterschiedlichen Verteilung von Wohnungsgrößen und Haushaltsgrößen und -typen, als auch aus den unterschiedlichen Einkommen.

Tab. 34: Durchschnittlicher Anteil der Miete am Haushaltseinkommen nach Stadtteilen (Mietbelastung in Prozent)

	Mietbelastung in %
Warnemünde	32,4
Lichtenhagen	25,2
Groß Klein	25,6
Lütten Klein	26,0
Evershagen	27,5
Schmarl	27,5
Reutershagen	27,4
Hansav./KTV	25,5
Mitte	29,1
Südstadt	26,7
Dierkow	25,0
Toitenwinkel	24,8
Insg.	26,6

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Etwas größere Differenzen ergeben sich zwischen den Haushaltstypen. Wie schon 1995 und 1997 haben Alleinerziehende und Alleinstehende die höchste Belastung zu tragen (33,7%).

Tab. 35: Durchschnittliche Mieten und Mietbelastung nach Haushaltstypen

Familientyp	Kaltmiete	Warmmiete ohne Strom/Gas	Gesamtmiete	Mietbelastung
Alleinst. <40 J.	369	527	572	33,4
Alleinst. 40-<65 J.	384	582	629	31,2
Alleinst. >65 J.	436	637	690	34,2
Alleinerziehend	537	763	843	33,7
Paar	490	724	791	23,3
Familie	541	825	908	22,6
Insgesamt	478	709	776	26,6

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Tab. 36: Durchschnittliche Mieten und Mietbelastung nach Haushalts-Einkommens-typen

	durchschn. Kaltmiete	durchschn. Warmmiete	Warmmiete pro qm	Mietbelastung in %
reiner Erwerbs-HH	481	728	795	23,2
reiner Transfer-HH	456	641	709	37,7
reiner Renten-HH	465	685	744	27,7
Erwerbs- und Transfereink.	499	757	831	26,0
Erwerbs- und Renteneink.	538	763	852	22,6
Transfer- und Renteneink.	510	719	773	28,0
Studenten	389	582	623	43,7
insg.	478	709	776	26,5

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Die Belastung ist bei Studenten und bei reinen Transferhaushalten am höchsten und ebenso bei den Haushalten ohne Erwerbseinkommen überdurchschnittlich. Ohne staatliche Transferzahlungen wäre die Mehrzahl dieser Haushalte wahrscheinlich nicht in der Lage, die Miete zu zahlen.

3.2.5 Wohngeld

Gut jeder zehnte Haushalt (11,6%) bezieht Wohngeld, weitere 2,2% haben einen Antrag gestellt. Dies sind nur wenig mehr Wohngeldbezieher als in der Befragung von 1997 (9,4%). Nach Stadtteilen differenziert ist der Anteil der Wohngeldbezieher und -antragsteller in Warnemünde am höchsten, gefolgt von Dierkow, der Stadtmitte und Evershagen.

Nach Familientyp beziehen am häufigsten Alleinerziehende und Alleinstehende unter 40 Jahren Wohngeld und nach Erwerbstyp die reinen Transferhaushalte. Nach Alter sind es vor allem die Jüngeren, die Wohngeld beziehen.

Tab. 37: Bezug von Wohngeld nach Stadtteilen

	Wohngeldbezug	beantragt	Kein Wohngeld
Warnemünde	20,9	3,4	75,7
Lichtenhagen	6,3	1,1	92,6
Groß Klein	12,2	2,8	84,9
Lütten Klein	11,8	1,0	87,2
Evershagen	14,5	0,0	85,5
Schmarl	11,5	4,0	84,5
Reutershagen	11,2	5,3	83,6
Hansav./KTV	8,1	1,0	90,9
Mitte	14,7	3,0	82,3
Südstadt	4,9	1,8	93,3
Dierkow	19,6	2,6	77,8
Toitenwinkel	13,6	1,6	84,8
Insg.	11,6	2,2	86,2

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Tab. 38: Wohngeldbezug nach Haushaltstyp

	Wohngeldbezug	beantragt	Kein Wohngeld
Alleinst. <40 J.	26,0	6,1	67,9
Alleinst. 40-<65 J.	18,0	2,2	79,8
Alleinst. >65 J.	8,8	0,0	91,2
Alleinerziehend	34,1	1,7	64,1
Paar	2,9	1,3	95,8
Familie	10,2	2,4	87,4

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Tab. 39: Höhe des Wohngeldes

Höhe des Wohngeldes (DM)	Haushalte (Prozent)
<50 DM	12,9
50 - 99 DM	15,2
100 - 199 DM	29,7
200 u.m. DM	42,2
insg.	100,0

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Die Höhe des Wohngeldes liegt bei durchschnittlich 181 DM (179 DM 1997). 72% erhalten mehr als 100 DM Zuschuß zu ihrer Miete. Da Wohngeld u.a. von der Zahl der Haushaltsmitglieder abhängt, erhalten größere Haushalte, d.h. überwiegend Familien mit Kindern ein durchschnittlich höheres Wohngeld als Alleinstehende und Paare.

3.2.6 Subjektive Einschätzung der Wohnung

3.2.6.1 Merkmale der Wohnung

Die Mieter waren aufgefordert, ihre Einschätzung zu ausgewählten Merkmalen ihrer Wohnung auf einer Skala von 1 (sehr gut) bis 5 (sehr schlecht) anzugeben. Die Merkmale waren Grundriß/Zuschnitt der Wohnung, Wohnungsgröße, Ausstattung, Miethöhe und Lage der Wohnung im Haus.

Die Lage der Wohnung wird im Durchschnitt am besten bewertet (Note 2,18). Die höchste Wertung wird dabei in den Altbaugebieten erreicht, während in Dierkow und Groß Klein die Lage am schlechtesten beurteilt wird. Größe und Ausstattung der Wohnung werden gleichermaßen mit 2,28 im Durchschnitt bewertet. Die Größe der Wohnung wird in Dierkow, Groß Klein und Evershagen etwas schlechter benotet als in den anderen Stadtteilen. Bei der Ausstattung der Wohnung gehen die Einschätzungen stärker auseinander. Insbesondere in den Stadtteilen, in denen noch nicht umfassend saniert wurde, wird die Ausstattung der Wohnung eher als nicht ausreichend bewertet (Dierkow, Groß Klein, Lichtenhagen, Evershagen, Schmarl). In diesen Stadtteilen wird auch der Zuschnitt der Wohnungen etwas kritischer beurteilt als im Durchschnitt (Note 2,44). Die schlechteste Bewertung erhält die Miethöhe mit 2,84. Hier gab jeder Vierte die Note „vier“ oder „fünf“. Die Miethöhe wird besonders in Groß Klein, Evershagen und Reutershagen negativ bewertet, allerdings sind die Schwankungen in der Bewertung nicht sehr hoch.

Insgesamt bestätigt sich bei der Einschätzung der eigenen Wohnung die in solchen Befragungen immer wieder erkennbare Tendenz, daß ältere Mieter eher zu positiven bzw. moderaten Einschätzungen neigen, während Familien mit Kindern ihre Wohnbedingungen i.d.R. schlechter als der Durchschnitt der Befragten einschätzen.

Im Vergleich zur Befragung von 1997 haben sich fast alle Werte in allen Stadtteilen verbessert. Selbst bei der Miethöhe ist die Beurteilung heute moderater als vor zwei Jahren. Ein Grund dafür kann allerdings auch sein, daß 1997 während der Befragung öffentlich über die Veränderung der Mietengesetzgebung in Ostdeutschland bzw. über das Vergleichsmietensystem diskutiert wurde, so daß damals Befürchtungen vor höheren Mieten in die Bewertung eingeflossen sind. Eine Ausnahme vom positiven Trend in der Beurteilung der Wohnung ist die Bewertung der Ausstattung. Sie ist zwar auch insgesamt besser geworden, jedoch wird sie in Groß Klein, Dierkow und der Stadtmitte heute schlechter beurteilt als noch vor zwei Jahren. Ganz offensichtlich besteht dort nicht nur ein dringlicher Bedarf an Sanierung und Modernisierung, sondern scheint auch die Geduld vieler Mieter allmählich erschöpft.

Tab. 40: „Wie beurteilen Sie folgende Merkmale Ihrer Wohnung auf einer Skala von 1 bis 5?“ (in Prozent)**a) Grundriß/Zuschnitt der Wohnung**

	Note 1	Note 2	Note 3	Note 4	Note 5	zus.	Durchschnittsnote
Warnemünde	15,7	42,6	32,8	4,6	4,3	100,0	2,39
Lichtenhagen	2,8	50,7	31,8	11,5	3,3	100,0	2,62
Groß Klein	5,6	39,2	39,3	10,2	5,6	100,0	2,71
Lütten Klein	13,9	43,6	29,8	10,9	1,9	100,0	2,43
Evershagen	12,0	41,0	28,5	14,3	4,2	100,0	2,58
Schmarl	10,3	47,9	35,8	4,9	1,1	100,0	2,38
Reutershagen	18,0	47,9	27,3	5,0	1,8	100,0	2,25
Hansaviertel	14,2	62,9	20,3	2,6	0,0	100,0	2,11
KTV	35,5	36,8	22,7	3,8	1,2	100,0	1,98
Mitte	31,3	38,0	18,3	11,0	1,4	100,0	2,13
Südstadt	15,2	49,3	26,2	7,8	1,5	100,0	2,31
Brinckmansdorf	63,5	29,9	6,6	0,0	0,0	100,0	1,43
Dierkow	4,5	39,0	33,8	17,7	5,1	100,0	2,80
Toitenwinkel	11,9	38,0	34,8	12,4	2,9	100,0	2,56
insg.	13,5	44,0	29,8	9,9	2,7	100,0	2,44

b) Größe der Wohnung

	Note 1	Note 2	Note 3	Note 4	Note 5	zus.	Durchschnittsnote
Warnemünde	33,3	42,0	17,3	7,4	0,0	100,0	1,99
Lichtenhagen	18,2	48,8	21,7	8,3	3,1	100,0	2,29
Groß Klein	14,6	45,9	21,6	12,3	5,6	100,0	2,48
Lütten Klein	19,0	48,0	21,1	8,4	3,5	100,0	2,29
Evershagen	17,5	42,6	24,1	11,9	3,8	100,0	2,42
Schmarl	20,2	53,6	18,2	4,2	3,8	100,0	2,18
Reutershagen	25,3	46,1	19,6	7,4	1,5	100,0	2,14
Hansaviertel	32,8	29,8	29,9	7,4	0,0	100,0	2,12
KTV	22,1	47,7	16,4	13,9	0,0	100,0	2,22
Mitte	34,4	34,8	16,8	11,0	3,0	100,0	2,13
Südstadt	17,0	51,3	22,3	7,5	1,8	100,0	2,26
Brinckmansdorf	43,1	50,7	6,2	0,0	0,0	100,0	1,63
Dierkow	17,2	38,6	23,5	16,5	4,3	100,0	2,52
Toitenwinkel	23,7	44,2	20,2	7,1	4,7	100,0	2,25
insg.	20,9	45,7	21,0	9,2	3,1	100,0	2,28

c) Ausstattung der Wohnung

	Note 1	Note 2	Note 3	Note 4	Note 5	zus.	Durchschnittsnote
Warnemünde	9,5	57,3	30,1	3,1	0,0	100,0	2,27
Lichtenhagen	2,7	31,8	45,0	19,6	1,0	100,0	2,84
Groß Klein	3,0	25,0	30,4	29,9	11,8	100,0	3,23
Lütten Klein	10,2	51,8	27,3	7,3	3,4	100,0	2,42
Evershagen	9,4	29,6	38,2	16,8	6,0	100,0	2,81
Schmarl	6,5	30,3	37,1	21,2	4,9	100,0	2,88
Reutershagen	14,0	39,2	35,5	11,3	0,0	100,0	2,44
Hansaviertel	2,6	74,8	17,6	2,6	2,6	100,0	2,28
KTV	7,9	46,4	28,8	16,9	0,0	100,0	2,55
Mitte	8,5	40,6	31,3	9,2	10,4	100,0	2,72
Südstadt	6,1	51,4	30,9	9,8	1,8	100,0	2,50
Brinckmansdorf	17,1	48,9	27,4	6,6	0,0	100,0	2,24
Dierkow	1,3	22,6	41,7	23,3	11,1	100,0	3,20
Toitenwinkel	3,6	34,4	38,0	18,2	5,8	100,0	2,25
insg.	7,3	39,3	34,1	14,7	4,6	100,0	2,28

d) Miethöhe

	Note 1	Note 2	Note 3	Note 4	Note 5	zus.	Durchschnittsnote
Warnemünde	3,1	40,7	44,1	9,0	3,1	100,0	2,68
Lichtenhagen	6,2	31,1	42,1	16,8	3,7	100,0	2,81
Groß Klein	5,4	34,1	27,4	19,5	13,7	100,0	3,02
Lütten Klein	6,1	31,7	37,6	19,5	5,1	100,0	2,86
Evershagen	5,3	29,7	34,4	21,0	9,6	100,0	3,00
Schmarl	10,6	40,2	23,9	16,4	8,8	100,0	2,73
Reutershagen	4,4	25,4	39,8	18,4	11,9	100,0	3,08
Hansaviertel	20,1	25,5	36,2	18,2	0,0	100,0	2,52
KTV	3,2	39,0	38,5	19,3	0,0	100,0	2,74
Mitte	10,7	26,2	35,7	18,7	8,6	100,0	2,88
Südstadt	7,8	35,6	38,4	11,5	6,7	100,0	2,74
Brinckmansdorf	6,6	56,9	36,5	0,0	0,0	100,0	2,30
Dierkow	3,6	35,6	33,1	19,0	8,6	100,0	2,94
Toitenwinkel	16,9	35,8	33,1	12,0	2,2	100,0	2,47
insg.	7,4	32,6	35,7	17,0	7,3	100,0	2,84

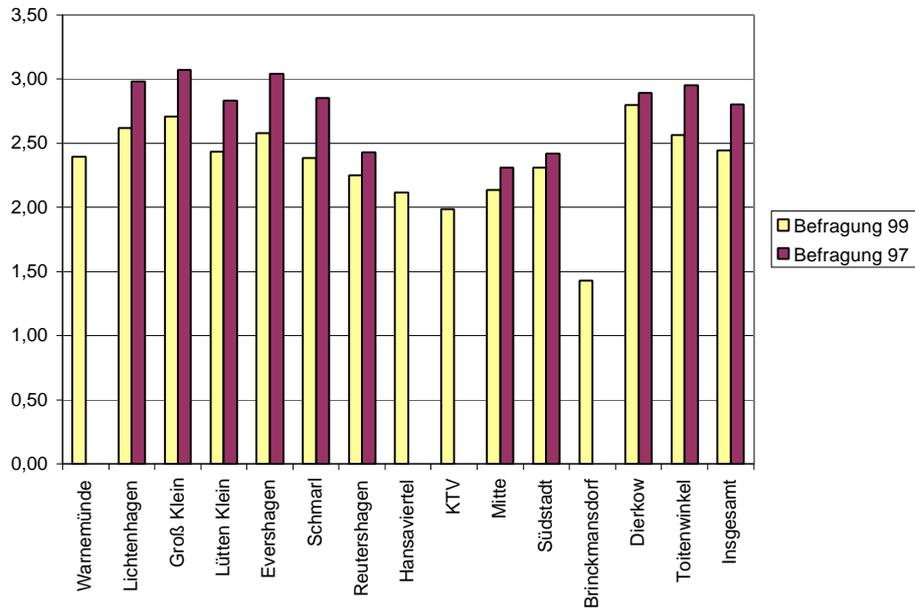
e) Lage der Wohnung im Haus

	Note 1	Note 2	Note 3	Note 4	Note 5	zus.	Durchschnittsnote
Warnemünde	29,4	41,5	29,1	0,0	0,0	100,0	2,00
Lichtenhagen	16,4	53,8	19,9	2,7	7,2	100,0	2,30
Groß Klein	12,8	42,3	33,0	7,1	4,7	100,0	2,49
Lütten Klein	28,5	52,9	13,0	4,0	1,7	100,0	1,98
Evershagen	12,9	51,1	20,3	11,0	4,6	100,0	2,43
Schmarl	31,3	30,9	21,4	11,1	5,2	100,0	2,28
Reutershagen	36,3	45,5	8,2	5,7	4,4	100,0	1,96
Hansaviertel	26,9	56,3	9,4	7,4	0,0	100,0	1,97
KTV	32,6	39,8	20,7	4,3	2,6	100,0	2,05
Mitte	29,1	49,5	8,4	11,4	1,6	100,0	2,07
Südstadt	36,2	40,4	16,7	4,9	1,9	100,0	1,96
Brinckmansdorf	81,0	12,8	6,2	0,0	0,0	100,0	1,25
Dierkow	14,2	39,0	21,9	14,1	10,9	100,0	2,68
Toitenwinkel	22,0	45,6	16,7	11,4	4,3	100,0	2,30
insg.	25,7	45,7	17,3	7,3	4,0	100,0	2,18

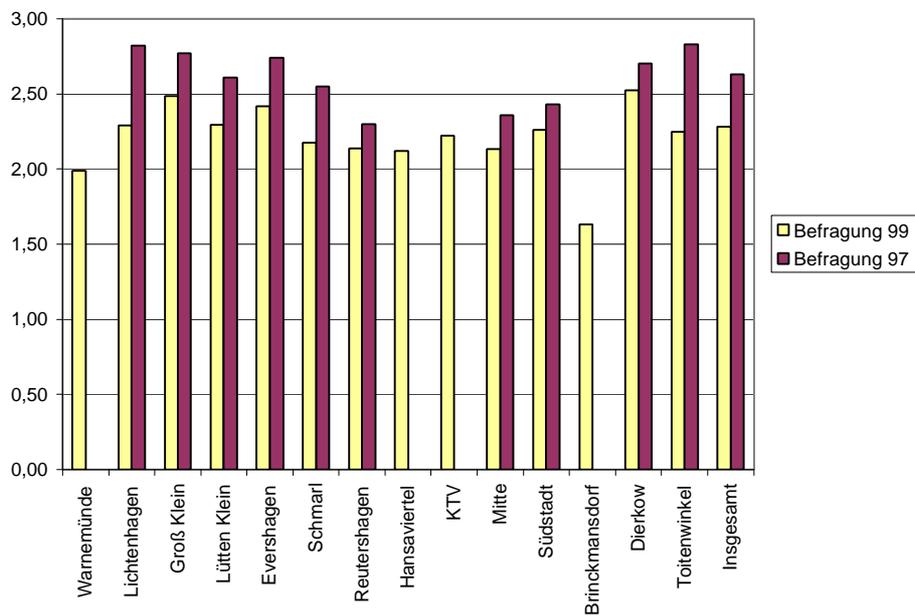
Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Abb. 13: Beurteilung der Wohnung nach Stadtteilen im Vergleich zur Befragung von 1997 (Mittelwerte)

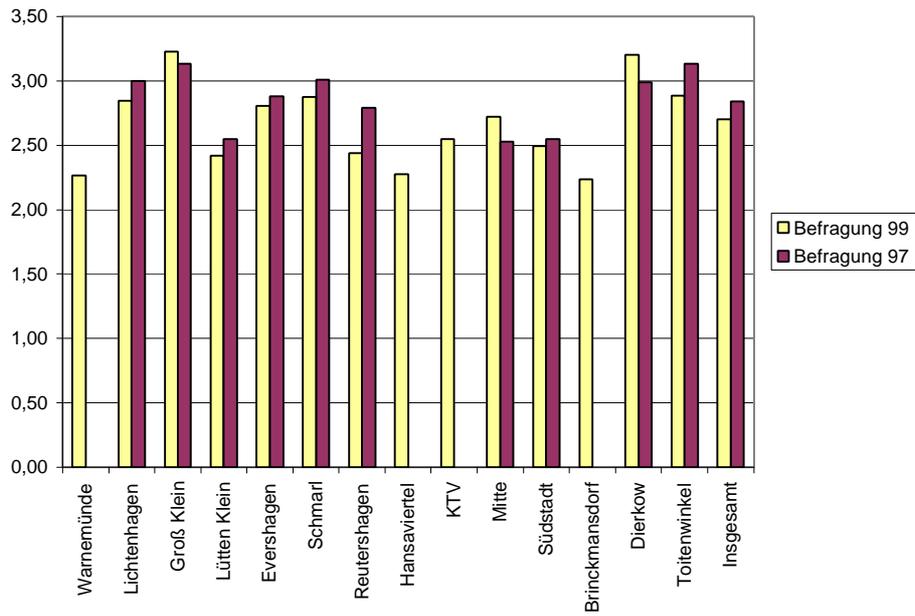
a) Grundriß/Zuschnitt



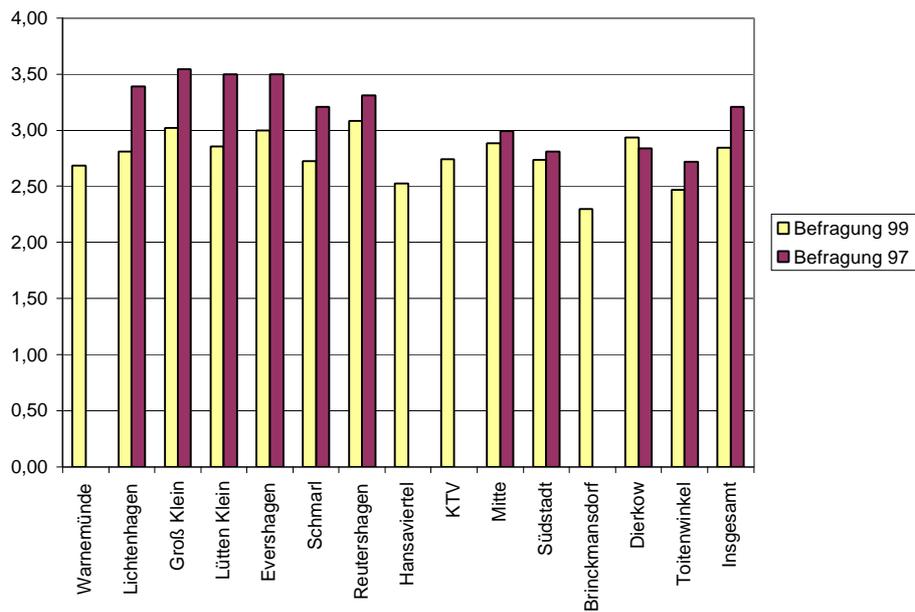
b) Größe



c) Ausstattung



d) Miethöhe



Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

3.2.6.2 Zufriedenheit mit der Wohnung

Die Zufriedenheit mit der Wohnung ist relativ hoch, der Notendurchschnitt liegt bei 2,17. Etwa 70% aller Befragten gaben an, daß sie „gerne“ oder „sehr gerne“ in ihrer Wohnung wohnen. Wie schon in den vorangegangenen Befragungen differieren die Werte sehr stark zwischen den Stadtteilen. Am zufriedensten ist man in den Altbaugebieten, Reutershagen, der Südstadt und Lütten Klein, am unzufriedensten in Groß Klein, Dierkow, Toitenwinkel und Evershagen. Dies entspricht der Verteilung von 1997, wenngleich auch kein direkter Vergleich möglich ist, da 1999 eine Werteskala verwandt wurde, während 1997 nur dichotomisch nach „gern“ oder „ungern“ gefragt wurde.

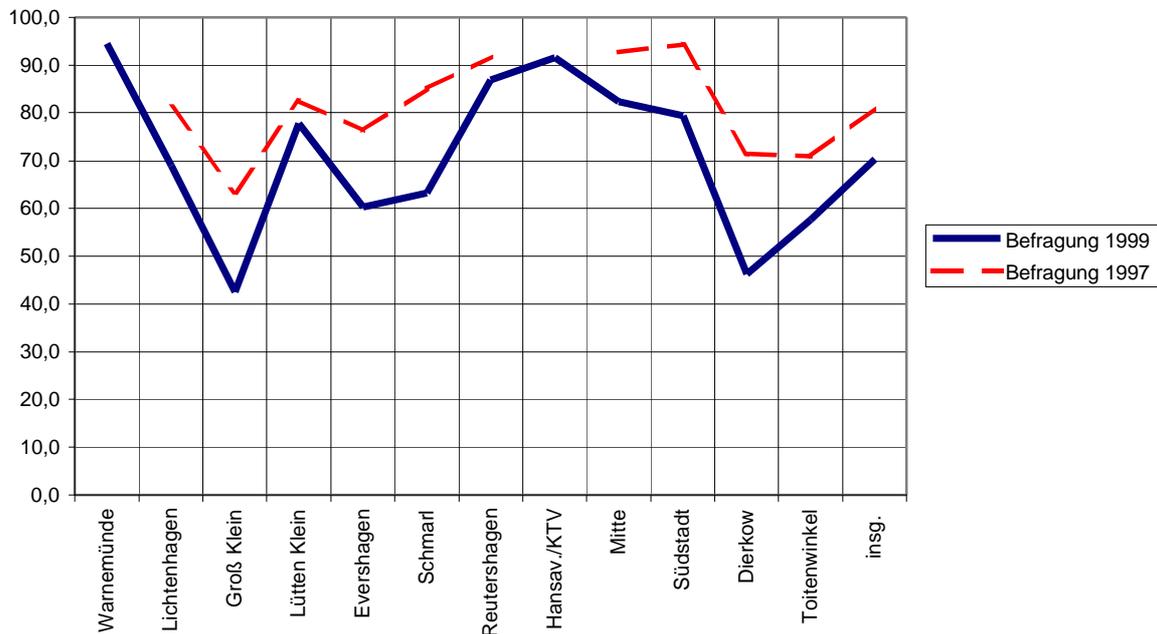
Tab. 41: Zufriedenheit mit der Wohnung („Wohnen Sie gern in ihrer Wohnung?“) (in Prozent)

	Note 1	Note 2	Note 3	Note 4	Note 5	zus.	Durchschnittsnote
Warnemünde	36,5	58,0	5,5	0,0	0,0	100,0	1,69
Lichtenhagen	11,1	57,9	21,2	8,8	0,9	100,0	2,31
Groß Klein	6,6	35,9	32,9	18,0	6,6	100,0	2,82
Lütten Klein	29,5	48,4	16,1	4,0	2,0	100,0	2,01
Evershagen	15,1	45,2	28,3	10,2	1,3	100,0	2,37
Schmarl	19,1	44,1	28,9	5,2	2,7	100,0	2,28
Reutershagen	41,1	45,8	8,0	4,4	0,7	100,0	1,78
KTV	28,4	63,1	7,2	0,0	1,3	100,0	1,83
Mitte	35,4	46,9	11,6	3,0	3,1	100,0	1,92
Südstadt	34,6	44,8	17,2	2,2	1,3	100,0	1,91
Dierkow	7,6	38,7	40,1	6,9	6,7	100,0	2,67
Toitenwinkel	11,1	46,5	32,2	6,3	3,9	100,0	2,45
Insg.	23,8	46,6	21,1	6,1	2,5	100,0	2,17

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

In der Tendenz korreliert die Zufriedenheit mit der Wohnung mit der Einschätzung des Stadtteils (s.u.). Wie 1997 ist die Unzufriedenheit mit der Wohnung auch dort besonders groß, wo Unzufriedenheit mit dem Stadtteil geäußert wird. Ebenfalls eine positive Korrelation gibt es zwischen dem Modernisierungsgrad und der Zufriedenheit. Da der Modernisierungsgrad in jenen Stadtteilen mit der größten Unzufriedenheit an der Wohnung am niedrigsten ist, liegt die Schlußfolgerung nahe, daß eine mangelnde Modernisierung der Hauptgrund für die Unzufriedenheit ist. Andererseits hat Wohnen nicht nur etwas mit der Wohnung selbst, dem Zustand, der Ausstattung usw., zu tun, sondern auch mit dem räumlichen und sozialen Umfeld, das durch eine Modernisierung der Gebäude und Wohnungen allein nicht verändert werden kann. Daß das Umfeld eine wichtige Rolle auch bei der Bewertung der Wohnung spielt, zeigt sich daran, daß in Groß Klein und Dierkow, den Stadtteilen mit den schlechtesten Werten, auch dann die Wohnung im Schnitt schlechter beurteilt wird, wenn sie schon umfassend modernisiert wurde. Bei umfassend modernisierten Wohnungen ergibt sich eine Durchschnittsnote von 1,87 mit relativ geringen Schwankungen. In Groß Klein (2,98) und Dierkow (2,45) ist die Benotung der modernisierten Wohnungen hingegen deutlich schlechter. Ähnlich verhält es sich auch bei teilmodernisierten Wohnungen. Besonders in diesen beiden Stadtteilen spielt offensichtlich der Faktor Umfeld eine bedeutende Rolle bei der Bewertung der Zufriedenheit mit der Wohnung.

Abb. 14: Zufriedenheit mit der Wohnung nach Stadtteilen im Vergleich zu 1997 („gerne“ wohnen in Prozent)



Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Wie schon erwähnt, ist ein Vergleich mit 1997 nur bedingt möglich. Faßt man jene zusammen, die „sehr gern“ (1) und „gern“ (2) angekreuzt haben und vergleicht sie mit jenen, die in der Befragung 1997 angaben, „gerne“ in ihrer Wohnung zu wohnen, dann ergibt sich ein ähnliches Bild, wobei der Abstand zwischen den Kurven auf die Mieter zurückgeht, die 1999 „teils/teils“ mit einer stärkeren Neigung zu „gerne“ angaben. 1997 hätte diese Gruppe wahrscheinlich „gerne“ angekreuzt. Nun ist der Kurvenverlauf in Schmarl und Dierkow ein anderer als 1997. Dies kann dahingehend interpretiert werden, daß diese beiden Stadtteile in der Gunst ihrer Bewohner gesunken sind. Besonders in Dierkow ist man mit der Wohnung erheblich unzufriedener als noch 1997.

3.2.6.3 Vorteile der Wohnung

In der Befragung von 1999 wurde nicht nur die Frage nach der Zufriedenheit gestellt, sondern auch danach gefragt, welche besonderen Vorteile die Wohnung denn für die Mieter hat. Die Frage war offen gestellt worden und die meisten haben in Stichpunkten Vor- und Nachteile benannt. Das Spektrum der Antworten ist sehr breit, jedoch ließen sich die meisten Stichpunkte zu inhaltlichen Kategorien zusammenfassen.

Unter den genannten Vorteilen rangiert mit Abstand die allgemeine „Wohnlage“ an der Spitze der Nennungen (44,6%). Unter „Wohnlage“ wurden neben den allgemeinen Äußerungen „gute/ruhige Lage“ usw. auch jene zusammengefaßt, die sich einerseits auf die Lage der Wohnung in Hinsicht auf die Erreichbarkeit der Einkaufsmöglichkeiten, Freizeiteinrichtungen, Arbeitsplätze usw. bzw. der Zentren bezieht, und andererseits darauf, daß die Wohnung sich

in einer „schönen Lage“ befindet, eine „gute Sicht/Aussicht“ und den „Blick ins Grüne“ erlaubt. Diese Vorteile werden allerdings in Schmarl, Groß Klein, Dierkow, Evershagen und Toitenwinkel weniger häufig benannt.

Als weiterer Vorteil werden die „Wohnbedingungen“ von 22,1% benannt. Darunter sind Stichworte subsumiert worden, die sich weitgehend um die Begriffe „ruhig“, „sonnig/hell/warm“, „bequem“ und „gemütlich“ drehen. In Schmarl, Dierkow und Groß Klein sehen das etwas weniger als Vorteil an.

Tab. 42: Vorteile der Wohnung (Mehrfachnennungen, in Prozent bezogen auf die Fälle mit Antworten zu dieser Frage)

	Warnemünde	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Hansav./KTV	Mitte	Südstadt	Dierkow	Toitenwinkel	Insg.
Wohnlage	45,7	49,2	37,2	42,7	33,4	30,7	51,9	55,7	69,5	52,2	35,0	36,7	44,6
Wohnbedingungen	39,1	17,5	17,7	22,4	24,6	11,7	31,1	16,5	21,4	26,1	14,6	19,3	22,1
Infrastruktur	15,3	18,5	20,5	15,5	16,1	22,5	20,1	26,9	5,7	18,7	37,0	27,8	19,8
Lage im Haus	40,4	14,7	13,6	14,8	11,8	19,6	17,1	20,8	9,6	14,8	17,8	11,9	15,3
Größe	4,9	15,2	22,5	12,7	15,8	22,4	6,0	3,1	22,8	9,6	7,6	17,6	13,5
Schnitt	23,8	12,0	16,2	14,8	8,7	12,9	10,7	7,7	14,7	5,7	9,0	14,4	11,7
Balkon	3,5	6,8	12,8	14,4	9,0	20,4	6,2	8,0	7,0	11,7	17,3	3,4	10,5
Ausstattung/Komfort	5,3	4,2	7,4	9,6	14,2	13,2	11,8	16,1	15,0	8,9	3,8	10,0	10,0
Miete/Preis	0,0	11,1	9,6	6,5	2,9	13,3	1,5	8,7	7,7	8,9	18,2	20,0	8,8
Umfeld	5,3	3,7	2,7	9,6	2,3	3,3	16,1	3,9	7,4	12,9	0,0	1,6	7,0
Sanierung	0,0	1,0	7,3	10,4	6,6	2,7	4,2	9,3	5,5	4,2	1,7	0,0	5,0
sonstiges	0,0	1,7	3,8	2,9	5,0	4,2	5,8	7,3	0,0	6,5	1,7	1,8	3,7
Nachbarschaft	4,9	3,9	3,1	4,5	2,2	3,2	4,3	2,1	1,3	2,7	1,7	2,6	3,1
Fahrstuhl	0,0	2,1	0,0	6,6	2,7	5,8	0,0	4,7	0,7	1,3	0,0	0,7	2,3
Parkmögl.	0,0	4,5	3,1	0,7	2,3	1,7	1,3	1,3	0,0	1,0	1,1	3,9	1,8
alters/Behind.gerecht	1,8	0,6	1,0	3,0	2,2	1,2	0,5	0,0	2,0	1,6	0,0	0,0	1,3
keine Vorteile	0,0	1,0	0,0	1,1	3,4	0,0	0,6	0,0	1,5	1,0	1,0	0,0	1,0
Eigenanteil	0,0	0,0	0,0	0,3	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,5	0,0	0,2

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Fast ebenso viele nennen die Infrastruktur als besonderen Vorteil. Darunter fallen hauptsächlich Stichworte wie „verkehrsgünstig“, „gute Einkaufsmöglichkeiten“, aber auch „ärztliche Versorgung“ und „Lage zum ÖPNV“. Dies wird besonders in Dierkow/Toitenwinkel hervorgehoben, während es in der Stadtmitte nicht als besonderer Vorteil benannt wird.

Auch die Lage der Wohnung im Haus wird noch von jedem siebten Mieter als Vorteil benannt. Dabei werden die „erste Etage“ und das „Parterre/Erdgeschoß“ am häufigsten genannt. Aber auch die oberen Stockwerke finden bei einigen Zuspruch („keiner über mir“, „gute Sicht“). Desweiteren wird der ungehinderte Zugang zum Fahrstuhl und/oder Müllschlucker als Vorteil genannt.

Etwa jeder achte Befragte hält die Größe der Wohnung für vorteilhaft. Dies ist insbesondere in der Stadtmitte, Groß Klein und Toitenwinkel der Fall. In Warnemünde, Reutershagen und Hansaviertel/KTV ist dies allerdings kein besonders hervorzuhebender Vorteil.

Weitere nennenswerte Stichpunkte sind der Schnitt der Wohnung („gute Aufteilung“, „großes Wohnzimmer/Schlafzimmer/Kinderzimmer“ o.ä.), das Vorhandensein eines Balkons und allgemein die Ausstattung. Selbst die Miethöhe wird noch von 8,8% als Vorteil benannt und zwar insbesondere in Dierkow/Toitenwinkel und Schmarl.

Daß die Wohnung überhaupt keine Vorteile hat, wird nur von Einzelnen angegeben.

3.2.6.4 Nachteile der Wohnung

Bei den Nachteilen ist die Bandbreite der Nennungen etwas größer als bei den Vorteilen. Oft wurden Details genannt, die dann den Kategorien zugeordnet wurden. An der Spitze der Nachteile stehen für 37,4% mangelnde Ausstattung und geringer Komfort der Wohnungen. Dies gilt insbesondere für Schmarl, Dierkow, Groß Klein und Toitenwinkel. Unter diesen Begriff wurden vor allem die Details subsumiert („dünne Wände“, „Bad ohne Fenster“, „alte Fliesen/Rohre/E-Anlagen“, „undichte Fenster“ usw.). Relativ häufig wird „Hellhörigkeit“ genannt. Mangelnde Ausstattung und geringer Komfort werden besonders häufig in den Stadtteilen mit geringerem Modernisierungsgrad genannt bzw. häufiger von jenen, deren Wohnung nicht oder nur teilweise modernisiert wurde.

Mit etwas Abstand folgt die „Größe“ der Wohnung als Nachteil (28%). In der Regel werden einzelne Zimmer (meist Bad, Küche und Kinderzimmer), mitunter aber auch die gesamte Wohnung als „zu klein“ bezeichnet. Dies scheint besonders in Lütten Klein und Reutershagen ein Problem zu sein (besonders für Familien, aber auch für ältere Paare in Lütten Klein).

Mit wiederum etwas Abstand folgt dann als Nachteil die Lage im Haus (15,9%). Hier wird überwiegend „4./5. Etage ohne Fahrstuhl“ angegeben, aber auch mitunter „Parterre“, z.T. verbunden mit „Lärmbelästigung“, „kalt/dunkel“ und „Einbruchgefahr“. Ebenso spielen „Nordseite/Nordbalkon“ und „Außenwände“ eine Rolle. Besonders in Schmarl und Dierkow wird dies als Nachteil benannt.

Für knapp 15% sind Lärm, Dreck und Geruchsbelästigung im *Wohnumfeld* ein Nachteil ihrer Wohnung, wobei dies weniger für die Neubauviertel als für die Stadtmitte und Hansaviertel/KTV eine besondere Rolle spielt. Lärm, Dreck und Geruchsbelästigung im *Haus* spielt für jeden zehnten Mieter eine Rolle und dies eher in Groß Klein, Schmarl, Dierkow und Toitenwinkel als in anderen Stadtteilen.

Jeder Neunte beklagt das Fehlen eines Balkons und jeder Elfte sieht im fehlenden Fahrstuhl einen Nachteil (besonders in Dierkow, Groß Klein und Lütten Klein).

Unter „Sonstiges“ schließlich sind u.a. Nennungen, wie Sanierungsmängel (hauptsächlich Warnemünde), hohe Fluktuation, Tierhaltung, Vandalismus/Gewalt, nicht alters-/ behindertengerecht zusammengefaßt.

Tab. 43: Nachteile der Wohnung (Mehrfachnennungen, in Prozent bezogen auf die Fälle mit Antworten zu dieser Frage)

	Warnemünde	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Hansav./KTV	Mitte	Südstadt	Dierkow	Toitenwinkel	insg.
Ausstattung/Komfort	15,2	40,4	49,4	30,3	34,8	56,9	29,6	22,1	37,0	30,2	51,4	44,8	37,4
Größe	22,7	29,4	23,5	42,3	27,6	21,2	30,5	15,9	20,8	24,8	26,2	25,7	28,0
Lage im Haus	3,8	18,3	21,2	10,0	17,5	21,4	12,4	22,1	13,1	14,5	21,8	16,4	15,9
Lärm/Dreck/Geruch Umfeld	17,7	16,4	11,3	8,1	15,2	13,9	10,5	28,6	28,1	22,0	10,0	10,4	14,6
Balkon	10,5	8,9	2,9	7,0	5,1	3,9	34,9	22,9	21,0	1,1	22,2	10,1	11,8
Lärm/Dreck/Geruchsbel. Haus	0,0	10,7	19,7	7,1	14,4	18,5	7,2	3,1	8,3	6,6	13,7	12,8	10,6
Schnitt	3,8	10,0	11,9	13,5	15,8	7,3	10,1	0,8	2,2	4,9	11,1	8,6	9,5
Fahrstuhl	0,0	5,8	12,9	13,2	7,8	5,8	3,6	7,8	5,5	7,0	16,4	10,8	8,8
Wohnlage	12,6	8,2	8,9	4,2	9,0	6,6	3,9	2,7	4,7	7,7	11,3	8,3	7,0
Parkmögl.	5,3	5,7	6,5	1,8	2,7	4,4	1,8	4,0	28,7	1,2	3,9	6,4	5,0
Baustil/Platte	13,8	6,6	1,2	2,3	4,0	1,3	0,0	0,0	1,3	10,2	2,8	8,7	4,1
Wohnbedingungen	0,0	4,5	0,9	0,7	0,8	7,2	4,9	2,0	6,3	6,7	4,7	7,4	3,9
schlechte Instandhaltung	0,0	3,5	7,1	0,9	2,4	8,8	1,7	0,8	6,7	1,1	3,2	1,8	3,0
sonstiges	16,2	7,7	10,4	9,6	3,5	3	5,2	7,9	14,5	6,1	0,9	2,4	6,5
Miete/Preis	0,0	1,0	2,6	1,4	2,7	2,9	3,8	1,1	6,5	4,9	2,4	0,0	2,6
Nachbarschaft	5,1	3,0	0,0	2,0	4,0	3,0	0,7	0,0	0,0	2,7	0,0	5,5	2,2
Infrastruktur	11,2	0,0	2,1	0,5	3,9	1,4	5,0	0,0	1,8	1,7	0,0	2,6	2,1
soziales Umfeld	0,0	5,5	3,0	1,5	1,9	2,6	0,0	0,0	0,0	0,0	1,5	2,3	1,6
keine Nachteile	0,0	0,0	0,0	1,7	0,8	0,0	0,5	0,8	0,0	4,2	0,0	0,8	1,0

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Fast jeder der Befragten hat Vor- und Nachteile seiner Wohnung benannt. Nur in Einzelfällen wurde geschrieben, es gäbe keine Vorteile bzw. Nachteile. Für die genannten Vor- und Nachteile gibt es kein identifizierbares Muster, denn dafür spielen zu viele Faktoren eine Rolle (Bautyp, Baualter, Sanierungs-/Modernisierungszustand, Lage im Haus und im Stadtteil, bauliches und soziales Umfeld und Infrastrukturausstattung als räumliche Einflußfaktoren sowie Einkommenssituation, Erwerbsstatutus, familiäre Situation, Qualifikation usw. als persönliche und soziale Faktoren). Nicht zuletzt sind Vor- und Nachteile nicht nur eine Frage von objektiven Gegebenheiten auf der einen Seite sowie Wünschen, Vorstellungen und Bedürfnissen, die nach Lebenslage, Alter, Haushaltstyp usw. sehr verschieden sein können, auf der anderen Seite, sondern auch eine Frage der subjektiven Wahrnehmung, die u.a. bereits durch die Wohndauer (=unterschiedlicher Gewöhnungsgrad) beeinflusst werden kann.

Insgesamt zeigt die Vielzahl der genannten Vor- und Nachteile, daß die Zufriedenheit mit der Wohnung immer nur relativ ist. Jeder findet Vorteile an seiner Wohnung und jeder Nachteile. Entscheidend für die Zufriedenheit ist, welches *Gewicht* man den einzelnen Faktoren *subjektiv* beimißt und ob sich die Nachteile durch Vorteile individuell kompensieren lassen. Dabei hängt das Gewicht wesentlich von den Anforderungen, Bedürfnissen, Ansprüchen und Per-

spektiven der gegenwärtigen Lebenslage ab. D.h. die Gewichte sind nicht konstant, sondern können sich im Laufe der Zeit verändern, und damit verändert sich auch der Grad der Zufriedenheit. Dies bedeutet dann, daß es eine „objektiv richtige“ Wohnung für alle Bedürfnisse nicht geben kann.

4. Der Stadtteil

4.1. Merkmale des Stadtteils/Wohnumfeldes

Die befragten Haushalte verteilen sich über die gesamte Hansestadt, schwerpunktmäßig finden sie sich aber in den Großwohnsiedlungen der 70er und 80er Jahre. Die räumliche Struktur der Wohngebiete ist sehr unterschiedlich, sie reicht von der Randsiedlung mit großen Anteilen an Eigenheimen (Brinckmansdorf) über die „Mietskasernen“-Struktur der Wilhelmischen Zeit (KTV) bis hin zu den eher monotonen Hochhaussiedlungen der 70er und 80er Jahre. Je nach Baualter sind die Gebäude und Wohnungen unterschiedlich gestaltet und bieten - auch in den Großsiedlungen trotz der dortigen Standardisierung - sehr unterschiedliche Lebensräume für die Bewohner. Hinzu kommt, daß in den Gebieten bis heute in unterschiedlichem Ausmaß Umfeldgestaltungen durchgeführt wurden und die Infrastruktur verschieden ausgebaut ist.

Entsprechend dieser unterschiedlichen räumlichen Voraussetzungen der Stadtteile gestaltet sich auch deren subjektive Bewertung durch die Bewohner. Zunächst danach befragt, wie das bauliche Umfeld, die öffentliche Verkehrsanbindung, die Verkehrsbelastung, das soziale/nachbarschaftliche Umfeld und Sauberkeit/Ordnung allgemein beurteilt werden, wird im gesamtstädtischen Durchschnitt die öffentliche Verkehrsanbindung am besten bewertet (Note 1,76) und die Verkehrsbelastung am schlechtesten (Note 3,04). Die guten Noten für die öffentliche Verkehrsanbindung gelten für alle Stadtteile, jedoch wird diese in der Stadtmitte, KTV und Reutershagen noch etwas besser beurteilt als in den nordwestlichen Stadtteilen, insbesondere in Schmarl (Note 2,26) und Groß Klein (Note 2,18).

Die Verkehrsbelastung steht hingegen nicht in allen Stadtteilen am Ende der Skala. Sie ist insbesondere in der Stadtmitte, der KTV, Warnemünde und der Südstadt der Hauptpunkt der Kritik. Am wenigsten ist die Verkehrsbelastung in Lütten Klein ein Problem (Note 2,72).

Während die öffentliche Verkehrsanbindung noch mit „gut“ bis „sehr gut“ bewertet wird, wird das bauliche Umfeld im Schnitt nur mit eher „gut“ bis „befriedigend“ (2,54) beurteilt. Die besten Noten erhält das bauliche Umfeld in der Südstadt (1,97), Reutershagen und in Lütten Klein (beide 2,17). Es ist zwar im Durchschnitt so, daß ältere Mieter alle Faktoren etwas besser bewerten als jüngere, insofern liegt der Schluß nahe, daß die günstige Bewertung dieser drei Stadtteile auf den höheren Altersdurchschnitt zurückgeht. Tatsächlich aber bewerten auch die jüngeren Bewohner das bauliche Umfeld dieser Stadtteile besser als jene in den anderen Stadtteilen.

Die geringste Wertschätzung genießt mit Abstand das bauliche Umfeld in Dierkow (3,29 - 38% vergaben eine „vier“ oder „fünf“) und Groß Klein (3,23 - 34% vergaben eine „vier“ oder „fünf“). In den anderen Großsiedlungen (außer Lütten Klein) hält die Mehrzahl das bauliche Umfeld für „gut“ oder „befriedigend“, nur 15% bewerten es schlechter.

Tab. 44: Beurteilung von Merkmalen des Stadtteils

	Warnemünde	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Hansav./KTV	Mitte	Südstadt	Dierkow	Toitenwinkel	insg.
Bauliches Umfeld allgemein													
Note 1	1,8	2,4	0,0	14,3	3,7	3,9	11,2	2,4	6,6	17,0	0,0	2,2	7,4
Note 2	70,8	29,8	24,8	61,8	41,9	44,8	63,1	52,8	50,4	71,0	16,8	26,5	47,8
Note 3	22,1	55,0	40,4	18,7	38,3	38,7	24,1	35,2	29,1	10,7	45,4	53,4	32,0
Note 4	5,3	11,0	21,9	3,0	10,8	10,2	1,3	8,3	9,1	0,9	30,0	14,3	9,3
Note 5	0,0	1,9	13,0	2,2	5,4	2,4	0,4	1,3	4,9	0,3	7,8	3,6	3,5
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	100,0
Durchschnittsnote	2,31	2,80	3,23	2,17	2,72	2,62	2,17	2,53	2,55	1,97	3,29	2,91	2,54
Öffentliche Verkehrsanbindung													
Note 1	27,5	31,0	24,3	40,9	33,1	26,9	52,1	66,2	55,2	44,4	41,6	52,2	41,6
Note 2	64,5	50,6	45,2	47,9	53,1	37,7	40,4	29,3	36,6	49,7	50,9	37,7	45,5
Note 3	4,8	10,7	20,7	8,8	10,4	20,1	4,8	4,4	4,3	3,0	7,5	8,6	8,8
Note 4	3,2	5,2	7,5	1,9	2,5	13,1	2,2	0,0	2,3	1,9	0,0	0,0	3,0
Note 5	0,0	2,5	2,3	0,4	1,0	2,3	0,4	0,0	1,7	0,9	0,0	1,4	1,1
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	100,0
Durchschnittsnote	1,84	1,97	2,18	1,73	1,85	2,26	1,58	1,38	1,59	1,65	1,66	1,61	1,76
Verkehrsbelastung													
Note 1	0,0	4,4	2,3	5,7	4,1	3,8	8,9	6,0	0,0	6,7	3,3	2,6	4,7
Note 2	20,4	35,3	35,8	41,1	25,5	27,0	23,8	15,2	9,0	19,6	21,3	35,4	27,8
Note 3	33,0	43,4	37,2	34,3	41,2	41,3	35,9	28,4	36,9	37,9	46,9	34,7	37,8
Note 4	38,9	10,4	13,9	13,0	20,5	16,1	23,7	26,9	26,6	18,5	17,9	18,5	18,5
Note 5	7,7	6,4	10,8	5,9	8,7	11,8	7,7	23,5	27,4	17,2	10,4	8,7	11,2
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	100,0
Durchschnittsnote	3,34	2,79	2,95	2,72	3,04	3,05	2,97	3,47	3,72	3,20	3,11	2,95	3,04
Soziales Umfeld/Nachbarschaftliches													
Note 1	16,8	0,0	0,7	6,6	4,9	3,4	11,3	6,1	10,3	9,5	0,0	1,4	5,7
Note 2	76,2	26,6	13,5	42,5	22,5	26,3	52,1	46,9	30,9	47,1	12,7	16,5	33,5
Note 3	5,2	47,7	34,6	36,1	38,5	38,7	31,3	38,7	45,0	30,3	44,5	46,7	37,5
Note 4	1,7	19,7	24,7	13,0	20,8	27,5	4,9	6,4	9,1	11,5	24,5	25,1	16,1
Note 5	0,0	6,0	26,5	1,9	13,3	4,1	0,4	1,9	4,7	1,6	18,2	10,3	7,3
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	100,0
Durchschnittsnote	1,92	3,05	3,63	2,61	3,15	3,03	2,31	2,51	2,67	2,49	3,48	3,26	2,86
Sauberkeit und Ordnung auf öffentlichen Flächen													
Note 1	5,8	0,0	0,0	9,2	4,3	1,0	8,1	4,2	8,8	11,3	0,0	1,9	5,4
Note 2	41,2	19,9	10,7	37,0	16,6	27,5	44,0	30,0	35,3	48,2	17,7	25,0	30,6
Note 3	36,8	44,9	33,3	33,8	35,1	33,9	29,7	36,6	24,8	24,9	34,2	37,6	33,1
Note 4	14,7	30,0	26,9	12,7	29,1	24,2	13,0	20,5	17,0	12,8	24,9	20,6	19,7
Note 5	1,5	5,2	29,2	7,3	14,9	13,3	5,2	8,6	14,1	2,7	23,1	14,8	11,2
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	100,0
Durchschnittsnote	2,65	3,21	3,75	2,72	3,34	3,21	2,63	2,99	2,92	2,47	3,53	3,21	3,01
Sauberkeit und Ordnung auf privaten Flächen													
Note 1	6,7	0,0	0,0	5,5	4,6	1,0	9,4	3,0	8,3	10,4	0,0	1,6	4,8
Note 2	57,0	13,3	9,9	45,1	20,1	35,4	54,7	48,0	31,8	49,5	14,1	26,2	34,2
Note 3	20,9	55,0	42,8	37,6	45,0	36,2	22,7	35,2	24,1	26,2	46,0	44,1	36,8
Note 4	13,6	27,9	29,3	9,4	20,1	20,3	8,1	8,3	16,0	10,4	23,9	17,2	16,2
Note 5	1,8	3,8	18,0	2,4	10,2	7,1	5,0	5,4	19,7	3,4	15,9	10,9	8,0
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	100,0
Durchschnittsnote	2,47	3,22	3,55	2,58	3,11	2,97	2,45	2,65	3,07	2,47	3,42	3,10	2,89

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Das soziale/nachbarschaftliche Umfeld wird ebenfalls nur mit eher „befriedigend“ bewertet (2,86). Auch hier differieren die Werte stark zwischen den „alten“ Wohngebieten Südstadt (2,49), Reutershagen (2,31), Lütten Klein (2,61), Warnemünde (1,97) und den „jungen“ Vierteln Groß Klein und Dierkow, wo 40- bis 50% nur die Noten „vier“ und „fünf“ vergeben haben. Auch in Lichtenhagen, Schmarl, Evershagen und Toitenwinkel ist ein Großteil der Bewohner nicht besonders zufrieden mit dem sozialen Umfeld.

Hinsichtlich der Sauberkeit und Ordnung im Wohnumfeld zeigt sich, daß dieser Faktor fast überall nicht sonderlich positiv bewertet wird und daß die Sauberkeit/Ordnung auf öffentlichen Flächen im Durchschnitt noch etwas schlechter (3,01) beurteilt wird als auf den privaten Flächen (2,89). Dieser Zusammenhang gilt in fast allen Stadtteilen gleichermaßen. Zunächst wird dieser Faktor in Groß Klein, Evershagen, Dierkow, Toitenwinkel und Lichtenhagen am schlechtesten beurteilt. Während in Lichtenhagen kaum ein Unterschied zwischen öffentlichen und privaten Flächen gemacht wird, fällt das Urteil über die öffentlichen Flächen in den anderen vier genannten Stadtteilen etwas härter aus. Positiv wird die Sauberkeit/Ordnung in Reutershagen, der Südstadt, Warnemünde und Lütten Klein bewertet. Außer in der Südstadt, wo gleiche Noten vergeben wurden, werden in den anderen Stadtteilen die privaten Flächen immer etwas positiver beurteilt. Einzig in der Stadtmitte findet sich ein umgekehrtes Verhältnis, dort werden die öffentlichen Flächen besser beurteilt als die privaten.

Vergleichbar mit der Befragung von 1997 sind die Punkte „bauliches Umfeld“, „Verkehrsanbindung“ und (bedingt) „Nachbarschaft“. Danach hat sich an der Einschätzung nichts Wesentliches verändert. Die Verkehrsanbindung wurde auch 1997 am positivsten beurteilt (1,9). Das bauliche Umfeld erhielt 1997 eine etwas schlechtere Durchschnittsnote für die Gesamtstadt (2,8), jedoch war der Anteil der Befragten aus den insgesamt positiver beurteilten Altbaugebieten damals auch deutlich geringer als 1999. Auch 1997 gab es fast die gleichen Unterschiede in der Einschätzung zwischen den Stadtteilen. Das nachbarschaftliche Umfeld wurde 1997 mit 2,7 beurteilt, etwas besser als 1999. Das mag daran liegen, daß 1997 nur nach der Nachbarschaft und nicht explizit nach dem (weiteren) sozialen Umfeld gefragt wurde.

Wie schon in den Befragungen zuvor, beurteilen insbesondere die 30- bis 50jährigen (vor allem Familien und Alleinerziehende) die Faktoren kritischer als die älteren Bewohner. Schlechtere Noten werden für alle Faktoren (bis auf öffentliche Verkehrsanbindung) von jenen gegeben, die betonten, in ihrem Umfeld sei „noch nichts gemacht“ worden bzw. die angaben, sie würden sich aufgrund der Maßnahmen eher „nicht wohler“ fühlen.

Neben der allgemeinen Einschätzung wurde auch gezielt um die Beurteilung einzelner Einrichtungen im Wohngebiet sowie spezifischer Merkmale des Wohnumfeldes gebeten. Diese Faktoren sollten auf einer Skala von „eins“ (= sehr gut“) bis „fünf“ (= sehr schlecht“) bewertet werden. Zusätzlich sollte vermerkt werden, ob die abgefragten Einrichtungen überhaupt vorhanden sind. Dabei ergibt sich bei der Auswertung der Daten das Paradoxon, daß eine Einrichtung, die von einigen oder vielen als „fehlend“ gekennzeichnet wurde, von anderen dann doch bewertet, also damit als „vorhanden“ benannt wurde. Die Erklärung für diesen Wider-

spruch ist auf der einen Seite, daß innerhalb der großräumigen Ortsteile sich einzelne Quartiere in der Ausstattung offensichtlich stark unterscheiden, bei den einen also Einrichtungen in *ihrer Nähe* vorhanden sind und bei den anderen nicht. Auf der anderen Seite kann der Widerspruch auch dadurch erklärt werden, daß nicht das absolute Fehlen einer Einrichtung vermerkt wurde, sondern nur, daß sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden ist.

Wie schon 1997 stehen an der Spitze der Liste fehlender Einrichtungen und Angebote die mangelnden kulturellen Angebote, fehlende Nachbarschaftstreffs, geringe Polizei(Präsenz) und ein Defizit an Beratungsstellen/Behörden in den Stadtteilen. Im Gegensatz zur Befragung von 1997 ist allerdings der Prozentsatz derjenigen, die „fehlend“ angaben, nur noch etwa halb so groß.

Tab. 45: Einschätzung von Einrichtungen als „Fehlend“ nach Stadtteilen (in Prozent)

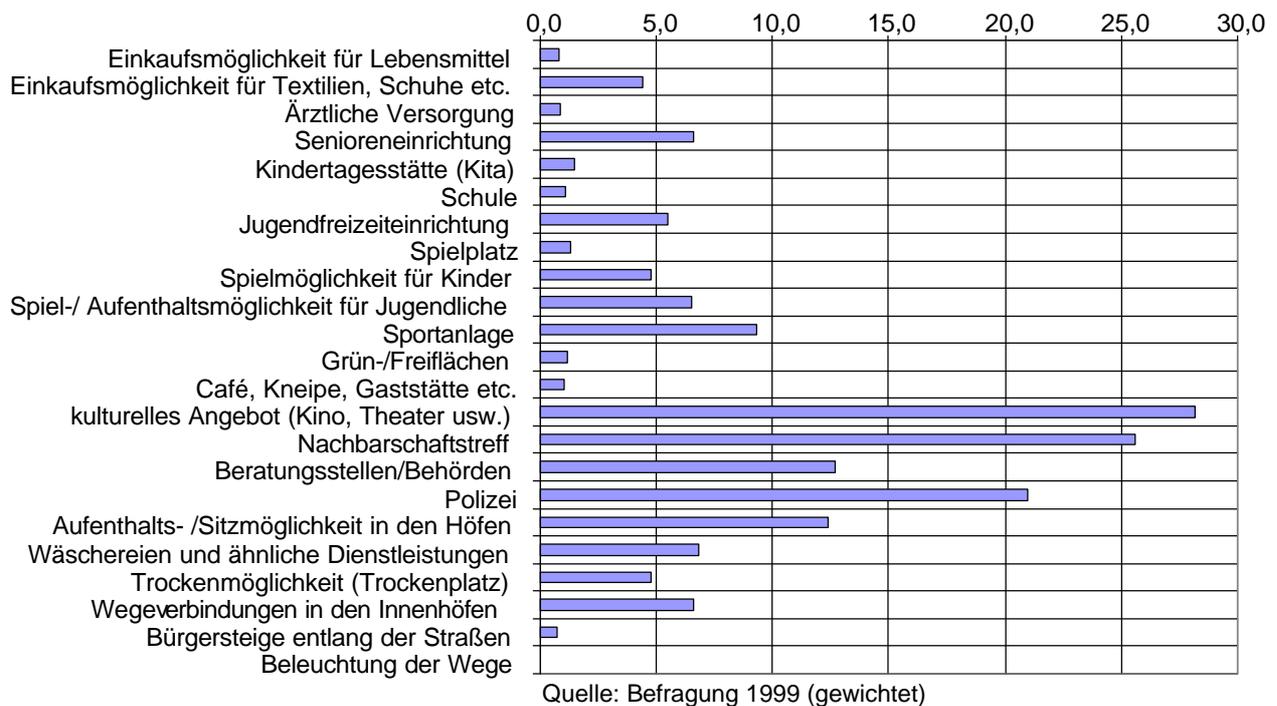
	Warnemünde	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Hansav./KTV	Mitte	Südstadt	Dierkow	Toitenwinkel	gesamt
Einkaufsmögl. f. Lebensmittel	22,5	0,0	2,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,7	0,0	0,8
Einkaufsmögl. f Textilien, Schuhe	32,5	0,5	8,4	0,0	5,0	0,0	5,7	7,7	1,4	2,6	0,9	7,9	4,4
Ärztliche Versorgung	21,6	0,0	1,4	0,0	0,7	0,0	0,5	0,3	0,0	0,7	0,0	0,7	0,9
Senioreneinrichtung	28,5	9,7	5,8	4,1	2,9	3,2	3,3	6,3	16,2	1,9	18,0	4,8	6,6
Kindertagesstätte (Kita)	27,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,4	1,2	3,1	1,4	0,0	0,8	1,5
Schule	29,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1	0,4	2,0	0,9	0,0	0,8	1,1
Jugendfreizeiteinrichtung	36,5	1,0	8,5	1,3	7,2	0,0	1,2	10,0	17,6	7,5	3,7	1,7	5,5
Spielplatz	15,9	0,0	0,8	0,9	0,7	0,0	0,6	3,2	3,3	1,2	0,0	0,7	1,3
Spielmögl. Kinder (außerh. von Spielplätzen)	12,0	4,3	7,3	3,0	4,1	0,0	2,3	13,8	9,7	3,7	4,4	2,2	4,8
Spiel-/Aufenthaltsmögl. Jugendliche	10,5	4,2	12,1	5,1	5,9	0,0	6,6	12,8	9,7	9,4	5,7	0,8	6,5
Sportanlage	18,0	6,1	15,3	3,9	8,1	2,6	10,5	10,9	30,0	10,8	11,0	3,6	9,3
Grün-/Freiflächen	14,8	0,0	0,7	0,6	0,9	0,0	0,5	0,0	5,0	0,6	2,4	2,1	1,2
Café, Kneipe, Gaststätte etc.	12,6	1,9	1,5	0,0	0,0	0,0	1,0	0,7	0,0	1,9	1,8	0,0	1,0
kulturelles Angebot (Kino, Theater)	40,3	29,0	45,6	0,4	40,5	47,7	32,6	10,5	3,7	29,6	47,0	37,5	28,2
Nachbarschaftstreff	52,6	21,7	40,8	11,0	24,8	35,3	20,4	25,4	32,3	19,2	38,5	25,6	25,6
Beratungsstellen/Behörden	35,0	18,4	5,9	0,0	20,4	27,6	17,4	14,4	5,6	6,5	22,0	4,8	12,7
Polizei	17,7	25,6	39,9	0,3	36,8	46,7	27,1	9,5	1,5	19,8	17,5	14,7	21,0
Aufenthalts- /Sitzmögl. in den Höfen	8,3	12,1	28,1	8,9	13,8	15,0	13,5	6,6	24,3	8,1	14,0	1,5	12,4
Wäschereien u.ä. Dienstleistungen	34,9	4,2	7,3	0,9	12,7	9,3	5,2	8,6	7,9	2,4	9,7	3,6	6,8
Trockenmöglichkeit (Trockenplatz)	1,7	2,1	2,3	3,0	7,1	5,7	0,0	0,8	13,5	0,7	15,4	10,5	4,8
Wegeverbindungen in den Höfen	3,3	0,0	0,7	13,5	5,5	2,6	3,6	13,3	16,7	12,5	5,1	0,0	6,6
Bürgersteige entlang der Straßen	0,0	0,9	0,0	0,6	0,0	3,9	0,5	0,0	0,0	0,7	2,9	0,0	0,7
Beleuchtung der Wege	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Müllplatz (Sauberkeit/Ordnung)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Die als fehlend eingeschätzten Einrichtungen sind unterschiedlich über die Stadtteile verteilt. Kulturelle Angebote und Nachbarschaftstreffs fehlen nach wie vor in den Großsiedlungen (außer Lütten Klein, das sich zum städtischen Nebenzentrum entwickelt hat). Aber auch in der Südstadt und Reutershagen beklagt noch jeder Dritte das Fehlen entsprechender Angebote vor Ort. Mehr Polizei(Präsenz) wird vor allem in Schmarl (46,7%), Groß Klein (39,9%)

und Evershagen (36,8%) gewünscht. In der Stadtmitte und Lütten Klein hingegen wird dies nicht als Problem gesehen. Beratungsstellen und Behörden vor Ort werden besonders in Warnemünde (35%), Schmarl (27,6%), Dierkow (22%) und Evershagen (20,4%) vermisst. Die ausgebauten Ortsämter in Groß Klein und Lütten Klein scheinen hier den Bedarf hingegen überwiegend zu decken.

Abb. 15: Einrichtungen, die als Fehlend angegeben wurden (Anteil „fehlt“ an allen Antworten)



Jugendfreizeit- und Senioreneinrichtungen werden nicht mehr so häufig als fehlend bezeichnet als noch 1997. Sport- und Spielplätze fehlen eher in den Altbaugebieten als in anderen Stadtteilen.

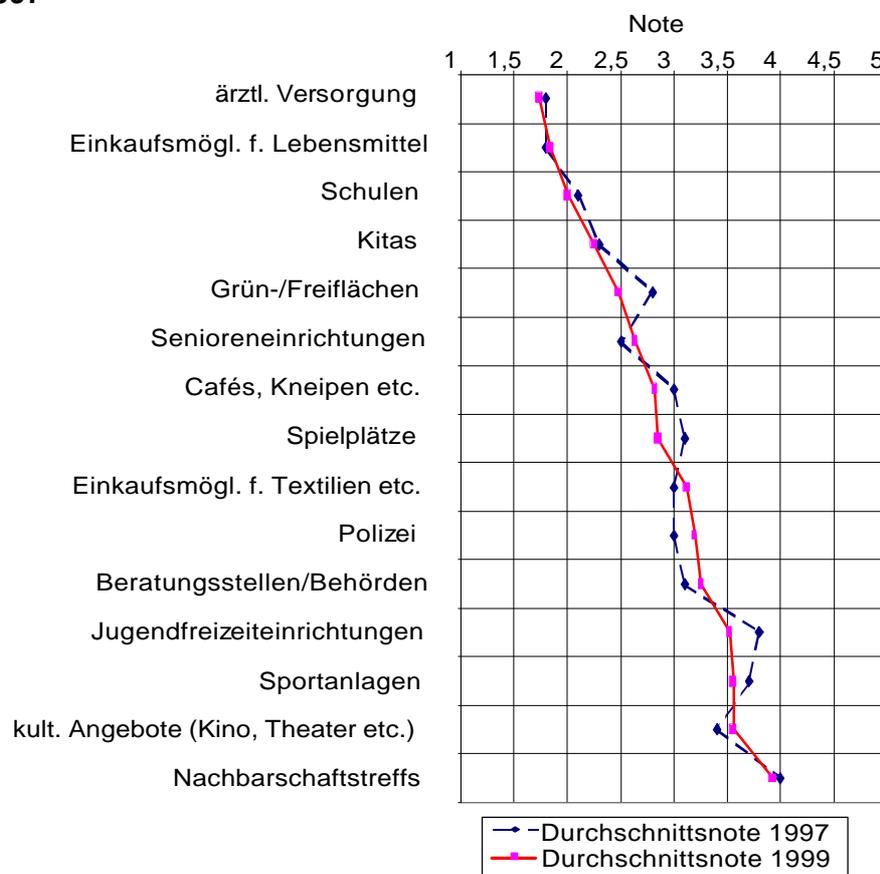
Die in den Stadtteilen vorhandenen Einrichtungen und Angebote werden in der Tendenz ähnlich bewertet wie 1997. Am positivsten werden in den meisten Wohngebieten die Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel, ärztliche Versorgung und der Bestand an Schulen und Kitas eingeschätzt, während der Mangel an bzw. der schlechte Zustand von Nachbarschaftstreffs, Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für Jugendliche, Sportanlagen, Jugendfreizeiteinrichtungen und kulturelle Angebote fast überall ein großes Problem sind.

Diese Mängel werden wiederum stärker von Befragten im jüngeren und mittleren Alter betont, während Ältere die Qualität der verschiedenen Angebote im Allgemeinen besser einschätzen.

Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel werden in Reutershagen, Hansaviertel/KTV und in der Stadtmitte als weniger gut bewertet, ansonsten bleibt die Benotung zwischen den Stadtteilen etwa auf einem Durchschnittsniveau. Eine Ausnahme macht Lütten Klein, wo diese Angebote als ausgezeichnet bewertet werden. Für ärztliche Versorgung, Schulen und Kitas

ist eine relativ gleichbleibende, eher positive und für Jugendfreizeiteinrichtungen eine gleichmäßig negative Einschätzung vorhanden. Bei den Senioreneinrichtungen ragen Dierkow, Hansaviertel/KTV, Lichtenhagen und Schmarl negativ heraus. Spielplätze werden in Groß Klein, Hansviertel/KTV und Lichtenhagen besonders kritisch beurteilt und Spielmöglichkeiten für Kinder außerhalb von Spielplätzen erhalten in Groß Klein und Dierkow überwiegend Noten von „drei“ und schlechter. Kaum jemand hält in diesen Stadtteilen sowie auch im Hansaviertel/KTV und Evershagen die Aufenthaltsmöglichkeiten für Jugendliche für besser als „ausreichend“. Ein schlechter Zustand der Grün- und Freiflächen wird besonders den Stadtteilen Groß Klein und Dierkow bescheinigt, aber auch in der Stadtmitte und Hansaviertel/KTV ist man nicht so zufrieden, wie in anderen Ortsteilen.

Abb. 16: Bewertung einzelner Merkmale des Stadtteils im Vergleich zur Befragung 1997



Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Die Schaffung des Nebenzentrums Lütten Klein hat, wie schon 1997, dazu geführt, daß hier neben Warnemünde und dem Stadtzentrum die besten Noten für Cafés/Gaststätten vergeben werden, während die (wenigen) vorhandenen in den jungen Neubaugebieten sehr kritisch mit nur „befriedigend“ oder schlechter bewertet werden.

Tab. 46: Bewertung der Merkmale im Wohngebiet nach Stadtteilen (Mittelwerte)

	Warnemünde	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Hansav./KTV	Mitte	Südstadt	Dierkow	Toitenwinkel	gesamt
Ärztliche Versorgung	1,76	2,15	1,82	1,41	1,89	1,69	1,78	1,95	1,76	1,58	1,75	1,65	1,74
Einkaufsmögl. f. Lebensmittel	1,78	1,74	1,72	1,21	1,88	1,41	2,69	2,39	2,25	1,62	1,92	1,56	1,84
Schule	2,14	2,17	2,23	1,89	2,04	2,04	2,00	2,00	1,95	2,21	2,05	1,66	2,01
Kindertagesstätte (Kita)	2,24	2,57	2,44	2,14	2,23	2,17	2,25	2,19	2,18	2,28	2,62	1,91	2,25
Beleuchtung der Wege	1,89	2,46	2,73	1,95	2,34	2,29	2,41	2,08	2,08	2,19	2,63	2,13	2,27
Bürgersteige entlang der Straßen	2,79	2,36	2,73	2,11	2,37	2,30	3,35	2,49	2,07	2,53	2,61	1,96	2,47
Grün-/Freiflächen	2,07	2,44	3,20	2,14	2,74	2,55	1,89	2,84	2,77	1,67	3,42	2,66	2,48
Wegeverbindungen in den Höfen	2,29	2,81	3,10	2,37	2,52	2,31	2,27	2,21	2,82	2,22	2,94	2,30	2,50
Trockenmöglichkeit (Trockenplatz)	2,40	3,02	3,24	2,43	2,62	2,73	1,92	1,82	2,39	2,11	3,56	2,88	2,53
Müllplatz (Sauberkeit/Ordnung)	2,16	3,11	3,33	2,04	2,68	2,61	2,40	2,16	2,91	2,25	3,10	2,92	2,60
Senioreneinrichtung	2,22	3,16	2,65	2,53	2,46	3,07	2,33	3,24	2,55	2,42	3,48	2,22	2,64
Wäschereien u.ä. Dienstleistungen	2,23	3,15	3,02	1,96	3,29	2,74	2,82	2,90	2,54	2,63	3,37	2,80	2,77
Café, Kneipe, Gaststätte etc.	1,70	3,38	3,38	2,15	3,22	2,71	3,24	2,65	1,56	2,84	3,49	2,73	2,82
Spielplatz	2,66	3,28	3,66	2,61	2,82	2,83	2,67	3,44	2,88	2,43	2,87	2,30	2,85
Einkaufsmögl. f Textilien, Schuhe	2,17	3,53	3,92	2,06	4,00	3,08	3,19	3,46	1,68	3,09	3,34	3,60	3,12
Polizei	2,12	3,71	4,04	2,03	4,13	4,43	3,63	2,94	2,45	3,61	3,36	3,21	3,20
Beratungsstellen/Behörden	2,97	4,13	3,04	2,23	3,93	4,09	3,70	3,57	2,20	3,15	3,89	3,13	3,25
Jugendfreizeiteinrichtung	3,57	3,77	3,96	3,30	3,95	3,45	2,58	3,73	3,29	3,76	3,87	3,43	3,52
Aufenthalts- /Sitzmögl. in den Höfen	2,54	4,05	4,34	3,61	3,89	3,90	3,24	2,88	3,38	3,17	3,89	3,16	3,52
Spielmögl. Kinder (außerh. von Spielplätzen)	2,83	3,70	4,22	3,39	3,75	3,66	3,07	3,61	3,61	2,97	4,06	3,38	3,53
Sportanlage	3,20	3,88	4,15	3,20	3,71	3,33	3,26	4,59	3,87	3,77	3,35	2,78	3,56
kulturelles Angebot (Kino, Theater)	3,21	4,35	4,49	1,89	4,61	4,55	4,36	2,67	1,76	4,27	4,93	4,85	3,56
Spiel-/Aufenthaltsmögl. Jugendliche	3,57	3,92	4,45	3,65	4,14	3,89	3,43	4,17	3,83	3,78	4,14	3,76	3,89
Nachbarschaftstreff	3,08	4,23	4,31	3,43	4,21	4,14	3,59	3,92	3,52	3,82	4,58	4,39	3,93

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Nach wie vor gilt offensichtlich, daß das Angebot an gastronomischen und kulturellen Einrichtungen in den Neubauvierteln meist zu gering bzw. wenn vorhanden, nicht vielfältig genug ist. Die wenigen Einrichtungen, die es dort gibt, bieten anscheinend nicht die notwendige Bandbreite, um alle vorhandenen alters- und milieuspezifischen Bedürfnisse zu befriedigen. Oft existiert neben einigen wenigen verstreuten Wohngebiets"Kneipen" nur vereinzelt etwas Erlebnisgastronomie. Eine räumliche Konzentration von mehreren gastronomischen Einrichtungen verschiedenster Ausrichtung, wie in Warnemünde, der KTV und ansatzweise in der nördlichen Altstadt sowie in Lütten Klein fehlt überwiegend. Der für viele Menschen wichtige Aspekt urbanen Lebens, nämlich Kommunikation sowie „sehen und gesehen werden“, kommt an solch vereinzelt „Lokalitäten“, die sich nur auf den Innenraum einer Gaststätte beschränken, zu kurz. Für viele wird eine Vergnügungsstätte erst interessant, wenn sie den öffentlichen Raum draußen und den halböffentlichen drinnen umfaßt und wenn man, ohne weite Wege machen zu müssen, zwischen verschiedenen Alternativen wählen kann. Um kulturelles und geselliges Leben in den reinen Wohngebieten zu fördern, scheint es daher erforderlich, nicht neue *vereinzelt* Lokalitäten zu schaffen, sondern eher eine *Konzentration* von verschiedenen Cafés, Restaurants, Kneipen, Diskotheken, Bürgertreffs und einer kleinen, aber ansprechenden multifunktionalen Spielstätte mit kommerziellen und nichtkommerziellen Angeboten.

Die Neubaugebiete Rostocks haben die Größe von Kleinstädten. Attraktive und lebendige Kleinstädte haben meist ihr kleines Kneipenviertel, wo „man“ hinget, weil man weiß, daß dort immer irgend etwas „los ist“. Nachdem in den meisten Ortsteilen Einkaufszentren geschaffen wurden, ohne diese Aspekte zu berücksichtigen (außer in Lütten Klein), sollte darüber nachgedacht werden, ob man nicht entsprechende *Vergüungszentren* im Sinne von „*Leuchtturmeffekten*“ schafft. Dazu kann und muß nicht in jeden Stadtteil ein Großkino errichtet werden, aber jeder Stadtteil sollte seine spezifische Ausrichtung erhalten (Kabarett/Theater/Lifemusik hier, Disko u.ä. dort), um jeweils konkurrenzfähig sein zu können. Angesichts der polyzentrischen Struktur Rostocks sicher kein abwegiger Vorschlag. Wie ein Befragter anmerkte, fehlt „*dem Stadtteil ... der notwendige „Pfiff“, um sich für die darin wohnenden Bürger attraktiver zu machen*“.

Am schlechtesten in allen Stadtteilen (bis auf kulturelle Angebote in der Stadtmitte) werden jene Einrichtungen bewertet, deren Fehlen bereits überwiegend kritisiert wurde. In allen Stadtteilen besteht jedenfalls nach wie vor ein besonderer Bedarf an der Schaffung, Pflege und Verbesserung von kulturellen Angeboten, Sportanlagen, Jugendfreizeiteinrichtungen und Nachbarschaftstreffs.

Die Bewertung der Merkmale des Wohnumfeldes fällt insgesamt etwas positiver aus als bei den o.g. Angeboten, jedoch gibt es auch noch ausreichenden Handlungsbedarf, denn vielfach werden noch die Noten „drei“ oder schlechter vergeben (Trockenmöglichkeiten, Wegeverbindungen, Bürgersteige, Zustand der Müllplätze usw.).

4.2 Autos und Parkplatzprobleme

Der Motorisierungsgrad der befragten Haushalte hat sich gegenüber den Erhebungen 1995 bzw. 1997 in geringem Umfang erhöht. Möglich ist allerdings auch, daß die Unterschiede zum Teil auch in der veränderten Auswahl der Befragten begründet ist. Waren es zu beiden früheren Befragungszeitpunkten rund 70% aller Haushalte, die mindestens über einen eigenen PKW verfügten, besitzen gegenwärtig 78,3% aller Haushalte mindestens ein Auto. Unter ihnen geben 15,2% an, daß in ihrem Haushalt mehrere PKW's vorhanden sind (1997 waren es 12%). Demgegenüber hat sich die Anzahl der Mieter im Befragungssample ohne ein Auto etwas verringert und liegt gegenwärtig bei 21,7%.

Überdurchschnittlich hoch ist der Motorisierungsgrad bei den jüngeren Altersgruppen und bei Familien (nur 5,1% aller befragten Familien verfügen über kein Auto), während in den Haushalten der über 75jährigen weitgehend auf ein Auto verzichtet wird.

Differenziert nach Stadtteilen zeigt sich, daß in den vier Ortsteilen Lichtenhagen, Toitenwinkel, Dierkow und Groß Klein, in denen insbesondere Familien und jüngere Mieter leben, die wenigsten Befragten kein Auto haben. Angesichts bislang in jeder Befragung geäußerter Unzufriedenheit mit der Parkplatzsituation, ist deshalb anzunehmen, daß sich in diesen oben genannten Wohngebieten die Parkplatzsituation noch ungünstiger als anderswo darstellt.

Tab. 47: Autobesitz nach Alter und Familientyp (in Prozent)

	kein Auto	1 Auto	2 Autos	3 Autos
20-<25	10,5	82,5	4,4	2,7
25-<30	9,5	70,6	16,2	3,7
35-<40	3,2	70,0	23,6	3,3
45-<50	2,5	70,9	22,8	3,7
55-<60	11,1	78,9	9,3	0,8
65-<70	29,0	61,9	3,1	6,1
75-<80	76,5	22,7	0,0	0,8
alleinst. <40 J.	14,8	79,8	0,6	4,8
Alleinst. 40-<65 J.	18,1	78,7	1,7	1,5
Alleinst. >65 J.	77,5	19,1	0,0	3,4
Alleinerziehend	6,7	80,9	7,4	5,0
Paar	11,9	73,7	12,5	1,9
Familie	2,5	66,0	28,2	3,3
Insg.	21,7	62,5	12,3	2,9

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Tab. 48: Autobesitz nach Stadtteil (in Prozent)

	kein Auto	1 Auto	2 Autos	3 Autos
Warnemünde	29,5	56,1	8,0	6,3
Lichtenhagen	9,9	66,3	19,8	4,1
Groß Klein	10,0	70,1	15,0	4,9
Lütten Klein	16,5	70,9	11,2	1,4
Evershagen	16,0	69,9	11,8	2,3
Schmarl	14,2	67,2	14,2	4,4
Reutershagen	19,6	61,5	15,8	3,1
Hansav./KTV	13,4	58,5	24,6	3,5
Mitte	21,8	69,2	8,3	0,7
Südstadt	14,9	74,5	8,8	1,8
Dierkow	11,7	67,3	14,6	6,4
Toitenwinkel	7,6	77,1	13,1	2,1
Insg.	21,7	62,5	12,3	2,9

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Hinsichtlich der Parkplatzsituation in allen Stadtteilen Rostocks zeigt sich ein bekanntes Bild: fast zwei Drittel aller Befragten (65,3%) monieren, daß zu wenig Stellplätze vorhanden sind. Das wilde Parken ist für knapp die Hälfte aller Mieter (48,5%) ein großes Problem, während die weite Entfernung der Stellplätze jeder Fünfte (21,5%) als problematisch ansieht. Als sonstige Probleme werden u.a. der bauliche Zustand bestimmter Parkplätze benannt (u.a. auch fehlende Beleuchtung) und fehlende kostenfreie Anwohnerparkplätze (bzw. die Umwandlung vorhandener Plätze in kostenpflichtige Mietflächen), die zudem nicht von großen Firmenwagen blockiert werden sollten. An dieser Stelle wird allerdings auch der Unmut darüber geäußert, daß immer mehr Grünflächen „wildem“ Parkern zum Opfer fallen und daß das Ordnungsamt bzw. die Politessen zu wenig präsent sind (typische Äußerungen dazu: „*Fehlende Kontrollen des Ordnungsamtes wegen wild parkenden PKW's. Nach 10 Jahren ist es immer noch nicht möglich, die Grünanlagen vor Fahrzeugen zu schützen*“, „*Parkplätze müssen geschaffen werden, z.Zt. parken Autos unter meinem Fenster auf der Grünfläche*“.).

Auf zu wenig Stellplätze wird überproportional insbesondere in Mitte, Dierkow, Reutershagen und Evershagen hingewiesen. In den Wohngebieten mit älterer Bausubstanz liegt eine Ursache mit großer Wahrscheinlichkeit an der baulichen Struktur, die eben keine unbegrenzte Ausdehnung von Parkflächen mehr zuläßt. Während bei der Befragung 1997 auch Lütten Klein ein Ortsteil mit großen Parkplatzproblemen war, werden hier in diesem Jahr unterdurchschnittliche Werte erzielt. Möglicherweise ein Indiz dafür, daß die dort getroffenen Maßnahmen tatsächlich zur Entschärfung der Lage beigetragen haben.

Gemessen am geringeren Motorisierungsgrad ist es in diesem Zusammenhang auch nicht verwunderlich, daß insgesamt die älteren Mieter in nicht so hohem Maße ein Fehlen von entsprechenden Parkflächen bemängeln, wie die jüngeren Mieter (vor allem die Familien).

Wie bereits weiter oben erwähnt, äußert die Mehrheit der Bewohner von Groß Klein, Dierkow und Toitenwinkel Kritik daran, daß zu viel wild geparkt wird, wie ja auch generell eine schlechte Parkplatzsituation als besonderer Nachteil gerade in diesen Stadtteilen angesehen wird. Ein Grund könnte in Dierkow darin liegen, daß entsprechende Parkplätze zu weit von der Wohnung entfernt sind und deswegen von einigen Autofahrern lieber „wild“ auf dafür nicht zugelassenen Flächen geparkt wird. Zumindest wird von den Dierkower Mietern der Aspekt, daß die Stellplätze sich zu weit entfernt befinden, besonders betont. Fast im selben Umfang betonen dies im übrigen auch die Schmarler Befragten.

Tab. 49: Probleme mit der Parkplatzsituation (nur „ja“ in Prozent)

	zu wenig Stellplätze	zu viel Stellplätze	Stellplätze zu weit weg	zu viel wildes Parken
	ja	Ja	ja	ja
Warnemünde	60,2	4,6	21,5	52,2
Lichtenhagen	55,6	0,7	27,1	54,6
Groß Klein	56,4	4,8	27,5	70,6
Lütten Klein	55,3	2,2	18,6	38,9
Evershagen	72,7	1,8	30,0	52,2
Schmarl	51,2	5,2	39,5	51,3
Reutershagen	72,9	0,0	8,3	35,5
Hansav./KTV	68,6	0,0	12,1	31,6
Mitte	83,8	0,0	22,2	50,7
Südstadt	61,6	1,3	11,0	33,0
Dierkow	79,1	2,4	41,4	66,7
Toitenwinkel	72,3	2,8	17,3	66,2
Insg.	65,3	1,9	21,5	48,5

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Die überwiegende Mehrheit der Autobesitzer verfügt weder über einen eigenen Stellplatz noch über eine Garage, wobei der Versorgungsgrad mit Garagen (16,3%) etwas höher liegt als mit Stellplätzen (15,1% aller Befragten). Lediglich ein Prozent besitzt einen Stellplatz auf einem Parkdeck. Auffällig ist dabei, daß insbesondere in den älteren Stadtteilen wie Reutershagen und der Südstadt die Autobesitzer in wesentlichen größerem Umfang entweder über Garage oder einen eigenen Stellplatz verfügen. Mit hoher Wahrscheinlichkeit hat dies damit zu tun, daß gerade in diesen Wohngebieten während der Entstehungszeit auch gleichzeitig

Garagen und Stellplätze entsprechend des damaligen Bedarfes mit geplant und gebaut wurden und die einstigen Bewohner heute immer noch hier leben und sie nutzen.

Tab. 50: Verfügbarkeit von Parkplätzen (nur „ja“ in Prozent)

	Stellplatz	Garage	Parkdeck
	ja	ja	ja
Warnemünde	31,6	22,1	0,0
Lichtenhagen	6,9	9,9	1,0
Groß Klein	12,9	5,8	0,0
Lütten Klein	26,9	18,8	0,0
Evershagen	3,2	15,3	0,0
Schmarl	12,7	9,2	2,5
Reutershagen	6,5	36,3	0,0
Hansav./KTV	7,5	24,6	0,0
Mitte	11,5	4,7	7,9
Südstadt	30,4	28,2	0,0
Dierkow	21,7	2,5	4,2
Toitenwinkel	4,1	1,7	0,8
Insg.	15,1	16,3	1,0

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Trotz der oben genannten Parkplatzprobleme ist knapp die Hälfte (45,4%) nicht bereit, einen Stellplatz oder eine Garage kostenpflichtig anzumieten. Allerdings ist, gemessen an der Befragung 1997, die Bereitschaft der Mieter insgesamt leicht gewachsen, einen entsprechenden Platz zu mieten, allerdings überwiegend nur dann, wenn dieser sich in unmittelbarer Wohnungsnähe befindet.

Tab. 51: Bereitschaft zur Anmietung eines kostenpflichtigen Parkplatzes nach Ortsteilen (in Prozent)

	Ja	nur Whg.-Nähe	nein
Warnemünde	5,8	49,5	44,7
Lichtenhagen	2,2	54,3	43,4
Groß Klein	4,8	48,5	46,6
Lütten Klein	3,2	45,1	51,8
Evershagen	7,9	55,2	36,9
Schmarl	1,8	53,4	44,8
Reutershagen	2,0	53,8	44,2
Hansav./KTV	2,0	29,4	68,6
Mitte	4,4	56,9	38,7
Südstadt	4,3	46,7	49,0
Dierkow	5,1	53,7	41,2
Toitenwinkel	4,2	52,8	43,0
Insg.	4,0	50,6	45,4

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Differenziert nach Stadtteilen zeigt sich zudem, daß die Bereitschaft in den Wohngebieten, für welche die befragten Mieter besondere Parkplatzprobleme angeben, nicht wesentlich höher ausfällt als anderswo. Ein Zusammenhang besteht jedoch zwischen der Einkommenshöhe der Mieter und der Bereitschaft, monatlich einen bestimmten Betrag für einen Stellplatz

bzw. für eine Garage zu bezahlen, also diejenigen mit höheren Einkommen würden sich häufiger einen Parkplatz kostenpflichtig anmieten, als andere.

Die Mittelwerte, welche die befragten Mieter für Parkmöglichkeiten zu zahlen bereit wären, liegen für einen Stellplatz bei 29,17 DM, für eine Garage bei 52,18 DM und für einen Platz auf einem Parkdeck 38,53 DM. Das Spektrum der genannten Summen reicht dabei von 20 DM bis über 100 DM.

Tab. 52: Zahlungsbereitschaft für Parkplätze (Mittelwert in DM)

	Stellplatz	Garage	Parkdeck
Warnemünde	21,7	31,0	17,6
Lichtenhagen	29,4	54,0	37,6
Groß Klein	28,7	43,9	32,2
Lütten Klein	25,9	46,8	36,2
Evershagen	27,0	47,0	34,7
Schmarl	28,1	39,2	34,8
Reutershagen	29,5	53,2	40,3
Hansav./KTV	34,1	56,3	38,8
Mitte	45,0	60,4	47,1
Südstadt	28,9	52,6	41,7
Dierkow	26,5	60,3	38,0
Toitenwinkel	30,3	60,3	42,3
Insg.	29,27	52,18	38,53

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Sofern überhaupt die Bereitschaft besteht, einen Stellplatz oder eine Garage anzumieten, gibt es kaum Unterschiede in der Zahlungshöhe nach Haushalts- und Einkommensstruktur. Die überwiegende Mehrheit ist bereit, für einen Stellplatz bis ca. 40 DM zu zahlen, was augenscheinlich als ein angemessener Betrag für diese Parkmöglichkeit gilt. Knapp ein Drittel aller in der KTV/Hansaviertel lebenden Interessenten für einen Stellplatz würden sogar bis 60 DM dafür zahlen. Zu erklären ist dies möglicherweise damit, daß sich gerade in diesem Wohngebiet die Parksituation verschärft darstellt und man sich der abendlichen Parkplatzsuche durch die Anmietung eines Stellplatzes zu entziehen sucht.

Als durchschnittliche Miethöhe für eine Garage gilt für die Mehrzahl offensichtlich ein Wert zwischen 60 DM und 100 DM. Auch hier lassen sich kaum signifikante Unterschiede hinsichtlich der Stadtteile bzw. der Haushalts- und Familienstruktur feststellen, mit Ausnahme einer leicht überproportionalen Bereitschaft Älterer, oftmals Alleinstehender mit guten Renteneinkommen, auch einen Betrag von über 100 DM für eine Garage zu zahlen.

Für einen Platz auf einem Parkdeck würde ca. die Hälfte der daran interessierten Mieter in den Plattenbausiedlungen im Nordosten (ausgenommen in Toitenwinkel – da liegt der Betrag zwischen 40 DM und 60 DM) und Nordwesten zwischen 20 DM und 40 DM ausgeben wollen, während in Mitte, Reutershagen und der Südstadt der Betrag dafür etwas höher liegt. Hier sind ca. die Hälfte bereit, zwischen 40 DM und 60 DM für einen Parkdeckplatz zu entrichten. Abhängig ist die Höhe des Betrages auch vom Einkommen. Die Bezieher höherer

Einkommen sind in der Regel bereit, etwas mehr für das Parkdeck zu bezahlen, weit über 60 DM geht allerdings der Betrag auch nicht hinaus.

4.3 Nachbarschaftsbeziehungen, soziale Probleme und Sicherheit

4.3.1 Nachbarschaftsbeziehungen

Insgesamt hat sich für mehr als die Hälfte der Befragten (54,7%) nichts an der Qualität der Nachbarschaftsbeziehungen in letzter Zeit verändert. Etwas mehr als vor zwei Jahren (1997= 35,8%; 1999=39,3%) meinen allerdings, daß sich die Situation eher noch verschlechtert hat, während lediglich 6% eine Verbesserung konstatieren. Letztere sind insbesondere diejenigen, die vor nicht allzu langer Zeit umgezogen sind (Wohndauer unter 5 Jahre).

Mehr als die Hälfte aller befragten Mieter in Groß Klein, Dierkow und Schmarl sind der Meinung, daß sich die nachbarschaftlichen Beziehungen in den letzten Jahren verschlechtert haben. Kaum diesbezügliche Veränderungen konstatieren hingegen insbesondere die Mieter in der KTV/ Hansaviertel, Reutershagen und der Südstadt. Zumindest sind hier nur knapp 30% der Auffassung, daß sich die Kontaktqualität zu den Nachbarn verschlechtert hat.

Tab. 53: Veränderung der nachbarschaftlichen Beziehungen nach Stadtteilen (in Prozent)

	besser	gleich	schlechter	Insg.
Warnemünde	5,0	46,7	48,2	100,0
Lichtenhagen	2,9	53,8	43,3	100,0
Groß Klein	4,1	42,6	53,3	100,0
Lütten Klein	6,7	54,3	38,9	100,0
Evershagen	5,6	54,9	39,5	100,0
Schmarl	6,2	42,0	51,7	100,0
Reutershagen	6,4	66,5	27,2	100,0
Hansav./KTV	3,0	67,8	29,2	100,0
Mitte	9,1	56,2	34,7	100,0
Südstadt	9,1	61,4	29,5	100,0
Dierkow	5,5	42,7	51,8	100,0
Toitenwinkel	2,9	54,0	43,1	100,0
Insg.	6,0	54,7	39,3	100,0

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Überproportional verweisen Alleinerziehende und Familien auf sich in letzter Zeit verschlechternde Nachbarschaftsbeziehungen. Die auch in anderen Zusammenhängen zuweilen durchscheinende Kritik am Lärm von (jüngeren) Kindern mag ein Grund dafür sein, daß sich in einigen Wohngebieten bzw. Häusern tatsächliche Konflikte daran entzünden.

Hinsichtlich der Qualität der nachbarschaftlichen Beziehungen zeigt sich insgesamt ein eher „normales“, ausgewogenes Bild, die überwiegende Mehrheit (70,1%) spricht mit den Nachbarn über alltägliche Probleme, man hilft sich gegenseitig und löst die Probleme eher im Haus (52,9%). Jeweils mehr als ein Drittel gibt an, mit den Nachbarn auch über persönliche Dinge zu reden bzw. sogar mit ihnen befreundet zu sein, während nur 6,9% sagen, daß sie

mit manchen ihrer Nachbarn überhaupt nicht auskommen und sich ständig streiten. Fast ein Viertel aller befragten Mieter geht sich allerdings überwiegend aus dem Weg.

Diese allgemeinen Befunde differieren aber stark nach Stadtteilen, wobei sich das bekannte Bild zeigt: Die Bewertung fällt in Groß Klein, Dierkow und Toitenwinkel, was die Qualität der Nachbarschaftsbeziehungen betrifft, zum Teil gravierend schlechter aus als in anderen Stadtteilen. Fast doppelt so viele Mieter als im Durchschnitt haben dort mit manchen ihrer Nachbarn Streit und knapp die Hälfte gehen sich aus dem Weg. Entsprechend unterdurchschnittlich sind die Werte für die Aussagen zur gegenseitigen Hilfe und zur Alltagskommunikation. Demgegenüber verweisen die Befunde für die Altstadtgebiete, Reutershagen und die Südstadt, aber auch für Lütten Klein auf relativ gute und stabile Nachbarschaftskontakte.

Tab. 54: Art der nachbarschaftlichen Beziehungen nach Stadtteilen (nur „ja“ in Prozent)

	Warnemünde	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Hansav./KTV	Mitte	Südstadt	Dierkow	Toitenwinkel	insg
Sie sprechen mit Nachbarn über persönliche Angelegenheiten.	53,9	28,2	12,7	51,4	37,3	30,2	52,4	45,8	42,9	45,9	21,5	22,0	38,1
Sie sprechen häufig mit den Nachbarn über allgemeine Dinge.	88,6	68,2	53,6	77,0	64,3	59,1	84,2	80,8	77,6	78,2	49,1	58,0	70,1
Sie helfen sich gegenseitig und lösen Probleme eher im Haus.	61,5	52,1	27,9	65,5	50,0	45,0	70,5	64,1	57,3	60,3	31,8	31,3	52,9
Sie gehen sich überwiegend aus dem Weg.	5,2	21,3	48,2	16,9	30,4	20,6	15,0	12,2	17,0	14,7	49,3	40,8	24,8
Sie streiten sich oft mit einigen Nachbarn und kommen mit manchen überhaupt nicht aus.	20,0	4,2	13,3	3,8	4,4	8,1	7,0	6,4	5,3	5,0	8,5	11,7	6,9
Sie sind mit einigen Nachbarn befreundet.	44,6	36,3	32,0	39,3	34,7	31,2	48,0	35,0	38,3	39,9	27,5	35,0	37,5

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Ein signifikanter Zusammenhang zwischen der Einschätzung der Qualität nachbarschaftlicher Beziehungen und der Altersstruktur ist jedoch stark auffällig. So nimmt mit zunehmendem Alter der Anteil derer stetig zu, die mit ihren Wohnungsnachbarn befreundet sind, die über alltägliche wie auch persönliche Dinge miteinander reden und sich gegenseitig im Haus helfen und die Probleme gemeinsam lösen. Mit abnehmendem Alter hingegen wird betont, daß man sich eher aus dem Weg geht, ja zuweilen sogar Streit mit Nachbarn hat.

Der Einfluß der Wohndauer auf die Nachbarschaftsbeziehungen ist ebenfalls nicht zu übersehen. Mit zunehmender Wohndauer sind die Kontakte ganz offensichtlich vertrauter und enger, als im Vergleich zu den meisten Neubauvierteln, die auch in dieser Befragung in größerem Maße mit solchen Attributen wie Anonymität und Isolation beschrieben werden.

4.3.2 Soziale Probleme und Sicherheit

Ganz offensichtlich steht das Thema sozialer Probleme im Stadtteil bei den 1999 Befragten in der Wertigkeit wesentlich höher als noch vor zwei Jahren, denn hinsichtlich der Befunde hat sich das Bild verkehrt. Waren es 1997 nur 40,8% der Befragten, die angaben, es gäbe besondere soziale Probleme im Haus und/oder im Wohnumfeld, so sind es in diesem Jahr 60,5% aller befragten Mieter. Nur noch 39,5% geben an, daß sie keine sozialen Probleme im Umfeld wahrnehmen.

In den Augen der Bewohner sind vor allem Warnemünde, Reutershagen und die Südstadt ruhigere und geordnetere Stadtteile, in denen soziale Probleme, wie Lärm, Vandalismus, Alkoholmißbrauch und fehlende Ordnung deutlich weniger als in anderen Wohngebieten vorkommen. Dies erklärt sich aus der sozialen Zusammensetzung und der Altersstruktur der Mieterschaft in diesen Ortsteilen (wenig Kinder/Jugendliche, überwiegend „geordnete“, stabile Lebensverhältnisse). Allerdings wurde auch hier im Vergleich zur letzten Befragung häufiger auf das Vorhandensein sozialer Probleme hingewiesen.

Die sozialen Probleme kumulieren ganz offenbar in den Wohngebieten von Groß Klein, Dierkow und Toitenwinkel, was sich ja bereits im Zusammenhang mit der Nennung von Nachteilen dieser Stadtteile gezeigt hat. Ungefähr drei Viertel aller dort befragten Mieter verweisen auf die Existenz größerer sozialer Probleme im Wohnumfeld und im Haus.

Tab. 55: Soziale Probleme im Haus oder im näheren Wohnfeld nach Stadtteilen (in Prozent)

	Ja	nein	Insg.
Warnemünde	45,6	54,4	100,0
Lichtenhagen	68,0	32,0	100,0
Groß Klein	77,4	22,6	100,0
Lütten Klein	59,8	40,2	100,0
Evershagen	66,5	33,5	100,0
Schmarl	66,5	33,5	100,0
Reutershagen	40,1	59,9	100,0
Hansav./KTV	59,2	40,8	100,0
Mitte	64,5	35,5	100,0
Südstadt	41,7	58,3	100,0
Dierkow	71,1	28,9	100,0
Toitenwinkel	71,7	28,3	100,0
gesamt	60,5	39,5	100,0

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Zwischen der Wahrnehmung sozialer Probleme und der Altersstruktur besteht ein signifikanter Zusammenhang, mit zunehmendem Alter werden soziale Probleme weniger benannt. Insbesondere Familien mit Kindern, aber auch jüngere Alleinstehende sehen demgegenüber verstärkt soziale Probleme in ihrem unmittelbaren Lebensumfeld. Dies gilt allerdings nicht für alle Stadtteile gleichermaßen, und die unterschiedliche Wahrnehmung bedeutet auch nur, daß innerhalb der Stadtteile immer nur ein Niveauunterschied von etwa 10 Prozentpunkten zwischen den Jüngeren und Älteren besteht. Das heißt, wenn die Jüngeren in Groß Klein zu

91% soziale Probleme sehen, dann sehen 81% der Senioren dies ebenso. In Dierkow und Reutershagen ist es sogar so, daß Ältere häufiger soziale Probleme sehen als Jüngere.

Darüber hinaus scheint der Modernisierungsgrad der Wohnungen bzw. Häuser und eine entsprechende Wohnumfeldgestaltung Einfluß auf die Existenz bzw. Wahrnehmung sozialer Probleme zu haben. Bei umfassend modernisierten und sanierten Häusern hält sich die Existenz und Nichtexistenz dieser Schwierigkeiten ungefähr die Waage, während überproportional viele Mieter in nicht modernisierten Häusern auf entsprechende Problemlagen aufmerksam machen. Dies gilt vor allem in den Stadtteilen, in denen bisher wenig am Haus oder im Umfeld unternommen wurde.

Hinsichtlich der Art der sozialen Probleme im Haus und im Umfeld ist ein direkter Vergleich zu den Befunden von 1997 nicht herstellbar, weil in der jetzigen Untersuchung differenzierter danach gefragt wurde. An der Spitze bei den Nennungen sozialer Probleme, die das Haus betreffen, steht die Nichteinhaltung der Hausordnung. Insgesamt 56,4% aller Mieter betonen dies als dringliches Problem. Für etwas mehr als ein Drittel (37,5%) ist die Tierhaltung im Haus ein belastender Faktor. Für fast ebenso viele Befragte ist unnötiger Lärm im Haus ein Problemfeld, an dem sich Konflikte entzünden. 28,4% verweisen auf Geruchsbelästigung und 22,7% auf Belästigungen durch Alkohol- und Drogenkonsum. Knapp jeder Fünfte gibt an, daß ein unfreundliches Verhalten von Nachbarn im Haus zu sozialen Problemen führt. Die genannten Problembereiche sind überwiegend nachbarschaftliche Konflikte, die durch die wachsende Anonymität der Bewohner untereinander noch befördert werden.

Tab. 56: Art der sozialen Probleme im Haus nach Stadtteilen (nur „ja“ in Prozent)

	unnötiger Lärm	Nichteinhaltung der Hausordnung	unfreundliches Verhalten von Nachbarn	Tierhaltung	Geruchsbelästigung	Alkohol, Drogen	sonstiges
	ja	ja	ja	ja	ja	Ja	ja
Warnemünde	28,6	13,6	39,4	52,1	18,3	12,7	0,0
Lichtenhagen	43,0	73,5	15,2	41,6	41,1	21,4	10,9
Groß Klein	57,8	68,3	36,6	41,8	48,8	35,9	15,0
Lütten Klein	27,4	54,1	14,0	42,4	24,2	15,4	14,5
Evershagen	39,5	63,2	24,9	44,8	36,4	36,1	14,7
Schmarl	48,3	62,5	15,2	43,0	22,3	27,8	4,0
Reutershagen	18,0	44,1	22,7	26,3	29,5	17,8	7,8
Hansav./KTV	9,7	38,7	2,3	22,4	10,6	1,9	3,0
Mitte	22,0	44,2	15,4	30,8	17,4	14,8	6,1
Südstadt	28,4	34,4	12,0	32,0	20,5	16,8	9,3
Dierkow	52,7	71,9	24,4	43,0	31,9	39,5	12,9
Toitenwinkel	48,9	64,2	18,6	30,7	23,4	20,3	9,0
gesamt	36,1	56,4	19,2	37,5	28,4	22,7	10,3

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Wie im Zusammenhang mit der Existenz sozialer Probleme allgemein schon bemerkt, stellen sich die Probleme in bestimmten Stadtteilen häufiger dar als in anderen. In Groß Klein, Lichtenhagen und Dierkow werden alle Problembereiche, die das Haus betreffen, durchgängig von den dort lebenden Mietern überproportional als belästigende soziale Probleme benannt.

In Toitenwinkel trifft dies nur für unnötigen Lärm im Haus und die Nichteinhaltung der Hausordnung zu.

Hinsichtlich der sozialen Probleme, die das unmittelbare Wohnumfeld betreffen, dominieren ganz eindeutig die Schwierigkeiten im Zusammenhang mit der Tierhaltung. Die Hälfte aller befragten Mieter benennt dieses als Problem. Für knapp die Hälfte (44,9%) ist unnötiger Lärm ein belastender Faktor und das am dritthäufigsten genannte Problem stellen die Belästigungen durch Alkohol- und Drogenkonsum im Wohnumfeld dar.

Entsprechende Problemlagen widerspiegeln sich auch in vielen Äußerungen am Schluß des Fragebogens. Dazu beispielhaft: „zu viele große Hunde in kleinen Wohnungen“, „wegen starker Lärmbelästigung ist die Miete zu hoch!“, „das Problem der Entsorgung des Hundekots ist groß bzw. noch nicht einmal im Ansatz gelöst. Überall liegt der Kot rum und die Hundebesitzer werden nicht einmal dazu angehalten bzw. durch entsprechende Einrichtungen unterstützt, diesen Dreck zu beseitigen. Es sollten im Stadtteil mehrere Hundewiesen geben, vielleicht könnten dann die Kinder unbeschwert auf den Grünflächen spielen“.

Tab. 57: Art der sozialen Probleme im näheren Wohnumfeld nach Stadtteilen (nur „ja“ in Prozent)

	unnötiger Lärm	Nichteinhaltung der Hausordnung	unfreundliches Verhalten von Nachbarn	Tierhaltung	Geruchsbelästigung	Alkohol, Drogen	sonstiges
	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Warnemünde	15,2	13,6	6,3	43,4	6,3	12,7	6,3
Lichtenhagen	50,1	32,7	12,1	52,4	15,3	33,3	7,7
Groß Klein	61,5	33,7	28,1	57,9	26,2	50,5	17,2
Lütten Klein	28,1	23,0	8,8	59,4	8,5	28,6	10,9
Evershagen	48,1	34,2	23,5	53,9	15,1	43,4	15,4
Schmarl	50,7	28,1	15,7	54,9	13,1	42,9	13,4
Reutershagen	23,6	17,8	6,2	49,5	12,9	25,5	7,6
Hansav./KTV	40,6	2,1	5,9	16,8	3,3	6,9	,6
Mitte	62,8	19,0	7,8	43,1	8,8	23,5	8,1
Südstadt	28,3	9,0	7,0	42,3	11,2	17,8	10,1
Dierkow	59,0	34,2	10,5	47,5	21,8	38,0	12,2
Toitenwinkel	57,0	36,2	19,6	58,1	12,0	31,1	12,0
gesamt	44,9	25,4	13,7	50,0	13,3	31,5	10,8

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Differenziert nach Stadtteilen zeigt sich folgendes Bild: In Groß Klein, wo wiederum alle Werte überproportional hoch sind, steht an erster Stelle der sozialen Probleme unnötiger Lärm im Umfeld (61,5%), gefolgt von Problemen im Zusammenhang mit der Tierhaltung (57,9%) und mit Alkohol- und Drogenkonsum (50,5%). Ähnliches trifft für Dierkow und Toitenwinkel zu.

Die Stadtmitte ist der Ortsteil, in dem überproportional viele Mieter (fast zwei Drittel) die besondere Lärmbelästigung als störend empfinden.

Verglichen mit den Werten in allen anderen Stadtteilen ist in Lütten Klein das Problem der Tierhaltung am größten. Bezüglich der Tierhaltung und des Alkohol- und Drogenkonsums weisen auch Evershagen und Schmarl überdurchschnittliche Werte auf.

Die Mehrheit der Befragten weiß zwar zumeist vom Hörensagen, daß es bestimmte soziale Konflikte, die sich in Bedrohung und Gewalt äußern, im Stadtteil gibt, jedoch haben sie persönlich bzw. ihre Familienmitglieder zum Glück mit Gewalt (87,8%) und mit Belästigung/Bedrohung (79,3%) noch keine direkten Erfahrungen machen müssen. Dies gilt allerdings nicht für Vandalismus. Immerhin geben 47,9% der Mieter an, diesbezüglich eigene Erfahrungen gemacht zu haben. Damit liegt dieser Befund um 17 Prozentpunkte über dem Wert der Befragung von 1997.

Tab. 58: Erfahrungen mit Vandalismus, Belästigung/Bedrohung und Gewalt nach Stadtteilen (in Prozent)

	Vandalismus		Belästigung/Bedrohung		Gewalt	
	ja	nein	ja	nein	ja	nein
Warnemünde	25,1	74,9	8,4	91,6	22,1	77,9
Lichtenhagen	61,9	38,1	25,1	74,9	12,6	87,4
Groß Klein	69,0	31,0	41,2	58,8	23,9	76,1
Lütten Klein	45,9	54,1	15,0	85,0	7,3	92,7
Evershagen	49,0	51,0	30,2	69,8	18,1	81,9
Schmarl	69,3	30,7	27,1	72,9	20,6	79,4
Reutershagen	36,8	63,2	11,6	88,4	3,3	96,7
Hansav./KTV	27,9	72,1	11,0	89,0	2,6	97,4
Mitte	47,8	52,2	11,5	88,5	11,3	88,7
Südstadt	30,3	69,7	11,6	88,4	6,8	93,2
Dierkow	57,5	42,5	34,0	66,0	25,6	74,4
Toitenwinkel	55,7	44,3	22,1	77,9	11,1	88,9
Insg.	47,9	52,1	20,7	79,3	12,2	87,8

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Überdurchschnittlich werden Erfahrungen mit Gewalt, Belästigung und Bedrohung sowie Vandalismus wiederum in Groß Klein, Dierkow und Schmarl genannt. Mehr als zwei Drittel aller Mieter in Groß Klein und Schmarl bzw. deren Familienangehörige sind bereits mit Vandalismus konfrontiert gewesen. Auch die Erfahrungswerte hinsichtlich Belästigung und Bedrohung sowie mit Gewalt sind hier zum Teil doppelt so hoch wie im Durchschnitt.

4.4 Wohlfühlen im Stadtteil

4.4.1 Steigerung der Zufriedenheit durch Umfeldmaßnahmen

Wie schon erwähnt, wurden in den letzten Jahren vielfältige Maßnahmen ergriffen, um die Wohngebiete attraktiver zu gestalten. Allerdings geschah dies nicht flächendeckend, sondern eher Zug um Zug. Erst jetzt, fast zehn Jahre nach Beginn einer umfassenden „Umfeldsanie- rung und -modernisierung“ in den älteren Wohnsiedlungen und einer nur punktuellen in den jüngeren Viertel, sind letztere an der Reihe. Dort hat sich offensichtlich inzwischen Unmut

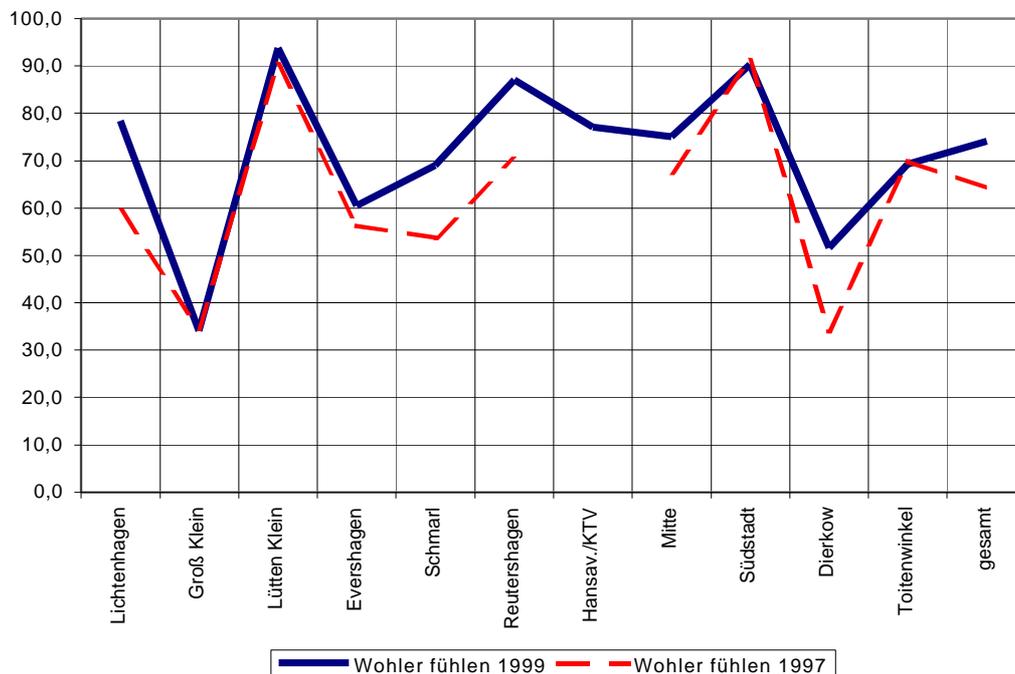
über die Vernachlässigung breit gemacht, was zumindest teilweise die insgesamt schlechtere Bewertung der einzelnen Faktoren dort erklären könnte.

Tab. 59: „Haben die in den letzten fünf Jahren durchgeführten baulichen Maßnahmen an den Gebäuden und im Wohngelände dazu geführt, daß Sie sich hier wohler fühlen?“ (in Prozent)

	ja	nein	nichts gemacht	Insg.
Warnemünde	79,5	5,4	15,1	100,0
Lichtenhagen	78,4	15,1	6,5	100,0
Groß Klein	34,1	48,5	17,4	100,0
Lütten Klein	93,8	6,2	0,0	100,0
Evershagen	60,5	26,5	13,1	100,0
Schmarl	69,0	28,5	2,5	100,0
Reutershagen	87,1	8,6	4,2	100,0
Hansav./KTV	77,1	15,5	7,4	100,0
Mitte	75,0	17,3	7,7	100,0
Südstadt	90,3	5,9	3,7	100,0
Dierkow	51,6	37,8	10,6	100,0
Toitenwinkel	69,3	20,7	10,0	100,0
gesamt	74,2	18,6	7,2	100,0

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Abb. 17: „Haben die in den letzten fünf Jahren durchgeführten baulichen Maßnahmen dazu geführt, daß Sie sich hier wohler fühlen?“ („ja, wohler fühlen“ in Prozent)



Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Festzustellen ist jedenfalls, daß bauliche Maßnahmen (Fassadenanstrich, Hofgestaltung, neues Einkaufszentrum etc.) zur Steigerung der Zufriedenheit beitragen. Drei Viertel der Befragten gaben an, daß sie sich nach Realisierung der Maßnahmen in ihrem Wohngelände

wohler fühlen (72% 1997). Nur 18,6% verneinen dies und 7,2% gaben an, daß überhaupt noch nichts gemacht wurde.

Wie bei den meisten anderen Einschätzungen variiert auch diese stark zwischen den einzelnen Stadtteilen. Insbesondere in Groß Klein sowie in Dierkow, wo vielfach noch sehr wenig bzw. nur punktuell etwas für eine umfassendere Gestaltung des Stadtteils unternommen wurde, wird den durchgeführten Maßnahmen (wie schon 1997) überwiegend bescheinigt, sie hätte noch nicht zur Steigerung des Wohlbefindens beigetragen. Auch in Evershagen, Schmarl und Toitenwinkel sind nur gut zwei Drittel davon überzeugt, daß die durchgeführten Maßnahmen eine Veränderung im Wohlbefinden bewirkt haben.

Hauptsächlich dort, wo bereits umfangreich das Umfeld gestaltet wurde bzw., wo die Infrastruktur und das Umfeld bereits vorher relativ gut ausgebaut war, ist die Bewertung überdurchschnittlich positiv. Zugleich korreliert die Zufriedenheit wieder stark mit dem Alter, indem Ältere überdurchschnittlich einen positiven Einfluß bescheinigen und Jüngere in Umfeldmaßnahmen offensichtlich weniger einen Faktor sehen, der entscheidend zum „wohler Fühlen“ beiträgt.

4.4.2 Gerne Wohnen im Stadtteil

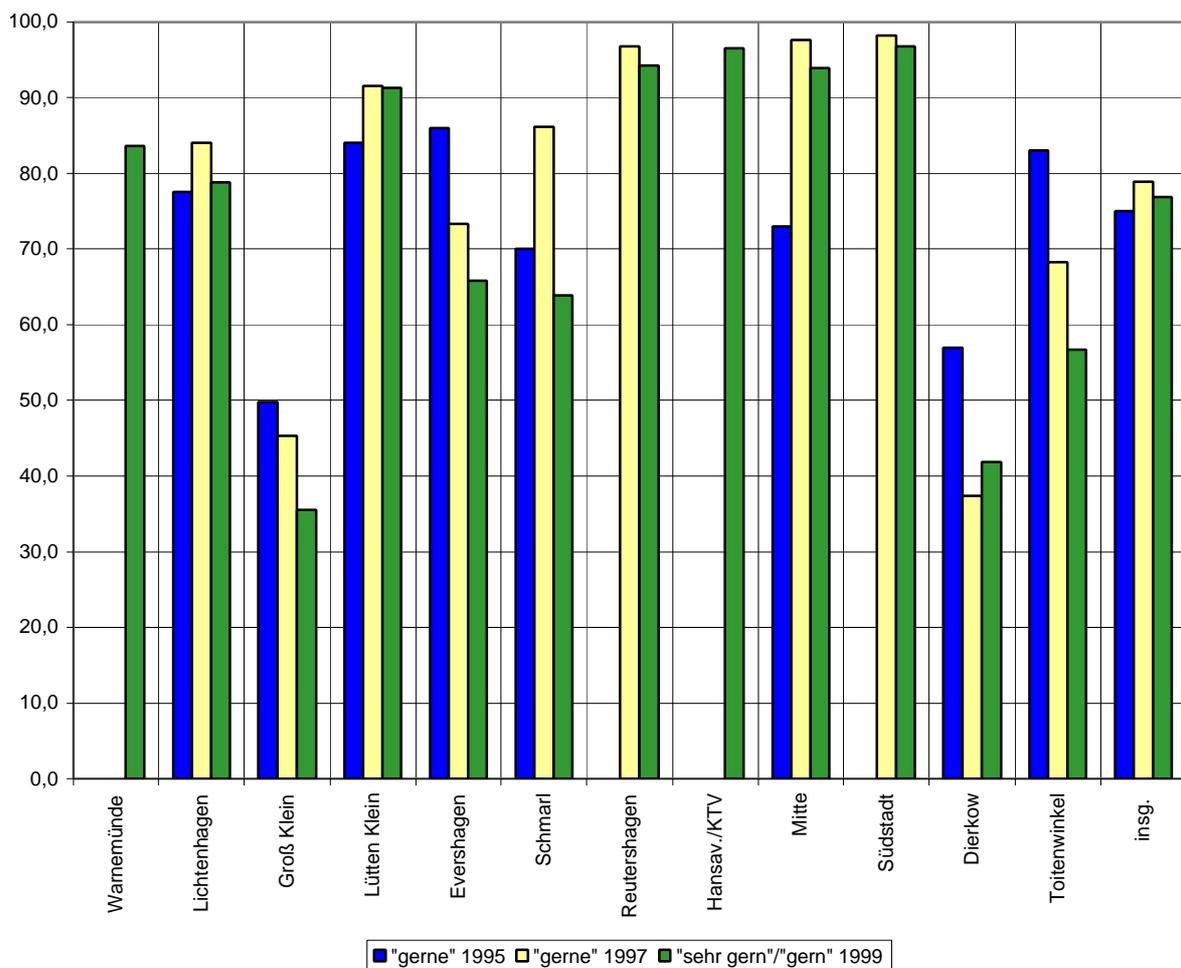
Wie wohl sich die Bewohner in ihren Stadtteil fühlen, sollte mit der Frage „Wohnen Sie gerne in Ihrem Stadtteil?“ ermittelt werden. Im Gegensatz zu den vorangegangenen Befragungen sollte bei der Bewertung nicht nur „gern“ und „ungern“ zur Auswahl stehen, sondern, um Zwischennuancen zu ermitteln, die Zufriedenheit von „eins“ bis „fünf“ benotet werden. Dies schränkt die Vergleichbarkeit zumindest methodisch etwas ein. Gleichwohl ist festzustellen, daß im Ergebnis keine andere Bewertung getroffen wurde als 1995 und 1997. Wiederum gaben 77% an, daß sie „sehr gern“ (Note 1) oder „gern“ (Note 2) in ihrem Stadtteil wohnen. Die Note „drei“ (wahrscheinlich eher im Sinne von teils/teils) vergaben 15% und 8% wohnen ausdrücklich „ungern“ bzw. „sehr ungern“ in ihrem Wohngebiet.

Nun sind andererseits solche Werte nichts besonderers. Zufriedenheit ist eine sehr relative, ambivalente Kategorie, die nicht nur vom Wollen, d.h. den individuellen Bedürfnissen, Wünschen, Interessen und Absichten abhängt, sondern auch vom Können, d.h. von den verschiedensten objektiven Bedingungen. Geäußerte Zufriedenheit ist deshalb kein Ausdruck dafür, daß individuelle Bedürfnisse und Wünsche tatsächlich in Erfüllung gegangen sind, sondern nur dafür, daß subjektiv angesichts der gegenwärtigen Umstände, in denen man lebt, momentan keine andere Art der Erfüllung von Bedürfnissen möglich scheint. Mit Blick darauf, daß man im Moment und auch in erwartbarer Perspektive nicht anders kann, und mit Blick darauf, daß man genausowenig ständig in einem unlösbaren Widerspruch zwischen Wollen und Können leben kann, sondern diesen für sich in irgendeiner Form zumindest kognitiv lösen muß, bleibt nichts anderes, als sich *zufrieden zu geben*, eben als Lösung des Widerspruchs im Kopf. Vor diesem Hintergrund wird klar, warum die meisten Menschen eine

solche Frage nach der Zufriedenheit meistens mit „ja“ beantworten, selbst dann, wenn sie nach „objektiven“ Kriterien in sehr ungünstigen Verhältnissen leben.

Von Bedeutung bleibt diese Frage dennoch, denn wenn explizit Unzufriedenheit in größerem Umfang geäußert wird, dann deutet das darauf hin, daß einerseits das Potential derjenigen, die für sich eine Perspektive der Veränderung sehen und über kurz oder lang vielleicht auch anstreben werden (durch Umzug in einen attraktiveren Stadtteil als individuelle Lösung des Widerspruchs z.B.) besonders hoch ist, oder daß andererseits jene Grenze der Zumutbarkeit erreicht ist, wo man sich trotz mangelnder realer Veränderungsperspektiven, noch einreden kann, man *müsse* sich eben zufrieden *geben*. Beides führt letztlich in der einen oder anderen Form zur Aktion. Diese muß nicht nur darin bestehen, den ungeliebten Verhältnissen möglichst schnell den Rücken zu kehren, sondern kann auch darin bestehen, sich von der ungeliebten räumlichen und sozialen Umwelt zunehmend zu distanzieren, indem man z.B. keine Rücksicht mehr auf sie nimmt.

Abb. 18: „Wohnen Sie gerne in ihrem Stadtteil“?



Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Der Blick sollte also nicht darauf gerichtet sein, daß so viele Bewohner zufrieden sind/sich zufrieden geben, um dann daraus zu schlußfolgern, daß die Wünsche der Mehrheit zu deren vollen Zufriedenheit erfüllt sind und es keinen Handlungsbedarf mehr gibt, sondern vor allem

darauf, daß es einerseits trotz der scheinbaren Zufriedenheit durchaus Kritik an den Zuständen gibt (s.o.) und daß es andererseits in einigen Stadtteilen ein so hohes Potential an Unzufriedenen gibt, daß dringend gehandelt werden muß. Alarmierend sind dabei immer Werte, die unter den bei solchen Befragungen immer wieder zu findenden Werten von 70% Zufriedenen liegen.

Am höchsten ist die Zufriedenheit in der Südstadt, Reutershagen, Lütten Klein, Hansaviertel/KTV, Stadtmitte und Warnemünde, wobei in der Südstadt, Reutershagen und Warnemünde mit zwei Dritteln das „sehr gerne“ überwiegt und in den anderen genannten Wohngebieten eher das „gerne“ ein stärkeres Gewicht hat, also von etwa 40% durchaus Abstriche bei der Beurteilung der Zufriedenheit gemacht werden. Es sind die Gebiete, die unter allen Befragten aufgrund der räumlichen (architektonischen/städtebaulichen) Struktur und teilweise stärkerer Funktionsmischung die höchste Wertschätzung genießen und zugleich jene Gebiete, in denen ältere Bewohner, die sich allgemein zufriedener geben, dominieren. Hier ist die Zufriedenheit in den letzten Jahren im Wesentlichen stabil geblieben.

Am unzufriedensten hingegen mit den Verhältnissen in ihrem Stadtteil sind - wie schon in den Befragungen von 1995 und 1997 - die Mieter in Groß Klein und Dierkow, denn dort wohnen inzwischen fast zwei Drittel der Befragten nicht gerne. Im Vergleich zu den Befragungen von 1995 und 1997 hat dort die Zufriedenheit noch weiter abgenommen. Nur noch 35,5% wohnen „sehr gern“ oder „gern“ in Groß Klein und nur noch 41,9% in Dierkow. Auch in Toitenwinkel, Evershagen und Schmarl gibt es noch ein relativ hohes Unzufriedenheitspotential. Dort sind ebenfalls die Zufriedenheitsquoten seit 1995 deutlich gesunken. Zugenommen haben die Quoten tendenziell nur in Lütten Klein und in der Stadtmitte.

Die Zufriedenheit steigt mit zunehmendem Alter. Bei den unter 30jährigen liegt der Mittelwert bei 2,26 und sinkt bis zur Altersgruppe der über 65jährigen auf 1,61. Die Unzufriedenheit wächst mit steigender Haushaltsgröße. Während die Durchschnittsnote 1,96 beträgt und die Zweipersonenhaushalte sogar auf 1,83 kommen, liegt sie bei den Fünf-und-mehr-Personenhaushalten nur noch bei 2,4. Das Zusammenfallen von geringer Haushaltsgröße und hoher Zufriedenheit überrascht nicht, da Haushaltstypen in hohem Maße mit dem Alter korrelieren. Ein großer Anteil der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte wird von Rentnern gebildet, die sich (wie gezeigt) eher positiv zu ihrem Stadtteil äußern.

Wie schon erwähnt, ist die Vergleichbarkeit zu 1995 und 1997 etwas eingeschränkt durch eine andere Art der Frage (Benotung), jedoch ergeben sich bei der Zusammenfassung der Noten „sehr gerne“ und „gerne“ vergleichbare Werte. Vergleicht man nun die Rangfolge der Stadtteile, dann hat sich Folgendes verändert: Zunächst liegt die Südstadt unangefochten an der Spitze, gefolgt von Reutershagen. 1997 hatten die Ortsteile Warnemünde, Hansaviertel, KTV und Mitte zusammengefaßt unter Mitte/Rest den zweiten Platz inne. 1999 (wiederum zusammengefaßt) belegen sie den dritten Platz in der Rangfolge. Den nächsten Platz belegt wie schon 1997 Lütten Klein. Lichtenhagen und Schmarl haben die Plätze getauscht, das Wohnen in Lichtenhagen wird 1999 positiver beurteilt als in Schmarl. Evershagen und Toi-

tenwinkel haben wiederum die gleichen (unteren) Rangplätze inne. Dierkow und Groß Klein haben die Rangplätze getauscht. Nunmehr wird Groß Klein am schlechtesten bewertet.

4.4.3 Vor- und Nachteile der Stadtteile

Neben der allgemeinen Frage nach der Zufriedenheit wurde - wie bei der Wohnung - danach gefragt, welche Vor- und Nachteile der Stadtteil aus der Sicht der Bewohner hat. Die Frage war offen gestellt und die genannten Stichpunkte sind zu Kategorien zusammengefaßt worden.

4.4.3.1 Vorteile des Stadtteils

Bei den genannten Vorteilen dominieren eindeutig vier Faktoren: An der Spitze der Nennungen steht die Lage des Wohngebietes für 42,4% der Befragten. Etwa mit gleicher Häufigkeit wird die gute Verkehrsanbindung genannt (41,9%). An dritter Stelle folgt das Wohnumfeld mit 37,5% und an vierter Stelle günstige Einkaufsmöglichkeiten (26,7%). Die restlichen Nennungen beziehen sich auf Merkmale der Infrastruktur (gute Infrastruktur allgemein, gute öffentliche und private Dienstleistungen, gute Freizeit/Kultur/Sportmöglichkeiten) mit zusammen etwa 14%. Die restlichen Faktoren sind nur von einzelnen genannt worden (soziales Umfeld, urbanes Leben, subjektive Bindung, gute Parkmöglichkeiten usw. - zusammen etwa 10%).

Tab. 60: Vorteile des Stadtteils (Mehrfachnennungen in Prozent der Fälle)

	Warnemün	Lichtenh	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutersh	Hansav./	Mitte	Südstadt	Dierkow	TW	insg.
Lage des Ortsteils	76,2	65,2	57,8	25,1	28,6	31,1	31,5	53,8	69,1	49,7	38,8	37,7	42,4
Verkehrsanbindung	28,6	35,9	38,9	31,8	65,2	36,1	45,5	35,9	25,0	41,2	58,2	47,2	41,9
Wohnumfeld	52,4	34,8	13,3	36,9	17,0	42,6	71,3	43,6	23,5	60,0	9,0	21,7	37,5
Einkaufen	4,8	23,9	31,1	54,2	29,5	41,0	8,4	17,9	16,2	14,5	23,9	27,4	26,7
Infrastr. allgemein	19,0	1,1	2,2	19,0	2,7	11,5	0,7	2,6	2,9	1,2	3,0	0,0	5,2
öffentl./privat. Dienstl.	4,8	1,1	7,8	8,4	4,5	4,9	0,7	0,0	5,9	3,6	3,0	5,7	4,5
Freizeit/Kult./Sport	0,0	1,1	1,1	14,5	0,9	3,3	0,7	15,4	8,8	0,0	0,0	0,9	3,9
soziales Umfeld	0,0	0,0	0,0	2,2	0,9	0,0	1,4	0,0	2,9	4,2	1,5	1,9	1,7
urbanes Leben	9,5	0,0	0,0	4,5	0,9	0,0	0,7	10,3	1,5	0,6	0,0	0,0	1,6
sonstiges	9,5	3,3	7,8	3,9	7,1	6,6	3,5	15,4	2,9	5,5	6,0	7,5	5,7
keine Vorteile	0,0	1,1	0,0	0,6	1,8	3,3	0,0	0,0	1,5	0,0	0,0	0,9	0,7

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Unter der Kategorie „Lage des Wohngebietes“ wurden jene Stichworte zusammengefaßt, die sich darauf beziehen, daß vom Stadtteil aus die Zentren, Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten sowie die Arbeitsplätze gut zu erreichen sind. Insgesamt wurden die verschiedensten Lagevorteile genannt („nicht weit zum Strand“, „an der Warnow“, „Nähe zur Heide“, „Nähe zum Stadtzentrum/zu Warnemünde/zu Lütten Klein“ usw.).

Unter „gute Verkehrsanbindung“ wurden Nennungen zusammengefaßt, die sich sowohl auf eine gute Anbindung durch den ÖPNV beziehen als auch darauf, daß eine gute Anbindung an die Hauptverkehrsadern des Individualverkehrs gegeben ist (Nähe zur Stadtautobahn o.ä.).

Unter der Kategorie „Wohnumfeld“ wurde alles zusammengefaßt, was sich auf Grün- und Freiflächen, Höfe usw. sowie auch auf die städtebauliche Struktur bezieht („viel Grün“, „abwechslungsreich“ usw.).

Unter „gute Einkaufsmöglichkeiten“ sind Nennungen, wie „Einkaufen gut“, „viele Geschäfte“ o.ä. zusammengefaßt worden.

Diese vier Kategorien stehen in allen Stadtteilen an der Spitze der genannten Vorteile, allerdings mit unterschiedlichem Gewicht. Die Lage des Wohnortes wird vor allem von Bewohnern der ostseenahe Stadtteile Warnemünde, Lichtenhagen und Groß Klein sowie von den Innenstadtbewohnern in der Vordergrund gestellt. Die Einwohner Evershagens, Schmarls und Reutershagens hingegen halten die Lage ihres Stadtteil viel weniger für einen besonderen Vorteil.

Eine gute Verkehrsanbindung bescheinigen vor allem die Evershäger und die Dierkower ihrem Ortsteil. Für Warnemünde, Lütten Klein, Schmarl und die Stadtmitte scheint dies kein besonders hervorzuhebender Vorteil zu sein.

Ein gutes Wohnumfeld ist besonders den Reuterhägern und den Südstädtern wichtig, in Groß Klein, Dierkow und Evershagen jedoch sieht man das Umfeld kaum als einen Vorteil an.

Gute Einkaufsmöglichkeiten nennen vor allem die Einwohner Lütten Kleins und der direkt angrenzenden Stadtteile als Vorteil (Zentrumsbebauung Lütten Klein, Marktkauf und Ostseepark Sievershagen) sowie die Bewohner des Nordostens (Hanse Center und Globus). Keinen besonderen Vorteil in der Einkaufssituation sehen die Einwohner Warnemündes, Reutershagens, des Hansaviertels, der KTV, der Stadtmitte und der Südstadt.

Von den sonstigen Nennungen spielen noch die allgemeine Infrastruktur in Warnemünde, Lütten Klein und Schmarl sowie das „urbane Leben“ („viel los“ u.ä.) in Warnemünde und der KTV eine gewisse Rolle. Freizeit/Kultur/Sport als Vorteil werden fast nur in Lütten Klein, KTV und Stadtmitte genannt. Alles weitere („billige Miete“, „gut und billig“, „durchwachsen“ etc.) wurden unter „Sonstiges“ zusammengefaßt.

Vorteile des Stadtteils wurden auch von jenen benannt, die eigentlich nicht so gerne in ihrem Wohngebiet leben. Ein Vergleich derjenigen, die gerne in ihrem Stadtteil leben (Noten 1 und 2) mit denjenigen, die eher ungern dort wohnen (Noten 3, 4 und 5), zeigt, daß die Unzufriedenen die Faktoren „Lage“ und „Verkehrsanbindung“ sogar noch etwas mehr hervorheben als die Zufriedenen. Dafür wird von Ihnen der Vorteil „Wohnumfeld“ deutlich weniger genannt

(nur 16,5% gegenüber 43% bei den Zufriedenen). Auch „gute Einkaufsmöglichkeiten“ wurden von den Unzufriedenen weniger häufig genannt. Dies zeigt einerseits, daß das Wohnumfeld und die Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten einer der wesentlichen Faktoren ist, an denen sich Zufriedenheit festmacht. Zum anderen zeigt die besondere Betonung der Lage und der Verkehrsanbindung durch die Unzufriedenen, daß, wenn überhaupt Vorteile zu sehen sind, sie sich hauptsächlich auf diese beiden Faktoren *reduzieren*. Für diese Interpretation spricht auch, daß in den reinen Neubau-Wohngebieten die Bandbreite der genannten Vorteile geringer ist als in den funktionsgemischten Gebieten (Warnemünde, Lütten Klein, KTV und Innenstadt) bzw., daß Unzufriedenere i.d.R. deutlich weniger Vorteile aufgelistet haben als andere.

4.4.3.2 Nachteile des Stadtteils

Wenn die genannten vier Faktoren als Vorteile eindeutig im Vordergrund stehen, dann heißt das nicht, daß überwiegend nur diese Faktoren für eine positive oder negative Einschätzung eine Rolle spielen. Es sind lediglich jene, die man heute in vielen Stadtteilen überhaupt als Vorteile nennen kann. Deutlich wird dies, wenn man sich die genannten Nachteile betrachtet. Hier gibt es keine so klar im Vordergrund stehenden einzelnen Faktoren, sondern es werden eine ganze Reihe von Nachteilen genannt. An der Spitze stehen zunächst sechs, jeweils von ca. 10% bis 20% der Befragten genannte Nachteile: unschönes/ungestaltetes Wohnumfeld (19,6%), mangelnde Parkmöglichkeiten (15,9%), mangelnde Einkaufsmöglichkeiten (15,3%), fehlende Angebote für Freizeit/Kultur/Sport (13,5%), hohe Lärmbelästigung durch Verkehr, Baumaßnahmen und allgemein im Umfeld (13%) und ein wenig ansprechendes soziales Umfeld (9,6%).

Das Wohnumfeld wird in Groß Klein und Dierkow sogar von jedem Dritten als Nachteil benannt. Auch in Evershagen stellt es noch für fast jeden Vierten (23,3%) ein Problem dar.

Mangelnde Parkmöglichkeiten sind vor allem in der Stadtmitte (40,8%) sowie überdurchschnittlich in Warnemünde, Schmarl, Reutershagen, Dierkow und Toitenwinkel ein Problem.

Ungünstige Einkaufsmöglichkeiten gelten besonders in Reutershagen (44%) und Evershagen (32%) als hervorstechender Nachteil. In anderen Stadtteilen wird dieses Problem weniger häufig genannt, zum Teil, weil es tatsächlich kein besonderes Problem darstellt (z.B. in Lütten Klein), zum Teil aber auch, weil offensichtlich andere Probleme von größerer Dringlichkeit sind (s.u.).

Fehlende Kultur-/Freizeit-/Sportangebote werden vorrangig in Evershagen, Groß Klein und im Nordosten als besonderer Nachteil angegeben. In der Stadtmitte, KTV und Warnemünde, wo sich gegenwärtig die meisten dieser Angebote konzentrieren, ist das kein Problem. In Lütten Klein ist immerhin noch jeder Zehnte der Meinung, daß diese Angebote nicht ausreichend vorhanden sind. Meistens wurde hier angemerkt, daß spezifische Angebote für die mittleren und älteren Generationen fehlen.

Lärmbelästigung verschiedenster Art gilt in der Stadtmitte (Baumaßnahmen, Verkehr, Feste), in der KTV (Verkehr, Baumaßnahmen), Schmarl (Verkehr, Umfeld) und Warnemünde (Verkehr) als ein herausragender Nachteil. In den nordwestlichen Stadtteilen wird dies weniger als Nachteil genannt, vermutlich wiederum, weil andere Probleme wichtiger sind.

Das soziale Umfeld wird besonders in Groß Klein, Schmarl, Lichtenhagen und Dierkow als ein besonderer Nachteil genannt. In Reutershagen, Hansaviertel/KTV, Stadtmitte und Südstadt hat dagegen kaum jemand ein Problem mit dem sozialen Umfeld.

Tab. 61: Nachteile des Stadtteils (Mehrfachnennungen in Prozent der Fälle)

	Warnemünde	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Hansav./KTV	Mitte	Südstadt	Dierkow	TW	insg.
Wohnumfeld	10,0	10,8	36,3	17,5	23,3	16,7	14,0	20,0	16,3	9,2	32,9	20,2	19,6
Parkmöglichkeiten	25,0	12,3	13,2	16,5	3,9	20,4	18,0	16,7	40,8	8,0	20,0	18,0	15,9
Einkaufen	20,0	13,8	12,1	3,9	32,0	1,9	44,0	16,7	10,2	9,2	2,9	6,7	15,3
Freizeit/Kult./Sport	5,0	13,8	18,7	10,7	27,2	7,4	10,0	3,3	0,0	9,2	20,0	15,7	13,5
Lärm	15,0	9,2	5,5	3,9	7,8	22,2	9,0	30,0	34,7	21,8	8,6	15,7	13,0
soziales Umfeld	5,0	13,8	20,9	8,7	11,7	20,4	1,0	3,3	0,0	4,6	12,9	6,7	9,6
Verkehrsaufkommen	20,0	1,5	2,2	6,8	3,9	3,7	6,0	13,3	28,6	26,4	4,3	0,0	7,9
Infrastr. Allgemein	5,0	9,2	18,7	3,9	7,8	7,4	4,0	6,7	8,2	1,1	8,6	6,7	7,0
Betonwüste	0,0	12,3	12,1	8,7	2,9	1,9	0,0	0,0	0,0	3,4	18,6	11,2	6,9
Verkehrsanbindung	5,0	6,2	5,5	12,6	2,9	20,4	5,0	0,0	2,0	9,2	0,0	3,4	6,3
Lage des Ortsteils	0,0	13,8	9,9	6,8	3,9	0,0	6,0	0,0	0,0	3,4	1,4	6,7	5,1
Straßenzustand/Gehwege	5,0	3,1	1,1	5,8	1,0	1,9	18,0	3,3	0,0	2,3	1,4	2,2	4,2
Anonymität/Fluktuation	0,0	6,2	8,8	1,0	3,9	5,6	0,0	0,0	2,0	0,0	7,1	6,7	3,7
Vandalismus/Kriminalität	10,0	3,1	6,6	1,9	2,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	10,0	7,9	3,5
Kinder/Jugend.	0,0	3,1	1,1	5,8	5,8	3,7	2,0	10,0	0,0	0,0	2,9	5,6	3,3
sonstiges	20,0	6,2	22,0	9,7	7,8	11,1	7,0	20,0	22,4	16,1	15,7	11,2	12,8
fehl. Ortsteilzentrum	0,0	0,0	0,0	1,0	8,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,2	1,4
keine Nachteile	10,0	0,0	0,0	11,7	2,9	7,4	3,0	3,3	0,0	6,9	1,4	0,0	3,8

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Neben diesen sechs werden aber auch andere Faktoren erheblich häufiger als Nachteile benannt, als dies bei der Frage nach den Vorteilen der Fall ist. So ist ein hohes Verkehrsaufkommen (insgesamt 7,9%) vor allem in der Stadtmitte (28,6%), der Südstadt (26,4%), in Warnemünde (20%) und im Hansaviertel/der KTV (13,3%) ein belastender Faktor.

Eine allgemein schlecht ausgebaute Infrastruktur (insgesamt 7%) wird vor allen Groß Klein (18,7%) bescheinigt. Auch in Lichtenhagen (9,2%) und Dierkow (8,6%) wird dies noch überdurchschnittlich genannt.

Das Leben in einer „Betonwüste“ (insgesamt 6,9%) gilt hauptsächlich in Dierkow (18,6%), Lichtenhagen (18,6%) und Groß Klein (8,3%) als Nachteil, Zusammengefaßt wurden hier Aussagen, wie „*bauliches Umfeld*“, „*eintönige Architektur*“, „*Monotonie*“, „*Betonwüste*“ u.ä.

In einer mangelnden Verkehrsanbindung (insgesamt 6,3%) sehen vor allen die Schmarler (20,4%) sowie ebenfalls überdurchschnittlich die Lütten Kleiner (12,6%) und die Südstädter (9,6%) einen Nachteil.

Die Lage des Stadtteils, von vielen eher als Vorteil definiert, wird in Lichtenhagen, Groß Klein, Evershagen und Toitenwinkel von etlichen als Nachteil interpretiert. Gemeint ist hauptsächlich nicht die im Nordwesten als Vorteil gesehene Lage zur Ostsee, sondern eher die als nachteilig empfundene Lage/Entfernung zum Stadtzentrum (Charakter als Randsiedlung).

Ein schlechter Zustand der Straßen und vor allem Bürgersteige wird Reutershagen attestiert. Vandalismus („Schmierereien“, „mutwillige Zerstörung“ usw.) ist ein Problem Dierkows, Toitenwinkels und Groß Kleins. Anonymität und hohe Fluktuation werden von vielen in den Neubausiedlungen empfunden. Zu wenig Angebote für Kinder und Jugendliche gilt in Evershagen, Schmarl und Toitenwinkel als nachteilig.

Andere Nachteile werden weniger systematisch genannt, sie wurden unter „Sonstiges“ subsumiert („keine Post“, „wenig Ärzte“, „fehlende Sanierung“, Probleme der Tierhaltung, „zu viele Menschen“ usw.).

4.4.4 Verbundenheit mit dem Stadtteil

Neben der allgemeinen Zufriedenheit mit dem Wohnen im Stadtteil wurde auch danach gefragt, wie verbunden sich die Bewohner eigentlich mit ihren Stadtteil zeigen, d.h. inwieweit sie sich damit identifizieren können. Etwas mehr als ein Drittel (36,4%) gab an, sich mit ihrem Stadtteil „sehr eng verbunden“ zu fühlen. Die Hälfte (49,8%) zeigt sich nur „etwas verbunden“ und 13,8% fühlen sich „überhaupt nicht“ mit ihrem Stadtteil verbunden.

Tab. 62: „Fühlen Sie sich mit Ihrem Stadtteil verbunden?“ (in Prozent)

	sehr eng verbunden	etwas verbunden	überhaupt nicht	zus.
Warnemünde	67,5	21,5	11,0	100,0
Lichtenhagen	23,5	67,2	9,2	100,0
Groß Klein	3,7	57,3	39,0	100,0
Lütten Klein	51,1	44,4	4,5	100,0
Evershagen	20,2	59,9	19,9	100,0
Schmarl	22,8	64,5	12,7	100,0
Reutershagen	57,4	40,2	2,5	100,0
Hansav./KTV	52,0	44,3	3,7	100,0
Mitte	54,7	42,2	3,1	100,0
Südstadt	58,6	37,8	3,6	100,0
Dierkow	10,1	50,4	39,5	100,0
Toitenwinkel	12,1	60,8	27,1	100,0
Insg.	36,4	49,8	13,8	100,0

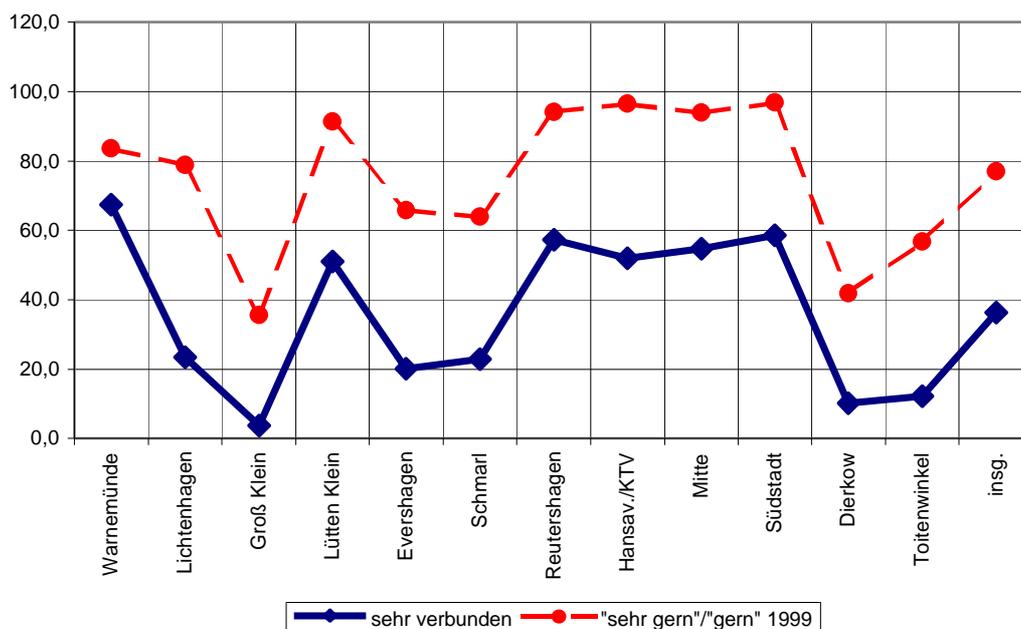
Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Zwischen den Stadtteilen zeigt sich eine ähnliche Verteilung, wie bei der Frage, ob man gern im Stadtteil wohnt. Mit Groß Klein können sich nur noch einzelne Befragte uneingeschränkt identifizieren (3,7%), ebenso ist der Anteil der „sehr eng“ verbundenen Befragten in Dierkow

und Toitenwinkel nur äußerst gering (10,1% bzw. 12,1%). Auch in Evershagen und Schmarl ist die Verbundenheit nur schwach ausgeprägt, nur jeder Fünfte fühlt sich „sehr eng verbunden“. Eine sehr enge Beziehung zum Stadtteil herrscht dagegen in Warnemünde (67,5%), Südstadt (58,6%) und Reutershagen (57,4%).

Obwohl die Identifikation mit dem Stadtteil sehr eng mit der allgemeinen Einschätzung, dort „gern“ zu wohnen korreliert, zeigen sich bei einigen Stadtteilen doch Unterschiede in der Ausprägung. In Lichtenhagen wohnt man zwar noch relativ gerne, jedoch ist die Identifikation mit dem Stadtteil deutlich schwächer ausgeprägt. Die Mehrzahl fühlt sich nur „etwas“ verbunden. Auch in Toitenwinkel wohnen zwar deutlich mehr Mieter „gerne“ als in Dierkow, die Identifikation ist aber nur unwesentlich höher als dort. Eine ähnliche, aber weniger ausgeprägte Abweichung zwischen „gerne“ Wohnen und enger Verbundenheit zeigt sich in der KTV, was hier möglicherweise aber auf den spezifischen Charakter der KTV als „Durchgangsgebiet“ zurückgeht.

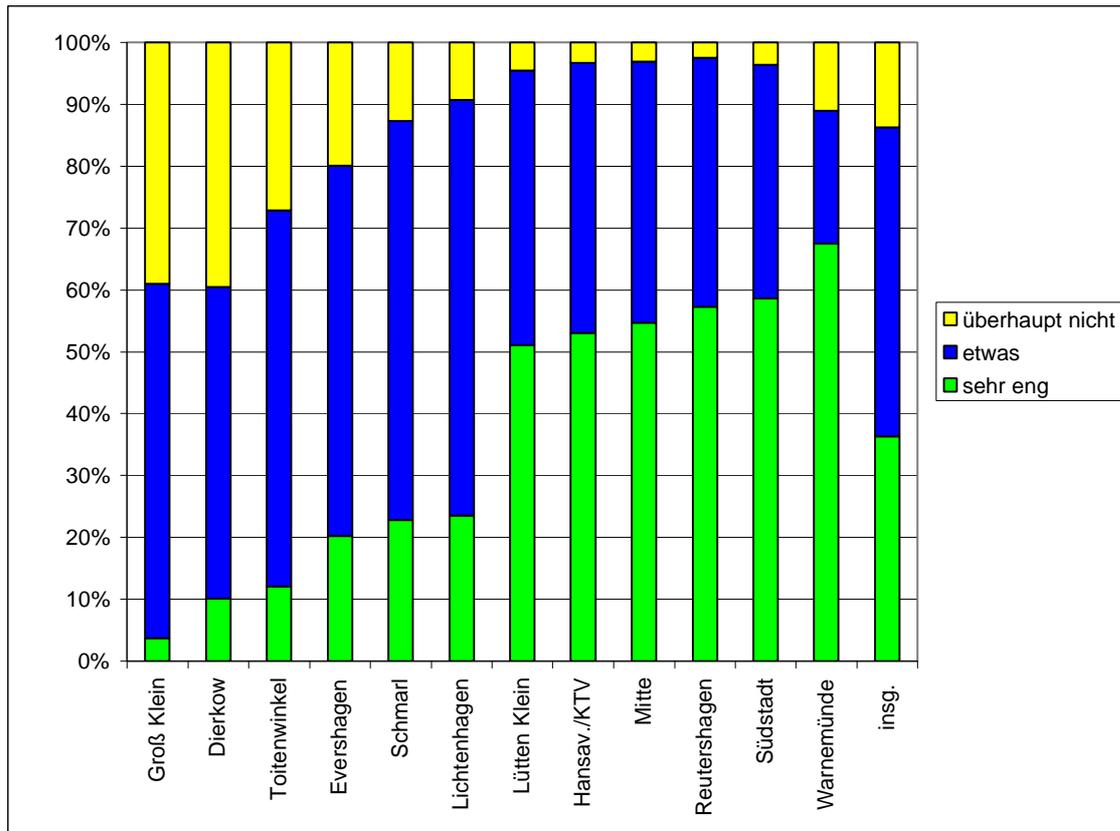
Abb. 19: „Fühlen Sie sich mit Ihrem Stadtteil verbunden?“ im Vergleich zu „gern“ wohnen im Stadtteil (in Prozent)



Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

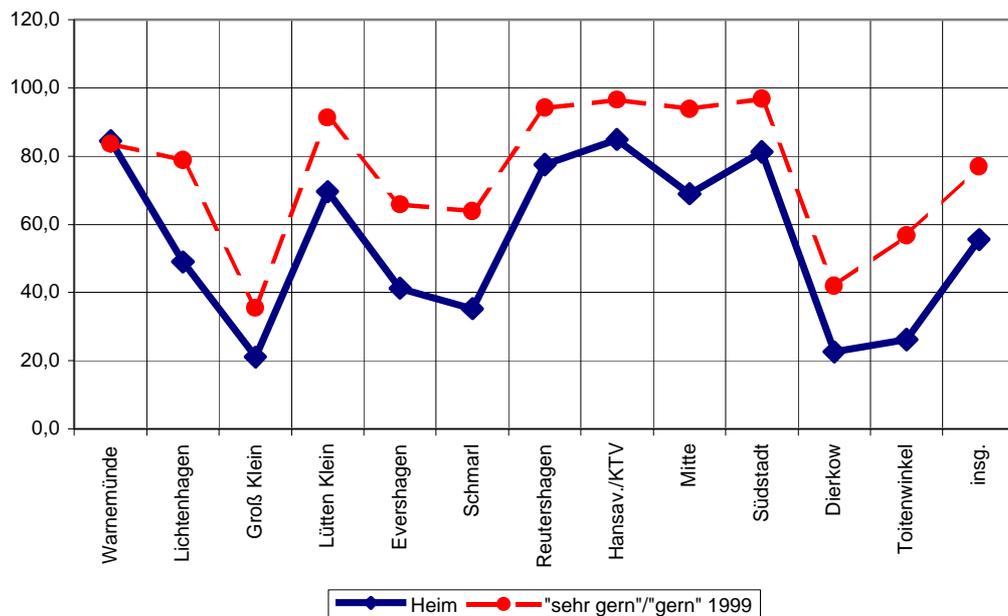
Insgesamt nehmen die Bewohner der Neubausiedlungen (außer Lütten Klein) den Stadtteil kaum als „ihr“ Wohngebiet an. Er ist für sie nicht attraktiv genug, um sich dort wirklich „heimisch“ zu fühlen. Außerdem sind es allesamt monofunktionale Wohnsiedlungen, die kaum ein eigenes Profil entwickelt haben (außer vielleicht in negativer Hinsicht). Es gibt zu wenig positive Identifikationsmerkmale bzw. etwas, was den eigenen Stadtteil gegenüber den anderen unverwechselbar macht und somit zur positiven Identifikation einlädt. Ganz abgesehen davon, daß einige Stadtteile noch nicht einmal ihrer Monofunktion in ausreichender Weise gerecht werden können, weil noch erhebliche Defizite im Wohnumfeld, der Infrastruktur usw. bestehen.

Abb. 20: Verbundenheit mit dem Stadtteil



Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Abb. 21: Das Wohngebiet als „Heim“ empfinden im Vergleich zum „gerne“ Wohnen (in Prozent)



Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Ein ähnliches Ergebnis ergibt die Analyse einzelner Faktoren der subjektiven Bindung an den Stadtteil. Etwa 56% empfinden im Durchschnitt ihr Wohngebiet als ihr „Heim, wo sie

wirklich hingehören“ (Wertungen „stimmt voll und ganz“ (1) und „stimmt überwiegend“ (2)). Während das in Groß Klein, Dierkow und Toitenwinkel nur gut jeder Fünfte so sieht, sind es in Warnemünde, Hansaviertel/KTV und Südstadt jeweils über 80%. Auch Reutershagen und Lütten Klein wird von der überwiegenden Mehrheit (77% bzw. 69%) als „Heimat“ gesehen.

Sich heimisch zu fühlen ist freilich auch eine Frage der Wohndauer und des Alters. Je länger die Befragten bereits in den Stadtteilen wohnen und je älter sie sind, um so stärker ist ihre Verwurzelung. Bei den unter 25jährigen liegt der Durchschnittswert nur bei 3,23 (= „teils/teils“ (3) bis „stimmt überhaupt nicht“ (5)), bei den über 65jährigen hingegen bei 1,85. Nach Wohndauer fühlen sich die seit 30 und mehr Jahren im Stadtteil Lebenden überwiegend sehr heimisch (1,76), während die erst in den letzten Jahren zugezogenen Mieter nur auf einen Mittelwert von 2,96 kommen. Dieser Zusammenhang zwischen Wohndauer und Alter findet sich prinzipiell in allen Stadtteilen, jedoch ist es auch überall so, daß Ältere in den Stadtteilen mit schlechten Noten regelmäßig ebenfalls schlechtere Noten geben. Es fühlen sich also auch jene, die zu den Erstmietern in den jüngeren Stadtviertel zählen, dort deutlich weniger heimisch als Mieter mit gleicher Wohndauer und gleichem Alter in attraktiveren Stadtteilen.

Tab. 63: Erleben des Wohngebietes (Mittelwerte)

	Warnemünde	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Hansav./KTV	Mitte	Südstadt	Dierkow	Toitenwinkel	gesamt
Ich empfinde mein Wohngebiet als mein Heim, wo ich wirklich hingehöre.	1,56	2,65	3,56	2,12	2,91	2,84	1,92	1,84	2,06	1,89	3,56	3,25	2,51
Ich komme mir in meinem Wohngebiet oft wie ein Fremder vor.	4,34	3,98	3,51	4,49	3,64	3,76	4,54	4,62	4,39	4,51	3,23	3,60	4,07
Die meisten meiner Freunde/Bekanntes leben hier.	3,00	3,76	3,92	3,16	3,68	3,78	3,20	3,41	3,39	3,20	3,81	3,74	3,49
Falls ich hier wegziehen müßte, würde mir dies sehr schwer fallen.	1,64	3,08	3,87	2,51	3,25	3,37	2,02	2,01	2,35	2,01	3,87	3,43	2,79
Keinem Menschen in der Nachbarschaft würde es auffallen, wenn mir etwas zustieße.	4,08	3,16	2,74	3,49	3,28	3,32	3,99	3,27	3,63	3,40	2,59	3,03	3,32
Ich bin zufrieden mit den sozialen Kontakten zu den Bewohnern meines Stadtviertels.	2,06	3,05	3,67	2,48	3,02	2,78	2,26	2,53	2,35	2,35	3,36	3,27	2,77
Ich wäre froh, wenn ich hier wegziehen könnte.	4,87	3,83	2,58	4,22	3,46	3,68	4,64	4,81	4,46	4,60	3,07	3,33	3,94
In meiner Wohnung fühle ich mich sicher vor Kriminalität.	2,45	2,73	3,07	2,37	2,84	3,02	2,39	2,12	2,42	2,40	3,44	2,89	2,65
In meinem Wohngebiet fühle ich mich sicher vor Kriminalität.	2,80	3,33	4,04	2,95	3,63	3,67	2,90	2,77	2,94	2,80	3,95	3,59	3,27
Ich verbringe den größten Teil meiner Freizeit in meiner Wohnung/meinem Haus.	2,06	3,32	3,32	2,99	3,21	3,32	2,91	3,31	3,04	3,00	3,31	2,99	3,10
Ich verbringe den größten Teil meiner Freizeit in meinem Wohnviertel.	2,20	3,55	3,80	3,06	3,48	3,42	2,93	3,39	2,91	2,96	3,89	3,57	3,29

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Im Vergleich mit der Frage des „gerne Wohnens“ klafft wieder in Lichtenhagen, Toitenwinkel sowie auch in Schmarl und Stadtmitte eine größere Lücke zwischen den Antworten als im

Durchschnitt. In diesen Stadtvierteln kann man noch relativ gut „wohnen“, aber „leben“ im Sinne von sich heimisch fühlen, kann man dort offensichtlich deutlich weniger.

Einen Stadtteil als Heim zu empfinden korreliert dabei eng damit, daß es einem „schwerfallen würde“, wenn man wegziehen müßte. Eine Ausnahme macht hier die KTV, in der sich zwar viele heimisch fühlen, es diesen Mietern aber etwas weniger schwerfallen würde wegzuziehen, als in anderen Stadtteilen der Fall.

Das „heimisch Fühlen“ im Stadtteil hat dabei offensichtlich weniger damit zu tun, daß man hier die meisten Freunde oder Bekannten hat. Das gilt nur für jeden Vierten und streut auch zwischen den Stadtteilen weniger stark. Wichtiger scheinen die sozialen Kontakte zu den anderen Bewohnern des Stadtteils zu sein. Hier gibt es wieder eine hohe Übereinstimmung mit der Kurve des „heimisch Fühlens“. Allerdings mit Ausnahme der KTV und der Südstadt. Aufgrund des vermuteten Durchgangscharakters der KTV – viele leben offensichtlich eher nur vorübergehend hier (vgl. Sozialstudie KTV) – sind die Bindungen hier etwas weniger ausgeprägt. Die Fluktuation ist hier besonders hoch und soziale Bindungen aufzubauen fällt entsprechend schwerer. In der Südstadt ist man vielleicht mit den sozialen Kontakten nicht ganz so zufrieden, wie man vom Grad des „heimisch Fühlens“ erwarten sollte, weil hier ältere Menschen, die oft ihre Außenkontakte stärker reduzieren, dominieren, insofern also weniger Kontaktchancen gegeben sind.

Auch das Sicherheitsgefühl, vor allem sich „in der eigenen Wohnung sicher vor Kriminalität“ zu fühlen, korreliert eng mit dem „heimisch Fühlen“. Beiden Aussagen wird weitgehend in gleichem Maße zugestimmt. Sich im „Wohngebiet vor Kriminalität sicher“ fühlen sich hingegen deutlich weniger Mieter. Im Durchschnitt fühlt sich nur ein Drittel sicher vor Kriminalität im Stadtteil, wobei in den Stadtteilen mit höherer Einwohneridentifikation der Grad des Sicherheitsgefühls höher als in anderen Stadtteilen ist, jedoch erreicht diese Aussage nie eine höhere Zustimmung als 40%.

Die Zustimmung zur Aussage, sich „wie ein Fremder im eigenen Wohngebiet“ vorzukommen gaben 13,9% der Befragten und zwar insbesondere in Groß Klein, Evershagen, Schmarl, Dierkow und Toitenwinkel, wo jeder Vierte diese Meinung vertrat. Ein solcher Grad von Anonymität wird sonst nirgendwo erreicht, er liegt in den anderen Stadtteilen bei nur 5% bis 10%.

Vor allem die jungen ledigen Bewohner mit kurzer Wohndauer, aber auch große Familien sehen sich häufig als Fremde im eigenen Stadtteil. Ein Kennzeichen für Anonymität ist es allerdings auch, daß fast ein Drittel der Befragten (30,4%) glaubt, „keinem in der Nachbarschaft würde es auffallen, wenn ihnen etwas zustieße“. Insbesondere in Dierkow (48,1%), Groß Klein (44%) und Toitenwinkel (37,6%) ist diese Befürchtung verbreitet und es sind vor allem die unter 45jährigen, die dieser Aussage zustimmen. Allerdings sind die Korrelationen zu einzelnen sozialen Gruppen nicht so eindeutig als daß man diese Befürchtung nur spezifischen Gruppen zuordnen könnte. Vielmehr scheint es sich eher um ein „Hochhausproblem“ zu handeln bzw. um ein spezifisches Problem der Anonymität in Neubausiedlungen.

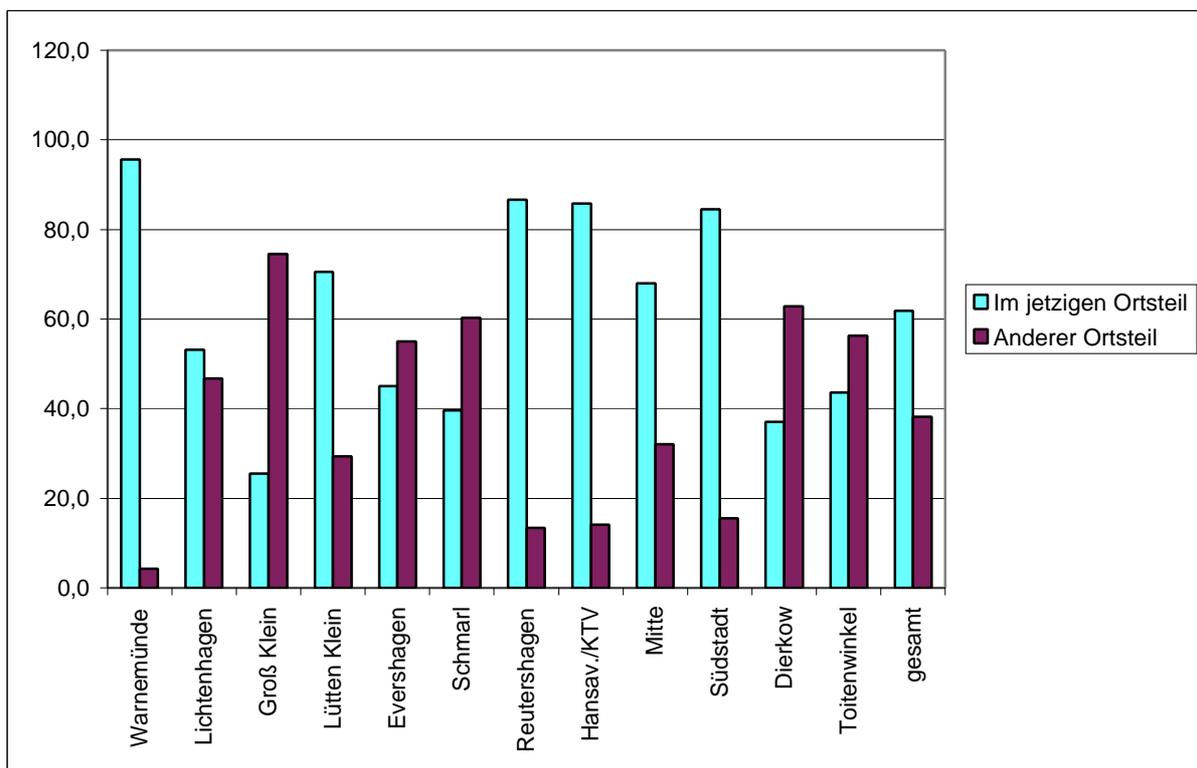
4.4.5 Wertschätzung der verschiedenen Stadtteile

Hinsichtlich der Wertschätzung bestimmter Stadtteile zeigt sich ein seit der Befragung von 1995 ungebrochener Trend. Die gefragtesten Wohnstandorte in Rostock sind nach wie vor Warnemünde, die Südstadt und Reutershagen. Anders als in den Vorjahren, wo in der Befragung nicht differenziert wurde zwischen den Altstadtgebieten in Mitte, Hansaviertel und der KTV, zeigt sich in diesem Jahr eine höhere Wertschätzung der letztgenannten beiden Ortsteile gegenüber der Stadtmitte.

Auf der anderen Seite können es sich nur sehr wenige Mieter vorstellen, in die Neubaugebiete des Nordosten und Nordwesten (mit Ausnahme von Lütten Klein) zu ziehen.

Auf die Frage „Wo möchten sie lieber wohnen?“ antworteten zunächst 61,8%, sie würden am liebsten in ihrem jetzigen Stadtteil leben. Dies entspricht in etwa dem Anteil aus der Befragung von 1997, wenngleich damals die Frage so explizit nach dem „lieber Wohnen im eigenen Stadtteil“ nicht gestellt wurde, sondern aus den Antwortverweigerungen ermittelt werden mußte. In einem anderen Stadtteil zu leben bevorzugen immerhin 38,2% der Befragten.

Abb. 22: „In welchem Stadtteil möchten Sie lieber wohnen?“



Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Die Ergebnisse fallen je nach Ortsteil sehr unterschiedlich aus, was ganz offensichtlich abhängig ist von der Attraktivität, die sie in Rostock insgesamt genießen. Insbesondere die Bewohner Groß Kleins, Dierkows, Schmarls und Evershagens bevorzugen sogar mehrheitlich, in einem anderen Stadtteil zu leben statt im eigenen. Umgekehrt gibt keiner der Befragten, der lieber in einem anderen Stadtteil wohnen möchte, an, nach Groß Klein ziehen zu wollen, was für diesen Ortsteil die insgesamt geringste Wertschätzung innerhalb der Stadt

bedeutet. Kaum mehr präferiert werden allerdings auch die Ortsteile Dierkow, Schmarl und Toitenwinkel. Gegenüber 1997 ist die Wertschätzung insbesondere in Groß Klein, Evershagen und Schmarl weiter gesunken.

Die Verteilung der gewünschten anderen Stadtteile, in denen man lieber wohnen möchte, entspricht der Verteilung der Ortsteile, in denen die jetzigen Bewohner bereits am liebsten wohnen. Wie schon in den Befragungen von 1995 und 1997 erweisen sich Warnemünde, Reutershagen, die Südstadt, Hansaviertel/Gartenstadt, KTV, Stadtmitte sowie Lütten Klein als die gefragtesten Wohnstandorte in Rostock. Ganz offensichtlich spielen bei den diesbezüglichen Überlegungen solche Aspekte wie zentral, innenstadtnah, die Existenz von Grünanlagen und eine ausgebaute Infrastruktur sowie Meeresnähe und „Wohnen im Urlaubsort“ eine Rolle. Unter den Neubauvierteln dominiert ganz eindeutig Lütten Klein als bevorzugter Wohnstandort.

Tab. 64: „In welchem Stadtteil möchten sie lieber wohnen?“ nach Stadtteilen (in Prozent)

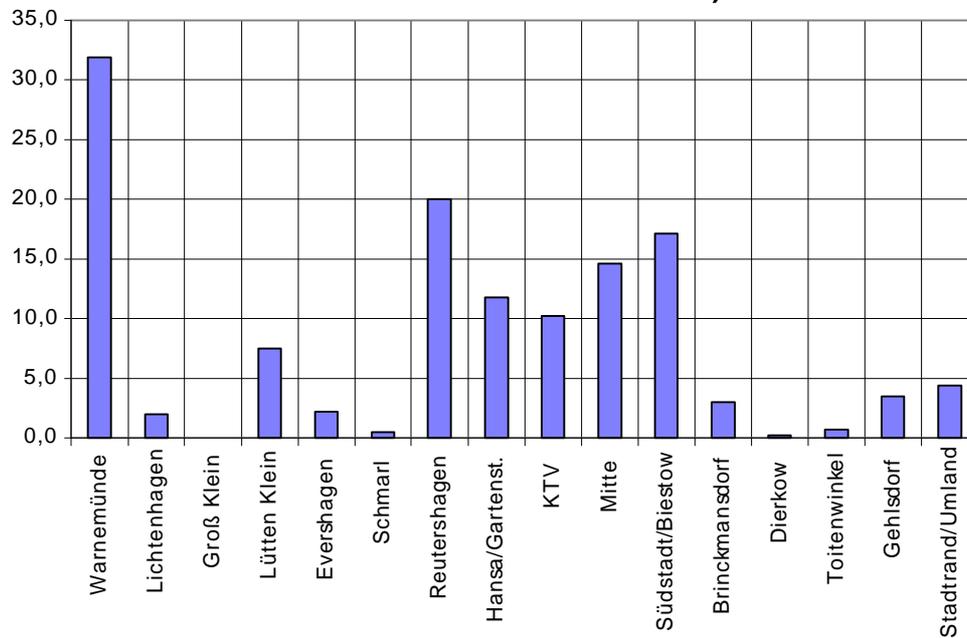
	Warnemünde	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Hansav./KTV	Mitte	Südstadt	Dierkow	Toitenwinkel	gesamt
Im jetzigen Ortsteil	95,7	53,2	25,5	70,6	45,0	39,7	86,6	85,8	67,9	84,5	37,1	43,7	61,8
Anderer Ortsteil	4,3	46,8	74,5	29,4	55,0	60,3	13,4	14,2	32,1	15,5	62,9	56,3	38,2
Davon in:													
Warnemünde	33,0	67,1	41,9	33,8	23,9	38,7	40,3	54,1	16,7	26,5	9,6	17,2	31,9
Lichtenhagen	0,0	1,9	6,8	0,0	3,9	0,0	5,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0
Groß Klein	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Lütten Klein	0,0	4,1	18,6	2,6	13,0	13,2	0,0	2,5	0,0	0,0	1,4	4,9	7,5
Evershagen	0,0	2,2	2,3	3,9	1,2	2,3	0,0	0,0	0,0	0,0	4,7	2,4	2,2
Schmarl	0,0	0,0	1,0	1,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,5	0,5
Reutershagen	67,0	13,9	23,5	22,9	34,5	17,2	0,0	21,6	1,9	10,8	11,5	21,5	20,0
Hansa/Gartenst.	67,0	1,9	7,9	7,6	13,6	10,2	23,5	17,3	28,3	17,1	12,6	10,7	11,8
KTV	0,0	6,6	11,2	11,4	7,4	6,4	9,9	0,0	23,0	12,0	14,5	10,2	10,2
Mitte	0,0	12,0	8,5	14,6	11,5	20,3	15,1	0,0	0,0	23,7	29,7	17,6	14,6
Südstadt/Biestow	0,0	9,0	17,2	14,0	17,5	9,1	18,9	28,5	30,6	2,0	24,1	21,4	17,1
Brinckmansdorf	0,0	0,0	0,0	4,4	0,0	0,0	4,8	0,0	4,4	14,3	7,6	6,0	3,0
Dierkow	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,3	0,2
Toitenwinkel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,9	0,0	0,6
Gehlsdorf	0,0	0,0	1,0	1,4	0,0	2,3	0,0	0,0	0,0	0,0	9,8	15,8	3,5
Stadtrand/Umland	0,0	0,0	8,7	3,4	5,0	8,0	0,0	0,0	8,8	5,6	4,3	2,2	4,4
NW	0,0	0,0	0,0	2,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3
NO	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1	0,1

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Differenziert nach dem Alter der Befragten zeigt sich insbesondere für die Südstadt sowie für Warnemünde ein Trend zur bevorzugten „Altersresidenz“. Zunächst neigen die Älteren dazu, überwiegend ihren jetzigen Stadtteil zu präferieren (Dreiviertel der über 50jährigen), d.h. die Mehrzahl möchte in keinen anderen Stadtteil umziehen. Wenn sie aber doch den Wunsch haben, woanders in Rostock zu leben, dann zieht es sie überdurchschnittlich in die Südstadt

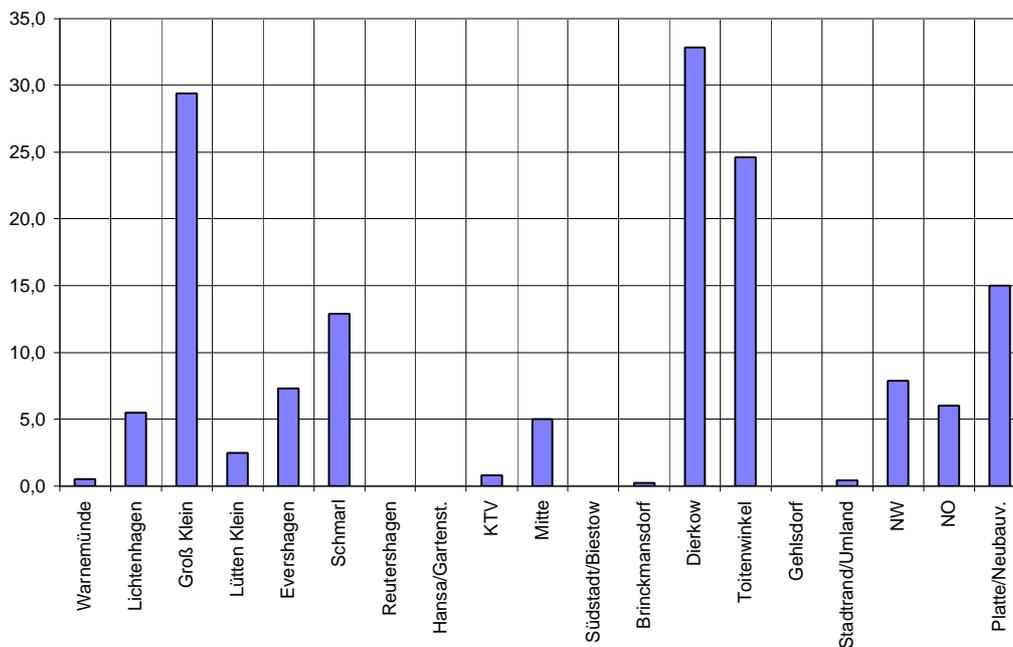
und nach Warnemünde. Ansonsten werden Lütten Klein, die Stadtmitte oder Reutershagen von den älteren Mietern in eher durchschnittlichem Umfang als gewünschte Wohnstandorte genannt.

Abb. 23: In welchen Stadtteil möchten Sie lieber ziehen? (in Prozent derjenigen, die lieber in einem anderen Stadtteil leben möchten)



Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Abb. 24: „In welchem Stadtteil möchten Sie nicht so gerne wohnen?“ (in Prozent)



Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Die Antworten auf die Frage „Wo möchten Sie nicht so gerne wohnen?“ verhalten sich logischerweise fast spiegelbildlich zu den Antworten auf die Frage zur bevorzugten Wohnlage. Die meisten Mieter können es sich demnach nicht vorstellen, in den Neubaugebieten des Nordwestens (Lichtenhagen, Groß Klein, Evershagen, Schmarl) oder des Nordostens (Dierkow, Toitenwinkel) zu wohnen. Viele Mieter gaben anstelle genauer Ortsbezeichnungen hier auch einfach „Nordost“ bzw. „Nordwest“ oder sogar „Platte“ an. Geantwortet haben hier nicht nur jene, die sich eine andere Wohnung in einem anderen Stadtteil wünschen, sondern auch ein Teil jener, die mit ihrem Stadtteil zufrieden sind.

An der Wertschätzung bzw. Geringschätzung einzelner Stadtteile hat sich gegenüber 1995 und 1997 nichts wesentliches verändert. Wie schon in den Befragungen zuvor, wächst mit der Entfernung auch die Geringschätzung. Aus dem Nordosten möchte man nicht in den Nordwesten ziehen und umgekehrt. Dies korrespondiert mit der Tatsache, daß in Rostock die meisten Umzüge im Nahbereich, d.h. innerhalb eines Stadtteils oder in angrenzende stattfinden. Die Ablehnung der Neubauviertel ist unter jenen besonders hoch, die in den Altstadtgebieten (Warnemünde, Hansaviertel, KTV, Mitte) bzw. in den Vierteln aus den 50er und 60er Jahren (Reutershagen, Südstadt) leben.

Insgesamt darf nicht unerwähnt bleiben, daß die Frage danach, wo man am liebsten wohnen möchte bzw. wo lieber nicht, eine fiktive Frage ist, in die Überlegungen einfließen, die hauptsächlich vom jeweiligen Image des Ortsteil beeinflusst sind. Durchaus vorhandenen Probleme dieser, dem äußeren Anschein nach, attraktiven Stadtteile werden eher ausgeblendet und man bezieht sich vorrangig auf den Ruf des Stadtteils, sowie darauf, welche Wohnqualität man *erwartet*. Weil es hier um Wünsche und Wunschvorstellungen sowie um eine erwartete Qualität von Wohngebieten geht, lassen die Ergebnisse immerhin erkennen, daß kleinräumige funktionsgemischte Strukturen mit mehr oder weniger „geordneten“ Verhältnissen dem Wohnwunsch vieler entsprechen.

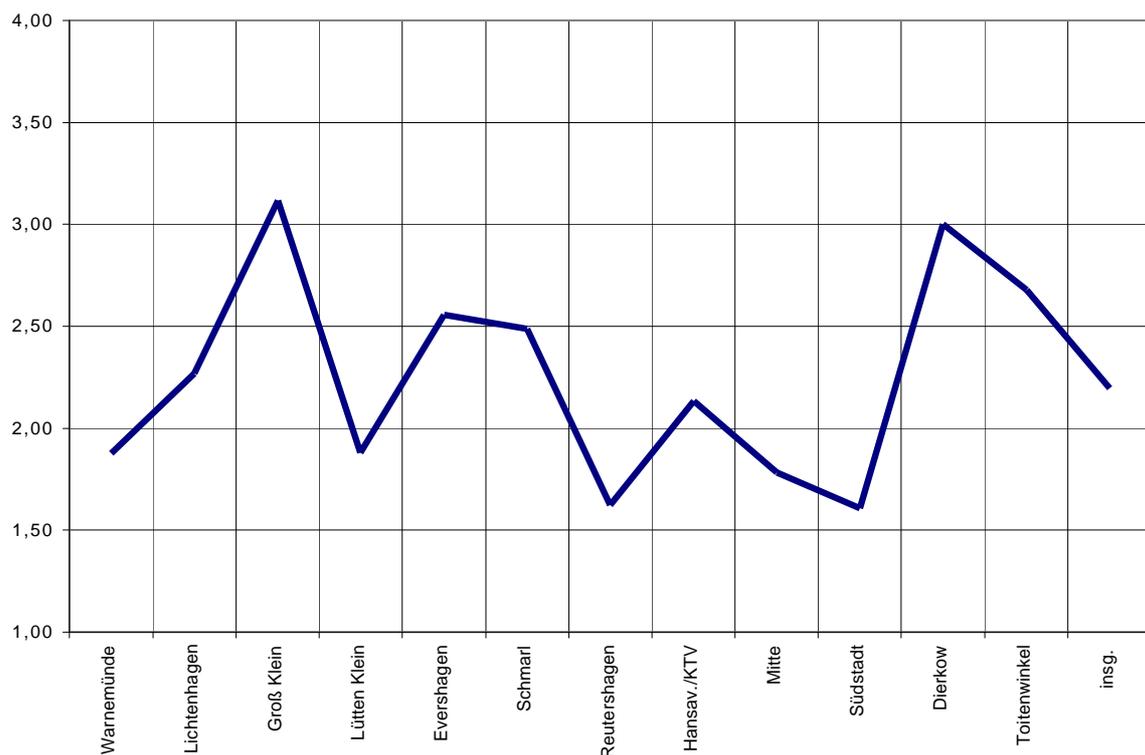
Abschließend zum Komplex „Fragen zum Wohnumfeld und zum Stadtteil“ wurde die Frage gestellt, ob die Mieter ihr Wohngebiet für eine sehr gute oder eine sehr schlechte Wohngegend halten. Gut zwei Drittel der Befragten halten im Durchschnitt ihr Wohngebiet für eine „sehr gute“ bis „relativ gute“ Wohngegend (68,5%). Ein knappes Viertel glaubt, dies sei nur zum Teil der Fall (23,7%) und 7,8% halten es für eine schlechte Wohngegend.

Nach Stadtteilen differenziert schneiden bei dieser Beurteilung wiederum Reutershagen und die Südstadt am besten ab. Hier attestieren 45,5% bzw. 43,8% dem Stadtteil, eine „sehr gute Wohngegend“ zu sein, nur eine Minderheit macht Einschränkungen. Hingegen beurteilt fast niemand Groß Klein, Dierkow und Toitenwinkel als „sehr gute Wohngegend“. Hier schränkt man mehrheitlich durch „teils/teils“ ein oder nennt es gleich eine eher schlechte Wohngegend. Ähnliches gilt für Lichtenhagen, Evershagen und Schmarl, jedoch wird hier das harte Urteil, eine schlechte Wohngegend zu sein, kaum gefällt, dafür macht man mehr auf die Ambivalenz von Vor- und Nachteilen aufmerksam bzw. attestiert den Siedlungen, höchstens eine „relativ gute Wohngegend“ zu sein.

Tab. 65: Beurteilung der Wohngegend (in Prozent)

	sehr gute Wohngegend	relativ gute Wohngegend	teils/teils	eher schlechte Wohngegend	sehr schlechte Wohngegend	insg.	Mittelwert
Warnemünde	46,3	31,2	11,0	11,5	0,0	100,0	1,88
Lichtenhagen	7,6	58,8	32,7	0,9	0,0	100,0	2,27
Groß Klein	0,0	25,0	41,4	30,4	3,2	100,0	3,12
Lütten Klein	23,7	65,8	9,4	1,1	0,0	100,0	1,88
Evershagen	5,3	46,0	37,9	9,3	1,5	100,0	2,56
Schmarl	8,9	42,6	39,6	9,0	0,0	100,0	2,49
Reutershagen	45,5	47,3	6,4	0,8	0,0	100,0	1,62
Hansav./KTV	12,5	64,9	19,1	3,4	0,0	100,0	2,13
Mitte	37,0	50,6	11,0	0,0	1,4	100,0	1,78
Südstadt	43,8	51,8	4,5	0,0	0,0	100,0	1,61
Dierkow	2,6	25,0	45,7	23,1	3,6	100,0	3,00
Toitenwinkel	2,6	40,0	47,2	7,1	3,1	100,0	2,68
insg.	20,7	47,8	23,7	6,8	1,0	100,0	2,20

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Abb. 25: Beurteilung der Wohngegend (Durchschnittswert – 1 = „sehr gute Wohngegend“ bis 5 = „sehr schlechte Wohngegend“)

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

4.5 Zu erwartende Wanderungen

4.5.1 Umzugsneigung

In den Ergebnissen der Frage nach den Umzugswünschen widerspiegeln sich die Befunde zur Attraktivität einzelner Stadtteile. Die Umzugsgründe sind recht vielfältig, jedoch zeigt sich, daß der Wunsch aus der bisherigen Wohnung, dem bisherigen Wohngebiet wegzuziehen, dort ganz besonders hoch ausgeprägt ist, wo am stärksten Kritik geübt wird am sozialen Umfeld, an der Infrastruktur, an vorhandenen Verkehrsanbindungen etc.

Insgesamt wollen ca. die Hälfte aller Befragten (51%) langfristig in ihrer Wohnung bleiben, 7,3% planen in der nächsten Zeit und 11,2% in den nächsten zwei Jahren einen Umzug. Knapp ein Drittel (30,4%) ist sich noch nicht ganz sicher und denkt über einen eventuellen Umzug nach. Verglichen mit den Ergebnissen der Befragung 1997 zeigt sich, daß die konkreten Umzugswünsche und –pläne rückläufig sind (1997 wollten 26,7% demnächst bzw. in zwei Jahren umziehen, 1999 sind es 18,5%), allerdings sind zum jetzigen Zeitpunkt mehr Befragte noch unschlüssig, ob sie umziehen wollen oder nicht.

Tab. 66: Umzugsneigung nach Stadtteilen (in Prozent)

	Langfristig wohnen	Umzug demnächst	Umzug nächst. 2 Jahre	Umzug vielleicht
Warnemünde	78,1	5,0	3,6	13,4
Lichtenhagen	43,7	9,6	13,2	33,5
Groß Klein	24,2	18,3	17,2	40,3
Lütten Klein	62,6	4,1	7,6	25,8
Evershagen	36,8	9,2	16,0	37,9
Schmarl	40,5	7,7	10,1	41,7
Reutershagen	66,5	4,0	3,9	25,6
Hansav./KTV	73,0	0,8	1,8	24,4
Mitte	57,4	5,1	10,2	27,2
Südstadt	68,8	2,2	10,4	18,6
Dierkow	26,1	12,2	26,7	34,9
Toitenwinkel	34,1	13,4	15,4	37,1
Insg.	50,6	7,5	11,6	30,3

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Damit ist der seit 1990 anhaltende Trend der stetigen Erhöhung der Umzugszahlen in der Stadt bzw. über die Stadtgrenzen hinaus, wie er aus den amtlichen Statistiken und den Ergebnissen der seit 1995 durchgeführten Rostocker Wohnbefindlichkeitsstudien ersichtlich ist, ganz offensichtlich gestoppt. 1997 war demnach das Jahr in Rostock, in dem die meisten Umzüge innerhalb der Stadt und nach außerhalb vorgenommen wurden, seit 1998 sind die Zahlen rückläufig. Diese Entwicklung widerspiegelt sich auch in den jetzigen Ergebnissen. Etwas mehr Befragte als noch vor zwei Jahren haben ganz offensichtlich ihre Wunschwohnung gefunden bzw. bleiben aus anderen Gründen in ihrer jetzigen Wohnung (s.u.). Nach wie vor existiert jedoch noch ein relativ hohes Potential an „Umzugsbereiten“ mit konkreteren Plänen.

Betrachtet man die Ergebnisse differenziert nach Stadtteilen, zeigt sich ein recht unterschiedliches Bild. Stärker als anderswo wollen die Bewohner von Warnemünde, der Süd-

stadt, von Reutershagen und im Hansaviertel/KTV langfristig dort wohnen bleiben und denken deshalb nicht über einen Umzug nach. Zu erklären ist dies zum einen mit der Altersstruktur in den Stadtteilen. Die meisten wohnen bereits seit langer Zeit in den genannten Stadtteilen, das Wohngebiet ist ihnen vertraut und man kennt seine Nachbarn. Ganz sicher spielen auch die sich aus den sog. Alt-Mietverträgen ergebenden günstigen Wohnungsmieten eine Rolle, hier nicht wegziehen zu wollen. Entscheidend ist aber auch, zumindest was die Südstadt und Reutershagen betrifft, die ruhige Wohnlage, die insbesondere die älteren Mieter schätzen. Für alle oben genannten Stadtteile gilt die besondere Attraktivität des Wohngebietes als Grund für eine geringere Umzugsneigung. Was das Hansaviertel und die KTV betrifft, spielt mit großer Wahrscheinlichkeit auch eine Rolle, daß dieser Stadtteil in den letzten Jahren an Attraktivität gewonnen hat. Die Nähe zur City und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten wie Kinos und Schwimmbad, das Vorhandensein einer Vielzahl von Cafés und Kneipen haben diese Wohnviertel aufgewertet und letztendlich ganz offensichtlich den Wunsch verstärkt, hier langfristig wohnen zu bleiben.

Dierkow (38,9%) und Groß Klein (35,5%) sind die Ortsteile, aus denen die Bewohner in stärkerem Maße als anderswo demnächst bzw. in den nächsten zwei Jahren wegziehen wollen und in denen jeweils nur knapp ein Viertel langfristig wohnen bleiben möchte. Gegenüber 1997, wo die Umzugsneigung in diesen Wohngebieten bei über 40% lag, ist auch hier ein leichter Rückwärtstrend erkennbar, wenngleich die Zahlen immer noch relativ hoch liegen. In Toitenwinkel, dem jüngsten Stadtteil Rostocks, wo typischerweise (Jüngere wandern häufiger als Ältere) eine höhere Umzugsneigung vorhanden ist, hat sich scheinbar der „Berg“ der Umzugswilligen abgebaut. Vergleicht man die Zahlen von 1997 mit denen aus dieser Befragung, zeigt sich, daß zum jetzigen Zeitpunkt fast 14% weniger einen Umzug planen als noch vor zwei Jahren.

Tab. 67: Umzugsneigung nach Alter (in Prozent)

	Langfristig wohnen	Umzug demnächst	Umzug nächst. 2 Jahre	Umzug vielleicht
20-<25	27,6	18,4	24,2	29,8
25-<30	23,8	10,4	18,3	47,5
35-<40	36,2	9,1	15,5	39,2
45-<50	51,8	7,7	11,4	29,1
55-<60	62,6	3,4	7,3	26,7
65-<70	81,8	2,8	2,2	13,2
75-<80	84,9	7,1	0,0	8,0
Insg.	50,6	7,5	11,6	30,3

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Betrachtet man die Frage differenziert nach der Altersstruktur, bestätigen sich bekannte Befunde. Die Neigung in den vertrauten vier Wänden bleiben zu wollen, steigt mit zunehmendem Alter. Demgegenüber wollen 42,6% der unter 25jährigen, 28,7% der 25- bis 35jährigen und knapp ein Viertel der 35- bis 45jährigen demnächst bzw. in den nächsten zwei Jahren umziehen. Dabei handelt sich vor allem um Familien mit Kindern.

Die Umzugsneigung korreliert aber ganz offenkundig auch mit der Wohndauer und der Bauzeit der Wohnungen, in denen die Befragten bislang leben. Von denjenigen, die zwischen

fünf und neun Jahren in ihrer jetzigen Wohnung leben, will fast jeder Dritte demnächst bzw. in den nächsten zwei Jahren umziehen, während für Mieter mit langer Wohndauer ein Umzug offenbar weniger in Frage kommt. Von denjenigen, die in den zwischen 1974 und 1990 entstandenen Plattenbausiedlungen leben, haben überdurchschnittlich viele konkretere Umzugspläne als andere.

Daß ebenfalls die finanziellen Möglichkeiten, sich auf dem Markt etwas Besseres, Größeres, Schöneres zu suchen, ein Faktor für die Umzugsbereitschaft bzw. Umzugsneigung darstellt, ist nicht ungewöhnlich. Dies zeigt sich daran, daß insbesondere in reinen Erwerbshaushalten, in denen beide Partner arbeiten und in gemischten Erwerbs- und Transferhaushalten eine höhere Umzugsneigung zu finden ist.

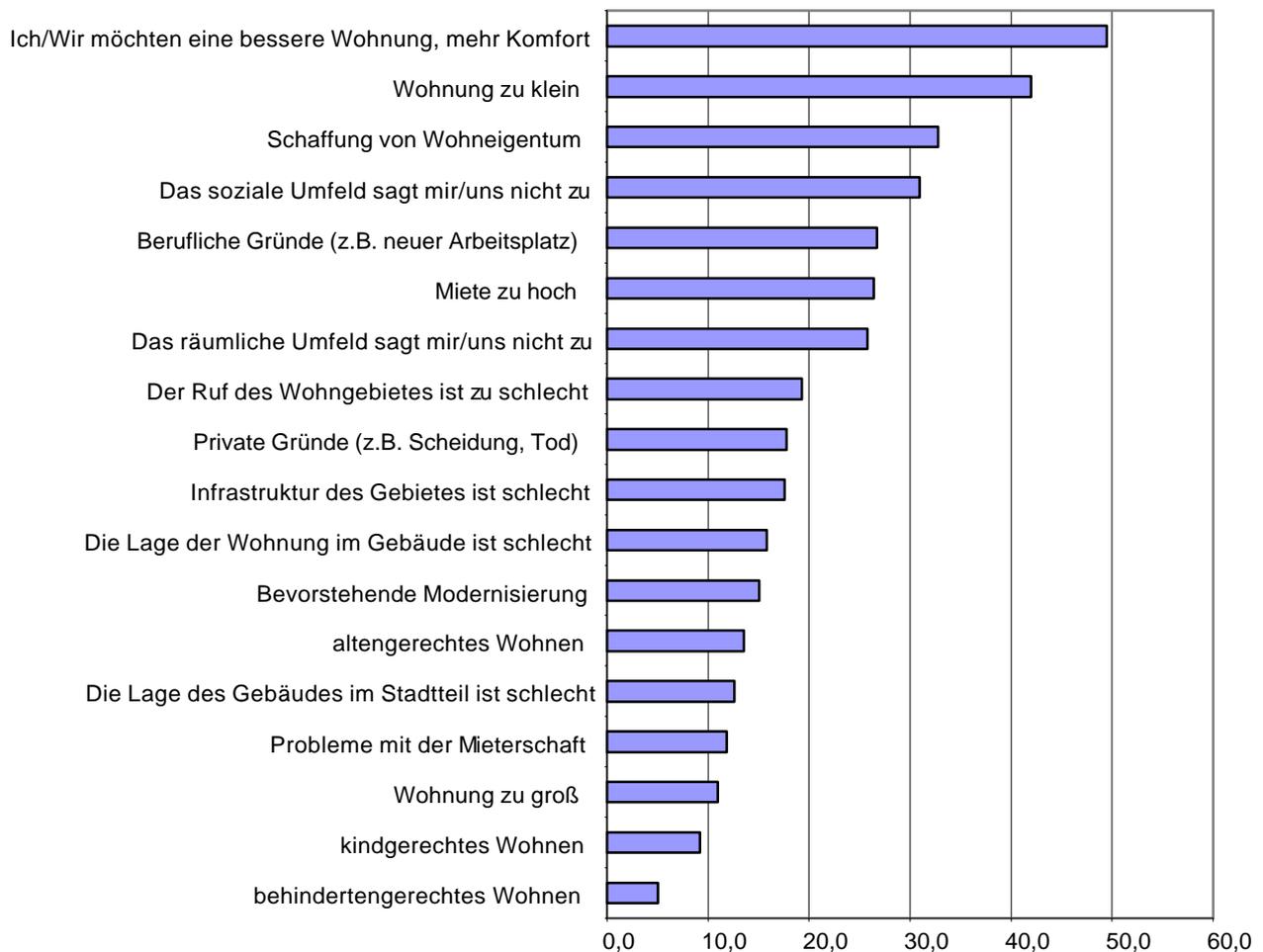
4.5.2 Umzugsgründe

Es sind also Zusammenhänge zwischen der Umzugsneigung und soziodemographischen Faktoren erkennbar, das Spektrum der Umzugsgründe ist jedoch nicht in jedem Fall offenkundig. Deshalb wurde zusätzlich nach den Umzugsgründen gefragt. In die Auswertung sind jedoch nur die Antworten derjenigen eingeflossen, die *nicht* langfristig wohnen bleiben wollen. Angegeben werden konnten bei dieser Frage mehrere Gründe. Das wurde von den befragten Haushalten i.d.R. auch so wahrgenommen, was bedeutet, daß zumeist ein ganzes Bündel von Gründen ausschlaggebend für einen geäußerten Umzugswunsch ist und kaum nur ein einziger.

Bei den Gründen für einen geplanten Wohnungswechsel stehen jene, die sich auf den Gebrauchswert einer Wohnung beziehen an erster Stelle. Die Mehrzahl betont den allgemeinen Wunsch nach einer besseren Wohnung und mehr Komfort, für jeden zweiten ist dies ein Umzugsgrund.

Für 42% der Befragten (meist Familien mit Kindern), die konkrete Umzugspläne haben, ist zudem die Größe der Wohnung ausschlaggebend, sie wünschen sich eine größere Wohnung und wollen deshalb umziehen.

An dritter Stelle bei den Nennungen der Gründe für einen Umzug steht die Schaffung von Wohneigentum. Jeder Dritte der Umzugsbereiten will sich etwas eigenes schaffen und damit seine eigenen Vorstellungen und Bedürfnisse vom Wohnen verwirklichen, er möchte unabhängig vom Vermieter sein und, auch das wird als Grund angeführt, keine Rücksicht mehr auf Nachbarn nehmen müssen.

Abb. 26: Umzugsgründe (Mehrfachnennungen in Prozent der Fälle)

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Vor diesem Hintergrund ist es auch nicht verwunderlich, daß auf der Skala der Umzugsgründe solche relativ weit vorne rangieren, die mit dem sozialen Umfeld (31%), dem räumlichen Umfeld (25,8%) und dem Ruf der Wohngegend (19,3%) zusammenhängen, in dem sie bislang wohnen. Daß sich hier ebenfalls wieder die Befunde zu den Vor- und Nachteilen und zur Attraktivität des Wohngebietes widerspiegeln, zeigt sich, wenn man die Umzugsgründe nach Ortsteilen differenziert betrachtet.

In Groß Klein, Dierkow und Toitenwinkel dominieren bei den Umzugsbereiten die Gründe, die sich auf das soziale Umfeld und den schlechten Ruf des Wohngebietes beziehen und rangieren zum Teil noch vor dem Wunsch nach einer besseren Wohnung. So beispielsweise in Groß Klein, wo augenscheinlich bei den Befragten mit konkreten Umzugsplänen die Zufriedenheit mit der Wohnung und deren Ausstattung noch gar nicht mal so schlecht ist. Vordergründig wollen die Befragten hier offenkundig aus dem sozialen Milieu, dem sozialen Umfeld heraus. Wenn der Ruf der Wohngegend, so ganz offenkundig ihre Meinung, schlecht ist, wird man selber als Bewohner stigmatisiert. Ebenso spielen räumlich-bauliche Belange des Wohnumfeldes eine Rolle. Ganz offensichtlich konzentrieren sich hier soziale Probleme, die dringend einer Gegensteuerung bedürfen, will man weitere Wegzüge verhindern. Fraglich ist allerdings, ob sich diesbezüglich so schnell Veränderungen einstellen werden, eine räumli-

che Wohnumfeldmaßnahme führt eben nicht sofort und nicht zwangsläufig dazu, daß sich auch der Ruf verbessert.

Unter den Umzugsbereiten, die derzeit noch in Dierkow und Toitenwinkel leben, sind die diesbezüglichen Werte nicht ganz so hoch wie in Groß Klein, gemessen am Durchschnitt ist jedoch auch hier die Unzufriedenheit mit dem Ruf der Wohngegend und dem räumlichen und sozialen Umfeld relativ hoch und führt letztendlich zum Wunsch, wegzuziehen.

Tab. 68: Umzugsgründe nach Stadtteil (in Prozent)

	Warnemünde	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reuthershagen	Hansav./KTV	Mitte	Südstadt	Dierkow	Toitenwinkel	Insg.
Ich/Wir möchten eine bessere Wohnung, mehr Komfort	38,9	46,4	59,7	47,1	56,0	40,2	46,6	48,2	32,0	32,5	51,8	58,8	49,4
Wohnung zu klein	38,9	38,1	43,2	54,7	50,4	26,7	41,7	22,9	41,1	37,2	39,1	43,2	42,0
Schaffung von Wohneigentum	38,9	35,1	28,7	33,8	33,9	21,7	37,8	24,4	31,4	25,1	36,1	41,0	32,8
Das soziale Umfeld sagt mir/uns nicht zu	16,2	34,8	69,0	15,4	40,0	29,3	5,1	24,4	1,5	1,0	33,0	44,2	31,0
Berufliche Gründe (z.B. neuer Arbeitsplatz)	0,0	21,3	33,2	27,5	25,4	24,8	18,8	32,8	42,0	29,2	22,0	29,1	26,7
Miete zu hoch	16,2	14,2	29,8	26,4	33,2	25,6	26,4	25,2	30,3	33,0	26,4	20,2	26,4
Das räumliche Umfeld sagt mir/uns nicht zu	16,2	24,1	44,8	14,1	29,4	28,8	5,1	10,8	22,3	8,6	38,9	33,1	25,8
Der Ruf des Wohngebietes ist zu schlecht	0,0	3,2	59,0	3,6	25,2	19,0	2,9	5,9	3,9	4,0	34,9	22,6	19,3
Private Gründe (z.B. Scheidung, Tod)	0,0	17,0	21,3	13,0	15,9	24,3	10,7	41,3	18,8	23,3	12,0	16,7	17,8
Infrastruktur des Gebietes ist schlecht	0,0	17,2	40,3	6,3	27,7	12,1	5,3	1,4	7,4	6,9	31,0	13,3	17,6
Die Lage der Wohnung im Gebäude ist schlecht	0,0	14,2	24,8	11,1	18,2	18,9	13,0	2,3	9,0	11,7	21,1	16,4	15,8
Bevorstehende Modernisierung	0,0	18,2	32,1	4,4	21,5	23,2	14,2	4,7	3,5	0,0	14,9	11,7	15,1
Altengerechtes Wohnen	22,2	11,1	14,5	13,3	12,6	13,4	17,3	16,5	13,1	14,9	9,0	14,4	13,5
Die Lage des Gebäudes im Stadtteil ist schlecht	0,0	9,6	26,3	5,7	12,4	10,1	10,8	15,7	7,0	17,8	9,3	14,2	12,6
Probleme mit der Mieterschaft	0,0	14,9	27,6	2,8	11,4	11,0	4,6	4,7	3,5	2,9	13,5	20,8	11,9
Wohnung zu groß	22,2	9,5	17,7	9,9	10,2	13,1	4,9	20,8	5,0	9,8	7,3	11,9	10,9
Kindgerechtes Wohnen	0,0	5,6	16,1	5,8	12,3	6,9	8,0	3,1	0,0	11,8	12,0	10,4	9,2
Behindertengerechtes Wohnen	0,0	0,0	9,4	4,0	6,2	8,4	2,2	0,0	3,5	0,0	6,0	8,8	5,0

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Wie schon erwähnt, konnten die befragten Mieter mehrere Gründe für einen Umzug angeben. Die Häufigkeit der Angaben sagt dabei noch nicht unbedingt etwas darüber aus, wie wichtig den einzelnen der jeweilige Grund ist. Deshalb sollte zugleich angegeben werden, in welcher Rangfolge die jeweils angekreuzten Gründe zueinander stehen. Zwar haben nicht alle von dieser Möglichkeit der Bewertung Gebrauch gemacht, jedoch reichen die Angaben aus, um valide Aussagen treffen zu können.

Aus der unten stehenden Tabelle wird ersichtlich, daß von den meisten nicht der am häufigsten genannte Umzugsgrund, nämlich eine bessere Wohnung, auf den ersten Rang gesetzt wurde, sondern daß, wenn sie genannt wurden, berufliche Gründe, die Schaffung von Wohn-

eigentum, eine zu kleine Wohnung und kindgerechtes Wohnen viel häufiger auf den ersten Platz gesetzt wurden. Zwar sind diese Gründe nicht so häufig genannt worden, wenn sie aber genannt wurden, dann überwiegend als einer der ausschlaggebenden Gründe für einen Umzug.

Tab. 69: Rangfolge der Umzugsgründe (Häufigkeit der Zuordnung auf die Rangplätze in Prozent)

	1. Rang	2./3. Rang	4. Rang und schlechter
Berufliche Gründe (z.B. neuer Arbeitsplatz)	49,1	38,0	12,9
Schaffung von Wohneigentum	39,9	43,7	16,3
Wohnung zu klein	36,6	54,8	8,6
kindgerechtes Wohnen	35,8	39,7	24,5
Ich/Wir möchten eine bessere Wohnung, mehr Komfort	35,7	51,9	12,3
behindertengerechtes Wohnen	33,0	17,4	49,6
Private Gründe (z.B. Scheidung, Tod)	31,3	50,8	17,9
Miete zu hoch	29,9	51,5	18,6
altengerechtes Wohnen	25,1	47,4	27,4
Das räumliche Umfeld sagt mir/uns nicht zu	23,6	49,1	27,3
Das soziale Umfeld sagt mir/uns nicht zu	23,4	48,6	28,0
Die Lage der Wohnung im Gebäude ist schlecht	22,0	32,0	45,9
Probleme mit der Mieterschaft	20,9	35,1	43,9
Die Lage des Gebäudes im Stadtteil ist schlecht	20,9	47,9	31,2
Bevorstehende Modernisierung	18,4	51,7	29,8
Infrastruktur des Gebietes ist schlecht	17,9	44,3	37,7
Der Ruf des Wohngebietes ist zu schlecht	17,4	51,2	31,4
Wohnung zu groß	9,6	32,0	58,4

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Überwiegend auf die unteren Ränge gesetzt wurden Faktoren, wie Wohnung zu groß, Ruf des Wohngebietes, Infrastruktur, bevorstehende Modernisierung usw. Auch „die Lage der Wohnung im Gebäude ist schlecht“ und „Probleme mit der Mieterschaft“ sowie „behindertengerechtes Wohnen“ werden seltener auf den ersten Rang, dafür aber häufig auf die unteren Ränge gesetzt.

Im Vergleich zur Befragung 1997 wird hinsichtlich der Umzugsgründe deutlich, daß eine zu kleine Wohnung 1999 für mehr Befragte als früher ein Umzugsgrund ist, auch eine bevorstehende Modernisierung wird von mehr Befragten als 1997 zum Anlaß genommen, um an einen Umzug zu denken. Rückgängig ist im Vergleich zum letzten Befragungszeitpunkt die Höhe der Miete als Grund für einen Wohnungswechsel und die Schaffung von Wohneigentum.

Gerade unter den Jüngeren, die einen Umzug planen, sind private und berufliche Gründe ein wichtiger Grund für einen Wohnungswechsel. Mehr als jeder Vierte der Jüngeren nennt dieses als Grund. Andere Gründe spielen vergleichsweise eine geringere Rolle. Ebenfalls die Jüngeren, die vor einer Familiengründung stehen, geben an, daß ihre derzeitige Wohnung zu klein ist und sie deshalb umziehen wollen/müssen. Bei den älteren Mietern sind vor allem private Gründe ausschlaggebend für den Wunsch, die Wohnung zu wechseln, wie z.B. eine zu große Wohnung (nach Auszug der Kinder bzw. dem Tod eines Lebenspartners) oder besondere Ansprüche in Punkto Wohnen wie z.B. behinderten- oder altersgerechtes Wohnen.

4.5.3 Umzugsziele

Erwartungsgemäß antworten auf die Frage „Wohin wollen Sie ziehen?“ überwiegend diejenigen, die konkrete Umzugspläne in der nächsten Zeit bzw. in den nächsten zwei Jahren haben oder noch darüber nachdenken, ob sie einen Wohnungswechsel vornehmen sollen oder nicht. Gerade letztere haben sich oft noch nicht entschieden, wohin sie ziehen wollen, so daß besonders in diesen Fällen Mehrfachnennungen vorkommen. Aus diesem Grunde können die nachfolgenden Aussagen nur allgemeine Trends darstellen, weil oftmals die Fallzahlen für eine differenzierte Auswertung zu gering sind. Zudem sind aus den o.g. Gründen die Zahlen der Befragung 1999 nicht in jedem Fall mit denen der letzten Umfrage von 1997 zu vergleichen.

Tab. 70: Umzugsziele nach Stadtteilen (Mehrfachnennungen von denen, die nicht langfristig wohnen bleiben wollen in Prozent)

	gleicher Stadtteil	anderer Stadtteil	Umland	neue Bundesländer	alte Bundesländer
Warnemünde	22,7	38,4	38,9	0,0	0,0
Lichtenhagen	23,5	57,2	18,1	7,4	8,4
Groß Klein	7,5	65,4	23,6	5,3	12,3
Lütten Klein	36,9	36,9	23,4	7,9	10,0
Evershagen	22,8	50,2	23,6	6,7	6,8
Schmarl	16,6	54,8	22,3	12,2	12,2
Reutershagen	44,6	30,7	32,6	1,8	10,6
Hansav./KTV	28,8	35,6	26,8	6,1	14,7
Mitte	21,4	33,2	44,5	11,9	4,1
Südstadt	34,9	21,4	32,7	6,1	22,7
Dierkow	14,3	57,0	13,4	16,4	11,8
Toitenwinkel	33,9	40,8	22,7	4,7	6,9
Insg.	27,7	44,0	24,3	7,3	10,1

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Von jenen, die an einen Umzug denken, will etwas mehr als jeder Vierte (27,7%) im bisherigen Stadtteil bleiben und nur die Wohnung wechseln, wahrscheinlich um diese an einen veränderten Bedarf anzupassen. 44% wollen aber aus ihrem bisherigen Stadtteil in einen anderen Ortsteil ziehen. Knapp ein Viertel der Mieter (24,3%), die nicht in ihrer jetzigen Wohnung langfristig wohnen bleiben wollen, denkt bei einem Wohnungswechsel an das Umland. Jeder Zehnte will in die alten Bundesländer und 7,3% der Befragten in die anderen neuen Bundesländer ziehen. Bei Letzteren handelt es sich überdurchschnittlich häufig um Studenten, bzw. Mieter der jüngeren Generation.

Nach Stadtteilen differenziert zeigt sich wiederum deutlich die besondere Problematik in Groß Klein. Nur 7,5% der umzugsbereiten Mieter aus Groß Klein möchte im Ortsteil wohnen bleiben, aber fast zwei Drittel (65,4%) möchten in einen anderen Stadtteil ziehen. Auch von den Dierkowern mit Umzugsplänen will mehr als jeder Zweite aus dem Stadtteil wegziehen. Ähnlich sieht die Situation in Schmarl aus. Von den in Toitenwinkel lebenden Mietern würde aber immerhin jeder Dritte im selben Stadtteil nach einer anderen/besseren Wohnung suchen, bevor er über andere Alternativen nachdenkt.

Ungefähr jede dritte Familie denkt über einen Umzug in das Umland nach, wobei es sich hierbei überwiegend um die Schaffung von Wohneigentum handelt. Abhängig ist die Entscheidung für Wohneigentum (37%) im Umland oder für eine Wohnung (43%) in einem anderen Stadtteil für die jungen Familien ganz offensichtlich auch von der jeweiligen Einkommenssituation, denn mit steigendem Einkommen steigt der Prozentsatz.

Tab. 71: Umzugsziele (gewünschter Stadtteil) nach Stadtteilen (in Prozent)

	Warnemünde	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Hansav./KTV	Mitte	Südstadt	Dierkow	Toitenwinkel	Insg.
Warnemünde	57,8	47,1	25,1	18,0	23,3	14,5	17,3	72,1	0,0	28,2	0,0	9,0	21,8
Lichtenhagen	0,0	0,0	3,6	6,6	2,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,6
Groß Klein	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Lütten Klein	0,0	6,0	23,6	0,0	10,1	23,2	0,0	4,5	0,0	0,0	0,0	3,4	8,2
Evershagen	0,0	3,2	1,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,8	0,9
Schmarl	0,0	8,8	0,0	4,6	3,7	3,7	0,0	0,0	0,0	0,0	7,3	0,0	3,2
Reutershagen	0,0	8,2	12,5	6,7	26,4	13,4	10,1	0,0	0,0	21,6	9,2	9,1	12,6
Hansav./Gartenstadt	42,2	0,0	3,4	9,2	0,0	4,7	26,7	19,3	27,9	0,0	13,4	0,0	6,0
KTV	0,0	7,6	6,6	12,6	10,2	8,8	0,0	0,0	42,0	0,0	15,0	20,7	10,5
Stadtmitte	0,0	2,7	13,2	29,7	10,2	13,4	19,0	0,0	14,2	25,1	21,5	14,4	14,8
Südstadt	0,0	8,8	6,7	3,3	13,6	13,4	5,2	4,2	15,9	25,1	12,3	12,2	10,0
Brinckmansdorf	0,0	7,6	1,8	6,0	0,0	5,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	13,8	4,2
Dierkow	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,0	0,3
Toitenwinkel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	11,1	0,0	1,7
Gehlsdorf	0,0	0,0	1,7	3,3	0,0	0,0	21,8	0,0	0,0	0,0	7,1	11,4	3,7
Stadtrand	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,2	0,0	0,4

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Zu den Stadtteilen, die bei den Umzugswünschen dominieren, gehören die offensichtlich gemeinhin als attraktiv geltenden Ortsteile Warnemünde, Innenstadt, KTV/Hansaviertel, Reutershagen und Südstadt. Hier spielen mit Sicherheit die Vorteile dieser Ortsteile wie eine relativ gute bauliche Struktur dieser Gebiete, die Nähe zur Innenstadt, das Vorhandensein von Grün und eine entsprechende Infrastruktur usw. eine Rolle. Demgegenüber werden die Neubauviertel im Nordosten und Nordwesten der Stadt nur von ganz wenigen präferiert. Wenn überhaupt, dann wird ein Umzug von einem Neubauviertel in das andere nur von wenigen erwogen.

Warnemünde ist insbesondere als neuer Wohnort für die älteren Befragten sehr attraktiv, ebenso die Südstadt. Reutershagen wird allerdings weniger von den älteren, sondern vielmehr von den Befragten der jüngeren und mittleren Altersgruppen als Umzugsziel benannt. Möglicherweise liegt die Erklärung darin, daß es hier auch relativ große Wohnungen gibt, die bei Neuvermietung wegen der Miethöhe weniger für ein älteres Paar bzw. einen älteren Alleinstehenden in Frage kommt, sondern eher für jüngere Familien mit Kindern, für die dieser Stadtteil ursprünglich ja auch einmal gebaut wurde.

Die jüngeren Alleinstehenden oder Paare zieht es etwas stärker in die KTV/Hansaviertel bzw. in die Stadtmitte. Hier findet urbanes Leben statt, entsprechende Freizeit- und Kulturmöglichkeiten sind vorhanden, was den Reiz dieser Ortsteile insbesondere für die Jüngeren ausmacht.

5 Eigentumsbildung und Ausstattungswünsche für ein Eigenheim

5.1 Wunsch nach Wohneigentum

Die überwiegende Mehrheit der Befragten (83,3%) möchte kein Wohneigentum erwerben, 12% möchten sich ein Haus kaufen oder bauen (4,6%= Haus kaufen; 7,4%= Haus bauen), während 4,7% der Befragten sich eine Eigentumswohnung zulegen wollen. Damit haben etwas weniger Befragte als 1997 die Absicht, Wohneigentum zu erwerben. Der Trend ist jedoch nach wie vor derselbe, es wollen insbesondere junge Familien, die derzeit in Plattenbausiedlungen mit überwiegend junger Bevölkerungsstruktur leben (wie Dierkow und Toitenwinkel), in ein eigenes Haus ziehen bzw. eine Eigentumswohnung erwerben. Mieter, die in Stadtteilen mit einer etwas älteren Bevölkerungsstruktur leben wie in der Südstadt, Lütten Klein und Reutershagen wollen demgegenüber weniger häufig Wohneigentum erwerben.

Tab. 72: Absicht zum Erwerb von Wohneigentum (in Prozent)

	nein	Haus kaufen	Haus bauen	Eigentumswhg.	Insg.
Warnemünde	22,2	22,7	38,9	16,2	100,0
Lichtenhagen	66,1	11,4	13,1	13,2	100,0
Groß Klein	69,9	6,3	17,1	7,8	100,0
Lütten Klein	67,2	9,4	15,0	9,6	100,0
Evershagen	72,8	7,8	12,0	7,4	100,0
Schmarl	65,2	13,9	13,6	7,2	100,0
Reutershagen	56,3	18,8	16,0	8,9	100,0
Hansav./KTV	79,6	0,0	1,3	19,1	100,0
Mitte	68,3	9,4	14,4	7,9	100,0
Südstadt	68,0	13,4	19,1	2,9	100,0
Dierkow	65,9	5,8	15,6	17,7	100,0
Toitenwinkel	59,5	11,6	24,2	8,6	100,0
Insg.	83,3	4,6	7,4	4,7	100,0

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

5.2 Wünsche und Bedürfnisse hinsichtlich der Ausstattung des Eigenheimes

Nur ein kleiner Teil der befragten Mieter möchte ein Eigenheim erwerben. Diese Gruppe wurde danach befragt, wie ein solches Eigenheim ausgestattet sein sollte und ob man sich auch ein Haus in Holzbauweise vorstellen kann. Die Ergebnisse dieses Fragenkomplexes werden hier summarisch wiedergegeben, weil angesichts der geringen Fallzahl keine Differenzierung nach Stadtteilen möglich ist. Auch eine Differenzierung nach Alter und anderen Merkmalen ist nicht besonders fruchtbar, da die Mehrzahl der potentiellen Eigenheimerwerber im mittleren Alter zwischen 25 und 50 Jahren ist und darunter Familien und erwerbstätige Paare dominieren.

Die Mehrzahl der potentiellen Eigenheimerwerber wünscht sich ein einzelstehendes Haus und kein Reihenhaus. Die Wohnfläche sollte möglichst mehr als 100 qm umfassen.

Tab. 73: Art und Größe des Hauses

	unbedingt	sehr wünschenswert	Wünschenswert	nicht unbedingt	nicht	Insg.
Reihenhaus	2,8	3,2	10,5	40,1	43,3	100,0
einzelstehendes Haus	40,1	32,5	14,5	9,1	3,8	100,0
weniger als 100 qm Wohnfläche	9,4	11,4	11,6	28,8	38,8	100,0
mehr als 100 qm Wohnfläche	35,3	27,0	14,7	11,5	11,6	100,0

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Hinsichtlich der weiteren Merkmale des Hauses sind im Ergebnis ein „Haus mit niedrigen Energiekosten“, ein Garten, ein „umweltgerechtes Haus“ und eine Garage die wichtigsten Dinge, die ein eigenes Haus auf jeden Fall haben sollte. Niedrige Energiekosten sind für 95% „wichtig“ oder „sehr wichtig“, einen Garten halten 84,2% für „wichtig“ oder „sehr wichtig“, ein umweltgerechtes Haus 71,8% und eine Garage 69,9%. Für etwas mehr als die Hälfte sind dann mit etwas Abstand ausreichender Platz für einen Computer bzw. für ein Büro sowie ein Keller wichtig. Für die Mehrzahl unwichtig ist hingegen eine Klimaanlage, ein erhöhter Raumbedarf (mindestens 3 Schlafzimmer) sowie eine spezifisch senioren-, kinder- oder behindertengerechte Gestaltung des Hauses.

Tab. 74: Bevorzugte Bedingungen und Merkmale des Hauses

	Sehr wichtig	wichtig	teils/teils	weniger wichtig	unwichtig	Mittelwert
Ein Haus mit niedrigen Energiekosten	62,3	33,6	3,0	1,1	34,7	1,43
Garten	53,3	30,9	7,9	5,7	2,2	1,73
Ein umweltgerechtes Haus	34,7	37,1	21,8	4,1	2,2	2,02
Garage	40,5	29,4	17,6	7,1	5,4	2,08
Platz für einen Computer oder ein Büro	31,5	25,8	20,8	15,6	6,3	2,39
Keller	28,5	22,5	21,6	16,2	11,3	2,59
Mindestens 2 Badezimmer	21,8	29,3	21,2	17,4	10,4	2,65
separates Eßzimmer	17,8	26,3	22,6	22,2	11,1	2,82
separate Waschküche	16,1	28,0	22,7	20,8	12,4	2,85
kinder-, senioren- und/oder behindertengerecht gestaltetes Haus	13,7	16,8	20,1	29,0	20,4	3,26
Kinder-, senioren- oder behindertengerechtes Badezimmer	15,2	13,2	18,2	30,4	22,9	3,33
Kinder-, senioren- oder behindertengerechte Küche	12,0	12,5	21,5	32,4	21,7	3,39
Mindestens 3 Schlafzimmer	18,4	8,9	11,5	21,5	39,7	3,55
Klimaanlage	8,5	6,8	15,5	33,2	36,0	3,81

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Ebenfalls für besonders wünschenswert werden „ein Wohnraum, der ausreichend Platz für alle Familienmitglieder bietet“, „hohe Feuersicherheit“ des Hauses, „geringer Instandhaltungsaufwand“ und „hohe Sturmfestigkeit“ gehalten. Das Haus sollte eher zweistöckig sein und einen Keller haben. Ein einstöckiges Haus ohne Keller halten nur sehr wenige für wünschenswert.

Hinsichtlich der Raumaufteilung möchte man lieber Küche, Eßzimmer, Diele und Wohnzimmer getrennt haben (73,8%). Andererseits können sich knapp zwei Drittel auch vorstellen,

eine „amerikanische“ Küche zu haben (Küche und Eßzimmer in einem Raum). Das Ergebnis ist hier nicht eindeutig.

Tab. 75: Ausstattungsm Merkmale des Hauses insgesamt

	unbedingt	sehr wünschen swert	wünschen swert	nicht unbedingt	nicht	Mittelwert
Ein Wohnraum, der ausreichend Platz für alle Familienmitglieder bietet	59,6	30,0	7,8	1,8	0,8	1,54
Hohe Feuersicherheit	52,4	27,6	16,4	2,8	0,9	1,72
Geringer Instandhaltungsaufwand	45,7	38,3	12,9	2,2	1,0	1,74
Hohe Sturmfestigkeit	46,2	27,8	19,0	4,1	2,9	1,90
Wohnzimmer, Küche, Eßzimmer und Diele als getrennte Räume mit Türen, die geschlossen werden können	32,1	28,2	13,5	22,2	4,0	2,38
Ein Gästezimmer	27,5	25,3	29,6	12,6	5,0	2,42
Wände, die Wohnzimmer, Küche, Eßzimmer und Diele voneinander trennen	28,8	22,6	25,3	19,0	4,3	2,47
Küche und Eßzimmer in einem Raum	17,4	25,0	22,9	19,9	14,8	2,90
Zweistöckig mit Keller	23,9	22,6	10,3	20,8	22,4	2,95
Küche und Eßzimmer getrennt	12,1	15,6	16,4	27,9	28,0	3,44
Zweistöckig ohne Keller	10,9	15,0	16,4	18,5	39,2	3,60
Einstöckig mit Keller	6,9	13,7	16,5	25,0	37,9	3,73
Einstöckig ohne Keller	6,7	5,8	6,9	33,8	46,8	4,08

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Tab. 76: Gewünschte Ausstattungsm Merkmale der Küche

	unbedingt	sehr wünschen swert	wünschen swert	nicht unbedingt	nicht	Mittelwert
Kochfläche mit vier Herdplatten	62,8	23,9	11,0	0,9	1,4	1,54
Mindestens ein Kubikmeter Stauraum im Einbauschränk	44,6	29,4	18,7	6,2	1,1	1,90
Ein Eßplatz für die ganze Familie in der Küche	50,8	23,1	12,5	8,4	5,1	1,94
Ein Geschirrspülmaschine	54,0	15,1	18,3	7,7	5,0	1,95
Mindestens drei Quadratmeter Arbeitsfläche	35,1	31,0	23,0	10,1	0,8	2,10
Ein besonders großer Kühlschrank	32,2	23,0	24,4	17,0	3,4	2,36
Eine Vorratskammer/ einen Vorratsschränk	26,1	31,0	25,7	14,2	3,0	2,37
Separater Backofen	37,1	22,2	12,7	21,8	6,2	2,38
Eine Spüle mit zwei Spülbecken	28,7	26,7	15,4	24,0	5,3	2,50
Eine Mikrowelle	32,1	22,7	18,3	13,0	13,9	2,54
Eine Waschmaschine	31,1	5,6	7,4	16,4	39,5	3,28
Ein Schreibplatz/ein Schreibpult	13,9	8,6	15,8	20,3	41,4	3,67
Ein Wäschetrockner	14,3	4,7	7,9	25,7	47,3	3,87

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Hinsichtlich der Ausstattung der Küche stehen eine „Kochfläche mit mindestens vier Herdplatten“, „mindestens ein Kubikmeter Stauraum im Einbauschränk“, eine große Küche mit „Eßplatz für die ganze Familie“ und eine Geschirrspülmaschine im Vordergrund der gewünschten Ausstattung. Einen Wäschetrockner und die Waschmaschine möchte man möglichst nicht in der Küche haben. Auch ein Schreibpult/Schreibplatz in der Küche, in Amerika

ein traditionelles Ausstattungsmerkmal von Küchen zur Erledigung der hauswirtschaftlichen Schreibarbeiten, ist in Deutschland nur für ein Drittel der Befragten von Interesse. Die anderen Ausstattungsmerkmale werden jeweils von der Mehrheit der Befragten für wünschenswert gehalten.

Tab. 77: Gewünschte Ausstattungsmerkmale des Badezimmers

	unbedingt	sehr wünschen swert	wünschen swert	nicht unbedingt	nicht	Mittelwert
Eine Dusche	69,6	14,9	5,7	6,0	3,8	1,59
Eine Badewanne	68,3	13,1	6,6	8,7	3,3	1,66
Waschmaschine	63,1	9,9	7,4	11,3	8,3	1,92
Mindestens ein Quadratmeter Wäschestauraum	37,8	28,4	22,2	10,0	1,6	2,09
Mindestens ein m ² Spiegel über dem Waschbecken	37,3	31,0	15,0	13,9	2,8	2,14
Waschbecken mit Unterschrank	29,9	29,0	15,4	18,1	7,6	2,45
Waschbecken mit mindestens einem m ² Abstellfläche	23,4	22,2	20,6	25,4	8,4	2,73
Eine Dusch-/Wannenkombination	25,8	13,9	10,2	22,8	27,3	3,12
Wäschetrockner	23,0	14,4	11,1	27,4	24,0	3,15
Waschbecken ohne Unterschrank	5,7	8,5	11,4	28,8	45,6	4,00

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Das Bad des eigenen Hauses sollte auf jeden Fall eine Dusche und eine Badewanne haben, eine Dusch-/Wannenkombination ist weniger gefragt. Die Waschmaschine gehört für die meisten ins Badezimmer, ein Wäschetrockner wird hingegen von der Hälfte eher abgelehnt. Relativ wichtig erscheint den meisten ein großer Wäschestauraum, ein großer Spiegel und ein Waschbecken mit Unterschrank.

Tab. 78: Bewertung der Umfeldbedingungen

	sehr wichtig	wichtig	teils/teils	weniger wichtig	Unwichtig	Mittelwert
Eine sichere/solide Wohngegend	69,8	26,5	2,1	0,9	0,7	1,36
Eine attraktive Wohnumgebung	41,1	45,6	11,6	1,7	6,1	1,74
Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln	38,5	47,0	10,2	4,0	0,4	1,81
Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten	32,8	49,5	13,9	3,8	30,5	1,89
Nähe zu Gesundheitseinrichtungen	30,5	47,0	16,7	5,8	38,5	1,98
Nähe zu örtlichen Schulen	31,5	42,5	12,3	5,9	7,9	2,16
Nähe zum Arbeitsplatz	16,2	40,6	27,7	12,0	3,6	2,46
Wohnen in der Nähe von Freunden/ Bekannten	16,7	29,2	37,8	14,1	2,2	2,56
Nachbarn mit vergleichbarem sozialen Status/vergleichbaren Lebensumständen/Lebensstilen	7,1	26,0	31,6	22,7	12,6	3,08
Nachbarn mit vergleichbarem Einkommen	6,1	11,3	21,9	39,3	21,5	3,59

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Es wurde nicht nur danach gefragt, wie das gewünschte eigene Haus ausgestattet sein, sondern auch danach, in welchem sozialen und räumlichen Umfeld es sich befinden sollte. Im Ergebnis ist den meisten das soziale Umfeld noch etwas wichtiger als das räumliche, denn fast alle (96,3%) möchten ein Haus in einer sicheren und soliden Wohngegend. Eine

attraktive Wohnumgebung halten immerhin 19,4% für nicht ganz so wichtig, aber dies gehört dennoch zu den wichtigsten Umfeldmerkmalen.

Danach folgt die Lage des Hauses zu den Infrastruktureinrichtungen. In der Nähe von Freunden/Bekannten oder mit „sozial Gleichen“ zusammen zu wohnen, spielt eine weniger wichtige Rolle.

In einer offenen Frage wurde schließlich nach der individuellen Bedeutung eines eigenen Hauses gefragt. Einige sahen das relativ pragmatisch, indem sie „*Alterssicherung*“, „*privater Besitz*“ oder „*Eigentum*“ angaben, also den materiellen Wert eines Hauses in den Vordergrund stellten. Verbunden wurde das oft mit dem Hinweis, dadurch unabhängig von einem Vermieter, sein eigener Herr zu sein. Die Mehrzahl der Anmerkungen bezog sich aber eher darauf, in einem Eigenheim seine „*Freiheit*“ zu finden. „*Eigene Gestaltungsmöglichkeiten; weniger Rücksichtnahme; mehr räumliche Freiheit*“, „*eigene Kreativität*“, „*private Freiheit*“, „*Freiheit, Selbständigkeit in den eigenen vier Wänden*“ usw. sind typische Äußerungen dazu. Die Mehrzahl verbindet mit einem Eigenheim „*eine eigene private Welt, die man nach eigenen Vorstellungen gestalten kann*“. Man erwartet vor allem „*genug Platz*“ für alle, „*keine nervenden Mitbewohner*“, „*Ruhe*“, „*Abgeschiedenheit*“, „*einen eigenen Garten*“, „*Naturverbundenheit*“ usw. Der Wunsch, etwas „*Eigenes*“ zu haben, wird mitunter sehr emphatisch geschildert. Es wird deutlich, daß für viele ein eigenes Haus mit der Wunschvorstellung von einem besseren, erfüllteren Leben verbunden ist.

Andererseits zeigen die gewünschten Ausstattungs- und Lagemerkmale des erhofften Eigenheimes, daß die wenigsten sich offensichtlich mit den realen Vor- und Nachteilen des Eigenheimbesitzes auseinandergesetzt haben. Auf der einen Seite soll das Eigenheim ein privates, möglichst vom Nachbarn räumlich abgeschiedenes bzw. von Nachbarn nicht beeinträchtigt und mitten in der Natur liegendes Refugium individueller Selbstverwirklichung und Entfaltung sein. Auf der anderen Seite soll es aber gleichzeitig möglichst in der Nähe all jener zivilisatorischen Annehmlichkeiten und Erfordernisse liegen, die das soziale Leben heutzutage ausmachen bzw. die man zur Erfüllung verschiedenster Ansprüche und Bedürfnisse braucht. Eine solche Infrastruktur „in der Nähe“ der Wohnung/des Hauses kann aber nur eine Stadt bieten, wo auf engem Raum viele Menschen leben und arbeiten und wo nur unter diesen Voraussetzungen eine vielfältige und auf kurzen Wegen erreichbare Infrastruktur aufgebaut und funktionsfähig gehalten werden kann. Im Ergebnis zeigt die Beantwortung dieser Fragen nur, daß die Menschen offensichtlich am liebsten beides hätten, daß sie mit dem Eigenheim offensichtlich die Vorstellung einer „ *Eierlegenden Wollmilchsau*“ verbinden, die wenig kostet, aber alles bietet. Man möchte ein freistehendes Eigenheim mit Garten haben und das möglichst mitten im urbanen Leben. Der Widersprüchlichkeit dieses Anspruches stellen sich offensichtlich nur wenige der Befragten. Traditionen und kollektive Vorstellungen über das „*Glück im Eigenheim*“ scheinen ein höheres Gewicht zu haben.

Auch bei der Frage nach Bedingungen, unter denen man sich ein Haus in Holzbauweise kaufen würde, zeigt sich das Beharrungsvermögen der Tradition. Wenn man sich ein Holzhaus kauft, dann sollte es an Abzahlung höchstens so viel kosten, wie die gegenwärtige Mie-

te (51,9%), oder besser noch weniger (42,4%). Nur 5,7% können sich vorstellen, auch mehr als die Miete dafür auszugeben. Es sollte auf jeden Fall weniger kosten als ein Haus aus Mauerwerk (77%) oder höchstens genauso viel (21%). Aussehen sollte es dann möglichst wie ein Haus aus Mauerwerk (32%), oder wenigstens so ähnlich (21%). Allerdings gehen die Meinungen beim Aussehen stärker auseinander. Immerhin 47% würden auch ein Haus in Holzbauweise kaufen, wenn es aussieht wie skandinavische oder amerikanische Holzhäuser. Vorausgesetzt allerdings, die Dämmeigenschaften und die Energieverwertung sind besser (58,2%) oder mindestens genauso gut (41,4%), wie bei einem Haus aus Mauerwerk.

Die persönlichen Motive, sich ein Haus in Holzbauweise anzuschaffen, sind mit aller Wahrscheinlichkeit dieselben, die auch für ein Haus aus Mauerwerk entscheidend sind. Man möchte den Grundriß des Hauses und sein Aussehen weitgehend selbst bestimmen können und will nicht Wand an Wand mit dem Nachbarn leben. An dritter Stelle steht immerhin ein spezifisches Motiv, nämlich sich ein Holzhaus dann zu kaufen, wenn es zum gleichen Preis mehr Wohnfläche bietet als ein Haus aus Mauerwerk. Ein einzigartiges Haus zu haben oder gar eines, daß aussieht wie Häuser in den USA, spielen als Motiv nur eine sehr untergeordnete Rolle.

Tab. 79: Rangfolge für die persönlichen Absichten, ein Haus in Holzbauweise zu kaufen

	Rang 1	Rang 2	Rang 3	Rang 4	Rang 5	Rang 6	insg.	Mittelwert
Weil ich den Grundriß des Hauses selbst bestimmen könnte	29,2	31,4	25,1	10,3	2,0	2,0	100,0	2,30
Weil ich mehr Wohnfläche haben könnte als bei einem Haus aus Mauerwerk zum gleichen Preis	33,2	26,4	16,6	17,5	5,3	1,0	100,0	2,38
Weil ich nicht Wand an Wand mit den Nachbarn leben möchte	43,6	15,7	13,6	9,8	13,3	4,1	100,0	2,46
Weil ich den Stil/das Aussehen des Hauses selbst wählen könnte	20,9	29,0	23,6	20,1	4,5	1,9	100,0	2,64
Weil ich ein einzigartiges Haus haben könnte	13,1	11,7	9,9	13,8	45,0	6,5	100,0	3,85
Weil ich ein Haus hätte, das so aussähe wie die Häuser in den USA	7,9	11,8	3,4	8,5	8,0	60,4	100,0	4,78

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Tab. 80: Rangfolge der gewünschten Merkmale eines Hauses in Holzbauweise

	Rang 1	Rang 2	Rang 3	Rang 4	Rang 5	Rang 6	Rang 7	insg.	Mittelwert
Kaufpreis	64,5	10,7	7,2	7,5	6,7	2,8	0,7	100,0	1,92
Niedrigere Energiekosten	39,6	16,1	20,3	6,8	7,0	6,9	3,5	100,0	2,60
Bezahlbarer Steuern, Risikoversicherungen, Instandhaltungskosten	27,1	29,8	10,9	8,5	5,9	5,8	12,1	100,0	3,02
Innere Raumaufteilung	22,0	16,3	14,0	13,5	16,1	13,0	5,1	100,0	3,44
Angemessene Gesamtgröße	19,8	15,6	17,6	15,2	11,8	12,8	7,3	100,0	3,51
Geringere Umweltbelastung	20,6	14,2	5,8	17,3	13,0	13,6	15,6	100,0	3,91
Äußeres Erscheinungsbild	12,7	14,3	7,2	10,6	13,3	16,1	25,8	100,0	4,49

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Hinsichtlich der präferierten Merkmale steht die Kostenseite eindeutig im Vordergrund. Man würde sich nur ein Holzhaus kaufen, wenn es billiger als ein Haus aus Mauerwerk ist, wenn

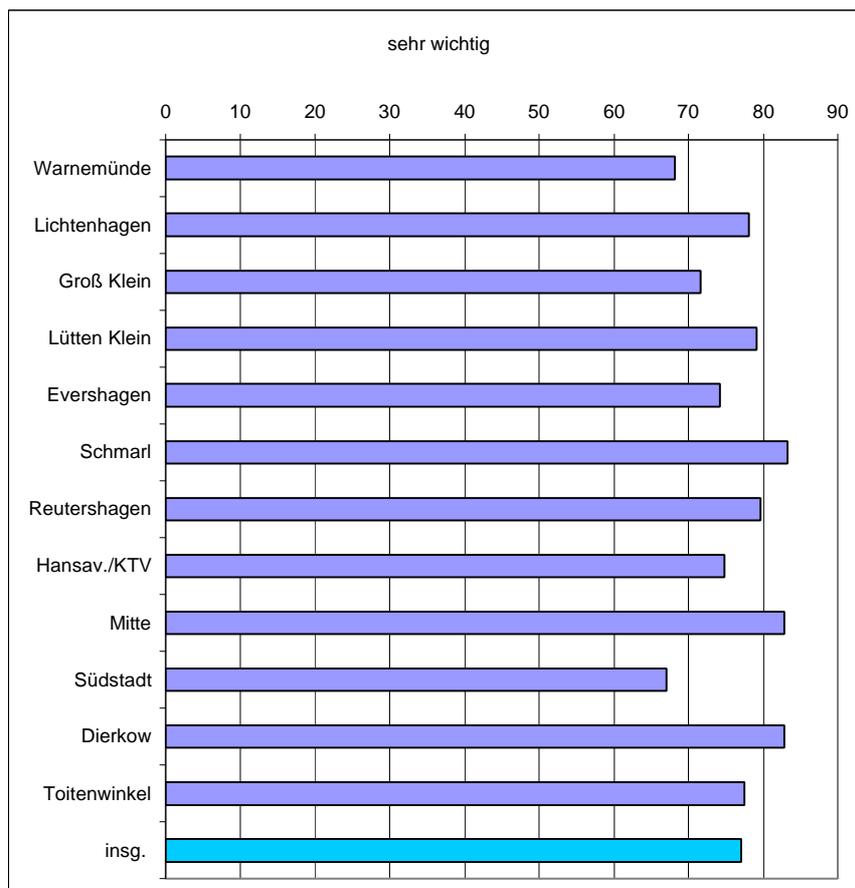
der Energieverbrauch niedriger ist und auch die laufenden Kosten günstiger sind. Die ökologischen Vorteile und das Erscheinungsbild sind demgegenüber eher sekundär. Allenfalls die innere Raumaufteilung und die angemessene Gesamtgröße könnte noch einer der Gründe sein, sich ein Holzhaus zu kaufen.

6 Mieterbeteiligung

Bewohner- bzw. Mieterbeteiligung gilt zunehmend als ein wichtiges Instrument zur Verbesserung der sozialen Situation in den Wohnvierteln. Darunter wird die stärkere Beteiligung und Mitarbeit der Bewohner an jenen Angelegenheiten verstanden, die sie im direkten Umfeld sowie im Mietverhältnis direkt betreffen. Bei allen Formen der Beteiligung geht es u.a. darum, vorhandene Potentiale für Problemlösungen innerhalb der Bewohnerschaft von Wohnquartieren, Stadtteilen oder auch innerhalb der Mieterschaft eines Wohnungsunternehmens freizusetzen und zu nutzen. Außerdem können angewandte Beteiligungsformen Konflikte vermeiden helfen, die entstehen, wenn einseitig „von oben“ geplant und Maßnahmen durchgesetzt werden.

Eine solche Beteiligung von Bewohnern an der Gestaltung ihres Wohngebietes halten Dreiviertel (77%) aller Befragten für sehr wichtig. Jeder Fünfte hält dies für weniger wichtig und lediglich 2,2% meinen, dies sei ganz unwichtig.

Abb. 27: Beteiligung von Bewohnern an der Gestaltung des Wohngebietes („sehr wichtig“ in Prozent)



Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Differenziert nach Stadtteilen zeigt sich, daß das Interesse in allen Stadtteilen/Ortsteilen ähnlich hoch ausgeprägt ist, wobei in der Südstadt und Warnemünde die Befunde etwas unter dem Durchschnitt liegen. Letzteres hängt mit großer Wahrscheinlichkeit mit der Altersstruktur der dort Befragten zusammen.

Noch eines verdeutlichen diese in allen Ortsteilen ähnlich gelagerten Ergebnisse. Es scheint offensichtlich nicht ausschließlich von der Existenz bestimmter Probleme bzw. unterschiedlich gelagerter Problemdimensionen abhängig zu sein, für wie wichtig man Bürgerbeteiligung hält, sondern es handelt sich vielmehr um ein übergreifendes Bedürfnis der Bewohner bei entsprechenden Planungen mit einbezogen zu werden (und nicht nur vor vollendete Tatsachen gestellt zu werden). Eine Mehrheit möchte ganz eindeutig, daß ihre Meinungen gefragt *und* eben möglichst auch berücksichtigt werden sollten.

Differenziert nach der Altersstruktur wird deutlich, daß die unter 25jährigen und die über 75jährigen weniger an einer Bewohnerbeteiligung interessiert sind bzw. diese für weniger wichtig halten. Gerade bei den älteren Befragten ist dafür aber wohl weniger ein entsprechendes Desinteresse, als vielmehr die Tatsache ausschlaggebend, daß sie - wie in den Kommentaren im Fragebogen auch deutlich wird - sich zu alt und zuweilen auch aufgrund ihres gesundheitlichen Zustandes nicht mehr belastbar genug fühlen.

Darüber hinaus scheint ein Zusammenhang zwischen der Wohndauer und einem entsprechenden Engagement zu bestehen. Diejenigen, die bereits über zehn Jahre in ihrer jetzigen Wohnung leben, halten Bürgerbeteiligung für überdurchschnittlich wichtig und wollen sich in den Gestaltungsprozeß des Ortsteils, in dem sie leben, einbringen. Dabei wird als Hinderungsgrund für ein weniger ausgeprägtes Engagement insbesondere von beruflich stärker eingespannten Mietern der Zeitfaktor benannt.

Die Mieterinteressenvertretung ist eine spezifische Form von Bewohnerbeteiligung, die in Wohnungsgesellschaften praktiziert werden kann. Deshalb ist es in diesem Zusammenhang interessant zu erfahren, welche Themen die Mieter für diese Form der Beteiligung für wichtig halten.

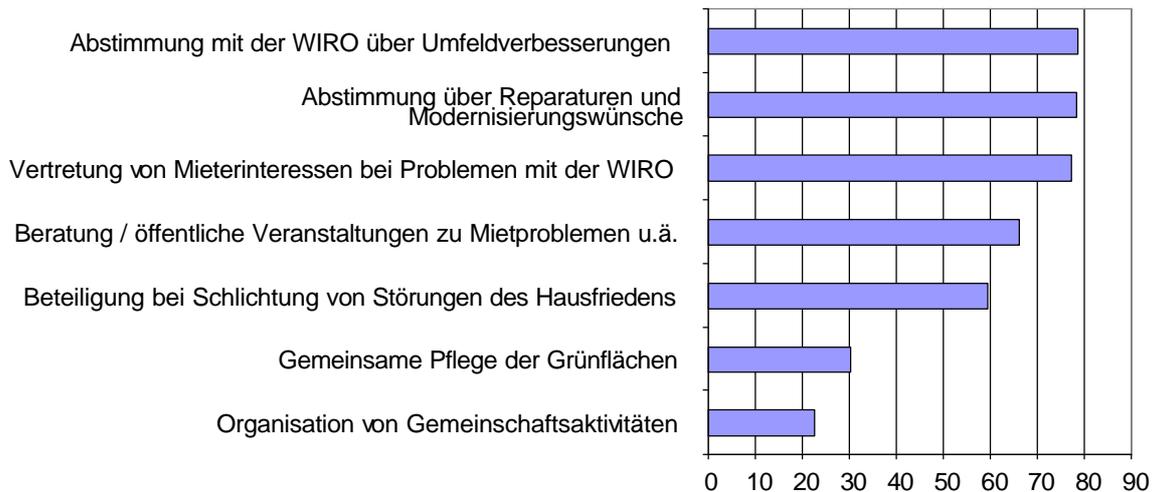
Dabei wird zunächst deutlich, daß es den befragten Mietern nicht nur um ihre vier Wände geht, sondern Wohnen eben wesentlich mehr umfaßt. Außer der gemeinsamen Pflege von Grünanlagen und der Organisation von Gemeinschaftsaktivitäten hält die überwiegende Mehrheit der Befragten alle anderen Themen für sehr wichtig. An der Spitze der Skala stehen drei Themenbereiche, die alle für gleichermaßen wichtig gehalten werden:

- die Einbeziehung bei Fragen der Wohnumfeldgestaltung bzw. Umfeldverbesserungen, 78,6% halten dies für ein sehr wichtiges Thema,
- die Abstimmung über Reparaturen und Modernisierungswünsche ist für fast ebensoviele (78,3%) sehr wichtig
- und darüber hinaus ist für 77,2% die Vertretung von Mieterinteressen bei Problemen mit der Wohnungsgesellschaft ein besonders wichtiges Thema.

Von zwei Dritteln aller befragten Mieter werden öffentliche Veranstaltungen und Beratungen zu Mietproblemen gewünscht und 59,4% möchten eine Beteiligung bei Schlichtungen von Störungen des Hausfriedens.

Wie bereits oben angedeutet, halten nicht mehr ganz so viele Befragte solche Themen wie die Grünflächenpflege und die Organisation von Gemeinschaftsaktivitäten für wichtige Gegenstände einer Mieterinteressenvertretung

Abb. 28: Themen einer Mieterinteressenvertretung („sehr wichtig“ in Prozent)



Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Die beiden letzten Thematiken sind jedoch in Abhängigkeit vom Alter der Befragten unterschiedlich wichtig. So wünschen sich mit zunehmendem Alter und insbesondere dann, wenn sie alleinstehend sind, die Befragten in stärkerem Maße, daß Gemeinschaftsaktivitäten organisiert werden. Ein Thema, das bei den Angeboten für Service-Wohnen ebenfalls insbesondere von den älteren Alleinstehenden angesprochen wird. Die Grünanlagenpflege ist überdurchschnittlich insbesondere für über 40jährige Alleinstehende und jüngere Familien ein wichtiges Problem. Zudem ist dies auch bei den Mietern in den Ortsteilen Hansaviertel/KTV, Evershagen und Schmarl überproportional eine wesentliche Aufgabenstellung für eine Interessenvertretung und weist mithin auf einen entsprechenden Bedarf in diesen Ortsteilen hin.

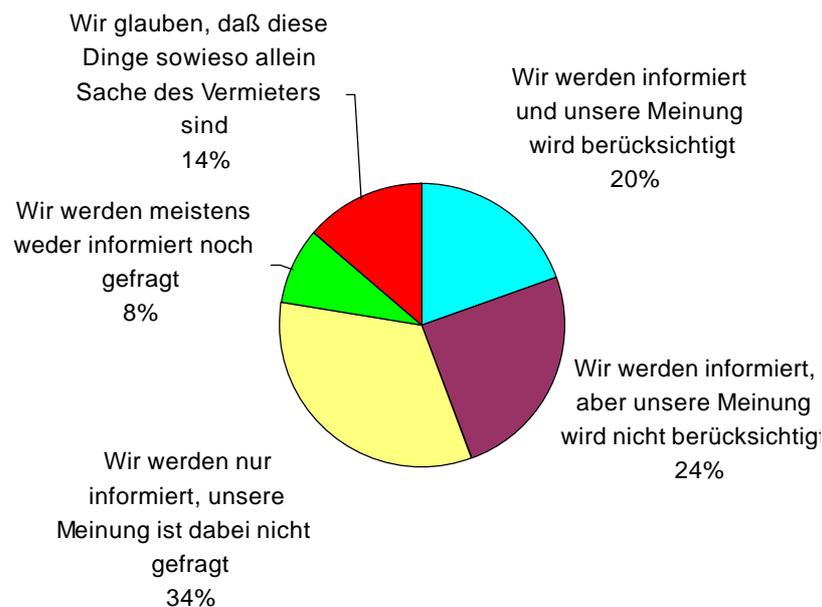
Bezüglich der Maßnahmen zur Umfeldverbesserung wird ein deutlich größeres Interesse in Dierkow geäußert als anderswo, hier meinen 92,4%, daß dies ein bedeutsames Thema ist. Auch die Mieter in Evershagen und Schmarl betonen überproportional, daß in ihren Ortsteilen ganz offensichtlich etwas getan werden sollte, um die Mieter bei Wohnumfeldmaßnahmen stärker einzubinden. Die älteren und die ganz jungen Mieter haben diesbezüglich etwas weniger Interesse, obgleich das Thema auch für sie insgesamt immer noch sehr wichtig ist. Die Bewohner von Schmarl, Lichtenhagen, Evershagen und Groß Klein halten überdurchschnittlich die Vertretung von Mieterinteressen bei Problemen für eine dringliche Aufgabenstellung.

Wie wichtig den meisten Mietern es auch ist, daß ihre Meinungen nicht nur überhaupt gefragt sind, sondern entsprechende Anregungen und Vorschläge auch die Chance für eine Umsetzung haben, zeigt sich in den Antworten auf die Frage, in welcher Weise die Meinung der Mieter denn bislang durch den Vermieter berücksichtigt wurden.

Zwei Drittel aller befragten Mieter (66%) sind dabei mit der Art und Weise der Berücksichtigung ihrer Interessen ganz offenkundig nicht zufrieden. Ein Drittel betont, daß sie nur informiert werden, aber ihre Meinung dabei nicht gefragt ist. Zudem meint fast ein Viertel (24,5%), daß es zwar Informationen gibt, jedoch die Meinung der Mieter vom Vermieter nicht berücksichtigt wird und 8,4% geben an, daß sie meistens weder informiert noch gefragt werden.

Fast jeder Fünfte (19,8%) ist allerdings anderer Meinung, denn neben der Information wird auch ihre Meinung durch den Vermieter gefragt. Darüber hinaus meinen schließlich 14,2%, daß diese Dinge ohnehin Sache des Vermieters ist.

Abb. 29: Berücksichtigung der Mietermeinung (in Prozent)



Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Die Ergebnisse haben bislang das Vorhandensein eines Bedarfs an Mieter-/Bewohnerbeteiligung deutlich gemacht. Wie sieht es nun aber mit einer Bereitschaft der Mieter aus, an einer entsprechenden Mieterinteressenvertretung mitzuarbeiten?

Die Mehrheit (70,9%) lehnt eine solche Mitarbeit ab, während immerhin 29% Interesse an einer Beteiligung haben. Allerdings verknüpfen 11,2% der befragten Mieter ihre Bereitschaft an die Existenz bestimmter Bedingungen. Die Berufstätigen verweisen insbesondere auf den zeitlichen Aspekt. Da sie stark beruflich eingebunden sind, darf der Zeitaufwand für sie nicht

zu hoch sein. Ältere Befragte können sich vorstellen mitzuarbeiten, wenn die Gesundheit es weiterhin zuläßt.

Bei den Kommentaren zu den Bedingungen, unter denen eine Mitarbeit vorstellbar ist, dominiert der Wunsch nach einem tatsächlichen Mitspracherecht. Eine Bürgerbeteiligung als „*reine Alibifunktion*“ wird abgelehnt. Als Bedingungen, an einer entsprechenden Interessenvertretung mitzuarbeiten wird genannt: „*verbrieftes Stimmrecht*“, „*kein Zwang und Umsetzung der Vorschläge*“, „*es muß für beide Seiten etwas bringen*“, „*echtes Mitbestimmungsrecht in einigen Fragen*“, „*daß man entsprechend anerkannt wird*“, „*daß man mich respektiert*“, „*wenn es keine Alibivereine sind*“ etc..

Ein sehr hohes Potential für eine entsprechende Beteiligung ist offensichtlich in Lichtenhagen vorhanden, 43,4% können sich vorstellen, sich in einer Mieterinteressenvertretung zu engagieren. Überproportional hoch ist ebenfalls die Bereitschaft in Schmarl und in der Stadtmitte. Demgegenüber ist es einigermaßen auffällig, daß in den Ortsteilen, die bei den Mietern als unattraktiv gelten bzw. in denen in stärkerem Maße auf das Vorhandensein bestimmter Problemlagen hingewiesen wird, die Ablehnung eines eigenen Engagements überproportional hoch ist. Möglicherweise unterstützt dieser Befund noch einmal die These, die im Zusammenhang mit dem Wohlfühlen im Stadtteil aufgestellt wurde. Wenn die Mieter in hohem Maße mit dem Wohnumfeld bzw. mit anderen Bedingungen im Ortsteil unzufrieden sind, besteht auch offensichtlich kein Interesse mehr am Umfeld und noch viel weniger daran, etwas zu ändern, weil man sich innerlich schon davon „verabschiedet“ hat.

7 Kommerzielle Dienstleistungsangebote rund ums Wohnen

In den letzten Jahren haben sich in vielen Städten Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften Gedanken darüber gemacht, wie Wohnen attraktiver gestaltet werden kann und mit welchen Angeboten rund ums Leben und Wohnen dies erreicht werden kann. Eine Strategie ist es, unterschiedliche Serviceleistungen anzubieten, die auf die Bedarfs-/Bedürfnislagen unterschiedlicher Bewohnergruppen zugeschnitten sind. Allerdings scheint ein hohes Maß an qualitativ guter Aufklärungsarbeit notwendig zu sein, um entsprechende Angebote publik zu machen bzw. die Nachfrage entsprechender Gruppen zu wecken. Denn auch in dieser Befragung wurde in den handschriftlichen Kommentaren im Fragebogen sehr häufig darauf hingewiesen, daß diese Angebote erst für den „Fall von Pflegebedürftigkeit“, „im Alter eventuell“, „wenn gesundheitliche Probleme wären“ oder erst „im Rentenalter bei Gebrechlichkeit“ in Frage kämen. Es existiert also überwiegend ein Verständnis von Service-Wohnen im Sinne von Hilfeleistungen bei Bedürftigkeit, was in den Augen der meisten nur etwas für betagte Senioren und Seniorinnen ist.

Selbst wenn man Service-Wohnen auf diesen Bereich reduzieren würde, wird mit dieser Problematik ein Thema berührt, das angesichts der demographischen Entwicklung in Deutschland zunehmend an Bedeutung gewinnt. Denn der Anteil älterer Menschen in der Bundesrepublik steigt mehr und mehr an und damit wächst auch der Bedarf an entsprechenden Wohn- und Betreuungsformen. Auch in Rostock ist, ähnlich wie in anderen Städten, in einzelnen Wohnquartieren bereits heute eine hohe Konzentration von älteren Menschen vorhanden.

Ein wichtiges Kriterium für die Inanspruchnahme von Serviceangeboten scheint das Maß an Selbständigkeit zu sein, das eine Mehrheit der befragten Mieter in Rostock derzeit für sich sehr hoch einschätzt. Allerdings sind ebenfalls die Familien- und Wohnverhältnisse sowie die Einkommensstruktur weitere ausschlaggebende Faktoren, ob und inwieweit auf solche Angebote und Leistungen zurückgegriffen wird.

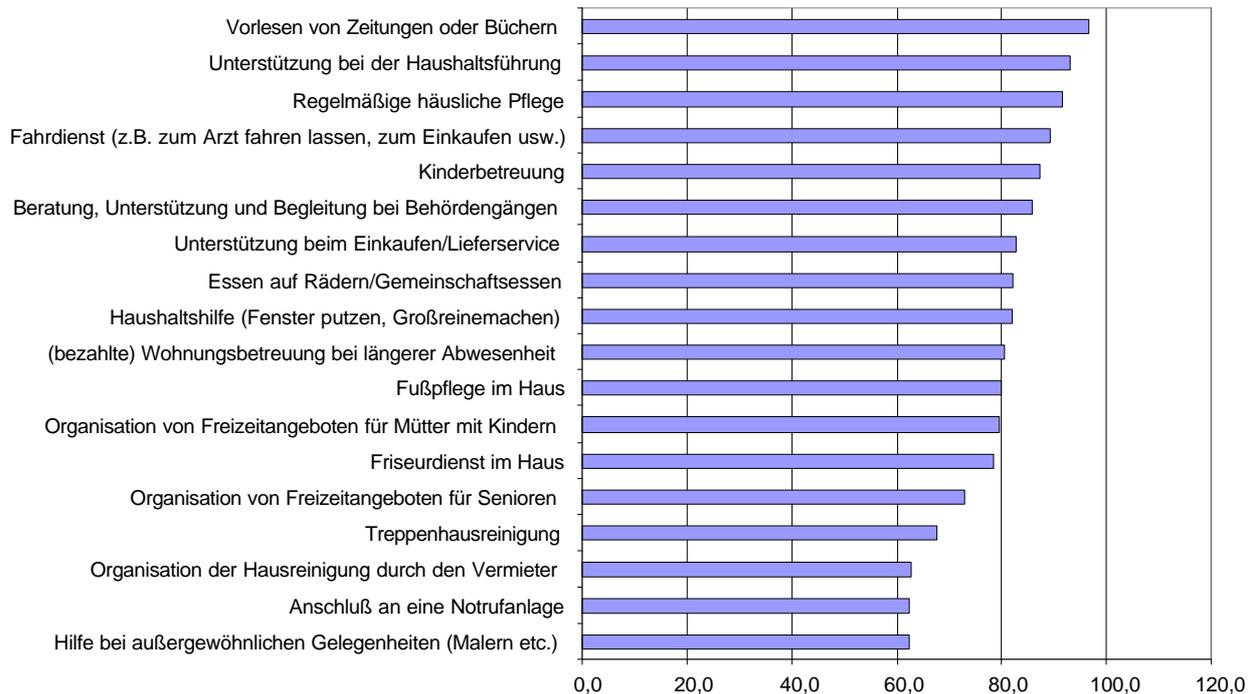
Gerade auch der finanzielle Aspekt ist dabei nicht zu unterschätzen. Auch darauf verweisen einige Befragte in den Fragebögen, daß nämlich bei ihnen kein Geld für zusätzliche Serviceangebote vorhanden ist.

Im Folgenden soll nun etwas differenzierter geklärt werden, wie die Rostocker Mieter zu kommerziellen Dienstleistungsangeboten rund um das Wohnen stehen.

7.1 Bedarf an kommerziellen Dienstleistungen

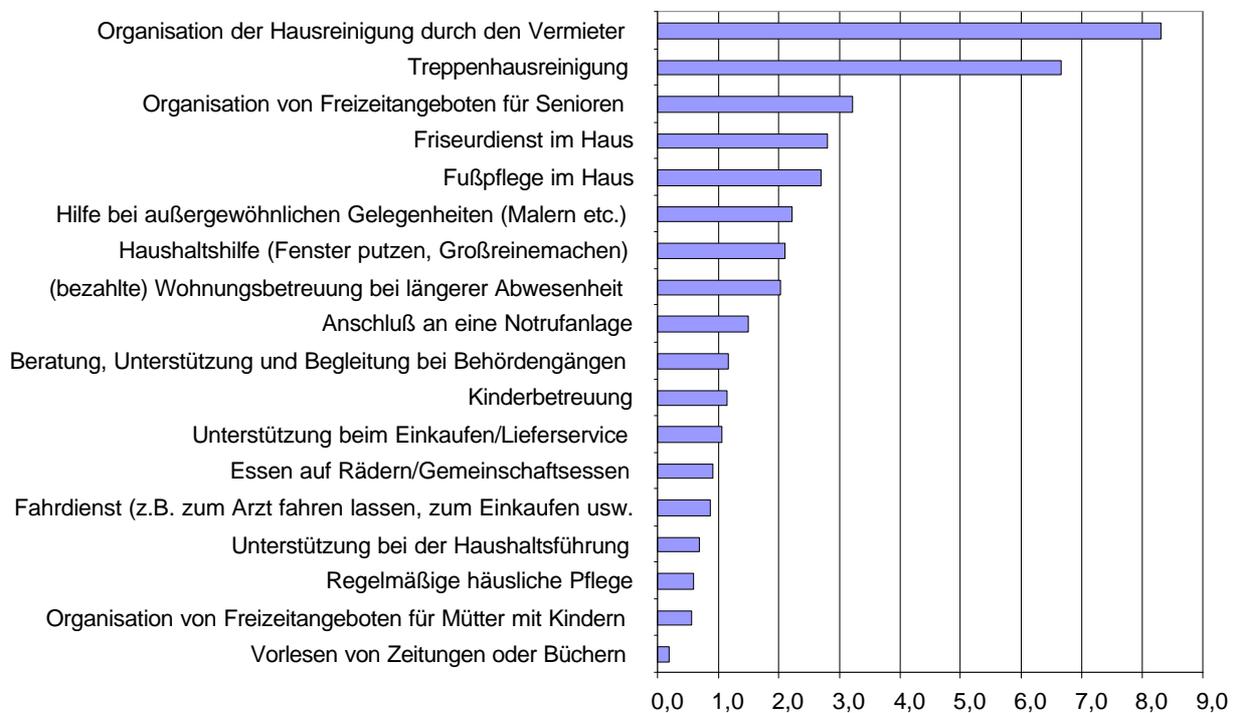
Eine Inanspruchnahme von kommerziellen Dienstleistungsangeboten rund um das Wohnen kommt je nach Leistung für die überwiegende Mehrheit der befragten Mieter nicht in Frage. Zwischen 62,3% (Hilfe bei außergewöhnlichen Gelegenheiten) und 96,7% (Vorlesen von Zeitungen und Büchern) verneinen die entsprechenden Angebote.

Abb. 30: Bedarf an kommerziellen Serviceangeboten - Antwort „kommt nicht in Frage“ (in Prozent)



Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Abb. 31: Bedarf an kommerziellen Serviceangeboten - Antwort „nehme ich bereits in Anspruch“ (in Prozent)



Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Für bestimmte Angebote zeigt sich jedoch ein gewisser Bedarf bzw. ein Interesse, das nach bestimmten soziodemographischen Merkmalen differiert. Bereits in Anspruch genommen wird von 8,3% der Mieter das Angebot der Organisation der Hausreinigung durch den Vermieter und von 6,7% die Erledigung der Treppenhausreinigung durch kommerzielle Anbieter. Dabei handelt es sich insbesondere um ältere (über 65jährige), alleinstehende Mieter in den Neubauvierteln Groß Klein, Lütten Klein, Evershagen und Dierkow. Abhängig ist die Nutzung offensichtlich auch von der Einkommenslage, da mit zunehmendem Einkommen immer mehr Mieter diese Angebote in Anspruch nehmen.

Insgesamt 3,2% der Mieter nutzen bereits organisierte Freizeitangebote für Senioren. Es liegt auf der Hand, daß dies insbesondere die älteren, über 65jährigen Mieter sind. In diesen Altersgruppen werden diese Angebote von mehr als jedem Zehnten genutzt, von denen überdurchschnittlich viele Alleinstehende sind. Die von einigen Mietern bereits genutzten Hausfriseur- und Fußpflegedienste werden ebenso fast überwiegend durch über 65jährige Mieter in Anspruch genommen. Diese Befunde gelten im übrigen für fast alle anderen Angebote ebenso, außer natürlich für die Kinderbetreuung und Freizeitangebote für Mütter mit Kindern. Haushaltshilfen, Essen auf Rädern und ähnliche Angebote werden bislang überwiegend von älteren, oftmals alleinstehenden Mietern (besonders intensiv von der Altersgruppe der über 75jährigen) genutzt. Deshalb ist es auch nicht verwunderlich, daß gerade in den Stadtteilen mit relativ hohem Altersdurchschnitt, wie Lütten Klein, Reutershagen und der Südstadt, die bisherige Inanspruchnahme bestimmter Leistungen gemessen am Gesamtdurchschnitt überproportional hoch ist.

Wo liegen nun aber die Potentiale für mögliche Angebote zum Service-Wohnen? Insgesamt würde jeweils mehr als jeder Dritte Hilfe bei außergewöhnlichen Gelegenheiten sowie den Anschluß an eine Notrufanlage in Anspruch nehmen. Mehr als jeder Vierte könnte sich vorstellen, entsprechende Reinigungsangebote (ob nun durch den Vermieter organisierte oder durch kommerzielle Anbieter) zu nutzen.

Wesentlich höher als die bisherige Nutzung dieser Angebote vermuten ließ, ist auch das Interesse an organisierten Freizeitangeboten für Senioren und für Mütter mit Kindern, die Werte liegen in Rostock insgesamt zwischen 20% und 25%. Bis auf solche Leistungen wie regelmäßige häusliche Pflege, Unterstützung bei Haushaltsführung und das Vorlesen von Büchern und Zeitungen, interessiert sich für alle anderen angegebenen Leistungen ungefähr jeder Zehnte.

Differenziert nach soziodemographischen Merkmalen sieht die potentielle Nachfrage nach entsprechenden kommerziellen Angeboten folgendermaßen aus:

Bei den *häuslichen Fußpflegediensten* wird insbesondere von den älteren Mietern ein höherer Bedarf angemeldet.

Für *Friseurdienste* hingegen, die ja bereits schon von einigen Mietern aus den höheren Altersgruppen genutzt werden, ist ein Potential verstärkt bei jüngeren Alleinstehenden, Allein-

erziehenden und Familien feststellbar. Zu vermuten ist, daß diese beruflich und familiär so eingespannt sind, daß zuweilen kaum Zeit für einen Friseurbesuch bleibt und man es als angenehmer empfinden würde, wenn es diesbezüglich häusliche Angebote geben würde.

Haushaltshilfen werden in höherem Maße von älteren Alleinstehenden nachgefragt, wenngleich auch die jüngeren Altersgruppen diese Leistungen in einem gewissen Umfang in Anspruch nehmen würden. Die potentielle Nachfrage steigt jedoch mit zunehmendem Alter.

Die Organisation von *Treppenhausreinigung*, sei es durch den Vermieter oder durch die Nutzung anderer kommerzieller Anbieter, ist nicht nur für die älteren Mieter interessant, sondern in weit stärkerem Maße sogar noch für die Jüngeren. Da es sich dabei fast ausschließlich um Erwerbstätige handelt, ist anzunehmen, daß aufgrund der beruflichen Verpflichtungen die Freizeit anderweitig genutzt wird und man gerne entsprechende Dienstleistungsangebote nutzen würde. Mit zunehmendem Einkommen steigt das Interesse an dieser Leistung.

Ein ähnliches Bild zeigt sich bei dem Angebot einer (*bezahlten*) *Wohnungsbetreuung bei längerer Abwesenheit*. Ein etwas überdurchschnittlicher Bedarf ist bei den jüngeren Familien und Alleinstehenden zu konstatieren, die erwerbstätig sind.

Da das Angebot „*Essen auf Rädern*“ eine ursprünglich ohnehin auf die älteren Menschen zugeschnittene Leistung ist, ist es nicht verwunderlich, daß vor allem die älteren Alleinstehenden angeben, ggf. entsprechende Serviceangebote wahrzunehmen. Für andere ist dieses Angebot kaum in irgendeiner Weise ansprechend.

Es liegt auf der Hand, daß Angebote, die sich auf die *Kinderbetreuung* und auf die Organisation von *Freizeitmöglichkeiten für Mütter mit Kindern* beziehen, eher von diesen auch genutzt werden. Vor allem sind dies Alleinerziehende, aber auch junge Familien mit kleineren Kindern, die in der Regel jedoch über ein geringeres Pro-Kopf-Einkommen als andere verfügen. Dies legt möglicherweise den Schluß nahe, daß entsprechende kommerzielle Angebote kostengünstig sein sollten.

Ebenso ist nicht verwunderlich, daß es insbesondere die ab 55jährigen sind, die sich für die Organisation von *Freizeitangeboten für Senioren* interessieren. Dieses Angebot ist gleichermaßen für ältere Alleinstehende wie auch für ältere Paare von Interesse.

Mehr als jeder Zehnte über 55jährige Mieter würde *Fahrdienstangebote* in Anspruch nehmen. Dabei handelt es sich sowohl um Alleinstehende, als auch um Paare, die entweder nie ein Auto besessen, oder aber aus Altersgründen darauf verzichtet haben. Mit zunehmendem Alter wächst der Anteil der an dieser Leistung Interessierten noch.

Hinsichtlich der Leistung „*Unterstützung beim Einkauf/Lieferservice*“ ist keine altersspezifische Differenzierung erkennbar. Zu vermuten ist, daß sich Mieter aller Altersgruppen gleichermaßen insbesondere für den Lieferservice interessieren, wenngleich auch möglicherweise aus unterschiedlichen Gründen. Ob nun der Zeitfaktor, die Mobilität, die berufliche

Eingebundenheit oder der Gesundheitszustand Einzelner ausschlaggebend sind, ca. jeder siebente Befragte würde ein solches Angebot in Anspruch nehmen.

Insgesamt würde sich, wie oben bereits beschrieben, mehr als jeder Dritte für einen *Anschluß an eine Notrufanlage* interessieren. Das Interesse ist in allen Altersgruppen ähnlich hoch und steigt etwas bei den über 75jährigen Alleinstehenden noch an.

Für eine *Beratung, Begleitung und Unterstützung bei Behördengängen* ist ein höheres Potential sowohl bei den über 75jährigen Alleinstehenden, aber auch bei den jüngeren Alleinstehenden und Alleinerziehenden feststellbar. Mit abnehmendem Pro-Kopf-Einkommen wächst der Anteil derer, die eine entsprechende Leistung in Anspruch nehmen würden (bei einem Pro-Kopf-Einkommen von 750 DM ist es z.B. mehr als jeder Fünfte). Mit anderen Worten, insbesondere diejenigen, die weniger Geld zur Verfügung haben und höchstwahrscheinlich verstärkt auf die Hilfe von Behörden angewiesen sind, würden auf ein diesbezügliches Beratungs- und Begleitungsangebot zurückgreifen.

Hilfe bei außergewöhnlichen Situationen ist ein Angebot, an dem überdurchschnittlich sowohl jüngere als auch ältere Alleinstehende interessiert sind, während eine *regelmäßige häusliche Pflege* überwiegend für die älteren Altersgruppen und unter diesen insbesondere für die Alleinstehenden in Frage kommt.

Zusätzliche Leistungen, die nach Meinung einiger Mieter ebenfalls angeboten werden könnten, beziehen sich zum einen auf die Organisation ansprechender kultureller Veranstaltungen, Vorträge u.ä. (z.B. Fremdsprachenlehrgänge im Stadtteil) bzw. von Freizeitangeboten auch für Familien und Singles. Zum anderen wird auf wohnungsbezogene Leistungen verwiesen, wie die Anschaffung von Heißmangeln oder die Organisation von Umzugshilfen. Bei den zusätzlichen Nennungen wurde darüber hinaus auch auf das Angebot kostengünstiger Frauentaxis, vor allem in den Abendstunden hingewiesen.

7.2 Zahlungsbereitschaft für Serviceangebote

Die Zahlungsbereitschaft derjenigen, die Angebote in Anspruch nehmen würden, ist zunächst einmal abhängig von der Anzahl der Leistungen, die jeweils genutzt werden sollen. Dies kann anhand der Befragungsergebnisse allerdings nicht im einzelnen ausgewiesen werden, deshalb können nur Mittelwerte angegeben werden. Im Durchschnitt wären die Mieter bereit, bis 82,50 DM im Monat für die Nutzung entsprechender kommerzieller Dienstleistungsangebote zu zahlen.

Obgleich auch jüngere Altersgruppen, Alleinstehende und Familien durchaus ein Interesse an bestimmten Angeboten haben, ist anzunehmen, daß insbesondere die Älteren von der Anzahl her mehr Leistungen in Anspruch nehmen würden, da sie auch bereit sind, etwas mehr als den durchschnittlichen Wert dafür zu zahlen.

Deshalb ist es auch nicht verwunderlich, daß die Mittelwerte in jenen Stadtteilen besonders hoch sind, die einen hohen Altersdurchschnitt haben, wie in der Südstadt, in Reutershagen, Lütten Klein (zwischen bis 93,50 DM und bis 97,90 DM). Am höchsten liegt er jedoch in der Stadtmitte (bis 109,60 DM), was möglicherweise auch mit der Einkommensstruktur der hier Wohnenden zusammenhängt.

Tab. 81: Zahlungsbereitschaft für kommerzielle Angebote nach Stadtteilen (in Prozent)

	Bis 20 DM	Bis 50 DM	Bis 100 DM	Bis 150 DM	Bis 200 DM	Bis 250 DM	Bis 300 DM	Über 300 DM
Warnemünde	40,0	40,3	5,8	9,8	4,1	0,0	0,0	0,0
Lichtenhagen	30,0	37,3	19,0	3,4	5,0	3,0	2,3	0,0
Groß Klein	18,4	34,3	28,7	9,6	5,5	2,4	0,0	1,0
Lütten Klein	17,8	35,9	22,7	8,9	6,7	3,0	2,5	2,5
Evershagen	33,5	35,4	22,8	3,1	3,3	1,0	1,0	0,0
Schmarl	27,4	26,7	30,7	7,1	0,0	1,4	4,8	1,9
Reutershagen	14,9	30,5	30,3	11,0	6,3	1,5	3,5	2,0
Hansav./KTV	34,8	44,5	14,6	5,2	0,0	0,9	0,0	0,0
Mitte	15,7	27,3	24,5	10,0	12,1	3,7	6,6	0,0
Südstadt	13,8	35,3	26,4	9,3	7,8	3,0	3,2	1,3
Dierkow	28,8	40,7	13,1	5,9	5,8	3,8	0,0	1,9
Toitenwinkel	39,1	24,0	23,7	4,8	5,7	0,0	0,9	1,9
Insg.	23,8	33,5	23,7	7,5	5,7	2,2	2,3	1,3

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Die Zahlungsbereitschaft differiert in Abhängigkeit vom Einkommen, d.h. Service-Angebote muß man sich leisten *können*. Insbesondere Alleinstehende über 65 Jahre würden durchschnittlich mehr Geld ausgeben. Solange man mit einem Partner zusammenlebt bzw. die Familie entsprechende Hilfen anbietet, wird offensichtlich etwas weniger Geld für kommerzielle Dienstleistungen eingeplant.

Die obigen Befunde bestätigen sich auch bei näherer Betrachtung der Zahlungsbereitschaft nach bestimmten Geldkategorien. Wie sich bereits im Mittelwert widerspiegelt, stellt die Summe von 100 DM offensichtlich die „magische“ Grenze für die Mehrzahl der Befragten dar, wenngleich immerhin noch 13,2% bereit sind, zwischen 100 und 200 DM für entsprechende Angebote zu zahlen. Lediglich 4,5% würden zwischen 200 und 300 DM bezahlen und 1,3% würde über diesen Betrag hinausgehen, um Dienstleistungen in Anspruch nehmen zu können.

Jeder Dritte (33,5%) wäre bereit, einen Betrag in Höhe bis zu 50 DM und jeweils ca. ein Viertel der an Dienstleistungsangeboten interessierten Mieter bis 20 DM bzw. zwischen 50 und 100 DM zu zahlen. Auch hier zeigt sich wiederum ein Zusammenhang zwischen der Höhe des Betrages, der aufgewendet wird und dem Alter und Einkommen der potentiellen Nutzer von Service-Angeboten.

8 Einkaufsverhalten

Die in die Befragung einbezogenen Rostocker Mieter wurden gebeten anzugeben, wie häufig sie wo ihre Lebensmittel, ihre Schuhe und Textilien und ihre Waren für den langfristigen Bedarf einkaufen. Darüber hinaus wurde erfragt, welches Verkehrsmittel sie nutzen, wenn sie in der Innenstadt einkaufen und wo sie ihren Wagen parken, wenn sie mit dem Auto in die City fahren.

8.1 Einkaufsort und Einkaufshäufigkeit

Bei der Frage nach der Einkaufshäufigkeit und dem bevorzugten Ort des Einkaufs für die unterschiedlichen Lebensbereiche und –bedürfnisse sollten die Mieter angeben, ob und wie häufig sie bestimmte Einkäufe im eigenen Stadtteil, in der City, in Warnemünde, Hamburg, Lübeck und in den großen Einkaufsparks in und um Rostock (wie Warnowpark, Ostseepark, Hansecenter, Südstadt-Center, Doberaner Hof, Globus und Allkauf) tätigen bzw. Waren über den Versandhandel bestellen.

Da sich dabei ein recht unterschiedliches Bild zeigt, soll im Folgenden differenziert auf die einzelnen Befunde eingegangen werden. Zunächst soll der Frage nachgegangen werden, wie häufig Lebensmittel wo gekauft werden.

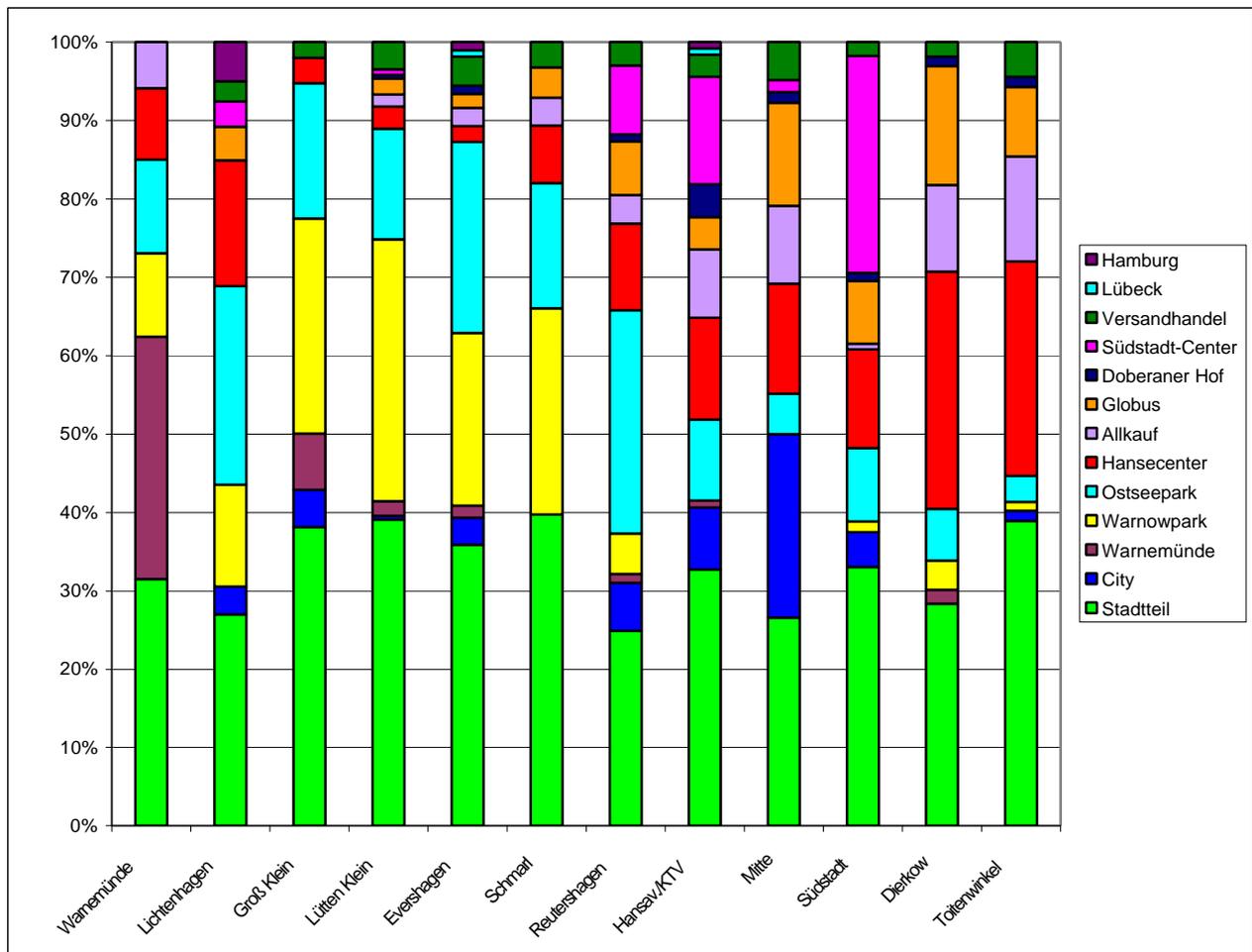
Deutlich wird ganz allgemein – und dieses Ergebnis unterscheidet sich auch nicht von dem der Befragung 1997 -, daß beim Einkauf von Lebensmitteln die Nahversorgung im Wohngebiet bzw. den in unmittelbarer Nähe liegenden Einkaufszentren auf der grünen Wiese dominiert. Knapp Dreiviertel aller Befragten (73,7%) gibt an, Lebensmittel häufig im eigenen Stadtteil einzukaufen. Demgegenüber werden eventuelle Einkaufsfahrten nach Hamburg oder Lübeck in der Regel nicht für diesbezügliche Einkäufe genutzt.

In der City deckt etwas mehr als jeder Zehnte (11,6%) befragte Rostocker Mieter häufig seinen Lebensmittelbedarf. Dabei handelt es sich vorrangig um Mieter, die hier bzw. in unmittelbarer Nähe wohnen und/oder arbeiten. Unter den Einkaufsparks werden von den Befragten am häufigsten für den Einkauf von Lebensmitteln die beiden großen Center Warnowpark (34,4% aller Befragten geben an, dort häufig ihre Einkäufe des täglichen Bedarfs zu tätigen) und der Ostseepark (33,9% kaufen dort häufig ihre Lebensmittel) genutzt. Ungefähr jeder Vierte (24,1%) kauft oft Lebensmittel im Hansecenter ein. Die anderen Möglichkeiten werden vergleichsweise etwas seltener für häufige Einkäufe genutzt wie Globus (12,2%), das ehemalige Allkauf (heute Real – 10,1%), das Südstadt-Center (12,4%) und der Doberaner Hof (2,3%).

Die Gründe dafür sind vielfältig. Zunächst spielt für diese Verteilung schlicht eine Rolle, daß die Mieter aus dem Nordwesten der Stadt mit guter Anbindung zum Warnowpark und Ostseepark unter den Befragten dominieren. In der Gesamtschau ergeben sich dadurch höhere Werte für diese Einkaufszentren, da die Mehrzahl eher im Nahbereich einkauft. Zum anderen

spielt auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr eine nicht zu unterschätzende Rolle. Nicht jeder verfügt heute über ein Auto, mit dem in der Regel Großeinkäufe transportiert werden. Globus und Allkauf (heute real) liegen verkehrstechnisch so, daß sie mit öffentlichen Verkehrsmitteln nur schwer oder gar nicht zu erreichen sind (zum Teil sind die Haltestellen auch zu weit entfernt). Angesichts der täglichen Stausituation auf Rostocks Straßen müssen zudem auch mit dem Auto oft zeitlich aufwendige Wege zurückgelegt werden, so daß ganz offensichtlich häufiger auf in der Nähe liegende Einkaufsmöglichkeiten auch bei Wochenendeinkäufen zurückgegriffen wird. Daß schließlich im Doberaner Hof relativ wenige der Befragten häufig ihre Lebensmitteleinkäufe tätigen, hat wohl in erster Linie mit der eingeschränkten Angebotspalette zu tun. Es ist kein vergleichbares Einkaufszentrum wie die vor genannten.

Abb. 32: Lebensmittel „oft“ einkaufen nach Ortsteil (in Prozent)



Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Nach Stadtteilen differenziert zeigt sich folgendes Bild: Im Nordwesten der Stadt wird von den dort lebenden Mietern ganz eindeutig neben dem eigenen unmittelbaren Wohngebiet der Warnowpark und in etwas geringerem Maße auch der Ostseepark für häufige Lebensmitteleinkäufe präferiert. Demgegenüber haben das Hansecenter, Allkauf (heute real) und Globus eine größere Bedeutung für die in Dierkow/Toitenwinkel und im Zentrum der Stadt Wohnenden. Mit anderen Worten: In der Regel werden neben den Möglichkeiten des eigenen

Stadtteils bzw. Wohngebiets die nächstliegenden Einkaufsparks und Center für die Deckung des Lebensmittelbedarfes genutzt.

Betrachtet man die Ergebnisse differenziert nach dem Alter der befragten Mieter bestätigt sich der immer wieder zu beobachtende Befund, daß, je älter die Befragten sind, die Einkaufsmöglichkeiten im eigenen Stadtteil um so wichtiger werden. Sofern größere Einkaufsparks in der Nähe liegen und zudem noch günstig mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen sind, werden diese auch von Älteren genutzt. Lange und umständliche Wege nehmen sie für den Lebensmitteleinkauf jedoch nicht auf sich. Zumal gerade die Älteren in immer geringerem Maße über ein Auto verfügen (vor allem ältere Alleinlebende) und deshalb auch nicht mehr so flexibel sind. Aus diesem Grunde erhält unter den vorgegebenen Einkaufsmöglichkeiten das Südstadt-Center auch bei den Älteren relativ hohe Werte, weil dies ein Stadtteil ist, in dem relativ viele ältere Mieter wohnen. Eine ähnliche Entwicklung ist für die Zukunft auch in Reutershagen zu erwarten, wenn demnächst die Reuter-Passage eröffnet wird. Möglicherweise kann sich dort auch der Trend von Einkäufen im Ostseepark Sievershagen hin zum eigenen Wohngebiet/Stadtteil verändern.

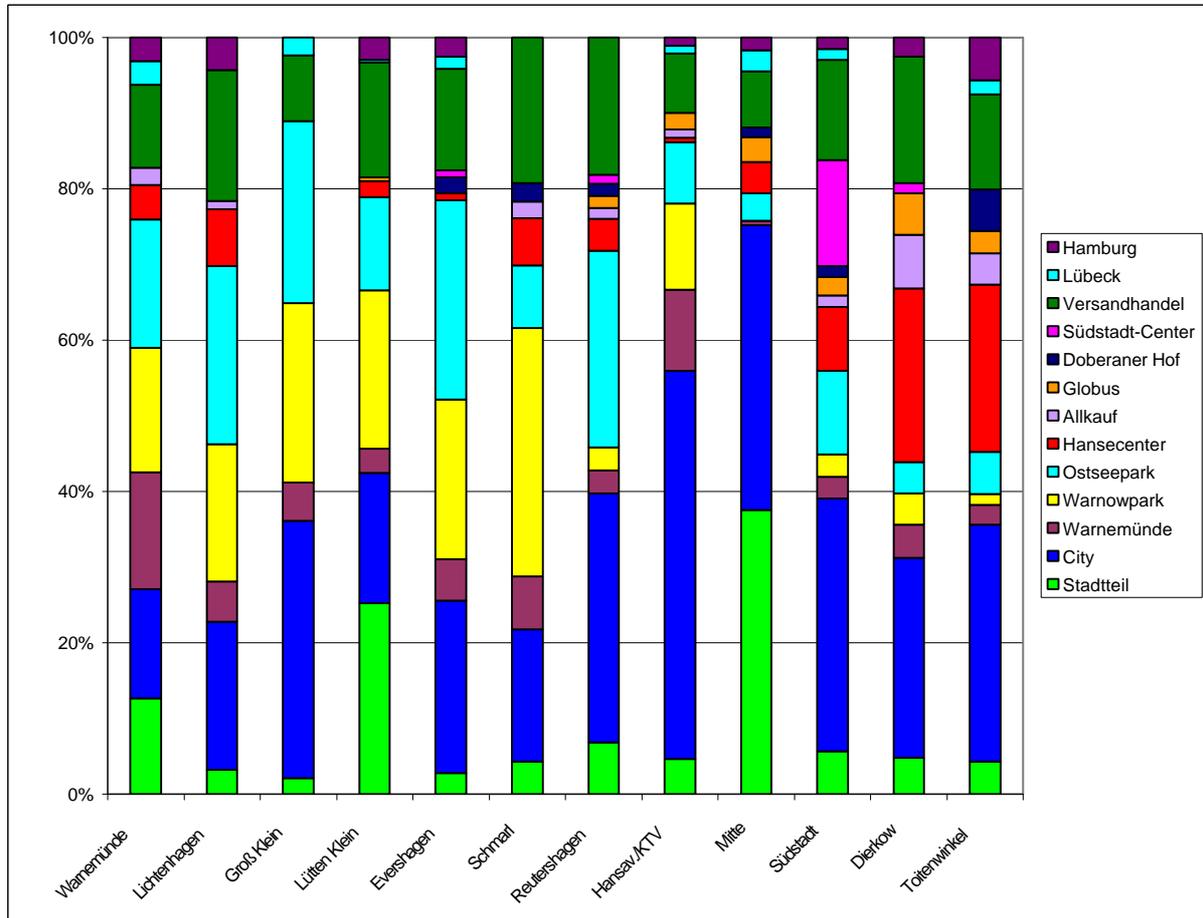
Die Mieter der jüngeren Altersgruppen nutzen demgegenüber etwas häufiger auch diejenigen Einkaufsparks, die etwas weiter weg liegen (also nicht direkt in Wohngebiete integriert sind wie Globus oder das Hansecenter).

Die Situation hinsichtlich des *Einkaufes von Schuhen/Textilien* sieht allerdings gänzlich anders aus. Hier ist die City für die Hälfte aller Befragten der Ort, wo sie häufig ihre diesbezüglichen Einkaufswünsche erfüllen. Und dies relativ unabhängig davon, in welchem Stadtteil die Befragten wohnen. Auch von der Einkommenshöhe ist das nicht so stark abhängig, wobei allerdings deutlich wird, daß die „Besserverdienenden“ in noch etwas stärkerem Maße die Innenstadt für den Einkauf von Schuhen und Textilien nutzen. Daß Studenten hier relativ häufig einkaufen, liegt vermutlich daran, daß für sie entsprechende Trendangebote in der Innenstadt stärker vorhanden sind als anderswo.

Ein entsprechendes Angebot findet offensichtlich ca. jeder Vierte der Befragten auch im Ostsee- und im Warnowpark, weshalb sie angeben, dort häufig ihre Schuhe und Textilien zu kaufen. Fast ebenso viele decken ihren diesbezüglichen Bedarf häufig aber auch über die Möglichkeiten des Versandhandels. Daß diese Einkaufsform nicht nur ein Trend für die unteren Einkommensgruppen ist, beweist die Tatsache, daß reine Erwerbshaushalte bzw. die etwas höheren Einkommensgruppen relativ stark über diese Möglichkeit, ihre Einkäufe von Schuhen und Textilien „per Post/Telefon“ zu tätigen, Gebrauch machen. In den letzten Jahren scheint nach Meinung von Experten der Einkauf über den Versandhandel ohnehin um ein Vielfaches zugenommen zu haben. Mögliche Erklärungen sind nicht nur die sogenannten Billigangebote, sondern eben auch die bequeme Form des Einkaufes, die an keine Öffnungszeiten gebunden ist und die Möglichkeit, die Ware bei Nichtgefallen relativ problemlos zurückgeben zu können. Angesichts der zeitlichen Situation vieler Erwerbstätiger (lange Arbeitszeiten, lange Arbeitswege) greifen viele von ihnen deshalb auch gerne auf diese Form des Einkaufes zurück.

Jeder Zehnte gibt an, seine Schuhe und Bekleidung häufig im Hansecenter zu kaufen. Überwiegend handelt es sich dabei um Mieter aus dem Nordosten der Stadt, aus Dierkow und Toitenwinkel.

Abb. 33: Textilien/Schuhe „oft“ einkaufen nach Ortsteil (in Prozent)



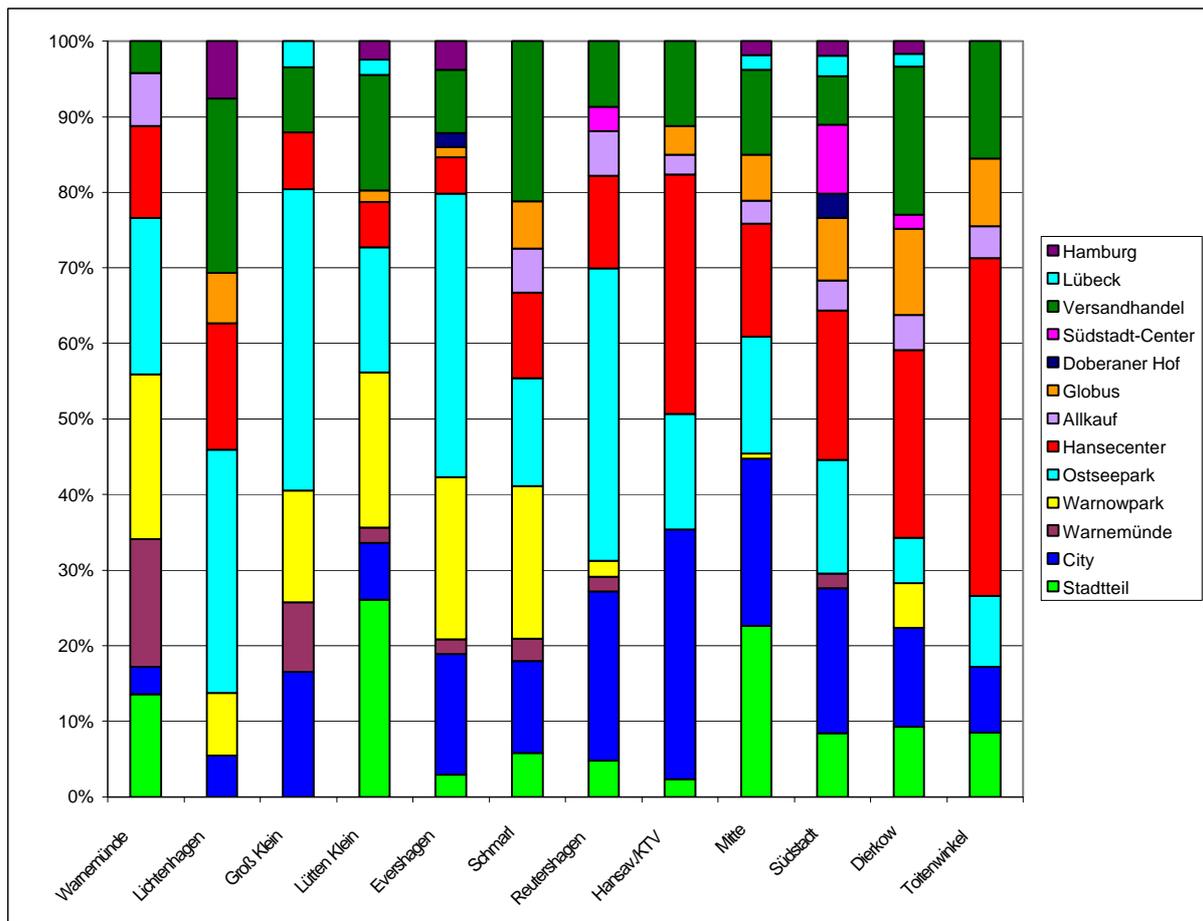
Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Differenziert nach dem Einkaufsverhalten je nach Stadtteilen wird deutlich, daß das Zentrum/die Innenstadt für alle Rostocker Mieter, unabhängig vom jeweiligen Wohngebiet, als häufiger Einkaufsort für Schuhe und Textilien genutzt wird. Abhängig davon, ob man im Nordosten oder im Nordwesten wohnt, werden die entsprechenden naheliegenden Einkaufsparks ebenfalls für entsprechende Einkäufe in Anspruch genommen. Daß bestimmte Einkaufsmöglichkeiten auf der grünen Wiese bzw. in der Stadt (wie Allkauf und der Doberaner Hof) in geringerem Umfang genutzt werden, ist wohl in erster Linie dem eingeschränkten Angebot geschuldet.

Je nach Angebotspalette werden die *Einkaufsmöglichkeiten* in und um Rostock auch für den langfristigen Bedarf genutzt. Deshalb dürfte es kaum verwundern, daß bei diesen Einkäufen als Ort der Ostseepark, der eigene Stadtteil, die City bzw. der Warnowpark dominieren. Als Alternative nutzen 15,6% der Befragten relativ häufig für den langfristigen Bedarf den Versandhandel.

Differenziert nach Stadtteilen zeigt sich ein ähnliches Einkaufsverhalten wie bei den Waren des täglichen Bedarfs: Im Nordosten wird das naheliegende Hansecenter stärker frequentiert und im Nordwesten der Ostseepark, was offensichtlich auch mit ähnlichen Angeboten in den beiden Centern zusammenhängt. Man kann sowohl Möbel, als auch Elektrowaren kaufen bzw. findet dort entsprechende Baumärkte.

Abb. 34: Langfristiger Bedarf - „oft“ einkaufen nach Ortsteil (in Prozent)



Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Festzustellen ist ein Zusammenhang zwischen dem Einkaufsverhalten des langfristigen Bedarfs und der Mobilität. So nutzen diejenigen Mieter, die kein Auto besitzen, eindeutig stärker die City und den Warnowpark, der mit Bus und S-Bahn-Anbindung relativ gut zu erreichen ist, für ihre Einkäufe, während diejenigen, die über ein bzw. mehrere Autos verfügen, den Hansepark bzw. den Ostseepark stärker in Anspruch nehmen.

Inwieweit das nicht nur ein Problem des Transports von (schweren) Lasten ist, sondern möglicherweise auch ein Parkplatzproblem, soll im Folgenden näher beleuchtet werden. In der Befragung von 1997 wurde ganz eindeutig das Fehlen von Parkplätzen als der hauptsächlichste Grund genannt, warum bestimmte Personengruppen ihre Einkäufe lieber auf der grünen Wiese durchführen, als in die Innenstadt zu kommen.

In diesem Jahr wurden nun die Mieter zunächst gefragt, mit welchem Verkehrsmittel sie zum Einkauf in die Innenstadt kommen. Dabei waren Mehrfachnennungen zugelassen.

Zwei Drittel aller Befragten (66,9%) gab an, daß sie Bus und Bahn nutzen, um ins Zentrum zu fahren. Ganz offensichtlich werden die Nahverkehrsverbindungen von allen Stadtteilen ins Zentrum als relativ gut bewertet. An zweiter Stelle bei den Nennungen wurde das Auto bzw. das Zweirad als Verkehrsmittel angegeben (43%), während 11,3% die Innenstadt per Fahrrad und immerhin 18,8% zu Fuß (höchstwahrscheinlich weil sie hier bzw. in der Nähe wohnen) erreichen. Durchgängige Muster, wer aus welchen Gründen das Auto zum Einkauf nutzt und wer nicht, sind aus den Befragungsergebnissen nicht ablesbar. Deutlich wird jedoch zumindest, daß die Älteren (über 55 Jahre) wesentlich stärker auf Bus und Bahn zurückgreifen bzw. (soweit es die Weglänge zuläßt) häufiger zu Fuß in die Innenstadt gehen als die Jüngeren. Das wiederum hat mit dem Vorhandensein eines Autos zu tun.

Ebenfalls wird ein Zusammenhang zwischen dem Einkommen und der Nutzung bestimmter Verkehrsmittel deutlich. Wie in der Befragung 1997 sichtbar wurde, wird als Grund für das Nichtnutzen von Bus und Bahn durch die Geringverdiener die Höhe der Kosten für ein Ticket angegeben. Möglicherweise ist dies auch der Grund dafür, warum in dieser Befragung gerade diese Gruppe angibt, stärker auf das Fahrrad zurückzugreifen bzw. zu Fuß zu gehen.

Auch bei der Frage danach, wo diejenigen parken, die mit dem Auto in die Innenstadt kommen, waren Mehrfachnennungen zulässig. Insgesamt präferiert eine deutliche Mehrheit die kostenfreien Möglichkeiten. Mehr als der Hälfte (52,7%) ist es egal, wo sie parken, Hauptsache umsonst. Angesichts der geringen Möglichkeiten, die es im Innenstadtbereich überhaupt noch gibt, um kostenfrei zu parken, kann durchaus in einem gewissen Umfang unterstellt werden, daß Verstöße gegen die Straßenverkehrsordnung unter Umständen einkalkuliert werden. In den Seitenstraßen parkt knapp ein Viertel (24%) derer, die mit dem Auto ins Zentrum kommen, während 22,6% die Möglichkeiten mit Parkuhr nutzen. Ein Parkhaus bzw. Großparkplätze werden nur von jedem Zehnten als die Orte angegeben, wo sie ihr Auto abstellen. Das kann zum einen in den Kosten begründet sein, zum anderen aber auch offensichtlich im fehlenden bzw. mangelnden Angebot solcher Plätze. Für zu hohe Kosten spricht, daß diejenigen mit einem geringen Prokopfeinkommen in wesentlich stärkerem Maße angeben, daß es ihnen egal ist, wo sie parken, Hauptsache umsonst. Die Parkhausbenutzer sind überdurchschnittlich unter den Jüngeren zu finden, während das Parken mit Parkuhr eher die älteren Jahrgänge (über 55 Jahre) nutzen.

Nach wie vor ist hinsichtlich des Einkaufsverhaltens Rostocker Mieter der Trend ungebrochen, die täglichen Lebensmitteleinkäufe bzw. die diesbezüglichen Wochenendgroßeinkäufe im Stadtteil bzw. in den in der Nähe gelegenen Einkaufsparks zu realisieren. Dies ist generell auch nicht ungewöhnlich, zumal die Angebotspaletten und die Preise unterschiedlicher Parks im Lebensmittelbereich sich nicht gravierend voneinander unterscheiden. Die Mobilität einzelner Gruppen ist ausschlaggebend dafür, ob auch etwas weiter entfernte Einkaufsmöglichkeiten genutzt werden oder nicht, wobei sich insbesondere bei Älteren ganz eindeutig der

Lebensmittelpunkt in den Stadtteil, das engere Wohnumfeld verlagert, was sich eben auch bei Einkäufen von Lebensmitteln zeigt.

Im Unterschied zu den Untersuchungsergebnissen der Befragung von 1997, die ein geringes Maß an Attraktivität für die Innenstadt als Einkaufsstandort attestieren mußte, hat sich dieser Zustand offensichtlich etwas zum Positiven hin gewandelt. Deutlich mehr Befragte als damals tätigen zum gegenwärtigen Zeitpunkt ihre Einkäufe von Schuhen und Textilien sowie des langfristigen Bedarfs in der Rostocker City. Insbesondere im Hinblick auf den Kauf von Bekleidung und Schuhen ist die Innenstadt als häufiger Einkaufsstandort zur Nummer 1 bei den befragten Rostocker Mietern avanciert. Daß nach wie vor Parkplatzprobleme ein Grund dafür sind, lieber auf der grünen Wiese einzukaufen, kann angesichts der Befragungsergebnisse nur vermutet werden. Ganz offensichtlich ist aber auch insbesondere für die nichtmotorisierten Mieter die Anbindung an den ÖPNV ausschlaggebend dafür, ob sie zum Einkaufen auch in weiter entfernte bzw. nicht in die Wohngebiete integrierte Einkaufscenter fahren oder nicht.

9. Freizeitinteressen der Mieter

9.1 Freizeitaktivitäten

Fragen nach den Freizeitinteressen Rostocker Mieter wurden erstmalig in die Befragung aufgenommen, weshalb auch keine entsprechenden Vergleiche zu den Vorjahren vorgenommen werden können. Hintergrund für das Interesse an der Freizeitgestaltung der befragten Rostocker Haushalte und für die Frage nach den Orten, wo man seine Hobbys ausübt, ist der Versuch, den Bedarf an Freizeiteinrichtungen in den jeweiligen Stadtteilen zu ermitteln. Nur wenn man weiß, welche Bedürfnisse und Interessenlagen überhaupt vorhanden sind und wo sie bisher befriedigt wurden/werden, können solche Bedarfe ermittelt werden.

Die Freizeitaktivitäten, Bedürfnisse und Interessen soziodemographisch unterschiedlich strukturierter Gruppen sind nie homogen, sondern können stets nur im Kontext mit der jeweiligen sozialen Lage, der Lebenssituation, entsprechenden Grundeinstellungen und Wertorientierungen betrachtet werden.

So haben u.a. das Alter, die Verfügbarkeit von Zeit und die Finanzen Einfluß auf das Freizeitverhalten bzw. die Interessenlage bestimmter Gruppen von Menschen. Zu den allgemeinen Erfahrungen gehört das Wissen, daß jüngere Menschen meist mobiler sind als ältere und ihr Freizeitinteresse in stärkerem Maße über das unmittelbare Wohnumfeld hinaus richten können. Andererseits fehlt ihnen oft aus unterschiedlichsten Gründen (z.B. durch familiäre oder berufliche Belastung) die notwendige Zeit und vielleicht auch Kraft dafür, ihren Interessen und Neigungen nachzugehen. Andere Jüngere hätten wiederum Zeit (z.B. durch Arbeitslosigkeit), ihnen fehlen jedoch die notwendigen finanziellen Ressourcen bzw. der notwendige „Antrieb“. Mit dem Alter nimmt die verfügbare Zeit für entsprechende Freizeitaktivitäten kontinuierlich zu. Zu beobachten ist besonders, daß die heutigen Senioren aktiver sind als früher und es auch für längere Zeit bleiben. Von nicht zu unterschätzender Bedeutung ist es aber auch, ob man alleine lebt oder ob ein Partner da ist, mit dem man seine Freizeit verbringen kann.

Wie sieht es nun vor diesem allgemeinen Hintergrund mit den Freizeitaktivitäten der befragten Rostocker Mieter konkret aus? Zunächst muß festgehalten werden, daß es auf der einen Seite häusliche Aktivitäten gibt, denen (fast) alle nachgehen und daß es auf der anderen Seite ein ganzes Spektrum von außerhäuslichen Aktivitäten gibt, die in der Summe auch in irgendeiner Form von allen ausgeübt werden. (Fast) niemand sitzt nur allein zu Haus und geht nur den häuslichen Aktivitäten nach, sondern es ergibt sich immer eine Kombination von häuslichen und außerhäuslichen Aktivitäten.

Die außerhäuslichen Aktivitäten lassen sich dabei noch unterscheiden in die Kategorien „Bummeln, Spaziergehen und Strandbesuch“ (eher kontemplative Tätigkeiten zum Ausspannen, Regenerieren usw.), „Veranstaltungen besuchen“ (eher kommunikative und konsumorientierte Aktivitäten wie Kino, Theater, Kneipenbesuch usw.), „Freunde/Bekannte treffen“ (sozial-kommunikative Tätigkeiten), „Sport treiben“ (aktive Freizeitbeschäftigung), „sich

um Familienangehörige/Freunde/Bekannte kümmern“ (soziale Aktivitäten) und „Reisen“ als spezifische Aktivität einteilen.

An der Spitze der Freizeitunternehmungen stehen zunächst die häuslichen Aktivitäten „Zeitung und Bücher lesen“ und „Fernsehen“. Unabhängig vom Alter werden diese eher passiv „isolierten“ Aktivitäten von allen Gruppen relativ häufig ausgeübt. Dabei steht das Fernsehen an erster Stelle (94,8% tun dies häufig bzw. gelegentlich), 81,5% lesen entsprechend häufig Bücher, wobei die Häufigkeit mit steigendem Alter der Befragten zunimmt. Etwas mehr als die Hälfte der Mieter (51,1%) gibt an, daß sie sich im eigenen Garten/Kleingarten entspannen. Während dies unter den bis 30jährigen etwas mehr als ein Drittel tut, sind es unter den 50 bis 65jährigen doppelt so viele.

Tab. 82: Freizeitaktivitäten

	Häusliche Aktivitäten	Bummeln, Spazieren, Strand	Veranstaltungen besuchen (Kino, Kneipe etc)	Sport treiben	Um Freunde/ Bekannte kümmern	Freunde/ Bekannte treffen	Reisen
Nie/selten	1,0	4,7	16,3	45,8	16,4	19,4	35,0
Häufig/gelegentlich	99,0	95,3	83,7	54,2	83,6	80,6	65,0
Davon:							
TV	94,8						
Buch	81,5						
Garten	51,1						
Spazieren		90,5					
Bummeln		77,7					
Strand		65,6					
Café/Kneipe			59,5				
Feste			53,2				
Kino			38,6				
Museum			34,0				
Sport passiv			33,4				
Konzert			28,0				
Tanzen			28,0				
Bildung			23,2				
Theater			21,8				
Schwimmen				65,9			
Gymnastik				33,7			
Fuß/Handball				21,2			
Skating				15,2			
Segeln etc.				13,4			
Kraftsport				11,5			
Tennis usw.				11,5			
Leichtat.				10,1			
Motorsport				6,1			
Reiten				3,1			
Extrem				2,3			
Surfen				1,2			
Golf				0,9			
Familie kümmern					93,5		
Bekannte kümmern					80,7		

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Bei den äußerhuslichen Aktivitäten stehen der Spaziergang, der Stadtbummel und der Strandbesuch an der Spitze, indem insgesamt 95,3% darauf verweisen, diese Aktivitäten gelegentlich bzw. häufig zu unternehmen. Den Spaziergang unternehmen 90,5% häufig. Dreiviertel aller Befragten machen gern einen Stadtbummel, während knapp zwei Drittel angeben, daß sie relativ häufig am Strand Baden gehen.

Für insgesamt 83,7% stellt der Besuch von Veranstaltungen, zu denen auch Restaurant- und Kinobesuche zählen sowie das Zuschauen bei Sportveranstaltungen, eine häufige bzw. mindestens gelegentliche Freizeitaktivität dar. Unter diesen Aktivitäten dominiert der Besuch von Cafés und Gaststätten (59,5% nutzen ihre Freizeit relativ häufig dazu) und von Festen (53,2%). Jeweils ungefähr ein Drittel geht ab und zu ins Museum oder besucht Kino- und Sportveranstaltungen. Ungefähr jeder Vierte gibt an, in seiner Freizeit gelegentlich bzw. sehr häufig Konzert-, Theater und Tanzveranstaltungen oder Bildungsangebote zu nutzen.

Tab. 83: Freizeitaktivitäten nach Altersgruppen (in Prozent)

	15-<30	30-<50	50-<65	>65
Buch	75,8	79,6	82,8	81,6
TV	88,6	93,3	95,6	94,4
Freunde	94,7	85,2	76,5	73,8
Reisen	53,8	63,0	72,8	63,0
Museum	23,5	29,3	30,9	26,5
Kino	68,9	53,0	19,6	5,8
Theater	25,8	18,3	18,1	15,9
Konzert	34,8	27,2	21,1	16,7
Tanzen	59,8	34,7	12,3	7,8
Feste	47,7	51,1	45,1	34,0
Bildung	15,9	21,2	23,5	13,9
Café/Kneipe	72,0	61,3	42,4	34,5
Garten	38,6	46,4	62,3	46,8
Spazieren	78,0	83,6	91,4	86,9
Bummeln	78,0	76,9	76,5	65,7
Strand	83,3	77,8	54,7	43,7
Familie kümmern	75,8	80,7	83,8	69,6
Bekannte kümmern	79,5	68,6	71,3	57,1
Sport passiv	38,6	36,4	25,0	16,2
Fuß/Handball	12,9	24,1	5,1	1,4
Schwimmen	36,4	50,9	32,4	19,2
Leichtat.	6,8	8,5	4,9	1,7
Kraftsport	12,9	9,4	4,2	1,9
Gymnastik	12,1	17,9	23,3	15,6
Motorsport	3,8	4,2	3,9	1,1
Segeln etc.	11,4	10,4	6,1	3,1
Surfen	3,8	0,4	0,5	0,0
Reiten	1,5	4,0	0,2	0,3
Golf	2,3	0,6	0,2	0,0
Tennis usw.	13,6	11,6	2,2	0,8
Skating	21,2	16,4	1,7	0,0
Extremsport	5,3	1,7	0,5	0,0

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Hinsichtlich sportlicher Aktivitäten, die über das Zuschauen hinausgehen, zeigt sich, daß etwas mehr als die Hälfte aller Rostocker Mieter entsprechend häufig Sport treiben, während die andere knappe Hälfte (45,8%) das nie bzw. nur selten tut. Unter den Sportarten dominiert das Schwimmen, was knapp zwei Drittel als häufige Beschäftigung angibt. Ein Drittel aller Befragten treibt Gymnastik, während Fuß- bzw. Handballspielen für ungefähr jeden Fünften eine relativ regelmäßige Aktivität darstellt. Alle anderen Sportarten wie Skating, Segeln, Kraftsport u.ä. kommt nur noch für relativ wenige in Frage. Reiten, Surfen und Golf sind unter den Befragten wohl eher die Ausnahmesportarten und werden überwiegend von Befragten im Alter zwischen 30 und 50 wahrgenommen. Als sonstige Sportarten, die allerdings auch nur eine relativ untergeordnete Rolle spielen, zumindest was den Anteil der Nennungen im Fragebogen betrifft, werden folgende angegeben: Angeln, Badminton/Federball, Bowling/Kegeln, Fahrrad fahren, Volleyball, Wandern, Joggen/Laufen und Schach.

Darüber hinaus ist für ca. zwei Drittel aller Befragten das Reisen eine wichtige und relativ häufige Freizeitbeschäftigung.

Tab. 84: Freizeitaktivitäten nach Familientyp (in Prozent)

	alleinst. <40 J.	Alleinst. 40-<65 J.	Alleinst. >65 J.	Alleiner- ziehend	Paar	Familie
Buch	74,4	82,0	82,0	84,1	79,8	82,9
TV	82,9	93,5	92,8	92,0	96,1	95,1
Freunde	90,6	82,0	79,9	83,0	76,2	83,2
Reisen	51,3	53,2	57,6	64,8	72,3	66,7
Museum	27,4	33,1	32,4	34,1	25,4	29,1
Kino	64,1	28,8	7,2	60,2	17,7	50,8
Theater	23,1	23,0	21,6	26,1	14,5	17,4
Konzert	31,6	25,9	23,7	30,7	18,8	25,1
Tanzen	49,6	16,5	10,1	35,2	16,1	32,4
Feste	46,2	36,7	25,2	48,9	46,0	52,6
Bildung	23,9	25,2	20,9	20,5	17,5	18,3
Café/Kneipe	69,2	46,0	37,4	47,7	44,5	59,3
Garten	28,2	35,3	30,2	42,0	61,0	58,1
Spazieren	69,2	83,5	84,9	88,6	88,2	90,2
Bummeln	70,1	71,9	61,9	79,5	74,6	78,9
Strand	79,5	56,8	42,4	69,3	54,4	79,8
Familie kümmern	71,8	74,8	61,2	88,6	80,0	83,8
Bekannte kümmern	68,4	69,1	62,6	73,9	64,2	71,9
Sport passiv	39,3	21,6	13,7	36,4	24,9	36,1
Fuß/Handball	15,4	9,4	0,7	28,4	5,0	22,3
Schwimmen	41,0	36,0	15,8	47,7	28,8	51,7
Leichtat.	8,5	3,6	2,2	8,0	3,9	8,9
Kraftsport	10,3	5,8	2,2	12,5	3,9	8,9
Gymnastik	9,4	16,5	18,7	18,2	20,8	18,7
Motorsport	4,3	1,4	0,7	3,4	3,8	4,0
Segeln etc.	15,4	7,2	0,7	11,4	6,3	7,6
Surfen	0,9	0,7	0,0	1,1	0,5	0,6
Reiten	2,6	0,0	0,0	6,8	0,5	3,4
Golf	0,0	0,0	0,0	1,1	0,0	1,5
Tennis usw.	18,8	2,2	0,0	6,8	3,8	10,4
Skating	14,5	1,4	0,0	14,8	2,3	21,1
Extremsport	4,3	1,4	0,0	3,4	0,5	0,9

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Wie Eingangs bereits beschreiben, zeigt sich unter den Rostocker Mietern eine entsprechende altersabhängige Interessenlage für bestimmte Aktivitäten. Besonders trifft dies bei allen Sportarten mit Ausnahme von Schwimmen und Gymnastik zu. Mit zunehmendem Alter konzentrieren sich die Freizeitaktivitäten mehr auf das Wohngebiet (z.B. Spaziergang) bzw. auf die eigene Wohnung (Lesen und Fernsehen). Die über 50jährigen lesen etwas mehr Zeitungen und Bücher, wenngleich die Werte auch bei den jüngeren Altersgruppen relativ hoch sind. Dafür läßt die Häufigkeit von Café- und Gaststättenbesuchen deutlich nach. Ähnliches trifft auf Kino-, Konzert- und Tanzveranstaltungen zu. Für diejenigen, die zwischen 50 und 65 Jahre alt sind, stellt das Reisen eine relativ häufige Beschäftigung dar. Sie gehören zumeist zu den aktiven Senioren, meist Paare, die ganz offensichtlich sowohl Zeit als auch die notwendigen finanziellen Mittel dafür zur Verfügung haben. In höherem Maße kümmern sich demgegenüber die jüngeren Altersgruppen um Familienangehörige bzw. um Freunde.

Ein Zusammenhang mit dem Haushaltstyp existiert insoweit, als daß jüngere Alleinstehende, Alleinerziehende und Familien mit Kindern sich stärker auf außerhäusliche Freizeittätigkeiten orientieren, wie eben die Besuche von Kino- und Konzertveranstaltungen, Tanzen gehen oder der Besuch von Cafés und Gaststätten.

9.2 Ort der außerhäuslichen Aktivitäten

Interessant ist nicht nur, welche Freizeitaktivitäten bei den Einwohnern bevorzugt werden, sondern auch, wo die außerhäuslichen überwiegend ausgeübt werden. Bei der entsprechenden Frage waren Mehrfachnennungen zugelassen. Im Ergebnis ist eine starke Konzentration auf das unmittelbare Wohnumfeld, den eigenen Stadtteil festzustellen. Offensichtlich werden zunächst immer die nächstliegenden Freizeitmöglichkeiten genutzt und längere Wege werden erst für spezielle und möglicherweise nicht alltägliche Aktivitäten in Kauf genommen.

Während 43,6% der befragten Mieter ihre (außerhäusliche) Freizeit im Wohngebiet verbringen, wird von mehr als jedem Dritten (36,1%) dazu auch das Umland von Rostock genutzt. Fast ebensoviele (31,6%) geben Warnemünde als den Ort an, in dem sie bestimmte Freizeitaktivitäten durchführen. Angesichts der Ostseelage der Hansestadt und der offensichtlichen Begeisterung fürs Schwimmen dürften besonders letzterer Befund kaum verwundern. Betrachtet man zudem den Freizeitort im Kontext mit bestimmten Aktivitäten, wird deutlich, daß es sich u.a. insbesondere um solche überwiegend saisonalen Aktivitäten wie das Baden/Schwimmen handelt bzw. um Spaziergänge am Strand oder in der Rostocker Heide. Ebenso ist anzunehmen, daß verstärkt auch die Jüngeren die Diskotheken im Umland nutzen.

Zudem gibt insgesamt ca. jeder Siebente an, für die Freizeitgestaltung die Möglichkeiten im Stadtzentrum, in Lütten Klein (Kino Cinestar und Gastronomie in der Zentrumsbebauung), in einem anderen Stadtteil sowie in entfernteren Regionen zu nutzen.

Diese allgemeinen Befunde stellen sich jedoch in jedem Stadtteil etwas anders dar und gelten auch nicht für alle Altersgruppen gleichermaßen. Insbesondere die Entfernung des Wohnortes vom Ort, wo man bestimmte Aktivitäten ausübt und die Anbindung durch ÖPNV oder Individualverkehr scheint ein bestimmender Faktor dafür zu sein. Die Innenstadt ist insbesondere für die dort bzw. in der KTV/Hansaviertel Lebenden sowie für die Bewohner der Neubauviertel Dierkow und Toitenwinkel als Freizeitort lukrativ, während Warnemünde deutlich stärker von den Mietern im Nordwesten der Stadt frequentiert wird.

Insbesondere unter den Dierkower Mietern wird das Umland von Rostock, möglicherweise u.a. auch durch die Jüngeren die Diskotheken in Richtung Bentwisch und Laage, für die Freizeit genutzt.

Stärker im eigenen Stadtteil seine Freizeit zu verbringen, kann mehrere Gründe haben. So zentriert sich z.B. das Leben mit zunehmendem Alter immer stärker auf das unmittelbare Wohnumfeld. Mit zunehmendem Alter nimmt entsprechend der Anteil derjenigen, die insbesondere ihren eigenen Stadtteil zur Freizeitgestaltung nutzen, zu. Aus diesem Grunde gibt es in der Südstadt und Reutershagen einen höheren Anteil an Mietern, die ihre Freizeit im eigenen Stadtteil verbringen.

Weitere Gründe sind freilich auch das Vorhandensein und die Attraktivität von Freizeitangeboten in den verschiedenen Ortsteilen. Dafür sprechen die hohen Werte in der KTV/Hansaviertel, wo sich für die jüngeren und mittleren Altersgruppen eine Szene- und Kneipenkultur entwickelt hat, die ganz offensichtlich auf einen entsprechenden Bedarf trifft.

Tab. 85: Ort der überwiegenden (außerhäuslichen) Freizeitaktivität (Mehrfachnennungen in Prozent)

	im eigenen Stadtteil/ Wohngebiet	in Warnemünde	im Stadtzentrum	in Lütten Klein	in einem der anderen Stadtteile	im Umland von Rostock	entferntere Regionen
Warnemünde	57,0	62,6	13,1	10,9	0,0	16,4	0,0
Lichtenhagen	26,2	61,8	13,1	13,8	14,5	34,5	11,0
Groß Klein	20,6	48,8	15,0	22,2	22,0	32,7	15,8
Lütten Klein	37,5	38,0	11,6	50,2	10,2	31,5	12,7
Evershagen	42,7	49,1	19,4	21,1	15,2	38,9	13,0
Schmarl	39,2	41,6	15,2	13,7	13,3	27,3	20,3
Reutershagen	61,7	19,6	11,8	2,5	14,5	31,8	7,9
Hansav./KTV	61,6	19,4	24,3	2,6	19,0	38,3	11,2
Mitte	47,7	8,4	29,8	0,0	17,3	40,3	14,3
Südstadt	53,4	18,4	19,5	4,0	16,3	35,4	12,5
Dierkow	27,0	7,6	21,7	0,8	17,9	60,9	22,9
Toitenwinkel	49,1	17,2	20,7	2,0	17,6	37,1	19,9
Insg.	43,6	31,6	17,4	14,9	15,3	36,1	13,7

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Dort, wo es solche Angebote nicht oder kaum gibt und wo es auch nur wenig ältere Bewohner gibt, die keine entfernteren Angebote aufsuchen, also vornehmlich in Dierkow, Groß Klein, Lichtenhagen usw. benennen wesentlich weniger Befragte als im Durchschnitt den

eigenen Stadtteil als bevorzugten Freizeitort. Dort versammeln sich vornehmlich die „Freizeitaktiven“, die mangels Alternativen im eigenen Ortsteil andere Stadtteile aufsuchen müssen.

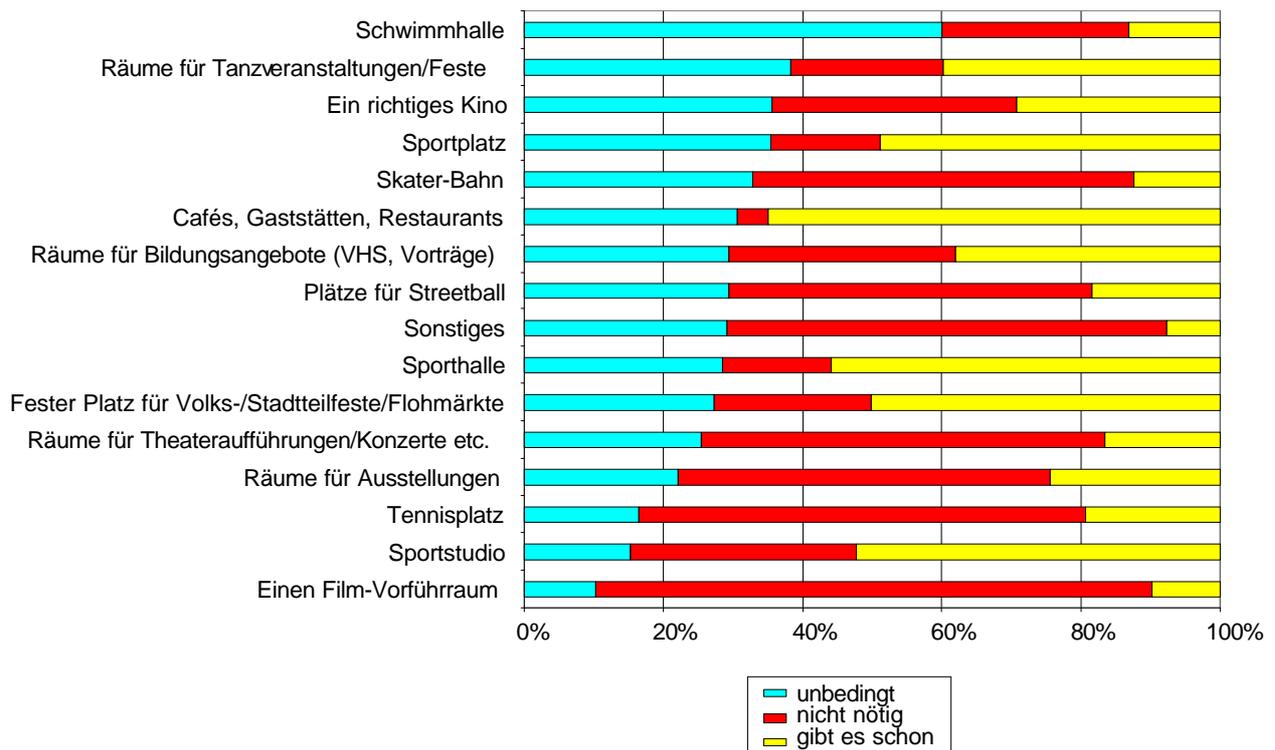
Nicht unwesentlich wird die Wahl des Freizeitortes bzw. die Möglichkeit der Nutzung entsprechender Angebote in der Stadt und im Umland auch durch die jeweilige Einkommenslage der Mieter beeinflusst. Diejenigen, die nur über geringe Einkommen verfügen, nutzen wesentlich stärker das eigene Wohngebiet und nur in geringerem Umfang Angebote, die außerhalb der Stadt liegen. Ganz besonders auffällig ist dieser Zusammenhang bei denjenigen, die ihren Lebensstandard selbst als völlig unzureichend bewerten. Von ihnen geben 91,2% an, in erster Linie die Möglichkeiten des eigenen Stadtteils zu nutzen und nur weit unterdurchschnittlich werden andere Freizeitorte benannt.

Diese Befunde decken sich mit der Erfahrung, daß vor allem Ältere, Einkommensschwache und (was in dieser Befragung aus methodischen Gründen nicht zum Ausdruck kommen kann) Kinder und Jugendliche ihre Freizeit überwiegend im eigenen Stadtteil verbringen müssen, während Heranwachsende und die mittleren Generationen eher auf entfernter liegende Alternativen ausweichen können.

9.3. Bedarf an Freizeiteinrichtungen im Stadtteil

Da bestimmte Freizeitaktivitäten unabdingbar an die Existenz von Einrichtungen zur Freizeitgestaltung gebunden sind und sich insbesondere bestimmte Bewohnergruppen in erster Linie auf die Möglichkeiten, die der eigene Stadtteil bietet, beziehen müssen (bzw. andere sich gerne beziehen möchten), interessierte uns die Frage, welche Einrichtungen es nach Meinung der Mieter in ihrem Stadtteil unbedingt geben sollte und welche davon die befragten Mieter und ihre Familien dann häufig besuchen würden.

Abb. 35: Gewünschte Einrichtungen im eigenen Stadtteil (in Prozent)



Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

An erster Stelle bei den gewünschten Einrichtungen im eigenen Stadtteil steht eine Schwimmhalle. Etwa 60% aller Befragten meinen, daß es dafür unbedingt einen Bedarf in ihrem Stadtteil gibt. Mit Sicherheit ist jedem Einzelnen auch klar, daß nicht jeder Stadtteil seine Schwimmhalle bekommen kann, aber man würde schon gerne in deren Nähe wohnen.

Ungefähr jeder Dritte sieht in seinem Stadtteil einen dringenden Bedarf an Räumen für Tanzveranstaltungen, Feste bzw. für Bildungsangebote, an Cafés, Gaststätten und Restaurants, an einem richtigen Kino sowie an Sportmöglichkeiten (Sportplatz, Sporthalle, Skaterbahn, Streetballplätze).

An Räumlichkeiten für Theateraufführungen und Konzerte sowie für einen festen Platz zur Durchführung von Volks- und Stadtteilstellen und gegebenenfalls Flohmärkten sieht etwa jeder Vierte einen Bedarf in seinem Stadtteil. Räume für Ausstellungen möchte ungefähr jeder Fünfte unbedingt in seinem Stadtteil haben.

Das Interesse für Sportstudios hält sich demgegenüber etwas in Grenzen, zumal augenscheinlich in den meisten Stadtteilen ein gewisser Anteil bereits vorhanden ist. Ebenso gibt es nur wenig Interesse an einem Film-Vorführraum, was die Mehrzahl der Befragten offensichtlich eher als Notvariante zum richtigen Kino ansieht.

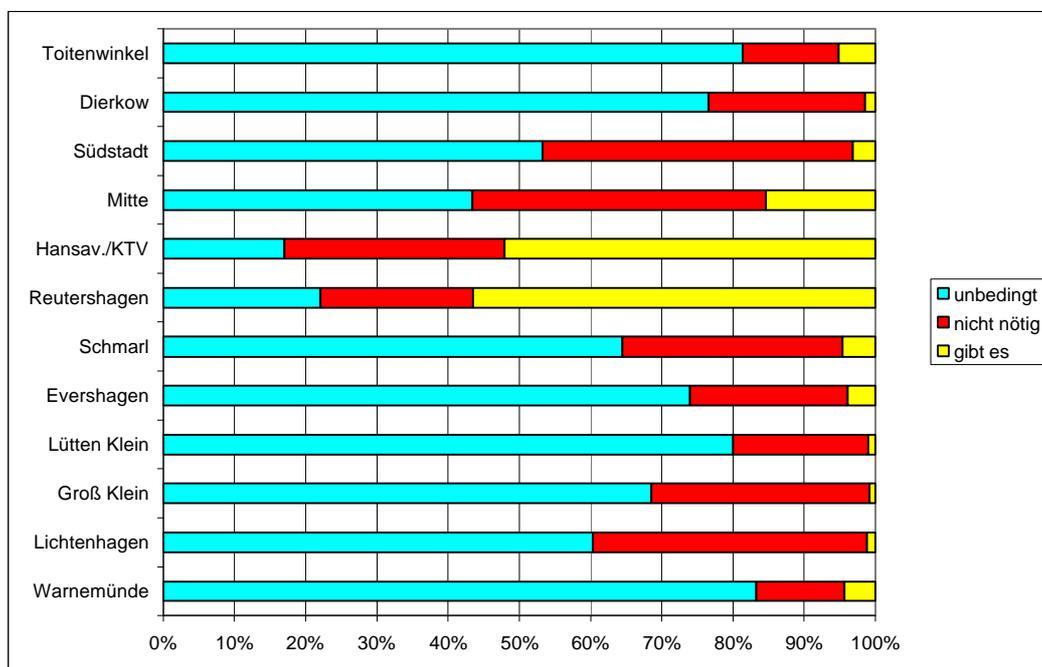
Da die Freizeitinteressen, insbesondere die außerhäuslichen, stark nach Altersgruppen differieren und in den einzelnen Stadtteilen oftmals eine bestimmte Altersgruppe dominiert, soll im folgenden für die jeweiligen Einrichtungen nach Stadtteilen unterschieden werden.

Die Befunde für Warnemünde fallen dabei allerdings etwas aus dem Rahmen, was sich mit der relativ kleinen Fallgruppe, zu der insbesondere Ältere gehören, erklärt. Deshalb muß bei den weiteren Ausführungen Warnemünde weitgehend ausgeblendet bleiben.

Schwimmhalle

Die Diskussion, daß es insbesondere im Nordosten von Rostock einen dringenden Bedarf für eine Schwimmhalle gibt, ist nicht neu. Deshalb ist es auch nicht verwunderlich, daß die Werte, die diesen Bedarf beschreiben, in Dierkow und Toitenwinkel besonders hoch sind, während in Reutershagen und in der KTV/Hansaviertel weitaus weniger Befragte die Schwimmhalle als dringenden Bedarf anmelden, da ja im dortigen Einzugsbereich bereits eine vorhanden ist.

Abb. 36: Bedarf an einer Schwimmhalle im Stadtteil (in Prozent)



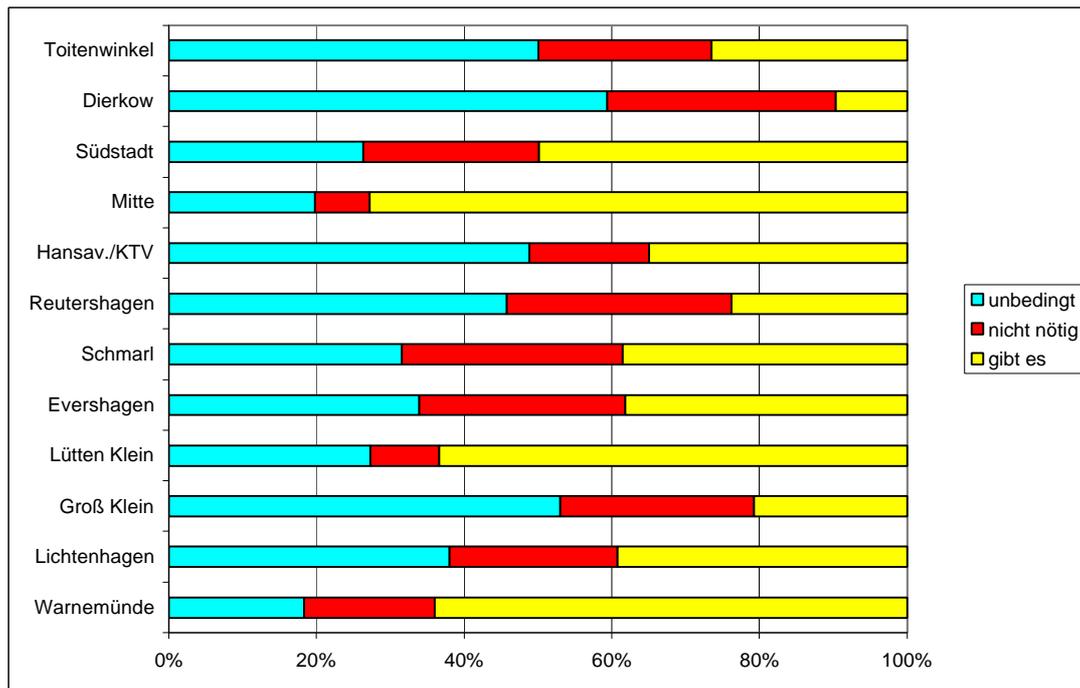
Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Aber auch die Befragten in Lütten Klein und Evershagen sehen etwas stärker als andere die Notwendigkeit, gerade in ihrem Stadtteil eine Schwimmhalle zu bauen. Insgesamt stellt sich insbesondere für die Jüngeren diesbezüglich einen höherer Bedarf als für die Älteren dar.

Räume für Tanzveranstaltungen und Feste

Die Mehrheit der Befragten in der Stadtmitte, Lütten Klein und Warnemünde meint, daß es dort bereits genügend Räumlichkeiten für Tanzveranstaltungen und Feste gibt und weitere nicht nötig sind. Vor allem die Bewohner in Dierkow, Toitenwinkel und Groß Klein hingegen sehen jedoch einen dringenden Bedarf, weil in diesen Stadtteilen nur wenige oder eben nicht genügend Angebote vorhanden sind.

Abb. 37: Bedarf an Räumen für Tanzveranstaltungen und Feste im Stadtteil

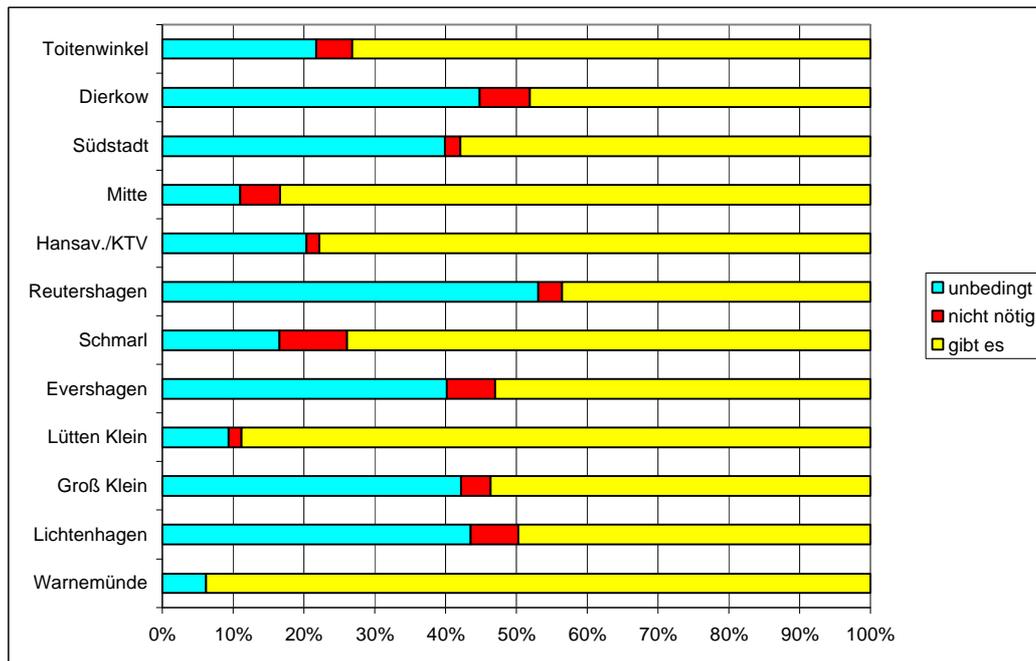


Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Vor allem meinen dies die Mieter der mittleren Altersgruppen, Familien, Paare und auch Alleinerziehende. Jüngere nutzen offensichtlich auch außerhalb der Stadt bzw. in anderen Stadtteilen vorhandene Diskotheken stärker und haben weniger einen hohen Bedarf für solche Möglichkeiten im eigenen Stadtteil.

Cafés, Gaststätten, Restaurants

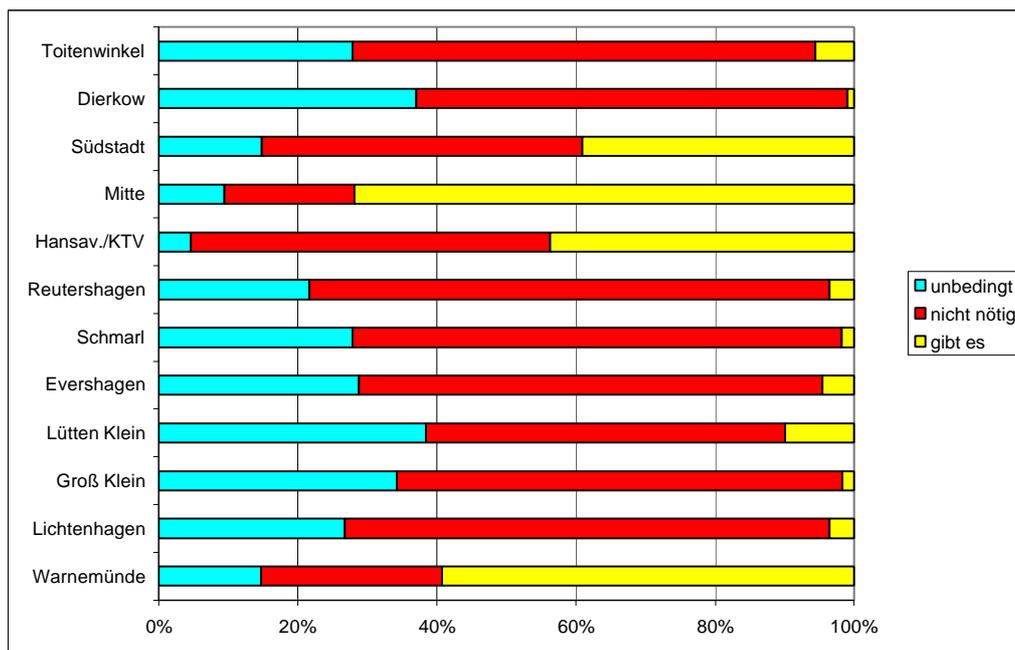
Die gastronomischen Einrichtungen sind im ganzen Stadtgebiet in unterschiedlicher Anzahl und mit Sicherheit auch in unterschiedlicher Qualität vorhanden. Gerade deshalb wird auch ein entsprechend hoher Bedarf in einzelnen Ortsteilen konstatiert. Am höchsten wird er in Reutershagen angegeben. Aus anderen Befragungen, die in diesem Stadtteil durchgeführt wurden, ist bekannt, daß gerade von den dort überwiegend lebenden älteren Mietern ein Fehlen von niveauvollen Cafés und Gaststätten kritisiert wird. Möglicherweise ändert sich die Situation in der nächsten Zeit, wenn die Reuter-Passage eröffnet ist. In Dierkow, der Südstadt, Groß Klein und Lichtenhagen wird ebenfalls überdurchschnittlich häufig darauf hingewiesen, daß entsprechende Einrichtungen dringend gebraucht werden.

Abb. 38: Bedarf an Cafés, Gaststätten und Restaurants im Stadtteil

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Räume für Theateraufführungen/Konzerte

In der Stadtmitte, Warnemünde und auch in der KTV/Hansaviertel sowie in der Südstadt wird nur in geringem Maß ein Bedarf für weitere Konzert- und Theaterräumlichkeiten konstatiert. Auch in den anderen Stadtteilen betont die überwiegende Mehrheit, daß solche Einrichtungen nicht nötig sind.

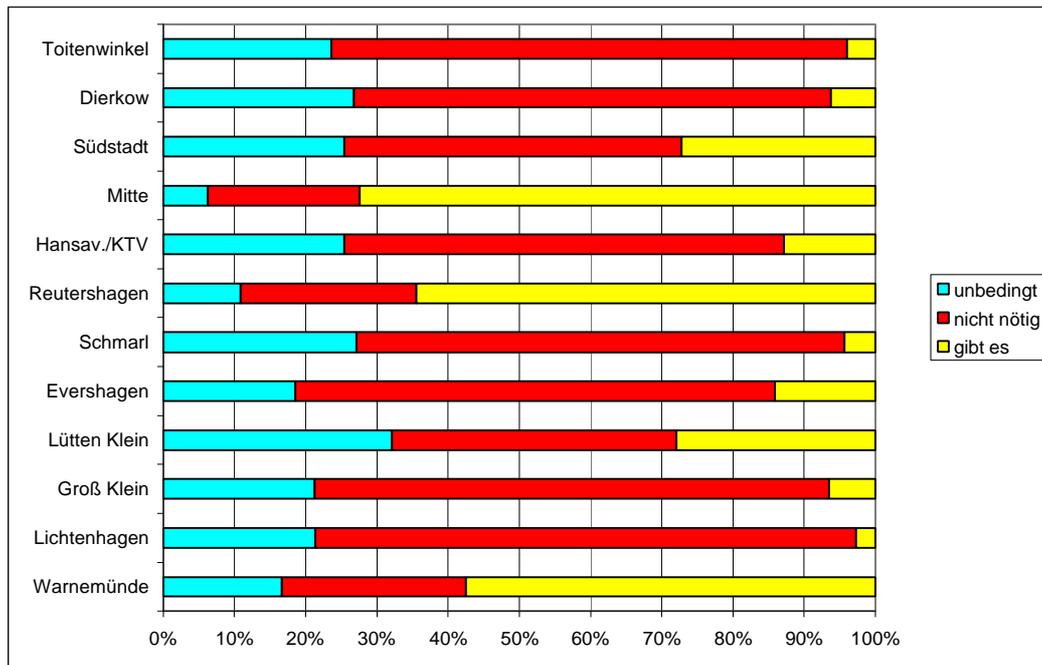
Abb. 39: Bedarf an Räumen für Theateraufführungen/Konzerte im Stadtteil

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Räumlichkeiten für Ausstellungen

Die Mehrheit der Befragten sieht in allen Stadtteilen für Ausstellungen nur einen geringen Bedarf bzw. er ist in solchen Stadtteilen wie Mitte, Reutershagen und Warnemünde weitgehend gedeckt. Diejenigen, die diesbezüglich eine etwas stärkere Notwendigkeit sehen, in ihren Stadtteilen entsprechende Einrichtungen zu schaffen, gehören den mittleren und älteren Jahrgängen an, unter denen sich relativ viele Alleinstehende befinden.

Abb. 40: Bedarf an Räumlichkeiten für Ausstellungen im Stadtteil

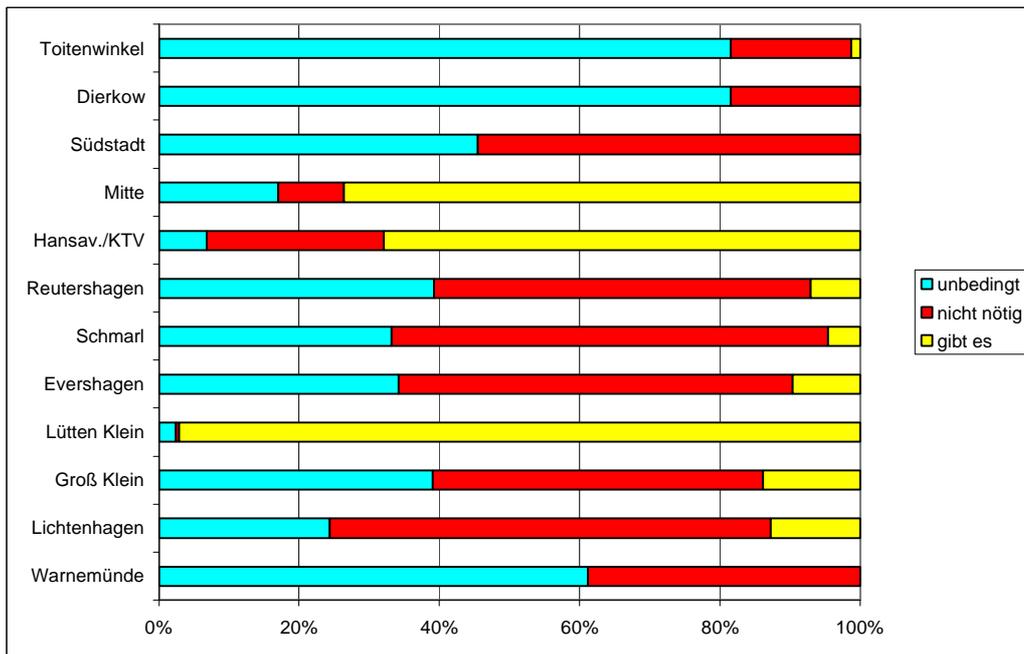


Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

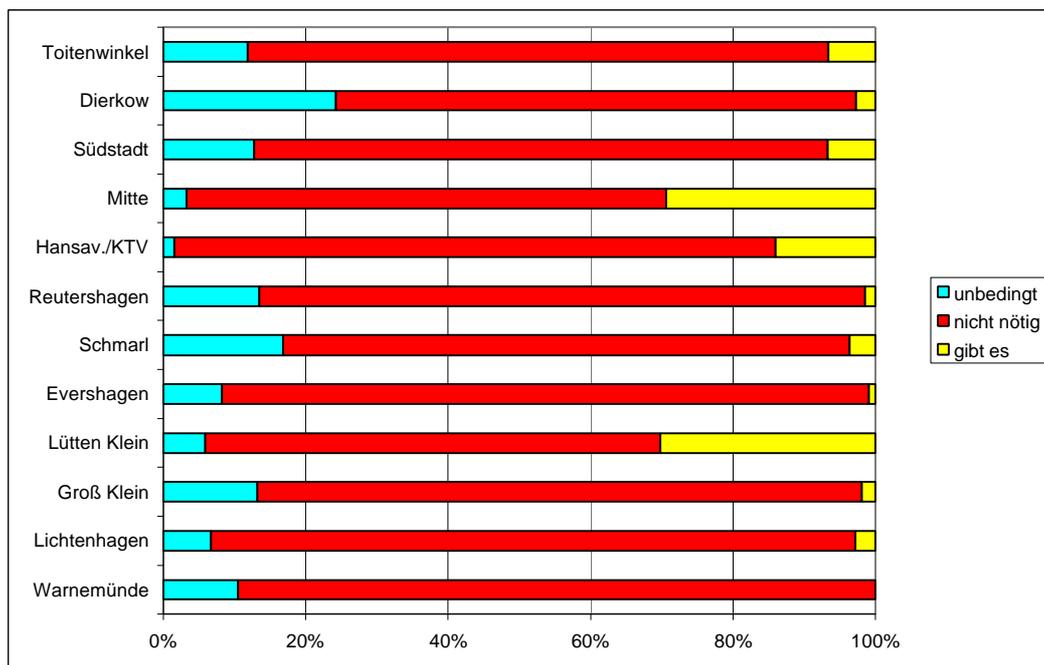
Kino und Film-Vorführraum

In Lütten Klein, in Mitte und in der KTV/Hansaviertel sind überwiegend die bereits in Rostock vorhandenen Kinos konzentriert, deshalb ist es auch nicht verwunderlich, daß die Mieter dieser Stadtteile kaum meinen, es würde ein solches Angebot noch fehlen. Am höchsten ist der Bedarf in Dierkow und Toitenwinkel, mehr als 80% der dort lebenden Mieter verweisen darauf, daß hier ein Kino dringend erforderlich sei. Möglicherweise spiegelt sich in diesem relativ hohen Wert auch die in der letzten Zeit geführte öffentliche Diskussion gerade zu diesem Thema „Pro und contra Kino in Rostocks Nordosten“ wider. Gleichwohl scheint der tatsächliche Bedarf, der sich im übrigen in diesen beiden Stadtteilen nicht nur auf ein Kino, sondern auch auf die meisten anderen Freizeiteinrichtungen bezieht, nicht unerheblich zu sein und verweist nur einmal mehr darauf, diese Wohngebiete entsprechend aufzuwerten. Mit kleinen Nuancen steht dieser Bedarf für alle Altersgruppen in ähnlicher Weise.

Ein Film-Vorführraum als Alternative zu einem „richtigen“ Kino wird ganz offensichtlich von nur ganz wenigen präferiert. Am „höchsten“ scheint der Bedarf noch in Dierkow zu sein, wo ca. jeder Vierte angibt, daß (wenn es schon kein „richtiges“ Kino sein kann, zumindest) ein entsprechender Vorführraum unbedingt erforderlich sei. Unter denen, die einen Bedarf für dieses Angebot sehen, dominieren insbesondere die Älteren.

Abb. 41: Bedarf an einem „richtigen“ Kino im Stadtteil

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Abb. 42: Bedarf an einem Film-Vorführraum im Stadtteil

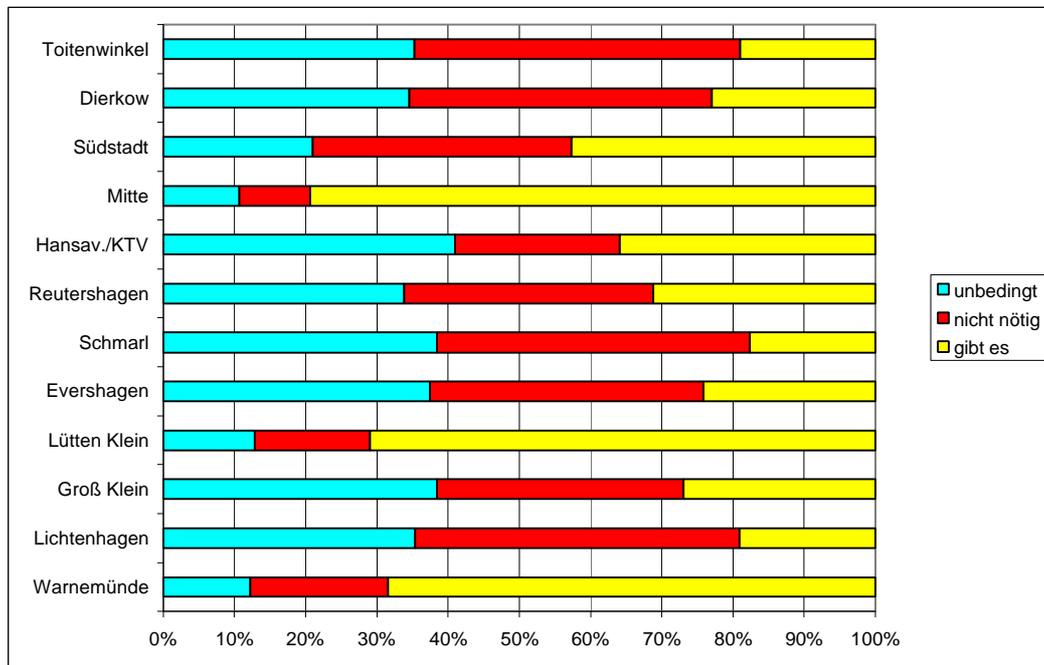
Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Räume für Bildungsangebote

Ungefähr jeder Dritte in Reutershagen, Schmarl, Evershagen, Groß Klein, Lichtenhagen und in der KTV/Hansaviertel sieht Räume für Bildungsangebote in ihren Stadtteilen für dringend erforderlich an, während sich die vorhandenen insbesondere in Mitte, Lütten Klein (Volks-

hochschule) und in Warnemünde konzentrieren. Insbesondere die Alleinstehenden und Alleinerziehenden der mittleren Altersgruppen betonen einen diesbezüglich höheren Bedarf.

Abb. 43: Bedarf an Räumen für Bildungsangebote im Stadtteil

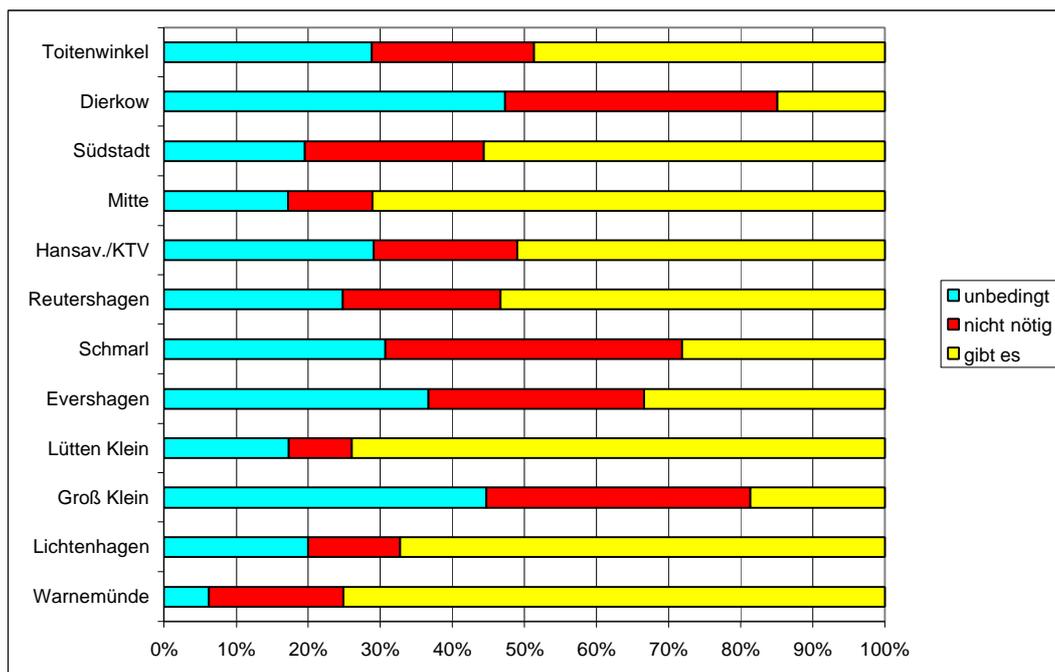


Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Platz für Volks-/Stadtteilstefte/Flohmärkte

Möglichkeiten bzw. Plätze, um Volks- bzw. Stadtteilstefte durchführen zu können, sind in den meisten Stadtteilen durchaus vorhanden bzw. werden als nicht nötig angegeben.

Abb. 44: Bedarf an Plätzen für Volks-/Stadtteilstefte/Flohmärkte im Stadtteil



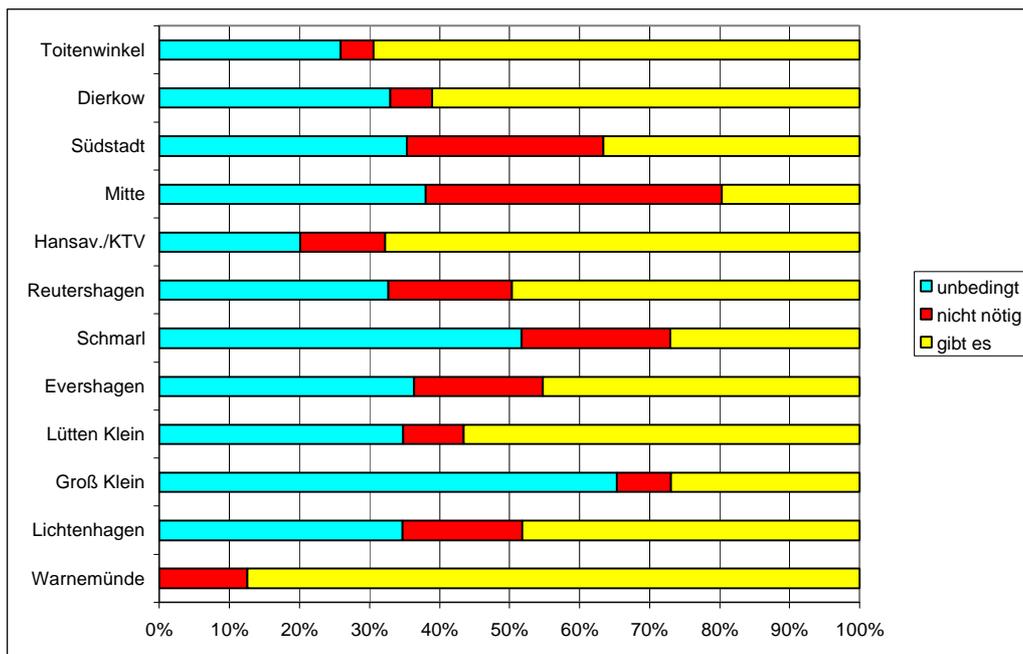
Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Die Situation ist in fast allen Ortsteilen ähnlich, außer in Dierkow und in Groß Klein, hier sagen knapp die Hälfte der Mieter, daß solche Plätze, auf denen Feste stattfinden können bzw. Flohmärkte abgehalten werden können, unbedingt erforderlich sind. Mit zunehmendem Alter betonen dies allerdings immer weniger Befragte. Andererseits wurde hier nur die Frage danach gestellt, ob Plätze für Feste notwendig sind. Aus einigen Randbemerkungen im Fragebogen wurde aber ersichtlich, daß es nicht so sehr um die Plätze geht, sondern darum, auf diesen Plätzen auch entsprechende Feste, Flohmärkte usw. zu veranstalten.

Sportplatz

Sportplätze sind mehr oder weniger in allen Stadtteilen vorhanden. Allerdings decken sie ganz offensichtlich nicht den in einzelnen Stadtteilen vorhandenen Bedarf. Groß Klein steht dabei an der Spitze. Zwei Drittel aller Mieter in diesem Stadtteilen meinen, daß Sportplätze unbedingt notwendig sind. In Schmarl betont dies jeder Zweite. Zumindest bezüglich der Existenz von Sportplätzen scheinen Dierkow und Toitenwinkel eine relativ gute Position zu haben, denn die Werte hier sind eher durchschnittlich bzw. sogar leicht unterdurchschnittlich.

Abb. 45: Bedarf an Sportplätzen im Stadtteil



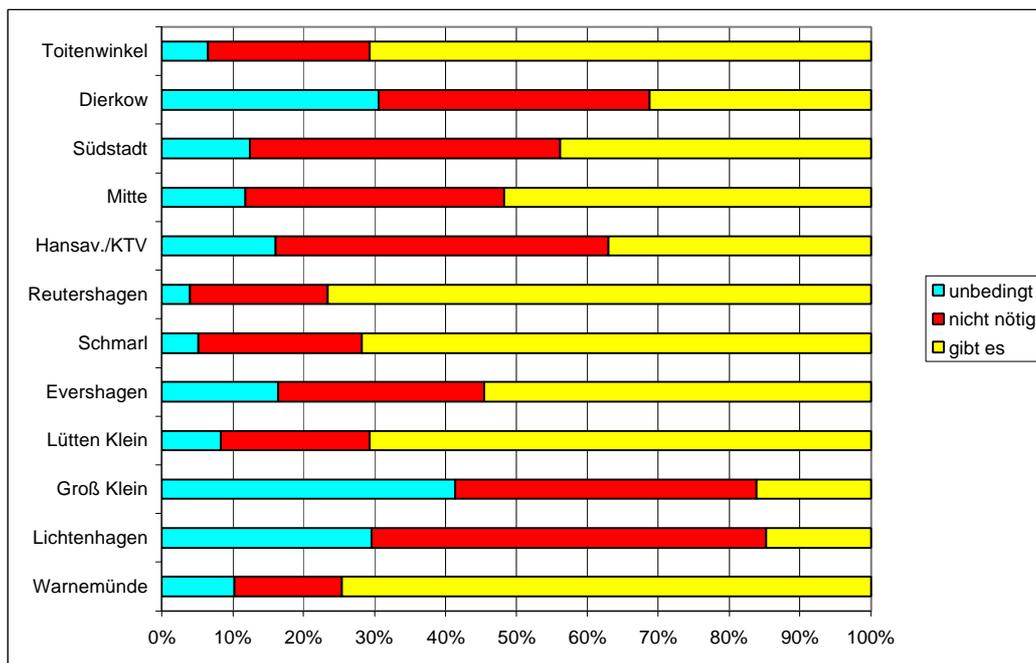
Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Ein signifikanter Zusammenhang zwischen der Altersstruktur bzw. einem bestimmten Familientyp und der Nachfrage nach Sportplätzen kann nicht nachgewiesen werden. Mögliche Erklärungen könnten darin liegen, daß zum einen auch die Älteren entsprechende Angebote nutzen würden oder zum anderen – und diese Erklärung liegt etwas näher – diesen Bedarf nicht für sich selbst, sondern eben gerade auch für die Kinder und Jugendlichen sehen, die bislang häufig auf den Plätzen zwischen den Wohnhäusern Fußball o.ä. spielen, was, darauf verweisen auch die Kommentare, oftmals von den Mietern der älteren Generationen als störend empfunden wird.

Sportstudio

Eine ähnliche Situation zeigt sich hinsichtlich bereits vorhandener Sportstudios. Obwohl sie in allen Ortsteilen vorhanden sind, decken sie insbesondere den Bedarf in Groß Klein, Dierkow und Lichtenhagen nicht ab, denn hier meinen zwischen 30% und 40% der befragten Mieter, daß bei ihnen dringend solche Einrichtungen notwendig sind. In den anderen Stadtteilen meinen dies nur zwischen 5% und 15% der Bewohner. Da in die Sportstudios überwiegend die Jüngeren gehen, ist es auch nicht verwunderlich, daß gerade sie es sind, die einen diesbezüglichen Bedarf anmelden.

Abb. 46: Bedarf an Sportstudios im Stadtteil



Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

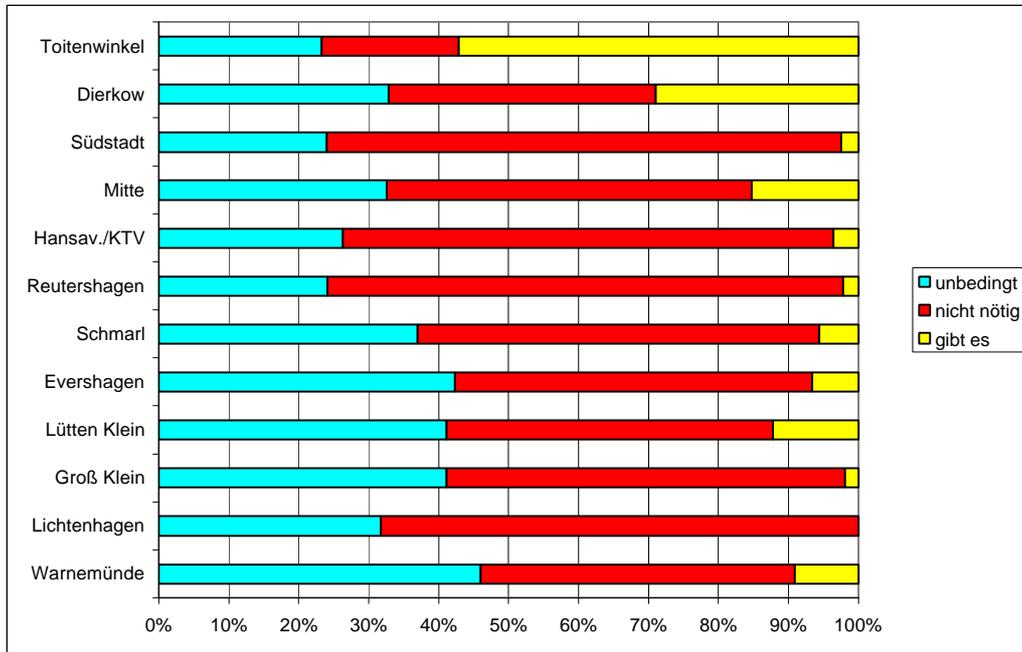
Skater-Bahn und Streetballplätze

Hinsichtlich der Notwendigkeit einer Skater-Bahn im Stadtteil scheiden sich die Geister. Außer in Dierkow, Toitenwinkel und Lütten Klein meint die Mehrheit, daß solche Angebote nicht notwendig sind. Zum einen, weil in Dierkow und Toitenwinkel bereits entsprechende Angebote vorhanden sind, zum anderen aber wohl auch deshalb, weil es sich dabei um Trend-Aktivitäten handelt, die insbesondere nur für die jüngeren Altersgruppen interessant sind. Gerade aber auch in den Neubauvierteln im Nordwesten meinen immerhin um die 40% aller Befragten, daß ein solches Angebot in ihrem Stadtteil dringend notwendig sei. Unter ihnen betonen dies vor allem die jungen Familien und Alleinerziehenden bzw. die jüngeren Alleinstehenden.

Bei den Streetballplätzen zeigt sich eine ähnliche Situation wie hinsichtlich der Skater-Bahn. In fast allen Stadtteilen sind entsprechende Plätze vorhanden, außer in der KTV. Die Mehrzahl der Befragten hält deswegen weitere stadtteilbezogene Angebote für nicht notwendig. Nur im Nordwesten wird ein erkennbarer Bedarf angemeldet. Ungefähr jeder Dritte sieht in

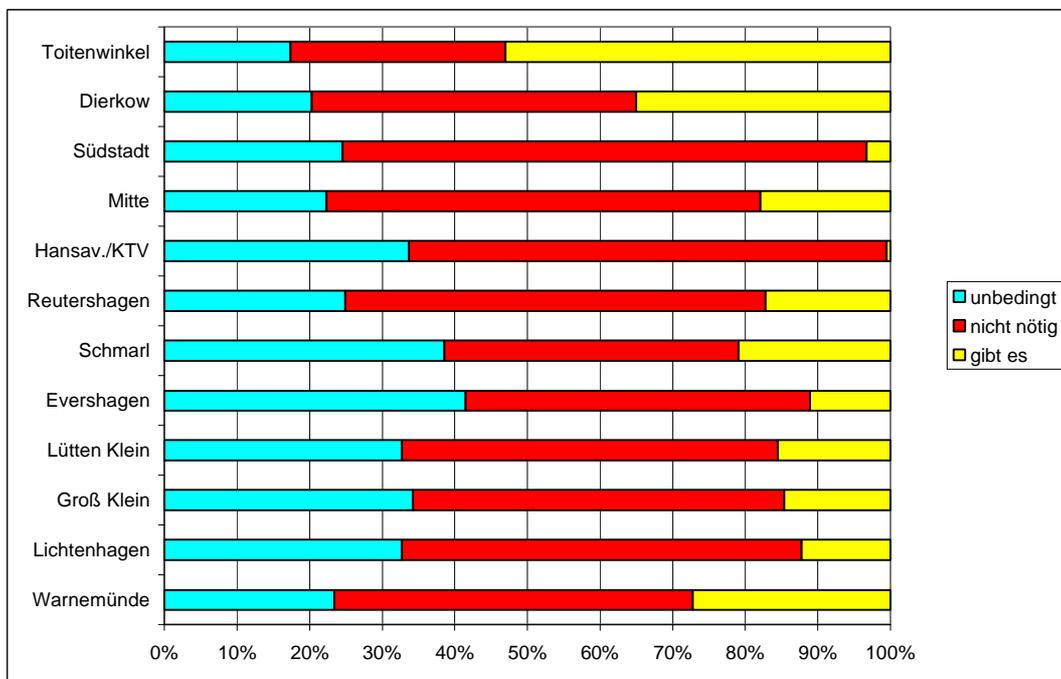
Schmarl, Evershagen, Lütten Klein, Groß Klein und Lichtenhagen eine Notwendigkeit für (weitere) Streetballplätze.

Abb. 47: Bedarf an Skater-Bahnen im Stadtteil



Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Abb. 48: Bedarf an Streetballplätzen im Stadtteil



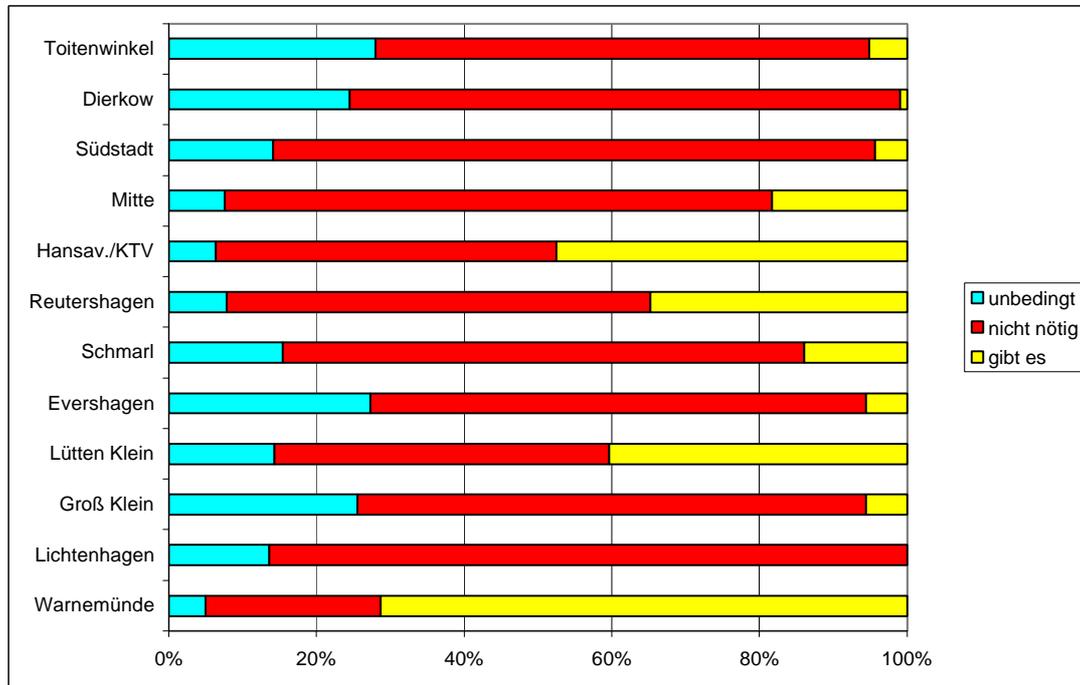
Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Tennisplätze

Tennis scheint in Rostock (noch) ein exklusiver Sport zu sein, so daß die Mehrheit der Mieter angibt, solche Plätze seien in ihrem Stadtteil nicht notwendig. Der Bedarf weitgehend ge-

deckt ist offensichtlich in Warnemünde und in Lütten Klein. Die höchsten Bedarfe (ca. 25%) werden in Toitenwinkel, Dierkow, Evershagen und Groß Klein gesehen.

Abb. 49: Bedarf an Tennisplätzen im Stadtteil



Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

9.4 Potentielle Nutzung von neuen Freizeitangeboten

In der Befragung interessierte nicht nur der von den Bewohnern gesehene Bedarf an neuen Freizeiteinrichtungen im Stadtteil, sondern auch, wie häufig sie diese Einrichtungen eventuell nutzen werden.

Bezüglich der weniger häufig genannten Freizeiteinrichtungen zeigt sich in der Tendenz auch eine geringere Nutzungshäufigkeit. Bei den Tennisplätzen, die ohnehin nicht für so notwendig erachtet werden, würden z.B. 80% diese Einrichtungen auch nie nutzen. Ähnliches gilt für die Besuchshäufigkeit von Skater-Bahnen, Streetballplätzen und Film-Vorführräumen. Wobei erstere naheliegenderweise eher von jungen Leuten genutzt und letzteres vor allem von älteren Bewohnern frequentiert werden würde. Beim Sportstudio liegt die Nutzungshäufigkeit etwas höher, dies würden ungefähr 40% häufig oder zumindest ab und zu nutzen.

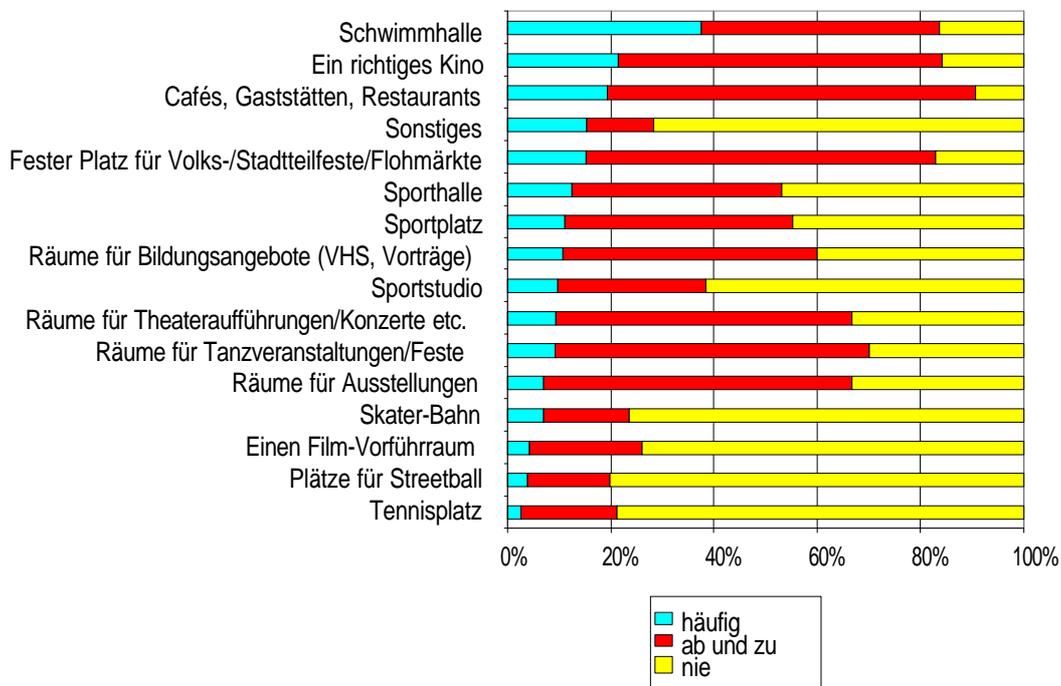
Für alle anderen Einrichtungen zur Freizeitgestaltung zeigt sich ein anderes Bild. Schwimmhalle, Kino, Cafés und Gaststätten sowie entsprechende Angebote für Volksfeste u.ä. würden von der überwiegenden Mehrzahl der Befragten (über 80%) häufig bzw. mindestens ab und zu genutzt werden. Bemerkt werden muß jedoch, daß wesentlich mehr Mieter „ab und zu“ angeben als „häufig“. Das gilt im übrigen für alle anderen angegebenen Freizeiteinrich-

tungen. Eine Erklärung dafür ist, daß bestimmte Aktivitäten einfach auch nur ab und zu durchgeführt werden, wie z.B. ein Kino- oder Gaststättenbesuch. Zum anderen ist die Frage danach, was häufig ist und was nicht, sehr relativ.

Räume für Theateraufführungen, für Tanzveranstaltungen und Feste sowie für Ausstellungen würden von ungefähr zwei Drittel der Bewohner häufig bzw. ab und zu genutzt werden. Auch Bildungsangebote in den entsprechenden Räumlichkeiten würden fast 60% in einer entsprechenden Häufigkeit nutzen.

Etwas mehr als jeder Zweite würde zudem seine Freizeit häufig bzw. ab und zu in Sporthallen und auf Sportplätzen verbringen. Unter ihnen sind überdurchschnittlich viele Mieter, die der jüngeren Generation angehören bzw. Familien mit Kindern und Alleinerziehende.

Abb. 50: Potentielle Besuchshäufigkeit der Freizeiteinrichtungen



Wie bereits in anderen Zusammenhängen angedeutet, ist es nicht möglich, alle Einrichtungen jeweils in jedem Stadtteil, sozusagen flächendeckend, zu schaffen, allein schon weil sie sich so nicht tragen könnten. Zu überlegen wäre aber, inwieweit Konzepte entwickelt werden sollten, jedem Stadtteil mit bestimmten Einrichtungen sein unverwechselbares Flair zu geben, wie es ja für einige Ortsteile in Ansätzen bereits Realität ist. Besonders die Neubaugebiete des Nordwesten und des Nordosten haben hier einen dringenden Nachholebedarf. Die weitere Sanierung von Wohnungen und auch die Gestaltung des Wohnumfeldes bleibt zwar notwendig, reicht aber offenbar nicht aus, diese Neubaugebiete zu einem nachhaltig attraktiven Wohnstandort zu machen. Zeitgleich muß auch etwas zur Aufbesserung des Images sowie zur Schaffung einer sozio-kulturellen Infrastruktur u.a. durch die Errichtung und den Betrieb von vielfältigen Freizeiteinrichtungen für die verschiedensten Zielgruppen unternommen werden. In diesen Siedlungen muß vor allem das *Leben* (und nicht nur das räumliche Umfeld) außerhalb der Wohnung an Attraktivität gewinnen.

10. Fazit

Wie schon 1997 festzustellen war, hat es auch 1999 innerhalb der Mieterschaft der beteiligten Wohnungsunternehmen keine dramatischen Veränderungen zur vorangegangenen Untersuchung gegeben. Weder die Sozialstruktur noch die subjektiven Einschätzungen stellen sich heute völlig anders dar als noch 1995 oder 1997. Im Detail gibt es allerdings durchaus Unterschiede, die auf bestimmte Entwicklungen hinweisen.

Die einzelnen Stadtteile sind sozial nach wie vor relativ durchmischt. Eine eindeutige ausgeprägte Segregation nach Einkommen und anderen Merkmalen ist im Bestand der Mieter zumindest auf der großräumigen Ebene der Rostocker Ortsteile nicht festzustellen. In einzelnen Quartieren innerhalb der großen Ortsteile kann die Situation jedoch durchaus anders aussehen. In manchen Fragebögen wurde darauf hingewiesen, daß Groß Klein eben nicht Groß Klein, oder Toitenwinkel eben nicht Toitenwinkel ist. Ein Mieter schrieb, *„wenn wir ein paar Straßen weiter wohnen würden, wäre unsere Einschätzung ganz anders ausgefallen“*. Wenn es eine eindeutige Segregation in der Stadt gibt, dann findet sie gegenwärtig eher innerhalb der Stadtteile zwischen den einzelnen Quartieren statt. Die vorliegende Untersuchung ist allerdings nicht darauf angelegt, derartig kleinräumige Ergebnisse zu liefern. Dazu müßten gesonderte Studien für die Stadtteile erarbeitet werden.

Auf der großräumigen Ebene wird andererseits durchaus deutlich, daß die soziale Durchmischung eben nur relativ ist und daß auch in diesem Maßstab schon Entwicklungstendenzen erkennbar sind, die für einige Stadtteile negativ, für andere dagegen eher positiv verlaufen.

In den jüngeren Neubauvierteln wohnen nach wie vor überwiegend die mittleren Generationen mit ihren Kindern, die inzwischen vielfach bereits im Jugendalter bzw. diesem sogar allmählich entwachsen sind. Diese Heranwachsenden werden wahrscheinlich dazu neigen, über kurz oder lang den Stadtteil zu verlassen, um sich irgendwo in der Stadt oder auch ganz woanders eine eigene Wohnung zu suchen. Eine Entwicklung, die es in den Jahrzehnten zuvor auch schon in der Südstadt, Reutershagen und Lütten Klein gegeben hat. Zurück bleibt dann, wie in den „alten“ Stadtteilen, überwiegend die ältere Generation. Eine Entwicklung, die sicher nicht von der Hand zu weisen ist. Der Rückgang der Familien mit Kindern und die abnehmende Belegungsdichte auch in diesen Ortsteilen sprechen zumindest dafür, daß diese Entwicklung bereits im Gange ist.

Gleichwohl sind diese jungen Stadtteile immer noch jene mit den höchsten Anteilen von Jugendlichen und Kindern. In Groß Klein, Dierkow, Toitenwinkel, Schmarl und Evershagen wohnen 37% der Rostocker Bevölkerung und 45,5% aller Kinder unter 15 Jahren. Und in der Tendenz sieht es so aus, wie schon 1997 beobachtet, daß diese Viertel auch weiterhin Familien anziehen. Zum Teil zumindest scheint sich die vorhandene Altersstruktur durch Zuzüge zu reproduzieren.

Für die Südstadt und teilweise auch Lütten Klein gilt hingegen, daß sie bevorzugte „Alterssitze“ geworden sind und mittelfristig wahrscheinlich auch bleiben werden, denn Ältere und

Rentner ziehen dort bevorzugt hin. Für Reutershagen hingegen deutet sich ein Umschwung an. Hier verliert die „Erstbezugsgeneration“ langsam ihre Bedeutung und wird zunehmend durch Familien und jüngere Alleinstehende ersetzt, für die sowohl die Wohnraumstruktur als auch das gewachsene Umfeld besonders attraktiv sind. Die altersmäßige Durchmischung ist hier ohnehin schon größer als in der Südstadt und Lütten Klein und sie nimmt offensichtlich durch Wanderungen weiter zu.

Sozialstrukturell sind, wie schon 1997 konstatiert, die jüngeren Neubauviertel zunehmend eher Wohnorte für die *„einfachen Leute“*, wie es ein Befragter ausdrückte. Die Mittelschichten ziehen fort und übrig bleiben langfristig die Bewohner mit eher durchschnittlichen und niedrigen Einkommen. Auch unter den Zuzügen dominieren diese *„einfachen Leute“*, d.h. sozialstrukturell findet durch Zuwanderungen also kein Ausgleich statt. Besonders betroffen von dieser Entwicklung sind Groß Klein und Dierkow, aber auch Evershagen, Schmarl und Toitenwinkel (ohne fünften Bauabschnitt) bleiben von diesem Prozeß nicht verschont.

Etwas stabiler scheint die soziale Situation in Lichtenhagen zu sein und in Lütten Klein sowieso, weil dieser Stadtteil von seiner neu gewonnenen (bzw. nach Jahrzehnten endlich umgesetzten) Zentrumsfunktion profitiert. Stabil ist ebenso die Situation in der Südstadt, die insgesamt ihr Image als attraktive *„Altersresidenz“* festigen konnte.

Besonders in der Stadtmitte und in der KTV sind die größten Umbrüche zu beobachten. Hier hat sich offenbar in den letzten Jahren die Bevölkerung in viel höherem Ausmaß ausgetauscht (und wird sich weiter austauschen) als in den anderen Ortsteilen der Fall. Dieser Austausch führt hier allmählich zu erkennbaren sozialstrukturellen Veränderungen, die auch in der Mieterschaft der Wohnungsunternehmen zu spüren sind. In den Altstadtgebieten sind die mittleren und höheren Schichten stärker vertreten als anderswo und unter den Zuzügen dominieren Höherqualifizierte und Haushalte mit höherem Einkommen.

Es gibt also durchaus bereits soziale Differenzierungen zwischen den Stadtteilen und sie nehmen tendenziell zu. Sie sind allerdings bisher noch sehr weit entfernt von jener konfliktproduzierenden Schärfe, die z.B. in Berlin oder Hamburg zu beobachten ist. Eine kluge vorausschauende Stadt- und Wohnungspolitik könnte vielleicht dazu beitragen, diese Schärfe in Rostock erst gar nicht aufkommen zu lassen.

Wie schon 1997 festgestellt, sind die zwischen den Stadtteilen beobachtbaren Unterschiede immer noch wesentlich ein demographisches Problem. Die Stadtteile beherbergen jeweils schwerpunktmäßig bestimmte Generationen und die sozialen Probleme sind damit überwiegend generationsspezifisch. Das damals benannte Grundmuster für die Rolle der Stadtteile innerhalb der Gesamtstadt Rostock bestätigt sich auch 1999.

Was sich allerdings auch bestätigt, ist, daß die negativen Entwicklungen einzelner Stadtteile bisher nicht aufgehalten werden konnten, sondern es dort weiter *„bergab“* geht. Die Zufriedenheit mit dem Stadtteil hat besonders in Groß Klein, Dierkow und Toitenwinkel seit der ersten Befragung 1995 stetig abgenommen. Mit diesen Stadtteilen können sich immer weni-

ger Bewohner identifizieren. Befördert wird diese Tendenz dadurch, daß der Verschleiß in den Gebäuden offensichtlich zunimmt und eine Modernisierung (besonders im Umfeld) erst punktuell stattgefunden hat. Weil diese Gebiete mit der Aufwertung immer noch nicht richtig an der Reihe sind, hat sich wahrscheinlich ein Bewußtsein der Vernachlässigung verfestigt.

So wie die Häuser, das Umfeld und die Infrastruktur - aus der Sicht der Bewohner jedenfalls - von den "Verantwortlichen" bisher vernachlässigt worden ist, so vernachlässigt fühlen sich auch die Bewohner selbst. Und je vernachlässigter sie sich fühlen, um so weniger können sie eine Beziehung zu ihrem Stadtteil aufbauen. Hier ist zu DDR-Zeiten schon sehr viel versäumt worden und in den zehn Jahren danach konnte das bisher nicht wieder gutgemacht werden. Die Folge ist eine erhöhte Abwanderung und das Entstehen einer "Spirale nach unten". Weniger die sozialstrukturellen Daten als vielmehr die individuellen Einschätzungen der Bewohner insbesondere aus Dierkow und Groß Klein sprechen eindeutig dafür, daß diese Spirale dort in Gang gekommen ist. Ist sie einmal in Gang gekommen, dann, so lehren die Erfahrungen anderer Städte, ist sie auch nur noch schwer aufzuhalten.

Dazu gehört jedenfalls mehr, als nur jene investiven Maßnahmen umzusetzen, die, damals frühzeitig genug eingesetzt, in den anderen Standorten deren Attraktivität *erhalten* und *ausgebaut* haben. In Groß Klein und Dierkow kann nichts mehr erhalten, sondern muß erst einmal neu *aufgebaut* werden. Dieses Aufbauen betrifft dabei nicht nur die baulich-räumliche, sondern vielmehr die menschliche und soziale Seite. Aufgebaut werden muß nämlich eine Bindung an/Beziehung zum Wohngebiet und vor allem Vertrauen darin, daß es für diese Stadtteile noch eine positive Entwicklungsperspektive gibt. Die geplante IGA mag ein Hoffnungsschimmer für Groß Klein und Schmarl sein, Dierkow aber betrifft sie nicht und ob dieser Strohalm ausreicht, muß erst einmal dahingestellt bleiben.

Die Ergebnisse der Untersuchung belegen zwar eindrucksvoll, daß die in den Stadtteilen durchgeführten Maßnahmen (Gestaltung des Wohnumfeldes, Investitionen in die Infrastruktur usw.) dazu geführt haben, daß die Bewohner sich jetzt wohler fühlen und zufriedener mit ihrem Stadtteil sind. Auch die Modernisierung der Wohnungen hat prinzipiell diesen Effekt. Insbesondere für Dierkow und Groß Klein darf jedoch nicht erwartet werden, daß die gleichen Maßnahmen, wenn sie denn dort umgesetzt werden, auch den gleichen Effekt haben werden, wie in den älteren Stadtteilen. Dazu sind die sozialen Voraussetzungen in diesen Vierteln völlig andere und hat es bereits eine negative Entwicklung in Richtung auf eine „Spirale nach unten“ gegeben, die man nicht einfach zurückschrauben kann.

Hinzu kommt, daß die Umsetzung der Maßnahmen im Umfeld sowie besonders die Modernisierung der Wohnungen erst einmal Zeit brauchen und dabei dann auch noch mit vielfältigen weiteren Zumutungen (Leben auf der Baustelle) verbunden sind. Bis die Maßnahmen erst einmal umgesetzt sind, werden weitere Mieter dem Gebiet den Rücken gekehrt haben und es wird kaum jemand freiwillig dorthin ziehen. Angesichts der sich allmählich entspannenden Wohnungsmarktlage in Rostock wird man die leeren Wohnungen nur mit „unfreiwilligen“ Mietern füllen können. Das würde die Spirale dann wiederum nur ein Stück weiter nach unten drehen.

Hinzu kommt, daß es für die Wertschätzung eines Stadtteils nicht nur auf den äußeren Schein ankommt, sondern viel wesentlicher auf das innere (subjektive) Verhältnis zum eigenen Wohngebiet, auf die empfundene Bindung daran. Gerade diese Bindung, auch das bestätigen die Umfrageergebnisse eindrucksvoll, ist den Bewohnern Dierkows und Groß Kleins überwiegend abhanden gekommen bzw. haben sie diese nie richtig entwickeln können. Sie hält eigentlich mehrheitlich nichts mehr in diesen Stadtteilen. Geordnete Stellplätze, begrünte Innenhöfe und eine verbesserte Ausstattung der Wohnung (die ja auch noch über Modernisierungszuschläge bezahlt werden muß), wird daran nichts grundlegendes mehr ändern können. Es ist wahrscheinlich einfach zu spät dafür, mit diesen traditionellen Mitteln Einfluß auf unerwünschte soziale Entwicklungen nehmen zu wollen.

Soziale Belange stehen bei städtebaulichen, stadtplanerischen und wohnungspolitischen Entscheidungen leider allzu oft hinten an. Dadurch ist in Rostock und anderen Städten der neuen Bundesländer die Situation entstanden, daß vorrangig Wohngebiete aufgewertet wurden, die zwar bautechnisch einen hohen Sanierungsbedarf hatten, sozial wegen der Alterssegregation aber sehr stabil waren. Umgekehrt wurden gerade jene Wohngebiete, die von Anfang an sozial instabil waren, erst einmal sich selbst überlassen, weil kein dringender (baulicher) Sanierungsbedarf bestand. Dies ist aus der Sicht sozialer Zusammenhänge besonders verhängnisvoll, weil diese „liegengelassenen“ Stadtteile überwiegend Familien mit Kindern beherbergen. Das heißt sie beherbergen überwiegend erwerbstätige Erwachsene, die gemeinhin als Leistungsträger der Gesellschaft gelten, die aufgrund ihres Einkommens auch höhere Modernisierungszuschläge hätte verkraften können, die man in diesen Vierteln als stabilisierende Kraft braucht, die als Familien mehr Verantwortungsbewußtsein auch für ihre Umwelt entwickeln können (wenn diese denn attraktiv genug ist und angenommen werden kann) und die schließlich auch die nächste Generation heranziehen. Neben den erwerbstätigen Erwachsenen als gesellschaftlich wichtige Gruppe wächst in diesen Stadtteilen fast die Hälfte der nachwachsenden Generation dieser Stadt auf. Diese Kinder und Jugendlichen leben damit in einem Umfeld, das auch ihnen keine Identifikationsmöglichkeiten bietet, weder mit dem Stadtteil noch mit der Stadt insgesamt.

Segregation ist nicht nur eine Frage potentieller Konflikte, sondern wesentlich eine Frage sozialer Chancenungleichheit. Die Lebensbedingungen in den noch nicht aufgewerteten Großsiedlungen sind eher kinder- und jugendfeindlich. Damit sind die Chancen der sozialen und individuellen Entwicklung dieser Kinder und Jugendlichen deutlich schlechter als in anderen Teilen der Stadt. Durch die Vernachlässigung der Stadtteile hat man ihnen also schon manche Chance genommen. Es ist nach zehn Jahren hohe Zeit, diese Gebiete schwerpunktmäßig aufzuwerten.

Dabei geht es, wie gesagt, nicht nur um die baulich-räumliche Entwicklung, sondern vor allem um die soziale. Die sozialen Probleme nehmen offensichtlich überall in der Stadt, aber besonders in den jungen Neubaugebieten zu. Gegenüber den vorangegangenen Befragungen sind die Werte, die sich auf soziale Probleme beziehen, deutlich gestiegen. Immer mehr Bewohner nehmen soziale Probleme im Haus und im Umfeld wahr. Auch bei den einzelnen

abgefragten Merkmalen haben Probleme, die sich auf das Soziale beziehen bzw. soziale Ursachen haben, an Bedeutung gewonnen. Dies bedarf der Gegensteuerung bevor die Stadt sich weiter sozial polarisiert.

Wie schon 1997 dargelegt, erfordert die Entwicklung insbesondere in den problematischen Stadtteilen ein eng koordiniertes Vorgehen zwischen den einzelnen Wohnungsunternehmen (es nutzt allen, wenn man gemeinsam – nicht als Konkurrent, sondern als Mitbewerber - den Stadtteil aufzuwerten versucht) sowie auch zwischen den Wohnungsunternehmen und der Stadt. Außerdem müssen auch die Einwohner stärker in die Entwicklung ihrer Stadtteile einbezogen werden. Sie wollen ja auch einbezogen werden, wie die Befragung deutlich macht, denn sie wissen am besten, was zur Steigerung ihrer Zufriedenheit beiträgt. Dazu sind geeignete Verfahren zu entwickeln und umzusetzen. Entsprechende Konzepte dafür, die traditionelle Stellvertreterpolitik (*für* die Bewohner planen) abzulösen durch integrierende Ansätze des Planens und Umsetzens *mit* den Bewohnern aus den Stadtteilen heraus, liegen durchaus (auch für Rostock) vor. Sie brauchen nur aufgegriffen und realisiert zu werden.

Allerdings setzten sie für alle Beteiligten (einschließlich der Mieter) den Willen voraus, über den eigenen Schatten zu springen und sich auf neuartige sozial-kommunikative Prozesse des Ziel- und Entscheidungsfindens einzulassen. Sinnvoll sind dabei allerdings nur Konzepte, die einen umfassenden integrierenden Ansatz bieten und die nicht erneut nur davon bestimmt sind, was im Moment gerade opportun ist, welche einseitigen Fördermittel zum gegenwärtigen Zeitpunkt gerade greifbar sind und wie man ressortspezifisch Machtpositionen gegenüber anderen ausbauen kann. Das wäre nur Flickwerk und könnte für die Entwicklung der Ortsteile fatale Folgen haben. Das Ziel der Integration meint ja gerade, alle vorhandenen Kräfte zu bündeln, um ein *gestecktes gemeinsames Ziel* zu erreichen, auch wenn einzelne Beteiligte dabei etwas zurücktreten müssen. Dieses Ziel ist die soziale Aufwertung eines Stadtteils und dem sollte man sich gemeinsam verpflichtet fühlen. An der Umsetzung des Zieles können und müssen alle gleichermaßen mitwirken und alle (die Stadt, die Wohnungsunternehmen und die Bewohner) werden gleichermaßen von einer gemeinsam realisierten sozial integrativen Stadtteilentwicklung profitieren.

Vorzuschlagen wäre in diesem Zusammenhang eine breitere öffentliche Diskussion dieser Probleme, denn die einzelnen Beteiligten sind allein mit der Lösung überfordert. Diese Diskussion könnte in Form eines offenen Forums – auf Stadtteilebene und auf der Ebene der Gesamtstadt – in Gang gesetzt und gehalten werden. Hier sollte man sich öffentlich über Entwicklungsziele auseinandersetzen und Empfehlungen erarbeiten, wie im einzelnen vorgegangen werden sollte.