



**Bärbel Minx Johann Gerdes**

# **Vom Wachsen der Wohnbedürfnisse**

## **Rostocker Wohnbefindlichkeitsstudie 2001**

erarbeitet im Auftrage der  
**WIRO Wohnungsgesellschaft mbH**

Universität Rostock  
Institut für Soziologie  
und Demographie  
Ulmenstr. 69  
18057 Rostock

**Projektleitung:**  
Dr. Johann Gerdes

Rostock, Oktober 2001



**Inhalt:**

	Seite
1	Einleitung ..... 5
1.1	Methodische Anmerkungen..... 7
2	Sozialstruktur der Mieterschaft..... 11
2.1	Bevölkerungswanderung und sozialräumliche Veränderungen ..... 11
2.2	Wohndauer ..... 14
2.3	Altersstruktur..... 18
2.4	Familienstand..... 23
2.5	Haushalts- und Familientypen ..... 24
2.6	Schulbildung und berufliche Qualifikation ..... 26
2.7	Erwerbsstatus ..... 29
2.8	Einkommen ..... 35
2.9	Haushaltseinkommen-Typen..... 37
3	Einschätzung der Gebäude..... 40
3.1	Baualter des Gebäudes und Modernisierungszustand ..... 40
3.2	Merkmale des Gebäudes ..... 50
4	Einschätzung der Wohnung ..... 55
4.1	Größe der Wohnung ..... 55
4.2	Haushaltsgröße und Belegungsdichte..... 56
4.3	Miete und Mietbelastung ..... 60
4.4	Wohngeld..... 65
4.5	Subjektive Einschätzung der Wohnung ..... 68
4.5.1	Merkmale der Wohnung ..... 68
4.5.2	Zufriedenheit mit der Wohnung ..... 73
4.5.3	Vorteile der Wohnung ..... 76
4.5.4	Nachteile der Wohnung..... 78
5	Einschätzung des Stadtteils ..... 81
5.1	Merkmale des Stadtteils/Wohnumfeldes ..... 81
5.2	Autos und Parkplatzprobleme ..... 90
5.3	Nachbarschaftsbeziehungen und soziale Probleme ..... 95
5.3.1	Nachbarschaftsbeziehungen..... 95
5.3.2	Soziale Probleme ..... 98
5.4	Wohlfühlen im Stadtteil..... 104
5.4.1	Steigerung der Zufriedenheit durch Umfeldmaßnahmen ..... 104
5.4.2	Gerne Wohnen im Stadtteil ..... 105
5.4.3	Vor- und Nachteile der Stadtteile..... 110
5.4.3.1	Vorteile des Stadtteils ..... 111
5.4.3.2	Nachteile des Stadtteils..... 114
5.4.4	Verbundenheit mit dem Stadtteil ..... 116

---

6	Mobilitätsverhalten .....	122
6.1	Frühere Wohnungswechsel.....	122
6.2	Zu erwartende Wanderungen.....	128
6.2.1	Umzugsabsichten.....	128
6.2.2	Umzugsgründe.....	130
6.2.3	Umzugsziele .....	136
7	Wunsch nach Wohneigentum.....	139
8	Freizeitinteressen der Mieter .....	141
8.1	Freizeitaktivitäten .....	141
8.2	Bedarf an Freizeiteinrichtungen im Stadtteil .....	159
8.3	Potentielle Nutzung von neuen Freizeitangeboten .....	172
9	Computer und Internetanschluß .....	176
10	Schlußbemerkung .....	183
11	Anhang .....	188
11.1	Zuordnung der Straßen zu den Quartieren und Stadtteilen .....	188
11.2	Tabelle: Angabe „Fehlend“ für Einrichtungen im Wohngebiet nach Quartieren .	193
11.3	Tabelle: Beurteilung von Einrichtungen im Wohngebiet nach Quartieren .....	195
11.4	Abbildung: Profile der Stadtteile in Hinsicht auf Vor- und Nachteile.....	197

## 1 Einleitung

Seit 1994/95 führt das Institut für Soziologie und Demographie der Universität Rostock im Auftrag der WIRO-Wohnungsgesellschaft mbH im Zweijahresrhythmus Befragungen unter Rostocker Mietern durch. Im vorliegenden Bericht werden die Ergebnisse der aktuellen Befragung von 2001 dargestellt. Die Ergebnisse der Erhebungen waren bisher nicht nur für die Auftraggeber von Interesse, sondern auch für die Hansestadt insgesamt, denn die Befunde spiegeln i.d.R. die wesentlichen sozialstrukturellen Verhältnisse und Probleme in der Hansestadt wider und ebenso das Verhältnis der Einwohner zu ihrer Stadt bzw. zu ihrem Stadtteil. Allerdings werden die sozialen Verhältnisse nicht vollständig wiedergespiegelt, denn von den Befragungen ausgenommen waren zum einen Mieter der privaten Hausbesitzer (etwa 20% des Wohnungsbestandes in Rostock) und zum anderen jene Einwohner der Stadt, die ihr eigenes Wohneigentum nutzen (schätzungsweise 10%).

Bei der Übertragung der Befragungsergebnisse auf die Gesamtstadt – insbesondere im Hinblick auf den Vergleich der verschiedenen Erhebungen - muß außerdem beachtet werden, daß die Grundgesamtheit der Mieter, auf die sich die Untersuchungen beziehen, zwischen den einzelnen Erhebungszeitpunkten variiert. Hauptauftraggeber aller Befragungen war die WIRO - Wohnungsgesellschaft mbH. In den Jahren 1994/95 und 2001 war die WIRO alleiniger Auftraggeber, während in die Befragungen von 1997 und 1999 auch einige Wohnungsgenossenschaften einbezogen waren. In diesen beiden Jahren waren die Untersuchungen repräsentativ für fast 60% des gesamten Wohnungsbestandes in Rostock bzw. etwa zwei Drittel des Mietwohnungsbestandes. Die Ergebnisse der vorliegenden Untersuchung beziehen sich hingegen nur auf die Mieter der WIRO, die ein Drittel aller Wohnungen und knapp 40% aller Mieterhaushalte in der Hansestadt verwaltet. Die Reichweite der Aussagen von 1997 und 1999 kann mit der vorliegenden Untersuchung also nicht ganz erreicht werden. Gleichwohl ist festzustellen, daß auch 2001 keine gravierend anderen Ergebnisse zu verzeichnen sind als in den Jahren zuvor. Dies spricht dafür, daß auch die aktuelle Untersuchung trotz der eingeschränkten Grundgesamtheit die wesentlichen sozialräumlichen Strukturmerkmale in der Hansestadt durchaus widerspiegeln kann.

Methodisch handelt es sich um eine schriftliche postalische Befragung einer Stichprobe aus den Adressenlisten der WIRO. Daraus wurde nach dem Zufallsprinzip etwa jede zehnte Adresse gezogen (Stichprobengröße 11%). An die insgesamt 4.000 ausgewählten Haushalte wurde ein in Zusammenarbeit mit der WIRO entwickelter Fragebogen verschickt, den die Befragten im beigelegten Umschlag (Porto zahlt Empfänger) an die Universität zurückschicken sollten. Insgesamt trafen 964 Rückantworten ein, was einer Brutto-Rücklaufquote von 24% entspricht. Von diesen zurückgeschickten Fragebögen konnten 939 in die Auswertung einbezogen werden<sup>1</sup>. Dies entspricht einer Netto-Rücklaufquote von 23,5%. Gegenüber 1997

---

<sup>1</sup> Einige Fragebögen kamen verspätet zurück (2 erst im August/September, 1 im Oktober, als die erste Auswertung bereits begonnen hatte), 17 Fragebögen waren nicht ausgefüllt worden bzw. enthielten entweder nur sporadische und unlogische Antworten oder waren bei jeder Antwortkategorie angekreuzt worden. In 5 Umschlägen befanden sich keine Fragebögen, sondern, wie jedesmal, diverse „Scherze“ (Reklame, Bilder o.ä.).

---

(= 21,6%) und 1999 (= 18,8%) war der Rücklauf 2001 deutlich höher, was u.a. auf ein im Rahmen der Befragung durchgeführtes Preisausschreiben zurückzuführen ist.

Die Auswertung der Fragebögen bezieht sich schwerpunktmäßig auf folgende Fragenkomplexe:

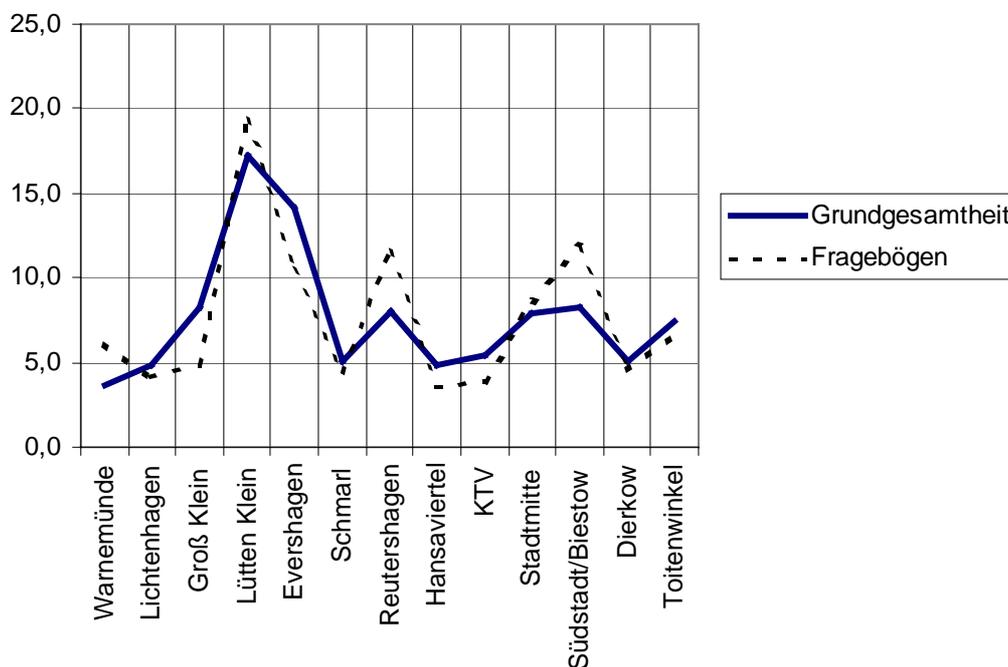
- sozialstrukturelle Zusammensetzung der Mieterschaft,
- das Bild der Mieter von ihrer Wohnung (einschl. Frage nach Miethöhe und -belastung, Wohngeld),
- das Bild der Mieter von ihrem Stadtteil und der konkreten Probleme im Stadtteil,
- Fragen der räumlichen Mobilität,
- Fragen zum Freizeitverhalten und zum Bedarf an Freizeiteinrichtungen,

Die Befunde der Befragung werden, soweit möglich, mit den Ergebnissen der vorangegangenen Untersuchungen verglichen.

## 1.1 Methodische Anmerkungen

Der Rücklauf aus den Stadtteilen ist unterschiedlich. Grundlage für die Berechnung der Rücklaufquote ist die Zahl der verwalteten Wohnungen bzw. die entsprechende Stichprobengröße nach Stadtteilen. Danach variiert die Rücklaufquote zwischen 13,7% in Groß Klein und 39,9% in Warnemünde. Besonders hoch ist die Rücklaufquote aus Stadtteilen mit einem hohen Altersdurchschnitt (Südstadt, Reuterhagen, Lütten Klein und Warnemünde). Gering dagegen ist der Rücklauf aus den Altstadtgebieten und aus Groß Klein. In den anderen Ortsteilen sind die Abweichungen vom Durchschnitt weniger groß.

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



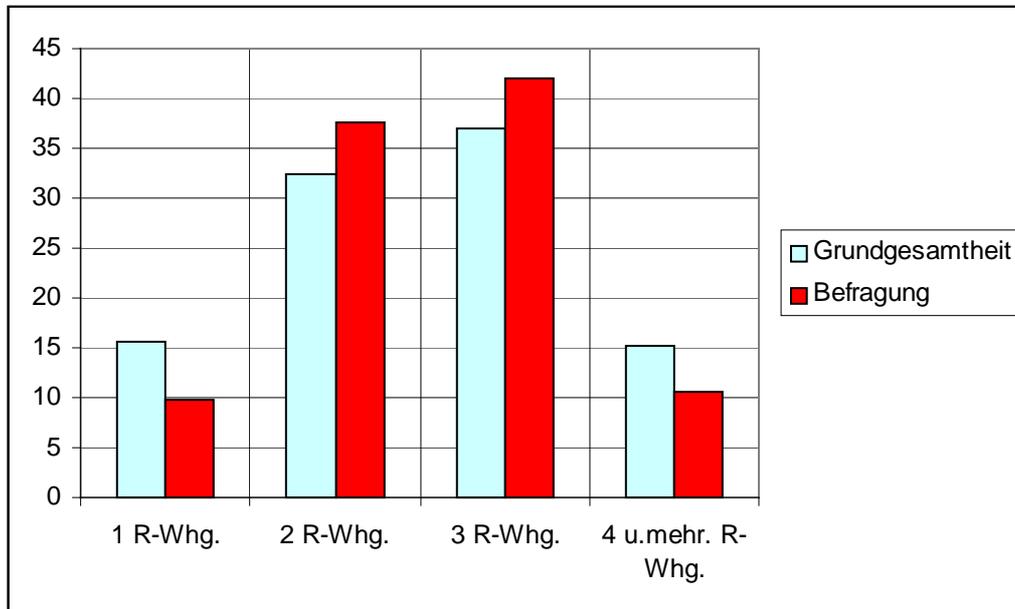
Quelle: Befragung 2001 (ungewichtet), Angaben der WIRO, eigene Berechnungen

Die Überrepräsentanz der Bewohner aus den Stadtteilen mit durchschnittlich älterer Bewohnerschaft bedeutet, daß Aussagen für die Gesamtstadt durch ein Übergewicht der Älteren 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. Eine solche Gewichtung wurde auch 1999 durchgeführt. In der Befragung von 1997 hingegen konnte eine solche Verzerrung, welche die Ortsteile mit überwiegender Altbausubstanz betraf, nicht ausgeglichen werden. Bei Vergleichen mit 1997 sind daher kleinere zum Teil auftretende Unterschiede eher auf diese Verzerrungen zurückzuführen als auf tatsächliche Veränderungen.

Hinsichtlich der Wohnungsgrößen zeigt sich, daß Bewohner aus Einraumwohnungen (vermutlich eher Alleinstehende) sowie aus großen Wohnungen (vermutlich überwiegend Famili-

en) seltener geantwortet haben als andere. Dafür sind Bewohner aus Zwei- und Dreiraumwohnungen (hauptsächlich ältere Paare) überrepräsentiert. Diese Verzerrung wurde in Zusammenhang mit der Verzerrung nach den Stadtteilen durch eine gemeinsame Gewichtung (Wohnungsgröße pro Stadtteil) ausgeglichen.

**Abb. 2: Vergleich der Wohnungsgrößenverteilung**



Quelle: Befragung 2001 (ungewichtet), Angaben der WIRO, eigene Berechnungen

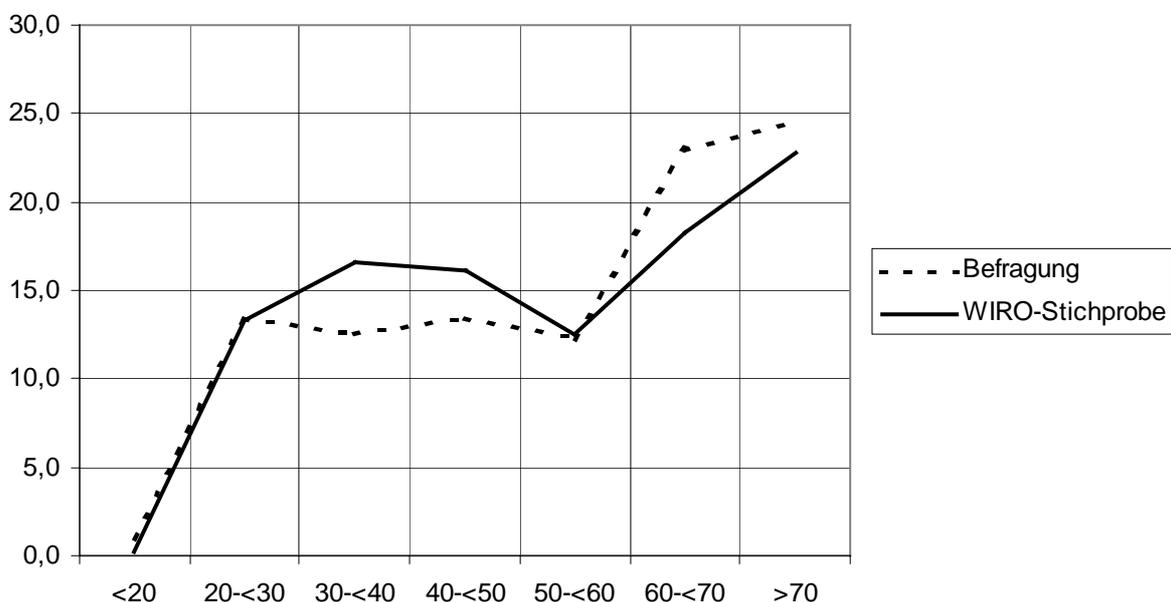
Ein weiterer Faktor zur Überprüfung der Repräsentativität ist die Altersstruktur der Befragten. Da hier Daten für die Grundgesamtheit fehlen, wurden Angaben aus der Stichprobe zugrunde gelegt. Obwohl nicht für alle 4.000 ausgewählten Mieter Altersangaben zur Verfügung standen, sondern nur für 3.439, wurde dies zur Vergleichsgrundlage gemacht. Dies erscheint zuverlässiger als - wie in den vorangegangenen Befragungen - mit den Daten des Amtes für Statistik und Wahlen der Hansestadt zu argumentieren. Die amtliche Statistik ist nur ein sehr grober Indikator, da ja nicht die Bevölkerung insgesamt, sondern nur die Mieter der WIRO befragt wurden. Zudem geht man in der WIRO davon aus, daß die Mieterschaft im Durchschnitt etwas älter ist, als die Rostocker Bevölkerung insgesamt. Die Altersstruktur der Stichprobe bestätigt diese Auffassung. Hier liegt der Anteil der über 65jährigen etwa zehn Prozentpunkte über dem städtischen Durchschnitt. Daß insbesondere sehr viele über 65jährige den Fragebogen beantwortet haben, liegt also nicht nur am Antwortverhalten (Ältere antworten regelmäßig häufiger als Jüngere), sondern auch daran, daß in der Tat sehr viele Ältere in der Grundgesamtheit vertreten sind. Gleichwohl ist ihr Anteil im Vergleich zur Stichprobe immer noch zu hoch und wie in jeder der bisher durchgeführten Befragungen sind insbesondere Mieter aus mittleren Jahrgängen unterrepräsentiert. Auf der Grundlage der Altersstruktur der Stichprobe wurde eine Gewichtung des Samples vorgenommen.

Da die Altersstruktur der Stichprobe sich nur auf die jeweiligen Hauptmieter bezieht, ergibt sich bei dieser Gewichtung nicht das Problem der vorangegangenen Befragungen. Dieses Problem bestand darin, daß die Überprüfung der Repräsentativität der Befragung in Hinsicht

auf die Altersstruktur nur eingeschränkt möglich war, weil die Befragung sich an Haushalte richtete, die Vergleichsdaten aber die gesamte Bevölkerung einbezogen. Um einen jeweiligen *Fall* (=Haushalt) nach Alter zu gewichten, benötigt man eine eindeutige Altersangabe, die es aber für einen Haushalt nicht gibt. Zugrundegelegt wurde i.d.R. in den Vorjahren 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. Die Gewichtung konnte also nicht so genau sein, wie in diesem Jahr bzw. war sie bisher mehr auf die Gesamtbevölkerung bezogen und nicht auf die Mieterschaft.

Für den Vergleich der Untersuchungsergebnisse bedeutet dies, daß auftretende Differenzen oft der unterschiedlichen Art der Gewichtung geschuldet sind und nicht unbedingt eine tatsächliche Veränderung signalisieren. Besonders zu berücksichtigen ist, daß 2001 ein höherer Altersdurchschnitt zu verzeichnen ist, weil die Älteren nicht auf ihren Anteil an der Bevölkerung sondern an den Mietern der WIRO herunter gewichtet wurden. Da ältere Personen viele Merkmale meist weniger kritisch bewerten als jüngere, kann es so stellenweise zu einem etwas positiveren Bild kommen als in den Jahren zuvor, ohne daß eine tatsächliche Veränderung damit verbunden ist. Im folgenden Text werden entsprechende Einschränkungen jeweils kenntlich gemacht.

**Abb. 3: Altersstruktur der Bezugspersonen im Vergleich zur Altersstruktur in der Stichprobe**



Quelle: Befragung 2001 (ungewichtet); Angaben der WIRO, eigene Berechnungen

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 bereits genann-

---

ten Gewichtungen der Haushalte zugrunde gelegt. Abweichungen zur amtlichen Statistik sind also wahrscheinlich.

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.

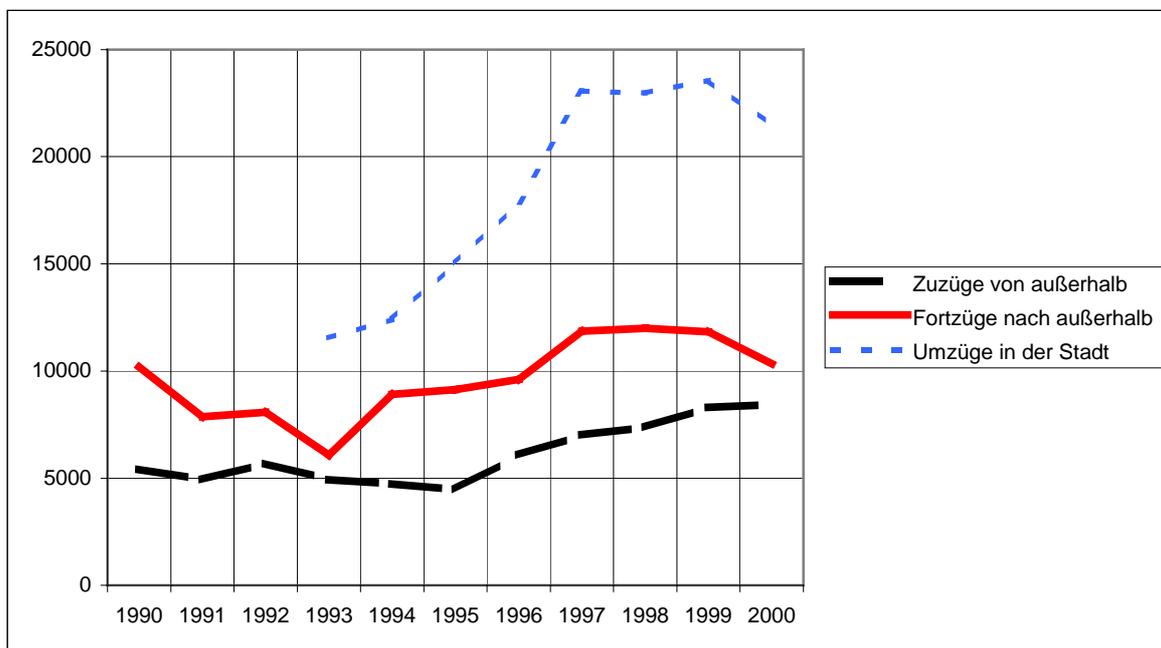
## 2 Sozialstruktur der Mieterschaft

### 2.1 Bevölkerungswanderung und sozialräumliche Veränderungen

Innerhalb eines Jahrzehnts hat es in der Hansestadt Rostock erhebliche ökonomische, demographische, soziale, räumliche und politische Veränderungen gegeben. Seit 1990 hat die Stadt sich allmählich auch sozialräumlich stärker verändert. Während in den ersten Jahren nach der Wende die zu beobachtenden Veränderungen zunächst eher ein Ausdruck einer allgemeinen Ausdifferenzierung von Lebenslagen in der Stadt waren und alle Stadtteile gleichermaßen betrafen, kann man seit Mitte der 90er Jahre auch einen allmählichen Prozeß der sozial-räumlichen Differenzierung (Segregation) innerhalb der Hansestadt konstatieren. Solche sozialräumlichen Veränderungen werden wesentlich durch *selektive Wanderungen* innerhalb der Stadt bzw. durch Weg- und Zuzüge aus der bzw. in die Stadt getragen.

Das Wanderungsgeschehen in der Hansestadt hat in den 90er Jahren ein hohes Niveau erreicht. Wechselten 1993 nur 11.546 Menschen ihre Wohnung in der Hansestadt, erreichte die Entwicklung 1999 ihren Höhepunkt, indem 23.576 Menschen innerhalb der Stadt umgezogen sind. Inzwischen hat das Wanderungsgeschehen wieder etwas an Dynamik verloren. Im Jahr 2000 ist die Zahl der innerstädtischen Umzüge auf 21.465 zurückgegangen.

**Abb. 4: Wanderungen in Rostock 1990 bis 2000**



Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Hansestadt Rostock, eigene Berechnungen

Insgesamt sind im Zeitraum von Anfang 1993 bis Ende 2000 innerhalb der Stadt Rostock 147.953 Menschen umgezogen (einschließlich einer unbekanntenen Zahl von Mehrfachumzügen). Diese hohe Zahl von Umzügen innerhalb der Stadt hat verschiedene Gründe.

Unter anderem handelt es sich zum einen um „Sanierungswanderung“, d.h. viele sind umgezogen als die Sanierung/Modernisierung ihrer eigenen Wohnung anstand bzw. sind sie aus dem unsanierten Bestand in eine freie sanierte Wohnung gezogen. Mit fortschreitender Sa-

nierung im Wohnungsbestand der Stadt verliert dieser Grund allerdings zunehmend an Bedeutung.

Zum anderen handelt es sich um „Optimierungswanderung“ einerseits und „Anpassungswanderung“ andererseits, d.h. viele sind umgezogen, um sich, von den Beschränkungen des DDR-Wohnungsmarktes befreit, jetzt eine Wohnung zu suchen, welche, was deren Lage, Ausstattung und Größe betrifft, den eigenen Bedürfnissen am besten entspricht (was nicht immer Optimierung nach „oben“ bedeutet, sondern auch Anpassung nach „unten“, bezogen auf die Veränderung der eigenen sozialen Lage, bedeuten kann). Dieser Grund dürfte auch in Zukunft eine Hauptursache der Wanderung in der Stadt bleiben. Gleichwohl stand er in den letzten Jahren besonders im Vordergrund, indem es nach der Öffnung der Wohnungsmarktes zu einem Nachholeffekt kam. Nunmehr wurde es möglich, den Wohnstandort und die Wohnung frei zu wählen und das haben viele für sich genutzt. Das rasche Ansteigen der Umzugszahlen in der Stadt kann – genau, wie die Abwanderung in den Westen nach der Wende – als Entladen eines Wanderungsstaus innerhalb der Stadt interpretiert werden. Inzwischen haben viele ihre gewünschte neue Wohnung und ihren neuen Wohnstandort gefunden, so daß nach dem Abebben des Wanderungsstaus auch mit einem weiteren Rückgang der innerstädtischen Umzüge gerechnet werden kann.

Zum dritten handelt es sich um eine „Auflockerungswanderung“, d.h. aus bestehen bleibenden Haushalten sind Personen (vielfach Heranwachsende, aber auch Erwachsene im Falle von Scheidung, Trennung oder anderen privaten Gründen) ausgezogen, um in eine eigene Wohnung zu ziehen. Die Zahl der Haushalte hat sich aus diesem Grund in der Stadt trotz erheblicher Abwanderung und entsprechendem Bevölkerungsrückgang von 98,7 Tsd. im Jahre 1991 auf 113,5 Tsd. im Jahre 2000 erhöht und die durchschnittliche Haushaltsgröße hat sich von 2,56 Personen pro Haushalt auf 1,86 Personen pro Haushalt verringert<sup>2</sup>. Insofern hat sich durch Umzüge und Haushaltsneugründungen die Belegungsdichte in den Wohnungen reduziert. Auch hier kann man von einem Nachholeffekt ausgehen, denn der Druck enger Wohnverhältnisse hat sich quasi in die durch Abwanderung frei werdenden sowie in die nach 1990 neu erbauten Wohnungen entladen. Nachdem sich dieser Wanderungsdruck entladen hat, dürfte a) bei weiterem Bevölkerungsrückgang das bisher durch Auflockerung vermiedene Problem des Leerstandes an Bedeutung gewinnen und b) das Potential für weitere derartig motivierte Umzüge in Zukunft noch weiter schrumpfen, weil diese wesentlich von der Zahl der Heranwachsenden abhängen, die auf den Wohnungsmarkt drängen. In spätestens zehn Jahren, wenn nur noch die geburtenschwachen Jahrgänge der Nachwendzeit für Haushaltsneugründungen in Frage kommen, wird die „Auflockerungswanderung“ ihren Tiefpunkt erreicht haben.

Zu den Wanderungen innerhalb der Stadt kommen im gleichen Zeitraum 97.797 Fortzüge aus der Stadt in andere Gemeinden hinzu sowie 51.356 Zuzüge aus anderen Gemeinden. Nachdem in den ersten Jahren nach der Wende viele Rostocker nach Westdeutschland gezogen sind (1990 sind 11.182 Personen aus Rostock abgewandert, davon 6.101 in die alten Bundesländer, bis 1993 zogen ca. die Hälfte der Abwanderer nach Westdeutschland), ging diese „Arbeitsmarktwanderung“ später zurück (auf ca. 20 % 1997) und wuchs dafür der Anteil der Abwanderungen in das nähere Umland Rostocks („Eigenheimwanderung“). Auf dem

---

<sup>2</sup> Ergebnisse des Mikrozensus. Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Hansestadt Rostock

Höhepunkt der Entwicklung, 1998, zogen 49% der Abwanderer in den Kreis Bad Doberan. Seit 1999 geht die Zahl der Fortzüge in das Umland wieder zurück, wobei die Fortzüge aus der Stadt im Jahre 2000 insgesamt zurückgegangen sind. Eine Ursache für diesen Rückgang findet sich wahrscheinlich im vermehrten Angebot an Eigenheimen innerhalb der Rostocker Stadtgrenzen, der Prozeß der Suburbanisierung findet jetzt innerhalb der Stadtgrenzen statt.

Seit 1995 stetig gewachsen ist die Zahl der Zuzüge in die Stadt. Das Ergebnis von weniger Fortzügen und zunehmenden Zuzügen ist, daß der Bevölkerungsschwund in den letzten beiden Jahren geringer geworden ist bzw. der Saldo der Wanderungen deutlich weniger negativ ist, als noch vor 1999.

Auch innerhalb des Bestandes der WIRO hat es in den letzten Jahren vielfältige Wanderungsbewegungen gegeben. Im Ergebnis wohnt nur noch ein kleiner Teil der Mieter dort, wo er vor 10 Jahren gewohnt hat. Die Frage ist, ob diese Wanderungsbewegungen „neutral“ oder „selektiv“ verlaufen sind, d.h. ob strukturelle Veränderungen innerhalb der Mieterschaft zu beobachten sind bzw. ob eine sozial-räumliche Segregation in der Stadt damit verbunden ist. Es ist zumindest naheliegend, daß sich in attraktiven Wohnlagen, die sich z.B. durch Nähe zur City, vielfältige Infrastruktur, einen hohen Sanierungsgrad bei Gebäuden, Wohnungen und Wohnumfeld sowie ein positives Image auszeichnen, vorwiegend jene niedergelassen haben, die sich aufgrund ihres Einkommens, ihrer schulischen und beruflichen Qualifikation usw. eine Wohnung dort leisten können. Umgekehrt bleibt für materiell und sozial weniger gut ausgestattete Haushalte dann nur der Weg in weniger attraktive Wohnlagen.

Diese Art von sozial-räumlicher Segregation kann in der Tat inzwischen in der Stadt beobachtet werden. Sie betrifft, was besonders attraktive Wohnlagen angeht, allerdings nur am Rande den Bestand der WIRO. Die gut situierten Schichten wohnen inzwischen entweder im eigenen Haus in den alten und neuen Eigenheimsiedlungen (Gartenstadt, Altrettershagen, Kasseboom etc. oder am Stadtrand in den Umlandgemeinden), oder zur Miete in relativ teuren Wohnungen der Privatvermieter in den Altstadtgebieten (Steintor-Vorstadt, Warnemünde, KTV etc.). Die WIRO hat wahrscheinlich nur einen Teil dieser Gruppe in ihren neu errichteten Wohnungen bzw. Häusern zur Miete. In ihrem Altbestand, insbesondere in den Großwohnsiedlungen dürfte die WIRO eher die „Durchschnittsrostocker“ beherbergen, d.h. jene in der sozialen Schichtung unterhalb der mittleren Mittelschicht. Ein Teil des WIRO-Bestandes befindet sich in weniger attraktiven Wohnlagen, daher ist die Vermutung naheliegend, daß dort eher eine allmähliche Konzentration von „sozial Schwachen“ stattfindet.

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.

## 2.2 Wohndauer

Gut ein Drittel der Bezugspersonen aus den befragten Haushalten ist in Rostock geboren bzw. lebt seit dem Geburtsjahr in Rostock (34,8%), zwei Drittel sind irgendwann nach Rostock zugezogen. Dies sind zwei Prozentpunkte weniger als 1999, was seinen Grund in der natürlichen Bevölkerungsbewegung und den Wanderungen über die Stadtgrenzen hat.

Von den Zugezogenen leben 49,2% schon 30 oder mehr Jahre in Rostock, weitere 29,9% zwischen 10 und 29 Jahre und 20,9% sind nach 1990 in die Stadt gezogen. Gegenüber der Befragung von 1999 hat sich der Anteil der seit weniger als 10 Jahren in der Stadt lebenden Personen um vier Prozentpunkte erhöht, während sich der Anteil der im Zeitraum zwischen 10 und 29 Jahren Zugezogenen entsprechend verringert hat. Der Anteil der seit mehr als 30 Jahren in der Stadt lebenden Mieter ist etwa gleich. Ursache für diese leichten Unterschiede sind ebenfalls die Wanderungsbewegungen über die Stadtgrenzen, die Zuwanderung ist in den letzten Jahren stetig gestiegen, während die Abwanderung sich seit 1998 rückläufig entwickelt. Die durchschnittliche Wohndauer der WIRO-Mieter in der Stadt hat sich 2001 mit 33,8 Jahren gegenüber 1999 mit 34,1 Jahren leicht verringert.

Drei Viertel der Befragten (75,5% - 1999 = 77,3%) ist irgendwann in einen anderen Stadtteil umgezogen. Nur 24,5% wohnen noch im gleichen Stadtteil, in dem sie geboren bzw. zugezogen sind. Dabei leben von denjenigen, die in Rostock geboren wurden, noch 11% im Stadtteil ihrer Geburt (1999 = 10,7%) und von den Zugezogenen noch 31,7% (1999 = 30,3%) im Stadtteil ihres Zuzugs nach Rostock.

**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	17,4	12,4	10,7	8,1	8,7	6,6	2,7	2,3	5,9	5,8	19,3	100,0
Lichtenhagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	18,7	6,7	22,6	9,6	19,9	22,6	100,0
Groß Klein	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	15,0	10,7	33,1	21,4	19,9	100,0
Lütten Klein	0,0	0,0	0,5	0,6	29,8	11,2	6,6	4,2	10,3	11,1	25,5	100,0
Evershagen	0,0	0,0	0,0	0,0	5,4	25,0	10,0	7,1	7,8	9,1	35,7	100,0
Schmarl	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	33,2	14,6	5,7	12,9	33,7	100,0
Reutershagen	7,2	14,5	11,1	3,3	7,9	5,1	6,5	3,5	3,2	8,9	29,0	100,0
Hansaviertel	13,6	3,7	5,4	6,3	8,4	13,2	6,1	3,2	2,9	7,8	29,4	100,0
KTV	4,9	6,1	6,0	3,5	8,4	13,4	8,7	0,0	9,8	13,7	25,6	100,0
Mitte	2,8	5,2	6,0	4,3	4,2	1,6	3,9	19,6	12,7	9,1	30,7	100,0
Südstadt	0,0	0,0	0,7	26,0	5,1	6,4	4,1	14,2	12,1	10,3	21,1	100,0
Dierkow	0,0	2,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	33,3	21,7	15,9	26,6	100,0
Toitenwinkel	0,0	0,0	1,3	0,0	0,9	0,0	1,8	2,6	29,8	25,1	38,5	100,0
Insg. 2001	2,4	2,6	2,6	3,6	8,6	9,1	7,8	9,5	12,8	12,8	28,1	100,0
Insg. 1999	1,0	2,7	1,2	4,1	8,6	10,4	9,0	9,4	13,1	14,0	26,5	100,0
Insg. 1997			5,7			21,8		29,2		18,6	24,7	100,0

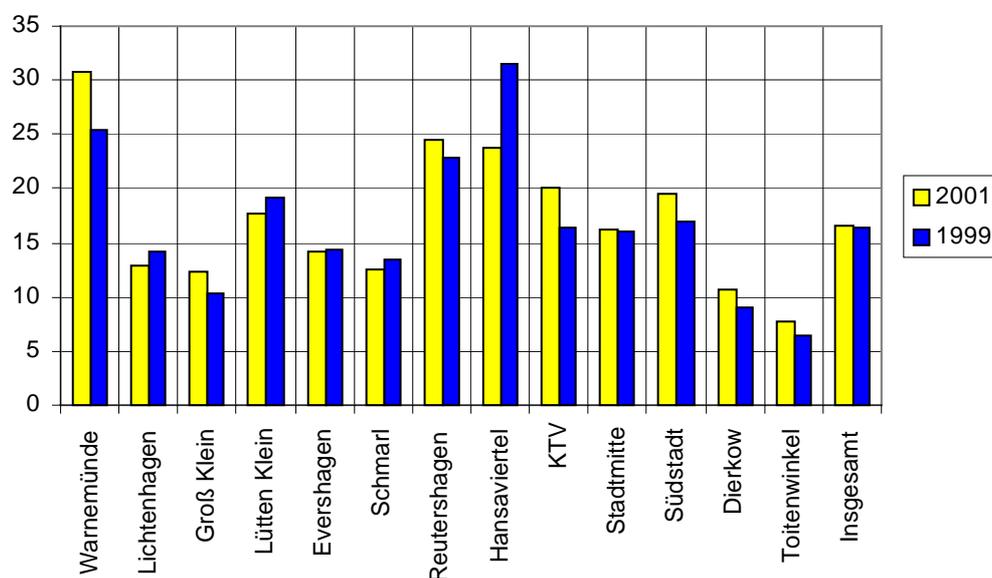
Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Die Mehrzahl der Befragten lebt seit weniger als 20 Jahren in ihrem Stadtteil (63,2% - 1999 = 63%), 28,1% sogar weniger als fünf Jahre. Die Wohndauer im Stadtteil richtet sich dabei im wesentlichen 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 jüngeren Vierteln sowie in den Altstadtgebieten (Mitte, KTV, Hansaviertel) gibt es die höchsten Raten an Zuzügen seit 1990.

Die durchschnittliche Wohndauer im Stadtteil beträgt 16,7 Jahre. Im Vergleich zu 1999 (16,3 Jahre) hat sich die Wohndauer leicht erhöht. Auch nach Stadtteilen unterschieden ergibt sich ein ähnliches Bild wie 1999. Die einzelnen Abweichungen sind wahrscheinlich nicht auf Strukturveränderungen zurückzuführen, sondern auf eine unterschiedliche Zusammensetzung des Samples. Die größeren Abweichungen in Warnemünde und im Hansaviertel haben jedenfalls ihre Ursache darin, daß 1999 nur sehr wenige Mieter aus diesen beiden Stadtteilen geantwortet haben, 2001 hingegen antwortete hier eine durchschnittlich große Zahl.

**Abb. 5: Durchschnittliche Wohndauer im Stadtteil (Mittelwerte in Jahren)**



Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

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.

**Tab. 2: Wohndauer im Stadtteil nach Alter (in Prozent)**

Wohndauer	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	Mittelwert (Jahre)	Insg.
< 30	0,0	0,0	0,0	0,4	0,3	2,7	5,7	3,5	7,5	9,4	70,5	5,6	100,0
30-<50	0,0	0,8	1,9	2,9	5,2	3,7	5,6	11,1	20,9	19,8	28,1	12,5	100,0
50-<65	4,1	0,9	1,5	2,6	16,5	14,8	9,6	9,9	11,0	10,0	19,2	19,8	100,0
65 u. älter	5,1	7,4	5,5	7,0	11,2	14,9	10,4	10,6	7,4	8,5	12,1	25,1	100,0
Insg.	2,4	2,6	2,6	3,6	8,6	9,1	7,8	9,5	12,8	12,8	28,1	16,7	100,0

Quelle: Befragung 2001 (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: Durchschnittliche Wohndauer im Stadtteil nach Familientyp (in Jahren)**

	Durchschnittliche Wohndauer im Stadtteil	
	1999	2001
Alleinst. <40 J.	10,4	8,5
Alleinst. 40-<65 J.	17,5	15,9
Alleinst. >65 J.	22,2	22,4
Alleinerziehend	12,9	14,6
Paar	22,3	21,4
Familie	12,4	12,8
Insg.	17,2	16,7

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Wohnen 28,1% erst seit weniger als fünf Jahren im *Stadtteil*, so sind aber 43,7% (1999 = 37,4 und 1997 = 29,4%) 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 sie sind innerhalb des Stadtteils noch mal umgezogen. Insgesamt haben 25,8% aller Haushalte ihre Wohnung innerhalb des Stadtteils gewechselt, davon 13,2% innerhalb der letzten fünf Jahre. Diese Werte liegen etwas höher als 1999, was mit dem allgemeinen Anstieg der innerstädtischen Wanderungen seit 1990 zu erklären ist.

**Tab. 4: Wohndauer in der Wohnung (in Prozent)**

	30 J. u. mehr	25 - 29 Jahre	20 - 24 Jahre	15 - 19 Jahre	10 - 14 Jahre	5 - 9 Jahre	< 5 J	Insg.	Mittelwert Jahre 2001	Mittelwert Jahre 1999	Mittelwert Jahre 1997
Warnemünde	20,8	2,1	6,2	8,3	4,6	24,1	33,9	100,0	15,14	16,24	-
Lichtenhagen	0,0	7,5	6,7	15,9	6,7	15,2	48,0	100,0	8,99	12,30	11,89
Groß Klein	0,0	0,0	20,4	11,0	5,7	23,5	39,4	100,0	8,81	8,22	8,02
Lütten Klein	14,7	9,6	6,8	4,0	10,8	12,3	41,8	100,0	12,45	14,82	16,36
Evershagen	2,1	14,9	6,1	5,5	7,9	9,1	54,3	100,0	9,50	11,01	12,77
Schmarl	0,0	8,8	22,3	12,3	3,4	6,1	47,1	100,0	11,61	11,19	11,77
Reutershagen	33,3	7,7	5,8	4,0	2,9	7,3	39,0	100,0	19,45	17,82	17,35
Hansaviertel	29,9	12,4	2,9	0,0	7,0	3,2	44,5	100,0	17,91	23,26	-
KTV	14,8	6,7	2,4	12,1	12,3	15,9	35,6	100,0	12,58	11,26	-
Mitte	9,9	1,6	1,2	19,5	7,7	15,3	44,7	100,0	10,18	10,67	10,11
Südstadt	22,9	7,9	4,1	12,0	12,8	12,0	28,2	100,0	16,38	14,52	13,67
Dierkow	2,5	0,0	0,0	19,8	18,2	19,3	40,3	100,0	8,60	7,65	6,99
Toitenwinkel	0,0	0,0	0,0	4,0	10,5	24,4	61,1	100,0	4,84	5,93	5,56
Insg. 2001	11,3	7,0	6,6	8,9	8,7	13,8	43,7	100,0	11,82		
Insg. 1999	10,6	8,4	8,2	7,9	11,6	15,9	37,4	100,0		12,58	
Insg. 1997	2,6	8,0	9,6	14,8	15,9	19,8	29,4	100,0			11,63

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

1997 haben deutlich weniger Ältere über 65 geantwortet, deshalb gibt es in dem Jahr so wenig Mieter mit langer Wohndauer

Die höchste Rate an Wohnungswechseln innerhalb des Stadtteils hat es in Toitenwinkel und Groß Klein gegeben. Am wenigsten ziehen die Bewohner der Südstadt und Reutershagens innerhalb ihres Stadtteils um. Die Werte zwischen der Befragung und den amtlichen Daten differieren etwas, insbesondere in der KTV und im Hansaviertel. Insgesamt jedoch decken sich die Ergebnisse der Befragung in der Tendenz mit der amtlichen Statistik. Für die Abweichungen gibt es zunächst die Erklärung, daß mit der Befragung die Umzüge von *Haushalten* erfaßt wurden, mit der amtlichen Statistik aber die von *Personen*. Beide Größen sind nicht unmittelbar vergleichbar. Zum anderen entspricht offensichtlich die Mieterschaft der WIRO

insbesondere im Hansaviertel und der KTV nicht der Struktur der gesamten Bewohnerschaft, so daß sich hier Unterschiede im Wanderungsverhalten ergeben. Wie schon 1997 und 1999 ist festzustellen, daß auch innerhalb der weniger beliebten Großwohngebiete ein reges Umzugsgeschehen herrscht.

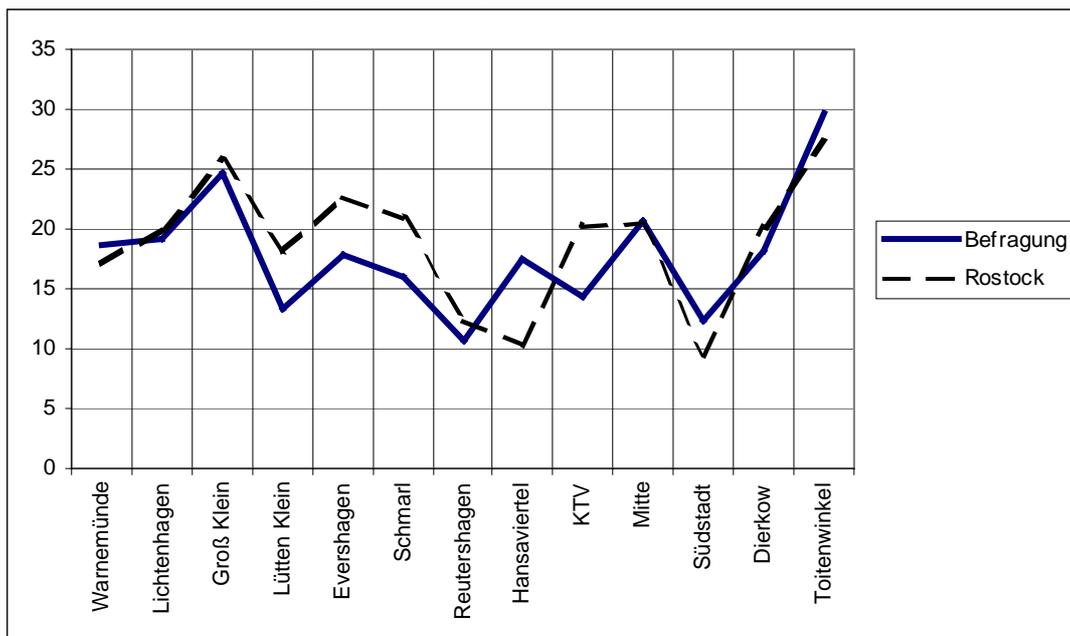
**Tab. 5: Raten der Wohnungswechsel innerhalb des Stadtteils im Zeitraum zwischen 1996 und 2000 an allen Haushalten im Stadtteil (in Prozent)**

	Rate der Wohnungswechsel im Stadtteil WIRO 2001	Rate der Umzüge innerhalb der Ortsteile 1996 – 2000 (amtl. Statistik) <sup>1</sup>
Warnemünde	18,6	17,2
Lichtenhagen	19,2	20,0
Groß Klein	24,7	25,7
Lütten Klein	13,3	18,1
Evershagen	17,8	22,6
Schmarl	16,0	20,8
Reutershagen	10,7	12,3
Hansaviertel	17,5	10,3
KTV	14,3	20,1
Mitte	20,6	20,5
Südstadt	12,4	9,3
Dierkow	18,2	20,1
Toitenwinkel	29,7	27,2
insg.	17,5	18,2

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet), Amt für Statistik und Wahlen der Hansestadt Rostock

1) Die Werte sind nicht direkt vergleichbar, weil in der Befragung Haushalte und in der amtlichen Statistik Personen gezählt werden.

**Abb. 6: Anteil der Wohnungswechsel innerhalb des Stadtteils im Zeitraum zwischen 1996 und 2000 an allen Haushalten im Stadtteil (Vergleich Befragung und amtliche Statistik) (in Prozent)**



Quelle: Befragung 2001 (gewichtet), Amt für Statistik und Wahlen der Hansestadt Rostock, eigene Berechnungen

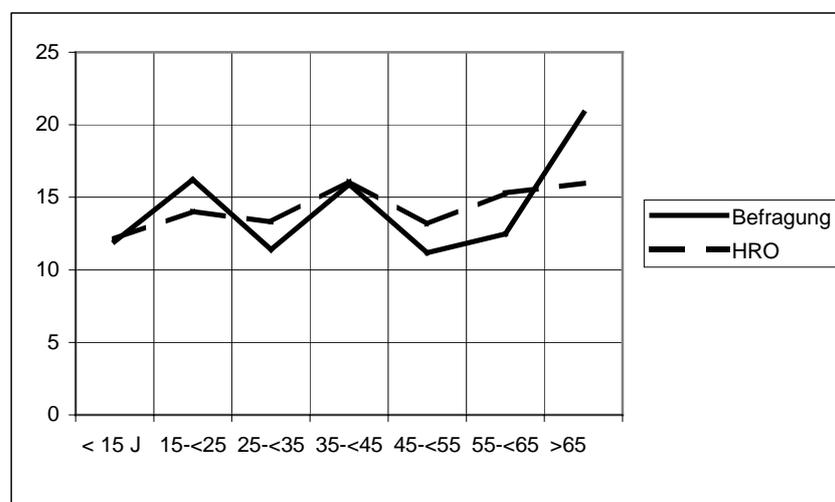
Am häufigsten haben Alleinstehende unter 40 Jahren und Alleinerziehende die Wohnung innerhalb des Stadtteils gewechselt (33,3% der Umzüge dieser Gruppe, 1999 = 34,6%), darunter insbesondere viele 20- bis 30jährige. Der Anlaß für den Umzug war in dieser Gruppe wahrscheinlich vielfach der Auszug aus dem Elternhaus. Ebenfalls noch überdurchschnittlich häufig umgezogen sind Alleinerziehende (26,2%), was in vielen Fällen wahrscheinlich auf Trennung/Scheidung zurückgeht. Am wenigsten sind (ältere) Paare innerhalb des Stadtteils umgezogen (13%).

Insgesamt sind 41% (1999 = 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 66% (1999 = 77%) davon umgezogen sind (mit 86% noch mobiler erweisen sich die Bewohner von Wohngemeinschaften, bei denen es sich nicht um *Alleinwohnende*, aber dennoch um *Alleinstehende* unter 30 Jahren handelt). Alleinerziehende (52% - 1999 = 40,5%) und Familien (50% - 1999 = 38,1%) haben ebenfalls sehr häufig die Wohnung gewechselt. Am wenigsten umgezogen sind die ältern Paare und die Alleinstehenden über 65 Jahre (28% - 1999 = 22,6% bzw. 30% - 1999 = 24,6%).

### 2.3 Altersstruktur

Mit der Befragung wurde das Alter aller Personen eines Haushalts erfaßt, d.h. es kann die Altersstruktur aller Mieter und ihrer Angehörigen nachgezeichnet werden. In den vorangegangenen Befragungen war die Altersstruktur in den Stadtteilen zur wesentlichen Grundlage der Gewichtung des Samples gemacht worden, d.h. die Altersstruktur der Befragten wurden denen der amtlichen Daten angeglichen und entsprach somit der Altersstruktur der gesamten Bevölkerung eines Stadtteils.

**Abb. 7: Altersstruktur in der Befragung und in der Hansestadt (in Prozent)**

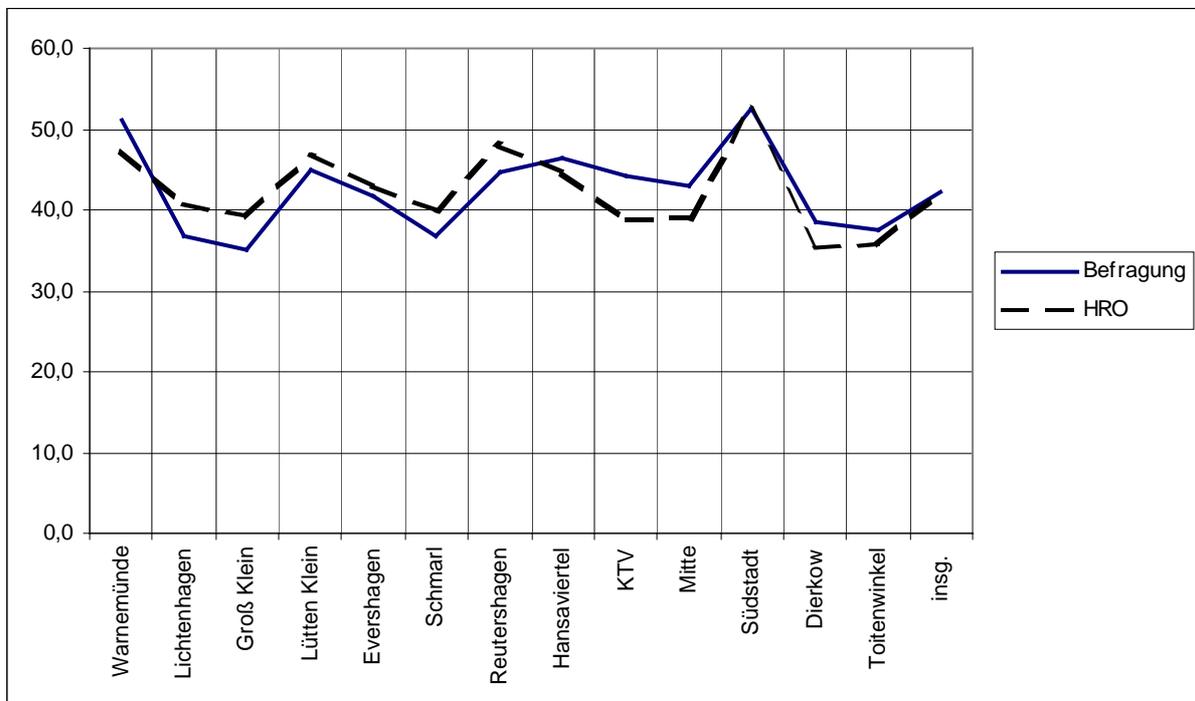


Quelle: Befragung 2001 (gewichtet), Amt für Statistik und Wahlen der Hansestadt Rostock, eigene Berechnungen

In der aktuellen Befragung wurde die Altersstruktur nicht an die der gesamten Bevölkerung angeglichen, sondern nur an die der gezogenen Stichprobe. Damit sind Abweichungen zur Altersverteilung innerhalb der Gesamtbevölkerung zu erwarten. In der Tat sind in der Befragung die unter 25jährigen und die über 65jährigen überrepräsentiert und die 25- bis unter 35jährigen sowie die 45- bis unter 65jährigen unterrepräsentiert. In der Mieterschaft der WIRO sind also überdurchschnittlich viele über 65jährige vertreten, während mittlere Altersgruppen einen geringeren Anteil der Bewohner der Mietwohnungen ausmachen.

In den Wohnungen der WIRO wohnen allerdings auch überdurchschnittlich viele Heranwachsende zwischen 15 und 24 Jahren. Überwiegend sind es Kinder, die im elterlichen Haushalt leben (Ehepaare mit Kindern und Alleinerziehende). Diese Haushalte mit Kindern sind bei der WIRO gegenüber der Stadt insgesamt etwas überdurchschnittlich vertreten. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus (jährliche Repräsentativstatistik einer 1%-Stichprobe aller Haushalte in der Bundesrepublik) leben in 24% aller Rostocker Haushalte Kinder. Bei der WIRO machen Haushalte mit Kindern hingegen 28,5% aus. Insbesondere Haushalte mit mehr als einem Kind sind bei der WIRO überdurchschnittlich vertreten. Nach dem Mikrozensus leben in 8,2% aller Haushalte zwei oder mehr Kinder, in der Befragung sind es 12,1% aller Haushalte. Diese Überrepräsentanz erklärt dann auch, daß trotz der Abweichungen in der Altersstruktur das Durchschnittsalter aller Personen in den befragten Haushalten mit 42,3 Jahren exakt dem in der Stadt insgesamt entspricht.

**Abb. 8: Durchschnittsalter nach Stadtteilen**



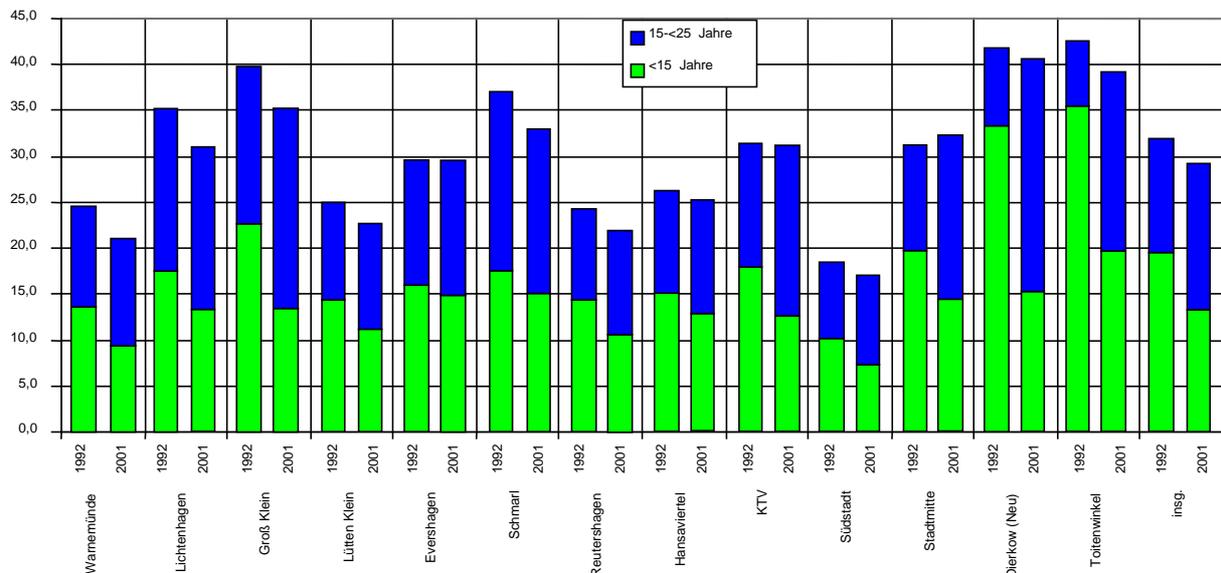
Quelle: Befragung 2001 (gewichtet); Amt für Statistik und Wahlen, eigene Berechnungen

Diese Übereinstimmung gilt allerdings nur für die gesamte Stadt, denn nach Stadtteilen betrachtet differiert das Durchschnittsalter zwischen Befragung und amtlichen Daten. In der Tendenz folgt das Alter der Befragten der spezifischen Altersverteilung innerhalb der Stadt-

teile, wie sie von der amtlichen Statistik wiedergegeben wird. 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) bzw. in den älteren Stadtteilen nur noch die Elterngeneration das Bild dominieren. Entsprechend dem Baualter der Neubaugebiete ist das Durchschnittsalter mit 52,6<sup>3</sup> Jahren in der Südstadt am höchsten, während es in den jüngsten Gebieten Groß Klein, Dierkow und Toitenwinkel mit etwas über 35 Jahren am geringsten ist.

Mehr als die Hälfte der Bewohner der Südstadt und damit fast doppelt so viel, wie im städtischen Durchschnitt, sind 55 Jahre und älter (56,4%). Dafür sind dort nur 6,5% (1999 =7,6%) Kinder unter 15 Jahren, was deutlich unter dem städtischen Durchschnitt von 11,5% liegt. In Toitenwinkel und Dierkow hingegen sind nur 13,5% bzw. 15,7% 55 Jahre oder älter. Diese Werte sind in den letzten Jahren gestiegen (1998 waren es knapp 10%), dafür ist der Anteil der Kinder unter 15 Jahren gesunken. War in Dierkow und Toitenwinkel 1992 noch fast jeder dritte Bewohner ein Kind unter 15 Jahren, so sind es jetzt in Toitenwinkel nur noch 17,5% und in Dierkow nur noch 13,6%. Dafür ist allerdings der Anteil der 15- bis unter 25jährigen in Toitenwinkel von 7,1% auf 17,4% und in Dierkow von 8,4% auf 22,5% gestiegen. Die Kinder aus den geburtenstarken Jahrgängen vor 1992 sind inzwischen älter geworden und entsprechend in die nächste Altersgruppe aufgerückt. Aufgrund des Geburtenrückgangs ist der Anteil der unter 15jährigen aber rapide gesunken, so daß in etwa 10 Jahren der Anteil der Heranwachsenden zwischen 15 und 25 Jahren ebenfalls stark zurückgegangen sein wird.

**Abb. 9: Anteil der unter 15jährigen und der 15- bis unter 25jährigen 1992 und 2001 in den Stadtteilen**



Quelle: Amt für Statistik und Wahlen, eigene Berechnungen

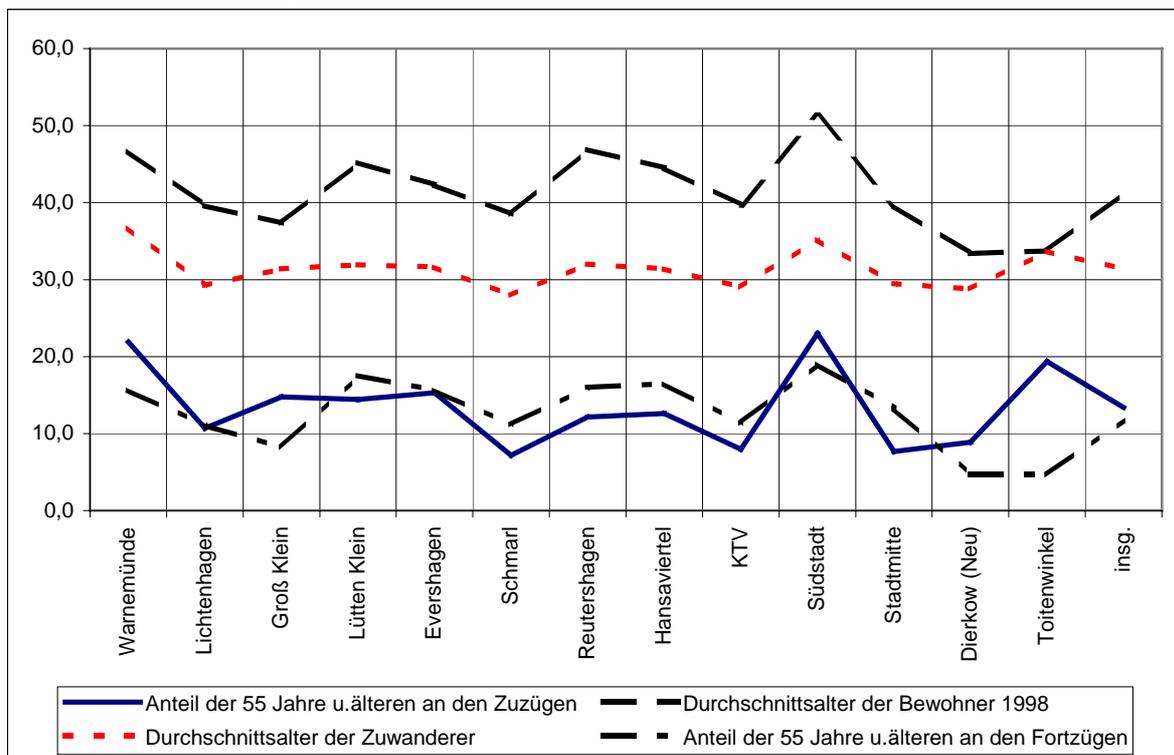
Wegen des Geburtenrückgangs und des negativen Wanderungssaldos, das insbesondere durch den Wegzug jüngerer Menschen und Familien verursacht wird, sinkt der Anteil der jüngeren Menschen und wächst die Zahl der älteren Menschen in der Stadt. Dies gilt für fast

<sup>3</sup> Folgende Altersangaben in diesem Kapitel beruhen (wenn nicht anders bezeichnet) auf der amtlichen Statistik

alle Stadtteile, Ausnahmen sind nur die KTV, die Stadtmitte, Warnemünde sowie die neuen oder alten erweiterten Neubausiedlungen innerhalb der Stadtgrenzen (Biestow, Gartenstadt usw.). Dort hat der Anteil der Älteren kaum zugenommen, dafür aber der Anteil der 20- bis unter 45jährigen bzw. z.T. auch die Zahl der Kinder. Hier haben sich inzwischen deutliche Strukturveränderungen in der Altersverteilung (und auch in der sozialen Struktur) ergeben. In der KTV und der Stadtmitte sind die Bewohner der WIRO-Wohnungen allerdings im Durchschnitt deutlich älter als der Rest der Stadtteilbevölkerung. Hier verwaltet die WIRO offensichtlich überwiegend Wohnungen, in denen Ältere wohnen. In diesen Gebieten, insbesondere der KTV wird der Wohnungsmarkt aber überwiegend von Privatvermietern bestimmt, deren Klientel eher jünger ist. In den anderen Stadtteilen, insbesondere den Großwohnsiedlungen, sind solche grundsätzlichen Veränderungen in der Altersstruktur nicht zu erkennen. Hier wandern die jeweiligen Spitzen in der Altersstruktur nach „hinten“, d.h. die demographische Welle setzt sich auch 2001 ungebrochen fort.

Wenn trotz der enormen Wanderung in der Stadt keine Veränderung in der Alterssegregation der Stadt zu erkennen ist, bietet sich als Erklärung an, daß wahrscheinlich überwiegend die gleichen Altersgruppen in die Stadtteile ziehen, die auch dort schon das Gros der Bevölkerung stellen bzw. die den Stadtteil verlassen. Nun ist es grundsätzlich so, daß Personen unter 50 Jahren erheblich mobiler sind, als ältere. Entsprechend liegt das Durchschnittsalter der Umziehenden mit ca. 31 Jahren deutlich unter dem Bevölkerung mit insgesamt 42 Jahren. Solange die Zuwanderer im Durchschnitt nicht wesentlich jünger oder älter sind als die Abwanderer, wird sich dabei an der Altersstruktur in einem Stadtteil nicht viel ändern.

**Abb. 10: Vergleich von Altersmerkmalen der Zuwanderer und der Bevölkerung in den Stadtteilen (alle Zuwanderungen im Zeitraum von Anfang 1993 bis Ende 2000)**



Quelle: Amt für Statistik und Wahlen, eigene Berechnungen

Das Durchschnittsalter der Zu- und Abwanderer variiert etwas zwischen den Stadtteilen und zwar bei den Zuwanderern etwas stärker als bei den Abwanderern. Etwas deutlicher wird der Zusammenhang, wenn man den Anteil der über 55jährigen an den Zu- und Abwanderern betrachtet.

Nun ist es zunächst bei den Abwanderern naheliegend, daß ein Zusammenhang zwischen der Altersstruktur im Stadtteil und bei der Abwanderung besteht. Dort, wo der Altersdurchschnitt der Bevölkerung höher ist, ist auch zu erwarten, daß sich unter den Abwanderern im Schnitt etwas ältere Personen befinden. In der oben stehenden Grafik hat die Kurve des „Anteils der 55 Jahre und älteren an den Abwanderern“ in der Tat einen ähnlichen Verlauf, wie der Altersdurchschnitt in den Stadtteilen. Der gleiche Zusammenhang zeigt sich aber auch bei den Zuwanderern, was eigentlich nur dadurch zu erklären ist, daß bestimmte Altersgruppen bestimmte Stadtteile bevorzugen. Ältere zieht es offensichtlich bevorzugt in Gebiete, in denen der Altersdurchschnitt bereits relativ hoch ist, was ganz besonders für die Südstadt gilt. In Lütten Klein und Reutershagen wird der Zusammenhang erst dann deutlich, wenn man auch die 45- bis unter 55jährigen in die Rechnung einbezieht. Umgekehrt ist der Anteil der über 55jährigen an den Zuwanderern dort besonders gering, wo auch der Altersdurchschnitt im Stadtteil niedrig ist.

Eine Ausnahme bilden allerdings Toitenwinkel und – etwas weniger ausgeprägt – Groß Klein. Hier sind relativ viele junge Leute weggezogen und überdurchschnittlich viele ältere neu hinzugezogen. Für Toitenwinkel spielt wahrscheinlich die Erweiterung des Stadtteils um den fünften Bauabschnitt eine wesentliche Rolle (es werden alle Zuzüge seit Anfang 1993 betrachtet), deren Bewohnerschaft aller Wahrscheinlichkeit eine andere Alters- und Sozialstruktur hat als das „alte“ Neubaugebiet Toitenwinkels mit seinen überwiegend jungen Familien. Auch in Groß Klein hat es Wegzüge von eher jungen Leuten gegeben, während etwas überdurchschnittlich ältere Personen zugezogen sind. Hier spielt möglicherweise das Altenheim eine gewisse Rolle. In beiden Stadtteilen deutet sich also ein gewissen Strukturwandel zumindest bei der Altersverteilung im Stadtteil an.

Diese Angaben beziehen sich auf die gesamten Stadtteile auf der Grundlage der amtlichen Statistik. In der Befragung der WIRO-Mieter kommt zumindest für die Stadtteile Südstadt, Lichtenhagen, Lütten Klein, Evershagen, Schmarl und Dierkow ein ähnlicher Zusammenhang zum Ausdruck. Dabei wurde das Durchschnittsalter derjenigen, die erst seit 1992 im Stadtteil wohnen mit dem Altersdurchschnitt jener verglichen, die bereits länger dort wohnen. Auch bei der WIRO sind in der Südstadt und Lütten Klein die in den letzten neun Jahren Zugezogenen im Schnitt älter und sind in Lichtenhagen, Schmarl und Dierkow die Zugezogenen entsprechend dem Altersdurchschnitt im Stadtteil etwas jünger. Ebenso zeigen sich bei der WIRO die Abweichungen vom Trend in Toitenwinkel und Groß Klein. Dort ist der Altersdurchschnitt der Zugezogenen höher, als man angesichts des Altersdurchschnitts im Stadtteil erwarten kann. Große Abweichungen gibt es bei der WIRO auch in Reutershagen und im Hansaviertel. Dort sind eher junge Menschen in die von einem hohen Altersdurchschnitt geprägten Stadtteile gezogen. Die Entwicklung in Toitenwinkel und Reutershagen konnte bereits in der Befragung 1999 festgestellt werden, für das Hansaviertel war damals die Daten-

lage zu ungenügend. Während sich für Toitenwinkel eine etwas schnellere Alterung der Bewohnerschaft andeutet und zum Teil auch für Groß Klein, führen die Zuzüge in Reutershagen und im Hansaviertel offensichtlich langfristig eher zu einer Verjüngung des Stadtteils.

## 2.4 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, d.h. in Hinsicht auf den Familienstand unterscheidet sich die Mieterschaft der WIRO nicht wesentlich von den Bewohnern der Stadt insgesamt. Nach der amtlichen Statistik ist seit 1990 der Anteil der Verheirateten in der Stadt von 48,4% auf 44,5% zurückgegangen und es haben die Anteile der Verwitweten, Geschiedenen und Ledigen etwas zugenommen. Bei den Ledigen ist allerdings zu beachten, daß hier alle Kinder mitgezählt werden. Da nun trotz stark gesunkener Zahl der Kinder der Anteil der Ledigen zugenommen hat, bedeutet dies, daß heute mehr Erwachsene ledig sind als noch 1990. Eine Ausnahme von der allgemeinen Entwicklung machen die KTV und die Stadtmitte. Hier ist der Anteil der Verheirateten um mehr als fünf Prozentpunkte zurückgegangen, während der Anteil der Ledigen entsprechend gestiegen ist, wobei dafür hauptsächlich die Zuwanderung von 20- bis unter 40jährigen verantwortlich ist.

**Tab. 6: Familienstand nach Stadtteilen**

	ledig	Partnerschaft	verheiratet	geschieden	verwitwet	Insg.
Warnemünde	27,6	3,4	50,0	8,6	10,3	100,0
Lichtenhagen	43,9	4,7	43,9	2,8	4,7	100,0
Groß Klein	44,7	13,8	27,0	10,7	3,8	100,0
Lütten Klein	30,1	7,8	49,8	5,3	6,9	100,0
Evershagen	32,3	11,4	39,2	11,8	5,3	100,0
Schmarl	34,7	16,1	35,6	5,9	7,6	100,0
Reutershagen	31,2	14,2	38,3	5,7	10,6	100,0
Hansaviertel	38,1	7,9	33,3	4,8	15,9	100,0
KTV	24,2	20,2	44,4	5,1	6,1	100,0
Mitte	41,2	9,9	35,1	9,2	4,6	100,0
Südstadt	24,4	5,3	51,1	11,5	7,6	100,0
Dierkow	37,0	7,0	46,0	8,0	2,0	100,0
Toitenwinkel	35,8	7,4	42,6	9,5	4,7	100,0
insg. 2001	34,0	10,1	41,5	7,9	6,4	100,0
Vergleiche:						
WIRO 1999	33,8	9,2	44,6	6,1	6,3	100,0
WIRO 1997	35,4	8,8	46,2	6,1	3,5	100,0
HRO 2000	40,3		44,5	8,2	7,0	100,0
HRO 1999	40,7		43,6	8,7	7,0	100,0
HRO 1997	40,1		45,1	8,1	6,7	100,0
HRO 1990	39,1		48,4	6,9	5,6	100,0

Quelle: Befragung 2001, 1999, 1997 (jeweils gewichtet); Amt für Statistik und Wahlen der Hansestadt Rostock, eigene Berechnungen

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 unter den amtlichen Angaben. Zu beobachten ist bei den Mietern der WIRO eine Abnahme der Verheirateten und eine allmähliche Zunahme der in Partnerschaft lebenden Personen.

Eine größere Abweichung findet sich allerdings bei den Ledigen. Diese Differenz zur amtlichen Statistik ergibt sich daraus, daß immerhin 10,1% der Befragten unverheiratet in Partnerschaft leben, also vom eigentlichen formalen Status her wahrscheinlich ledig bzw. in Einzelfällen wahrscheinlich auch geschieden oder verwitwet sind. Wie sich diese einzelnen Status auf die in Partnerschaft Lebenden verteilen, läßt sich nicht genau ermitteln. Wie schon 1999 finden sich überdurchschnittlich viele unverheiratete Partnerschaften in der KTV, aber auch in Schmarl, Groß Klein und Reutershagen sind die Anteile überdurchschnittlich.

## 2.5 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 WIRO weiter rückläufig. Dafür nimmt die Zahl der Alleinstehende weiter zu. In der jüngsten Befragung sind 40,5% (1999 = 28,5% und 1997 = 25,8%) Einpersonenhaushalte von Alleinstehenden. Knapp jeder Dritte Haushalt (30,2%) wird von einem Paar bewohnt (1999 = 33,5% und 1997 = 25,6%) und nur 21,2% sind Familien (1999 = 26,3% und 1997 = 31,7%). Alleinerziehende stellen 7,3% (1999 = 7,9 und 1997 = 7,7%). Wohngemeinschaften und Sonstige machen wie schon in den Vorjahren weniger als 1% aus.

Der Anteil der Einpersonenhaushalte bei der WIRO entspricht in der diesjährigen Befragung fast dem in der Stadt insgesamt, welcher laut Mikrozensus von 2000 etwa 48% beträgt. 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 denen das „Single-Dasein“ meist nur einen vorübergehenden Lebensabschnitt darstellt. 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 Individualisie-

rung 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 wie schon 1999, daß in 14,5% der Haushalte (1999 = 10%) unter 40jährige Alleinstehende leben, die man als „Singles“ bezeichnen kann. Die überwiegende Mehrheit davon (80%) ist ledig und 10% geben an, in einer Partnerschaft zu leben, aber nicht mit dem Partner im gleichen Haushalt zusammenzuleben. Nur 9% sind geschieden und 1% verheiratet, aber getrennt lebend. Weitere 10,6% (1999 = 12,1%) der Alleinstehenden sind zwischen 40 und 65 Jahre alt. Von ihnen sind 57% geschieden und 15% verwitwet. Schließlich sind 15,4% (1999 = 11%) der Alleinstehenden 65 Jahre und älter und zu 63% verwitwet bzw. zu 21% geschieden. Von dieser Gruppe sind 87% Frauen.

**Tab. 7: Haushaltstypen nach Stadtteilen (in Prozent)**

	Alleinst. <40 J.	Alleinst. 40-<65 J.	Alleinst. >65 J.	Alleiner- ziehend	Paar	Familie	sonstiges (WG etc)	Insg.
Warnemünde	14,8	13,8	22,6	4,6	32,5	11,8	0,0	100,0
Lichtenhagen	19,5	1,5	4,8	10,1	34,0	30,1	0,0	100,0
Groß Klein	26,5	5,5	14,2	15,7	9,9	25,3	2,8	100,0
Lütten Klein	9,3	9,1	15,7	6,6	41,2	18,2	0,0	100,0
Evershagen	13,2	11,9	18,8	3,5	28,9	22,4	1,2	100,0
Schmarl	5,1	10,6	8,8	5,3	21,8	46,3	2,2	100,0
Reutershagen	14,9	4,3	23,6	7,6	30,3	19,2	0,0	100,0
Hansaviertel	29,3	13,2	19,8	8,0	26,5	0,0	3,1	100,0
KTV	10,0	7,6	15,3	2,6	45,4	19,2	0,0	100,0
Mitte	23,2	20,7	8,5	6,3	21,3	19,0	0,9	100,0
Südstadt	7,8	12,6	25,9	4,2	38,2	11,4	0,0	100,0
Dierkow	18,7	10,5	3,9	8,1	30,3	28,5	0,0	100,0
Toitenwinkel	6,6	16,7	8,5	14,8	23,4	29,9	0,0	100,0
insg.	14,5	10,6	15,4	7,3	30,2	21,1	0,7	100,0
WIRO 1999.	10,4	12,1	11,0	7,9	31,8	26,3	0,5	100,0

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Die demographische Differenzierung in Rostock zeigt sich auch bei den Familientypen. Familien mit Kindern finden sich überdurchschnittlich in Toitenwinkel, Dierkow, Schmarl, Groß Klein und Lichtenhagen. Single-Haushalte (<40 Jahre) finden sich überdurchschnittlich im Hansaviertel, in Groß Klein, der Stadtmitte und Dierkow. Alleinstehende in den mittleren Jahren gibt es überdurchschnittlich in der Stadtmitte, Toitenwinkel, Hansaviertel und Warnemünde. Ältere Alleinstehende finden sich eher in der Südstadt, Reutershagen, Warnemünde und Hansaviertel. 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, wo-

bei letztere attraktiv für junge Leute sind, die aus dem Elternhaus ausziehen und ihre erste Single-Wohnung beziehen.

Die Alleinstehenden insgesamt sind im Durchschnitt 52,3 Jahre alt (1999 = 53,2 und 1997 = 51,9 Jahre). Bei den unter 40jährigen Singles liegt das Durchschnittsalter bei 28,8 Jahren (1999 = 30), bei den 45- bis 65jährigen Alleinstehenden bei 52,8 Jahren (1999 = 53,3) und bei den älteren Alleinlebenden bei 74 Jahren (1999 = 74,2). Bei den Paaren liegt das Durchschnittsalter der Bezugsperson bei 58,7 Jahren (1999 = 56,1 und 1997 = 58). Die Alleinerziehenden sind durchschnittlich 41,7 Jahre alt (1999 = 42,7 und 1997 = 40,2) und bei den Familien liegt das Durchschnittsalter der Bezugsperson bei 40,4 Jahren (1999 = 38,9 und 1997 = 39,4). Insgesamt ein Ergebnis, das dem der Befragungen von 1999 und 1997 in etwa entspricht.

**Tab. 8: 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	30,0	57,5	78,9	36,1	63,5	45,1
Lichtenhagen	30,7	58,0	75,3	49,7	55,1	39,4
Groß Klein	25,7	50,4	72,8	46,6	62,3	38,9
Lütten Klein	31,3	56,4	72,8	40,9	57,3	41,9
Evershagen	28,0	50,0	73,8	40,7	57,0	42,2
Schmarl	23,5	55,4	72,0	38,2	59,7	42,2
Reutershagen	28,0	57,8	75,4	45,6	56,9	40,1
Hansaviertel	27,8	48,6	75,2	38,8	59,3	
KTV	25,3	52,3	70,6	50,0	55,7	35,2
Mitte	30,6	53,1	77,4	38,5	63,4	39,7
Südstadt	27,3	50,3	73,8	38,5	65,2	42,7
Dierkow	32,5	50,0	77,5	41,9	60,7	37,2
Toitenwinkel	32,7	53,3	72,1	35,3	54,8	39,8
Insgesamt	28,8	52,8	74,0	41,7	58,7	40,4

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Zwischen den Stadtteilen differiert das Durchschnittsalter der Gruppen etwas. Die jüngsten Singles wohnen in Schmarl und in der KTV, was dessen teilweisen Charakter als „Szene- und Studentenviertel“ entspricht. Für Schmarl mag es eine Rolle spielen, daß die junge „Spaßgeneration“ hier ihre einschlägigen Einrichtungen findet und der Stadtteil deshalb als Wohnort für junge Singles eines etwas anders strukturierten sozialen Milieus als in der KTV attraktiv ist.

## 2.6 Schulbildung und berufliche Qualifikation

Von allen mit der Befragung erfaßten Personen sind 15,1% (1999 = 16,1%) noch Kinder bzw. Schüler. Die anderen 84,9% haben ihre schulische Ausbildung bereits beendet. Von ihnen verfügen 44,4% (1999 = 42,%) über einen Abschluß der 10. Klasse (POS oder Realschule) und jeder Vierte (25,3%) den Abschluß der 8/9. Klasse (1999 = 23,5%). Das Abitur haben 22,9% (1999 = 22,5%) und 5,7% verfügen über einen Fachoberschulabschluß (1999

= 10%). Keine abgeschlossene Schulausbildung kommt nur in wenigen Einzelfällen vor (1,8% - 1999 = 1,7%). Diese Verteilung ist auch 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 war 1997 der Anteil der Personen mit Abschluß 10. Klasse und auch der Anteil der Abiturienten etwas höher.

Man muß bei dieser Verteilung innerhalb des Samples allerdings bedenken, daß solche Befragungen häufiger von jenen mit etwas höherer Bildung bzw. jenen, die den Umgang mit schriftlichen Informationen gewohnt sind, beantwortet werden, während Personen mit etwas geringerer Bildung die schriftliche Beantwortung von Fragebögen häufiger verweigern (siehe auch unten das Verhältnis von Arbeitern und Angestellten). Das in der Befragung zum Ausdruck kommende Bildungsniveau liegt also mit Sicherheit über dem tatsächlichen in der Stadt bzw. der WIRO-Mieter insgesamt. Leider gibt es keine Vergleichszahlen für die Stadt, für Mecklenburg-Vorpommern insgesamt aber gilt, daß nur etwa 16% über das Abitur oder die Fachhochschulreife verfügen, dafür 51% über die 10. Klasse und 33% über einen Hauptschulabschluß (Quelle: Mikrozensus 1999). Selbst wenn man davon ausgeht, daß in den Städten das Bildungsniveau höher ist, dürfte der Anteil der Personen mit Hochschul- und Fachhochschulreife in der Befragung überrepräsentiert sein.

**Tab. 9: Schulbildung der erfaßten Personen in den befragten Haushalten (in Prozent)**

	Noch Kind/ Schüler	abgeschl. Schulbesuch	Davon (auf 100% gesetzt)					
			ohne Schulab- schluß	8/9. Klas- se	10. Klasse	Real- schule	Fach- ober- schule	Abitur
Warnemünde	8,9	91,1	3,9	33,3	25,5	13,7	9,8	13,7
Lichtenhagen	21,4	78,6	2,6	27,3	37,7	10,4	3,9	18,2
Groß Klein	11,8	88,2	0,7	14,1	27,4	29,6	0,7	27,4
Lütten Klein	14,9	85,1	2,3	27,5	39,3	6,5	7,3	17,2
Evershagen	16,7	83,3	2,0	26,0	23,5	17,2	3,9	27,5
Schmarl	24,1	75,9	2,4	22,4	37,6	4,7	5,9	27,1
Reutershagen	16,1	83,9	0,0	27,8	29,6	13,9	3,5	25,2
Hansaviertel	6,6	93,4	0,0	33,3	21,1	7,0	7,0	31,6
KTV	10,9	89,1	4,9	15,9	32,9	9,8	9,8	26,8
Mitte	11,3	88,7	0,0	15,5	35,5	6,4	5,5	37,3
Südstadt	9,3	90,7	0,9	35,0	29,1	5,1	9,4	20,5
Dierkow	15,0	85,0	1,2	27,1	40,0	9,4	7,1	15,3
Toitenwinkel	21,5	78,5	4,4	28,3	38,9	14,2	3,5	10,6
Insg. 2001	15,1	84,9	1,8	25,3	32,6	11,8	5,7	22,9
Insg. 1999	16,1	83,9	1,7	23,6		42,1	10,0	22,6
Insg. 1997	21,0	79,0	1,8	25,4		49,8	--	23,0

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Die Verteilung ist zwischen den Stadtteilen unterschiedlich, jedoch, wie schon bei den Befragungen zuvor, weitgehend analog mit der Verteilung der Altersstruktur, d.h. der 8/9. Klasse-Abschluß ist in jenen Stadtteilen überdurchschnittlich vertreten, in denen mehr ältere Personen leben. Der Abschluß der 10. Klasse bzw. der Realschulabschluß findet sich hingegen überdurchschnittlich in Stadtteilen mit einer jüngeren Bevölkerung. Entsprechend der Entwicklung des DDR-Schulsystems war es vor allem für die unter 50jährigen selbstverständli-

cher, die 10. Klasse zu absolvieren als dies für Ältere galt, die meist noch vor bzw. in der Frühzeit der DDR-Zeit ihre Schulausbildung abgeschlossen hatten. Der durchschnittliche Anteil von gut 40% mit 10. Klasse POS bei den entsprechenden Altersgruppen setzt sich nach der Wende bei der jüngeren Generation, die erst nach 1990 ihren Schulabschluß gemacht hat, mit der Realschule fort, die ebenfalls gut 40% der unter 25jährigen absolviert haben. Bei dieser Generation findet sich mit 38% auch der höchsten Anteil an Abiturienten unter den verschiedenen Altersgruppen.

Wie schon 1997 und 1999 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 bzw. auch der umliegenden Stadtteile interpretiert werden. Insbesondere besser gebildete Mittelschichten ziehen in das Zentrum der Stadt bzw. in die Bahnhofsvorstadt.

Als ein weiteres Indiz für eine soziale Segregation zwischen den Stadtteilen können die Schulabschlüsse der jungen Leute gewertet werden, die überwiegend erst nach 1990 ihre Schulausbildung abgeschlossen haben. Trotz des in Deutschland favorisierten leistungsbezogenen Modells der Chancengleichheit beim Zugang zu den Bildungswegen gibt es nach wie vor schichtspezifische Unterschiede bei der Nutzung der verschiedenen Bildungsangebote. Je höher der soziale Status der Eltern, um so wahrscheinlicher ist es, daß deren Kinder das Gymnasium besuchen und umgekehrt wird bei niedrigerem sozialen Status der Eltern eher die Hauptschule bzw. die Realschule gewählt. Bei aller Vorsicht gegenüber dem Material mit seinen geringen Fallzahlen ergibt sich eine relativ plausible Verteilung bei den Schulabschlüssen der unter 25jährigen nach Stadtteilen. In der Stadtmitte, KTV, Südstadt sowie in Warnemünde überwiegt deutlich das Abitur mit mehr als 50%. In Groß Klein, Toitenwinkel und Reutershagen überwiegt hingegen der Realschulabschluß mit über 50%. Auch in Lichtenhagen, Evershagen und Dierkow dominiert der Realschulabschluß mit noch 40%. In dieser Altersgruppe überdurchschnittlich ist der Anteil der Personen mit Hauptschulabschluß in Dierkow, Lichtenhagen, Schmarl und Toitenwinkel. Die Angabe „kein Schulabschluß“ kommt am häufigsten aus Dierkow und Toitenwinkel. Angesichts dieser Verteilung liegt durchaus die Vermutung nahe, daß die genannten Stadtteile jeweils von unterschiedlichen sozialen Schichten bzw. Milieus dominiert werden.

Bei der beruflichen Qualifikation zeigt sich ein ähnliches Bild wie bei der Schulbildung. Die Höherqualifizierten mit Fachhoch- und Hochschulabschluß sind in der Stadtmitte (42,9% - 1999 = 42,2%) und in der KTV (32,6% - 1999 = 34,4%) stärker vertreten als in den anderen Stadtteilen. Die Auszubildenden finden sich überdurchschnittlich in den jüngeren Stadtteilen. Die Ortsteile im Nordosten und Nordwesten erweisen sich im Trend etwas ausgeprägter als Wohnviertel für Facharbeiter bzw. für durchschnittlich Qualifizierte, während in den Altstadtgebieten die Qualifikation im Durchschnitt etwas höher ist.

**Tab. 10: Berufliche Qualifikation der erfaßten Personen in den befragten Haushalten (in Prozent)**

	in Ausbildung	abgeschl. Ausbild./ ohne Ausbild.							Insg.
		Insg.	Davon (auf 100% gesetzt)						
			Ohne Abschluß	Facharbei- ter	Meister/ Techn.	Fach- schule	Fach- hochsch.	Universi- tät	
Warnemünde	4,3	95,7	4,4	44,4	11,1	28,9	6,7	4,4	100,0
Lichtenhagen	6,8	93,2	7,2	52,2	2,9	21,7	2,9	13,0	100,0
Groß Klein	13,1	86,9	5,7	48,1	6,6	11,3	11,3	17,0	100,0
Lütten Klein	6,9	93,1	8,2	46,5	6,6	16,0	9,1	13,6	100,0
Evershagen	11,7	88,3	5,8	45,1	6,9	18,5	8,1	15,6	100,0
Schmarl	19,1	80,9	5,3	48,7	11,8	14,5	2,6	17,1	100,0
Reutershagen	5,3	94,7	2,8	52,8	5,6	6,5	11,1	21,3	100,0
Hansaviertel	3,8	96,2	2,0	41,2	5,9	29,4	5,9	15,7	100,0
KTV	7,0	93,0	11,3	35,0	6,3	15,0	13,8	18,8	100,0
Mitte	15,0	85,0	5,5	30,8	7,7	13,2	14,3	28,6	100,0
Südstadt	4,3	95,7	4,5	45,0	7,2	14,4	11,7	17,1	100,0
Dierkow	9,0	91,0	11,3	57,7	2,8	5,6	14,1	8,5	100,0
Toitenwinkel	8,7	91,3	14,3	52,4	5,7	7,6	9,5	10,5	100,0
<b>insg. 2001</b>	<b>9,1</b>	<b>90,9</b>	<b>6,9</b>	<b>46,4</b>	<b>6,6</b>	<b>14,7</b>	<b>9,6</b>	<b>15,7</b>	<b>100,0</b>
Befragung 1999	10,0	90,0	7,0	44,9	7,9	18,0	12,7	16,5	100,0
Befragung 1997	11,8	88,2	5,4	43,3	7,1	17,6	11,7	14,9	100,0
Befragung 1995			8,0	49,6	4,9	20,9		16,5	100,0

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Im Vergleich zu den anderen vorangegangenen Befragungen von 1995 bis 1999 ist die Verteilung ähnlich und wie schon damals angemerkt, gibt es einen größeren Anteil an Höherqualifizierten im Sample als in den neuen Bundesländern bzw. Mecklenburg-Vorpommern insgesamt. In M-V liegt der Anteil der Facharbeiter (Lehr- und Anlernausbildung) bei etwa 69%, während Hochschulabschlüsse nur 9,4% ausmachen (Quelle: Mikrozensus 1999). 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, wie schon erwähnt 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 dieses Jahr die Arbeiter im Sample wieder 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.

## 2.7 Erwerbsstatus

Hinsichtlich des Erwerbsstatus der erfaßten Personen ergibt sich 2001 eine sehr ähnliche Verteilung, wie schon in den vorangegangenen Befragungen. Das Verhältnis von Erwerbs- und Nichterwerbspersonen hat sich allerdings zugunsten der Nichterwerbspersonen, d.h. der Rentner verschoben, weil eine andere Grundgesamtheit für die Gewichtung zugrunde gelegt wurde. Während in den Jahren zuvor die Gesamtbevölkerung des Stadtteils zur Grundlage der Berechnung gemacht wurde, waren es 2001 nur die Mieter der WIRO, die im Schnitt et-

was älter sind als die Rostocker Bevölkerung insgesamt. Daher gibt es in der Befragung mehr Rentner und dafür weniger Erwerbspersonen. Alle anderen Einzelwerte weichen jedoch nicht so stark von den früheren Ergebnissen ab. Auch innerhalb der Stadtteile zeigt sich unter Berücksichtigung des höheren Rentneranteils im wesentliche jene Verteilung, wie schon 1999 und 1997. Allerdings stimmen die Werte nicht in jedem Stadtteil mit denen aus den vorangegangenen Untersuchungen überein, nur im Trend bestätigen sich die Ergebnisse. Für Groß Klein, Lichtenhagen, Dierkow und (schwach) Toitenwinkel deutet sich eine im Trend leichte Zunahme des Erwerbspersonenanteils an, während er in anderen Stadtteilen eher gleichbleibend, stark schwankend, oder, wie in der Südstadt, Evershagen und Warnemünde leicht rückläufig ist. Eine Erklärung dafür können methodische Probleme sein, aber für die „jungen“ Stadtteile mit ihrer tendenzieller Erhöhung des Erwerbspersonenanteils bietet sich auch die logische Erklärung an, daß die dort einst vertretene starke Generation der Kinder und Jugendlichen inzwischen auf den Arbeitsmarkt drängt und insofern tatsächlich mehr Erwerbspersonen in diesen Stadtteilen zu verzeichnen sind.

**Tab. 11: 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. 2001	Befrag. 1999	Befrag. 1997
<b>Erwerbspersonen</b>	<b>37,9</b>	<b>58,3</b>	<b>56,8</b>	<b>45,7</b>	<b>45,8</b>	<b>53,5</b>	<b>44,6</b>	<b>39,1</b>	<b>39,4</b>	<b>52,6</b>	<b>34,8</b>	<b>60,4</b>	<b>59,5</b>	<b>48,5</b>	<b>53,5</b>	<b>52,2</b>
davon:																
Selbständige	1,7	3,7	0,0	1,2	2,3	0,9	1,4	1,6	0,0	1,5	0,7	0,0	4,1	<b>1,5</b>	2,1	1,3
Arbeiter	3,4	7,4	12,3	9,3	7,6	6,1	6,5	6,3	7,1	3,8	5,9	15,8	10,1	<b>8,2</b>	11,1	10,1
Angestellte/Beamte	24,1	26,9	23,2	15,4	17,2	29,8	27,3	23,4	20,2	34,6	18,5	24,8	23,0	<b>22,2</b>	23,2	22,7
ABM	1,7	2,8	1,3	1,2	0,8	0,9	0,7	1,6	0,0	0,0	0,7	0,0	0,0	<b>0,9</b>	2,0	0,7
Azubi	3,4	3,7	7,7	1,9	6,5	4,4	2,9	3,1	3,0	6,0	3,0	5,0	4,1	<b>4,3</b>	3,7	3,1
FuU	1,7	0,0	0,0	0,9	5,0	3,5	0,0	0,0	0,0	0,8	0,7	5,0	1,4	<b>1,6</b>	2,3	1,4
Arbeitslose	1,7	11,1	9,7	13,0	6,5	7,9	5,8	3,1	7,1	6,0	5,2	8,9	14,9	<b>8,7</b>	7,8	10,1
Soz.hilfeempf. <sup>1</sup>	0,0	2,8	2,6	2,8	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0	0,0	0,0	1,0	2,0	<b>1,1</b>	1,4	1,1
<b>Nichterwerbs-</b>	<b>62,1</b>	<b>41,7</b>	<b>43,2</b>	<b>54,3</b>	<b>54,2</b>	<b>46,5</b>	<b>55,4</b>	<b>60,9</b>	<b>60,6</b>	<b>47,4</b>	<b>65,2</b>	<b>39,6</b>	<b>40,5</b>	<b>51,5</b>	<b>46,5</b>	<b>47,8</b>
davon:																
Bund/Zivild.																0,4
Studenten	1,7	2,8	11,6	2,8	4,6	3,5	4,3	14,1	11,1	9,0	0,7	0,0	0,0	<b>4,8</b>	3,7	2,6
Schüler	10,3	12,0	13,5	13,0	11,1	21,1	9,4	3,1	6,1	6,0	6,7	10,9	18,9	<b>11,5</b>	13,4	16,1
Rente	50,0	18,5	12,9	34,6	30,9	15,8	34,5	40,6	39,4	26,3	56,3	20,8	16,9	<b>29,9</b>	24,5	21,3
Hausfrau	0,0	0,0	0,6	0,9	2,3	0,9	1,4	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0	0,0	<b>0,8</b>	1,0	2,0
Kinder <7	0,0	8,3	4,5	3,1	5,3	5,3	5,8	3,1	4,0	6,0	1,5	5,9	4,7	<b>4,5</b>	3,9	5,4
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	<b>100,0</b>	100,0	100,0
n= 1865																
Arbeitslosenquote	4,8	20,3	17,0	29,2	14,9	15,0	13,3	8,3	17,9	11,8	15,2	14,8	26,8	<b>18,4</b>	15,1	20,4
Anteil der Arbeitslosen an den 15- bis unter 65jährigen	2,9	14,9	11,9	19,7	10,0	11,1	9,8	5,1	10,1	8,1	10,0	12,0	20,7	<b>12,8</b>	10,7	

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 2001 (gewichtet)

Wie schon 1999 und 1997 sind Angestellte über- und Arbeiter unterrepräsentiert. Während in der Befragung das Verhältnis 72% zu 28% ist, beträgt es unter den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt 58,4% zu 41,6% (Ende 2000).

Entsprechend der Altersstruktur haben die Stadtteile Südstadt, Warnemünde, Reutershagen sowie Lütten Klein die höchsten Anteile an Rentnern und entsprechend geringere Anteile an Erwerbspersonen. Allerdings sind die Anteile der Rentner auch im Hanseviertel und der KTV überdurchschnittlich hoch, was wahrscheinlich darauf zurückgeht, daß die WIRO hier insbesondere für Ältere attraktiven Wohnraum bietet.

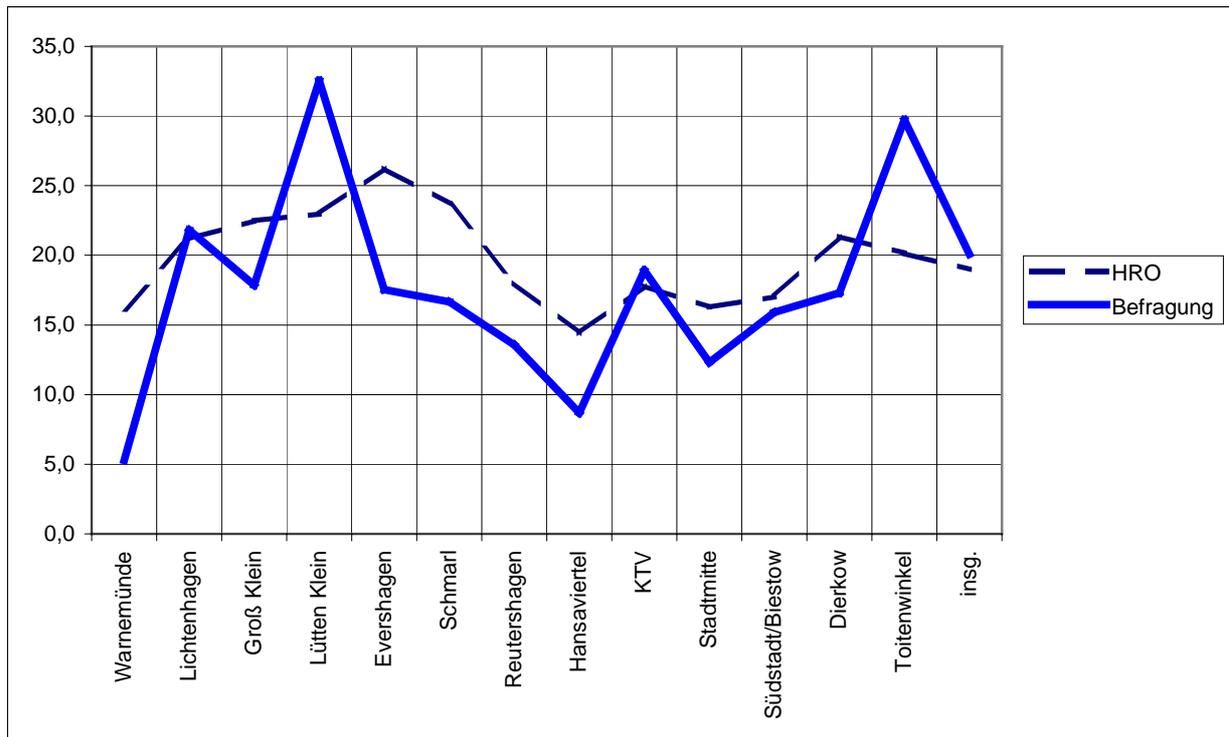
In Groß Klein, Dierkow und Toitenwinkel mit den durchschnittlich jüngeren Haushalten sind Kinder im Schulalter überdurchschnittlich vertreten. Die Elterngeneration der Kinder ist im mittleren Alter, so daß der Anteil der Erwerbspersonen hier insgesamt eher überdurchschnittlich ist. Dafür liegt die Zahl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

Die Arbeitslosenquote betrug im Mai 2001 im Hauptamt Rostock des Arbeitsamtes 15,9%. Unter den Befragten betrug sie 18,4%, was deutlich über dem städtischen Durchschnitt liegt. 1999 lag die Quote bei der WIRO unter dem städtischen Durchschnitt. Allerdings ist bei den verschiedenen Befragungen über die Jahre festzustellen, daß die jeweils ermittelte Quote insgesamt sowie besonders in den Stadtteilen sehr stark schwankt und nur von der ungefähren Größenordnung her mit der amtlichen Quote übereinstimmt. Das kann z.T. daran liegen, daß die Mieter der WIRO eine andere sozialstrukturelle Zusammensetzung haben als die Rostocker Bevölkerung insgesamt. Es dürfte aber auch daran liegen, daß bei solchen Befragungen aufgrund des Antwortverhaltens und der Fallzahlen eine genaue Übereinstimmung ohnehin nicht zu erwarten ist. Dies gilt insbesondere für die einzelnen Stadtteile, hier sind mitunter große Abweichungen feststellbar.

Etwas exaktere Aussagen zur Arbeitslosigkeit in den Stadtteilen lassen sich nur auf der Grundlage der amtlichen Daten treffen, die inzwischen auch für die Stadtteile vorliegen. Allerdings kann hier nur der Anteil der Arbeitslosen an den erwerbsfähigen Personen (15 bis unter 65 Jahre alt) bzw. der Anteil der Arbeitslosen an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten errechnet werden und nicht die richtige Arbeitslosenquote. Die Befragungsergebnisse für die Stadtteile stimmen nur in einigen Stadtteilen mit den amtlichen Angaben überein, die Abweichungen sind 2001 größer als noch 1997 und 1999. Ob dies auf methodische Probleme zurückzuführen ist, oder ob im Bestand der WIRO hier Veränderungen stattgefunden haben, läßt sich nicht beurteilen.

Nimmt man den Anteil der Arbeitslosen an der Summe der Arbeitslosen und sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zur Grundlage, dann ist für die Stadt insgesamt der Abstand zwischen Befragungsergebnissen und amtlichen Angaben nicht mehr so groß. Für die einzelnen Stadtteile ergeben sich aber immer noch erhebliche Abweichungen, wenngleich im groben Trend sich aus beiden Quellen ergibt, daß es im Nordwesten und Nordosten der Stadt höhere Arbeitslosenanteile als im Rest der Stadt gibt. In der Befragung haben überdurchschnittlich viele Arbeitslose aus Lütten Klein und Toitenwinkel geantwortet, in Lichtenhagen, der KTV und der Südstadt entspricht der Anteil den amtlichen Angaben und in den anderen Stadtteilen haben Arbeitslose offensichtlich unterdurchschnittlich geantwortet.

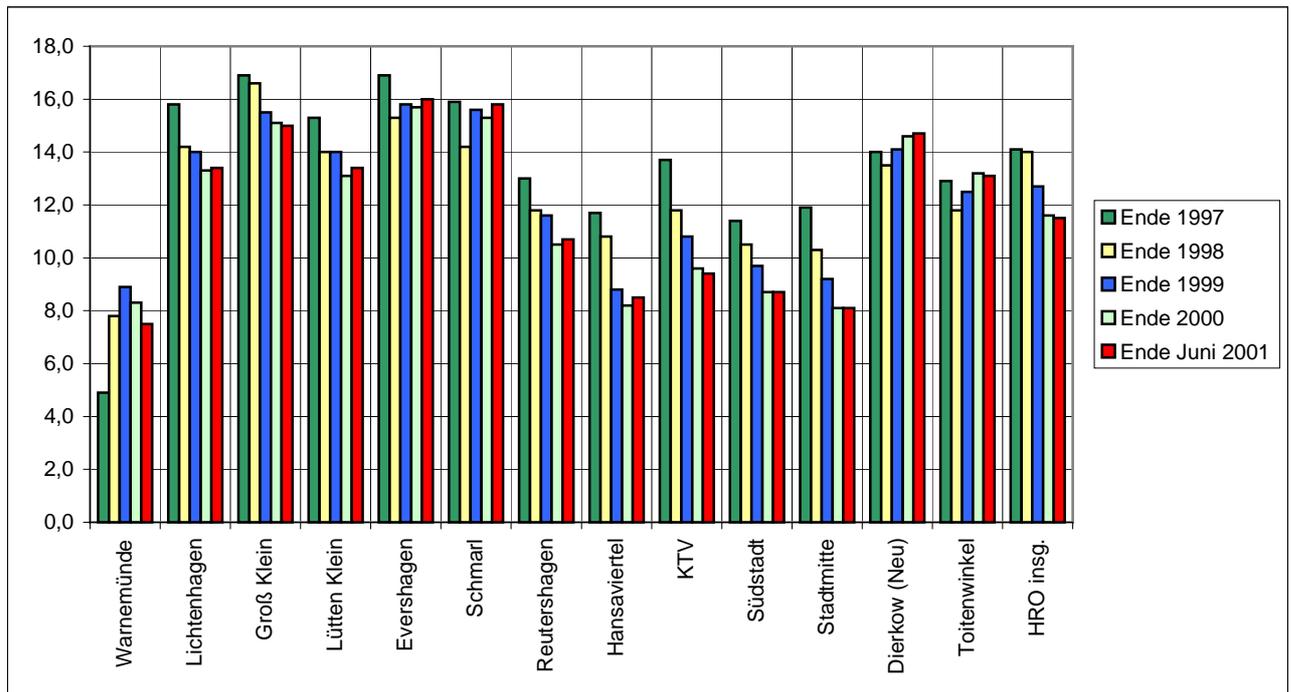
**Abb. 11: Anteil der Arbeitslosen an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Befragung und in der Stadt insgesamt (in Prozent)**



Quelle: Befragung 2001 (gewichtet), Amt für Statistik und Wahlen, eigene Berechnungen (Grundlage sind die sv-pflichtig Beschäftigten vom 31.12.1999, gerechnet wurde der Anteil der Arbeitslosen an der Summe von Arbeitslosen und sv-pflichtig Beschäftigten)

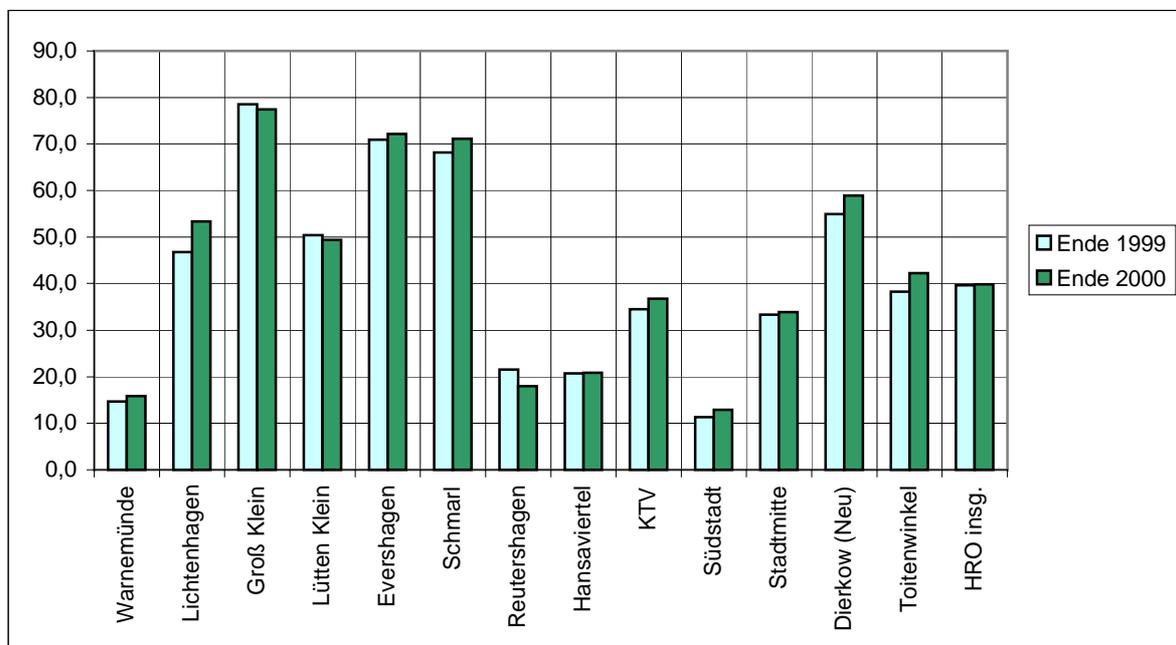
Die amtlichen Daten zur Zahl der Arbeitslosen liegen für die Stadtteile seit 1997 vor, daher lässt sich die Entwicklung der Arbeitslosigkeit in den Stadtteilen anhand des Anteils der Arbeitslosen an der erwerbsfähigen Bevölkerung (15- bis unter 65jährige) darstellen. In der Stadt Rostock ist zwischen Ende Dezember 1997 und Ende Juni 2001 die Zahl der Arbeitslosen kontinuierlich zurückgegangen. Diese Entwicklung hat zwar in den meisten, aber nicht in allen Stadtteilen gleichermaßen stattgefunden. In einem ähnlichen Verhältnis, wie in der Gesamtstadt, ist zunächst die Arbeitslosigkeit in Lichtenhagen, Groß Klein, Lütten Klein und Reutershagen gesunken. Groß Klein hatte dabei bis 1998 die „Hitliste“ der Arbeitslosenquoten in der Stadt angeführt, nunmehr hat es „nur“ noch die dritthöchste Quote. Im Hansaviertel, der KTV, Stadtmitte und der Südstadt ist der Anteil der Arbeitslosen überproportional gesunken, insbesondere in der KTV und der Stadtmitte. In Evershagen und Schmarl stagniert der Anteil der Arbeitslosen auf hohem Niveau. Ende Juni 2001 hatte Evershagen mit 16% den höchsten Anteil an Arbeitslosen unter den erwerbsfähigen Personen zu verzeichnen, dicht gefolgt von Schmarl mit 15,8%. In Dierkow und Toitenwinkel schließlich hat - entgegen dem Trend in der Stadt - der Anteil der Arbeitslosen weiter zugenommen.

**Abb. 12: Entwicklung der Arbeitslosigkeit in den Rostocker Stadtteilen 1997 bis Juni 2001 (Anteil der Arbeitslosen an der erwerbsfähigen Bevölkerung)**



Quelle: Amt für Statistik und Wahlen, eigene Berechnungen

**Abb. 13: Entwicklung der Sozialhilfeempfänger-Quote in den Rostocker Stadtteilen 1999 bis 2000 (Anteil der Sozialhilfeempfänger an der Bevölkerung, pro 1.000 Einwohner)**

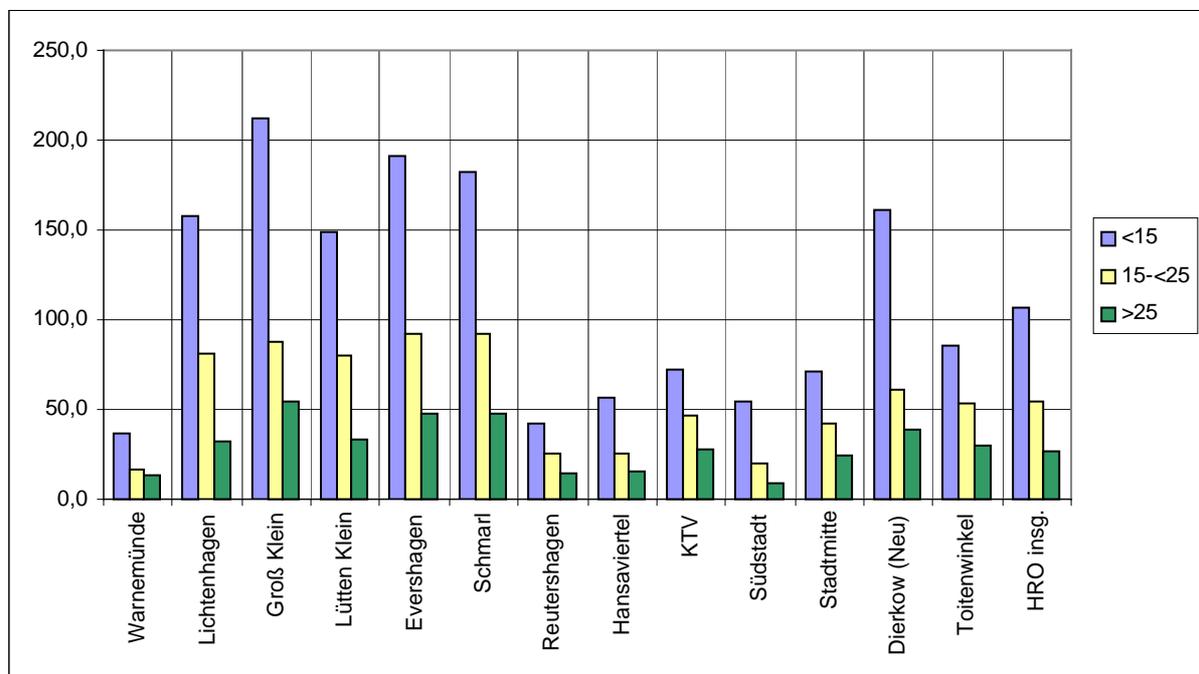


Quelle: Amt für Statistik und Wahlen, eigene Berechnungen

Neben der Zahl der Arbeitslosen gibt auch die Zahl der Sozialhilfeempfänger in den Stadtteilen Auskunft über die soziale Entwicklung. Nun lassen sich die Befragungsergebnisse hier nicht für eine Analyse heranziehen, da nur sporadisch Angaben zur Sozialhilfe gemacht wurden. Seit Ende 1999 wird aber die amtliche Zahl der Sozialhilfeempfänger in der Hansestadt

nach Stadtbereichen gegliedert ausgewiesen, so daß man zumindest Aussagen über die unterschiedliche Sozialhilfedichte in den Stadtteilen machen kann. Pro 1.000 Einwohner (EW) erhielten am 31.12.2000 in Rostock 39,8 Personen laufende Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Sozialhilfegesetz. Im Jahr zuvor lag die Quote mit 39,6 pro 1.000 EW leicht darunter. Den höchsten Anteil an Sozialhilfeempfängern hat Groß Klein mit 77,4 pro 1.000 EW, dicht gefolgt von Evershagen mit 72,2 Sozialhilfeempfängern pro 1.000 EW und Schmarl mit 71,1 pro 1.000 EW. An vierter Stelle folgt Dierkow mit 58,9 pro 1.000 EW. Während in Groß Klein ein leichter Rückgang zu verzeichnen war (1999 = 78,5), gab es in den anderen genannten Stadtteilen einen Anstieg der Sozialhilfequoten.

**Abb. 14: Altersspezifische Sozialhilfequoten in den Rostocker Stadtteilen am 31.12.2000 (Anteil der Sozialhilfeempfänger an der Bevölkerung, pro 1.000 Einwohner pro Altersgruppe)**



Quelle: Amt für Statistik und Wahlen, eigene Berechnungen

Differenziert man den Sozialhilfebezug nach Alter, ist festzustellen, daß insbesondere in den jungen Stadtteilen sehr viele Kinder Sozialhilfe beziehen bzw. in Haushalten leben, in denen die Erwachsenen nicht in der Lage sind, ein ausreichendes (Familien-)Einkommen zum Lebensunterhalt zu erzielen. In Rostock erhält jedes zehnte Kind unter 15 Jahren Sozialhilfe, in den nordwestlichen Stadtteilen Groß Klein, Evershagen und Schmarl sogar jedes fünfte Kind. Aus früheren Untersuchungen (Sozialministerium M-V (Hrsg.): Sozialbericht für Mecklenburg Vorpommern – Alleinerziehende und kinderreiche Familien, Schwerin 1997/98) ist bekannt, daß in der Hauptsache Alleinerziehende, kinderreiche Familien und Alleinstehende (meist Männer) im Sozialhilfebezug stehen. Diese Gruppen sind es wahrscheinlich auch, die in den genannten Stadtteilen das Gros der Sozialhilfeempfänger stellen. In Groß Klein z.B. sind wahrscheinlich zum einen kinderreiche Familien in den großen Wohnungen einerseits sowie Alleinstehende in den Kleinwohnungen andererseits Bezieher von Sozialhilfe, denn

trotz der hohen Betroffenheit der Kinder ist der Anteil der Erwachsenen im Sozialhilfebezug ebenfalls deutlich höher als im Durchschnitt der Stadt.

Insgesamt zeigt sich nach wie vor hauptsächlich für den Nordwesten der Stadt eine höhere Konzentration von Personen, die keine feste Arbeitsmarktposition haben, wobei die Entwicklung in Evershagen und Schmarl deutlich negativer ist als in den anderen Stadtgebieten. Sehr ungünstig entwickelt sich die Situation in Dierkow und Toitenwinkel. Wie schon 1999 festgestellt, verfestigten sich die negativen Tendenzen im Nordosten und in einigen Stadtteilen des Nordwestens. Der bisher in den Befragungen zu beobachtende negative Trend für Groß Klein scheint allerdings etwas gebrochen, was sich auch in den anderen Ergebnissen der Befragung zeigt (s.u.). Allerdings bleibt abzuwarten, ob sich dies in der nächsten Befragung bestätigen läßt, oder ob es sich um ein Zufallsergebnis handelt, was bei den geringen Fallzahlen nicht auszuschließen ist.

## 2.8 Einkommen

Das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen der befragten Haushalte liegt bei 2.990 DM<sup>4</sup>. Die Verteilung der Einkommenskategorien entspricht in etwa dem Ergebnis des Mikrozensus für 2000, wobei allerdings die mittleren Einkommen zwischen 2.500 DM bis 4.000 DM in der Mieterbefragung stärker vertreten sind, während die Einkommensklassen ab 5.000 DM geringer vertreten sind. Gegenüber den letzten beiden Befragungen ist das Durchschnittseinkommen nur unwesentlich angestiegen.

**Tab. 12: Haushaltsnettoeinkommen nach Stadtteilen (in Prozent und Mittelwerte in DM)**

	<1500 DM	1500- <2500 DM	2500- <3500 DM	3500- <4500 DM	4500- <5500 DM	>5500 DM	Insg.	Durchschn. HH-Einkommen		
								2001	1999	1997
Warnemünde	6,9	43,5	26,4	14,3	3,9	4,9	100,0	2797	2752	
Lichtenhagen	12,2	22,4	29,6	13,9	6,0	15,8	100,0	3386	3001	3135
Groß Klein	22,1	18,1	30,5	18,2	8,0	3,1	100,0	2812	2990	2819
Lütten Klein	12,6	22,4	32,7	20,4	8,6	3,3	100,0	2953	3057	2833
Evershagen	13,0	30,7	24,8	18,1	10,1	3,3	100,0	2911	2957	2772
Schmarl	9,1	16,2	19,9	23,1	15,8	16,0	100,0	3643	2780	3093
Reutershagen	9,8	27,2	28,5	16,5	6,7	11,2	100,0	3220	2692	3131
Hansaviertel	19,4	22,8	34,9	22,9	0,0	0,0	100,0	2691		
KTV	10,4	44,9	15,9	21,3	7,5	0,0	100,0	2566	3123	
Stadtmitte	18,6	22,5	20,2	21,3	7,8	9,8	100,0	3109	3248	3057
Südstadt	10,2	29,8	18,4	27,1	7,7	6,8	100,0	3108	3030	2667
Dierkow	20,7	17,7	21,5	26,4	7,9	5,9	100,0	2917	2915	3075
Toitenwinkel	20,3	25,7	17,4	19,0	7,6	10,0	100,0	2897	3104	3274
Insgesamt	14,3	25,9	25,4	20,2	7,9	6,3	100,0	2990	2979	2968

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

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

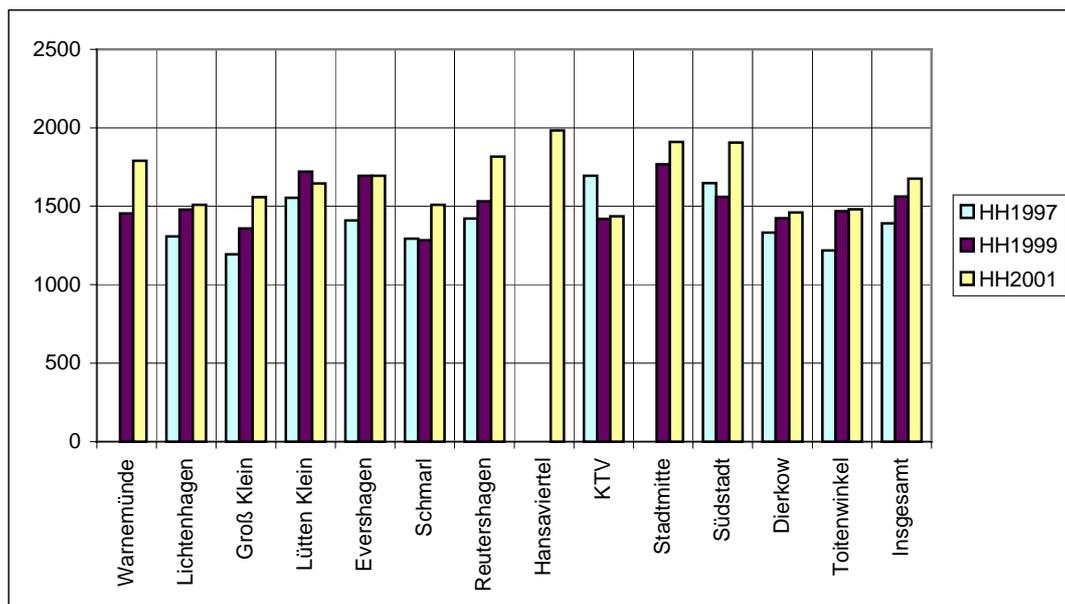
Etwas überdurchschnittliche Haushaltseinkommen werden in Lichtenhagen, Schmarl, der Stadtmitte und der Südstadt erzielt, wobei der Wert für Schmarl allerdings durch zwei sehr große Haushalte beeinflusst wird. Das Haushaltseinkommen hängt wesentlich von der Haushaltsgröße ab, die wiederum von der demographischen Verteilung in den Stadtteilen abhängt. Um den Faktor Haushaltsgröße auszuschalten, wurde ein Prokopfeinkommen errechnet. Dieses liegt im Durchschnitt bei 1.676 DM (1999 waren es 1.562 DM und 1997 1.390 DM). Diese Steigerung des Prokopfeinkommens geht nicht auf Einkommenszuwächse, sondern auf die zunehmende Anzahl von Ein- und Zweipersonenhaushalten zurück. Das erzielte Haushaltseinkommen muß auf immer weniger „Köpfe“ verteilt werden. Wenn die Anzahl der Haushaltsmitglieder berücksichtigt wird, dann relativiert sich das hohe Haushaltseinkommen in den Stadtteilen mit vielen Familienhaushalten.

**Tab. 13: Prokopfeinkommen nach Stadtteilen (in DM)**

	Durchschn. Prokopfeinkommen WIRO 2001	Durchschn. Prokopfeinkommen WIRO 1999	Durchs. Prokopfeinkommen. WIRO 1997
Warnemünde	1790	1454	
Lichtenhagen	1508	1479	1308
Groß Klein	1557	1358	1192
Lütten Klein	1645	1721	1553
Evershagen	1693	1694	1408
Schmarl	1508	1282	1292
Reutershagen	1815	1530	1422
Hansaviertel	1982	1419	
KTV	1435	{ 1767	{ 1694
Mitte	1910		
Südstadt	1905	1559	1648
Dierkow	1459	1424	1332
Toitenwinkel	1481	1468	1218
Insg.	1676	1562	1390

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

**Abb. 15: Prokopfeinkommen nach Stadtteilen 1997 bis 2001**



Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Im Vergleich zu den vorangegangenen Untersuchungen gibt es deutliche Schwankungen insbesondere beim Haushaltseinkommen in den Stadtteilen. Beim Prokopfeinkommen allerdings ist die Verteilung zwischen den Stadtteilen ähnlicher. Etwas aus dem Rahmen fällt das Prokopfeinkommen im Hansaviertel. Hier haben überwiegend nur Einpersonenhaushalte und Paare geantwortet und keine Familien. Daher ist das Prokopfeinkommen hier besonders hoch.

Nach Familientypen unterschieden haben die Alleinerziehenden mit 1.213 DM das geringste Prokopfeinkommen, wobei es in Schmarl, Dierkow, Lütten Klein und Warnemünde noch etwas geringer ist. Etwas höher ist das Prokopfeinkommen der Familien mit 1.254 DM, das im Bereich Stadtmitte, Reutershagen und Lichtenhagen mit über 1.400 DM deutlich über dem Durchschnitt liegt. In Paarhaushalten liegt das Prokopfeinkommen bei 1.744 DM. Hier sind es insbesondere die Paarhaushalte aus der Stadtmitte, die mit 2.100 DM über dem Durchschnitt liegen. Alleinstehende unter 40 Jahren können über 1.746 DM verfügen. Das geringste Einkommen dieser Gruppe haben junge Alleinstehende aus der KTV (überwiegend Studenten) und Toitenwinkel (überwiegend Arbeitslose bzw. Sozialhilfeempfänger). Alleinstehende zwischen 40 und 64 Jahren haben ein Einkommen von 1.931 DM, wobei in Groß Klein mit 1.400 DM das geringste und in Reutershagen mit 2.300 DM das höchste Einkommen erzielt wird. Die über 64jährigen schließlich haben ein durchschnittliches Prokopfeinkommen von 2.125 DM, wobei dies mit 1.600 DM in Dierkow/Toitenwinkel am geringsten und im Hansaviertel mit 2.500 DM am höchsten ist.

## 2.9 Haushaltseinkommen-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 Einkommensstypen 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 65 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 35,6% der befragten Haushalte aus. Dies sind erheblich weniger als 1999 mit 42,9%. Der Grund dafür ist der höhere Anteil von Rentnerhaushalten bzw. Mischhaushalten mit Rentnern im aktuellen Sample aufgrund der etwas anderen Altersstruktur. Zu den reinen Renten-Haushalten zählen 35,4% (1999 = 29,3%) und 9,6% sind reine Transferhaushalte (1999 = 9,2%).

**Tab. 14: Haushaltseinkommen-Typen nach Stadtteilen (in Prozent)**

	reiner Erwerbs-HH	reiner Transfer-HH	reiner Renten-HH	Erwerbs- und Transf.-Eink.	Erwerbs- und Renten-Eink.	Transfer- und Renten-Eink.	Studenten	insg.
Warnemünde	30,5	5,2	58,9	1,2	2,6	0,0	1,6	100,0
Lichtenhagen	42,9	13,2	19,1	10,3	5,6	4,3	4,5	100,0
Groß Klein	47,2	9,7	20,1	14,1	1,1	1,7	6,0	100,0
Lütten Klein	25,3	11,4	39,3	12,5	4,3	4,7	2,5	100,0
Evershagen	34,0	11,7	36,0	11,8	3,4	1,6	1,4	100,0
Schmarl	48,6	4,8	24,5	15,2	2,2	4,6	0,0	100,0
Reutershagen	39,5	6,9	42,9	3,5	2,1	1,3	3,8	100,0
Hansaviertel	37,9	3,7	38,1	3,1	0,0	0,0	17,1	100,0
KTV	18,7	8,2	42,2	8,6	8,0	5,1	9,2	100,0
Mitte	45,1	8,0	29,9	5,1	2,8	0,0	9,2	100,0
Südstadt	25,4	3,2	60,1	2,4	5,2	3,0	0,8	100,0
Dierkow	46,2	13,8	18,5	8,1	9,6	2,1	1,6	100,0
Toitenwinkel	40,8	17,8	23,5	13,6	0,0	4,4	0,0	100,0
<b>insg. 2001</b>	<b>35,6</b>	<b>9,6</b>	<b>35,4</b>	<b>9,2</b>	<b>3,5</b>	<b>2,7</b>	<b>3,9</b>	<b>100,0</b>
insg. 1999	42,9	9,2	29,3	10,7	5,4	0,6	1,9	100,0
insg. 1997	36,6	12,4	27,8	15,4	4,6	3,3		100,0

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

**Tab. 15: Zusammengefaßte Haushaltseinkommen-Typen nach Stadtteilen (ohne Studenten) (in Prozent)**

	mit Erwerbseinkommen	mit Transfereinkommen	mit Renteneinkommen
Warnemünde	34,3	6,4	61,5
Lichtenhagen	58,8	27,9	29,0
Groß Klein	62,4	25,5	22,9
Lütten Klein	42,1	28,6	48,3
Evershagen	49,2	25,2	41,0
Schmarl	66,0	24,7	31,4
Reutershagen	45,1	11,7	46,3
Hansaviertel	41,1	6,9	38,1
KTV	35,2	21,9	55,3
Mitte	52,9	13,1	32,6
Südstadt	33,0	8,5	68,3
Dierkow	64,0	24,0	30,2
Toitenwinkel	54,4	35,7	27,8
<b>insg. 2001</b>	<b>48,3</b>	<b>21,5</b>	<b>41,6</b>
insg. 1999	60,2	20,9	35,9
insg. 1997	56,6	31,0	35,7

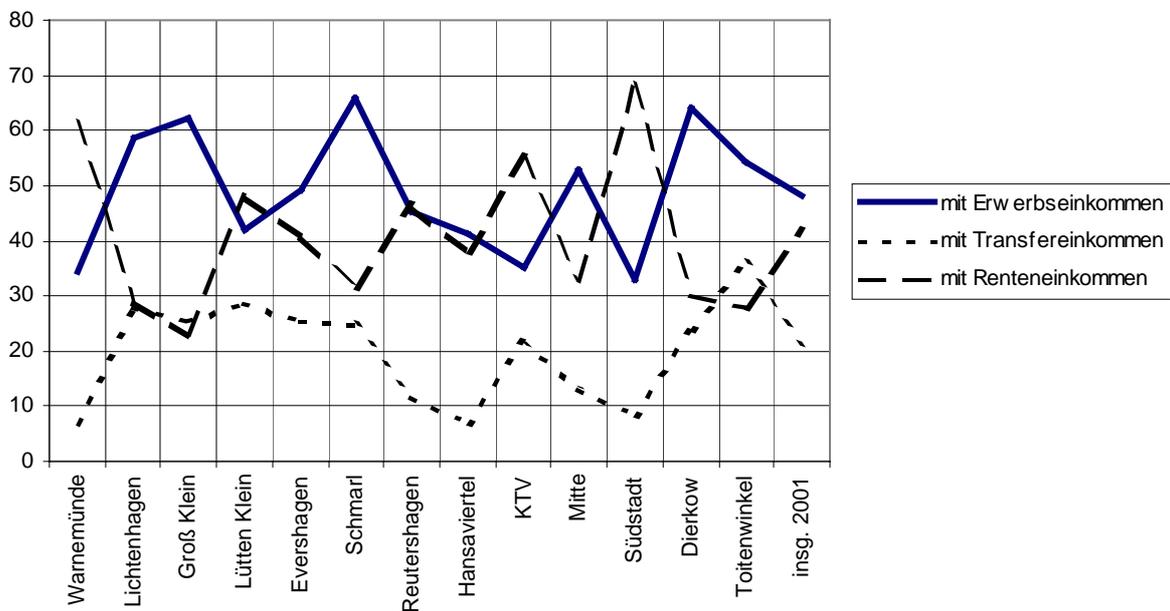
Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Bei den reinen Erwerbs- und Rentnerhaushalten 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 Nordwesten und Nordosten der Stadt überdurchschnittlich.

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 Toitenwinkel (35,7%), Lütten Klein (28,6%) und Lichtenhagen (27,9%). Diese Haushaltstypen liegen dort erheblich über dem Durchschnitt (21,5%). In den „alten“ Stadtteilen sowie in den Gebieten mit überwiegender Altbausubstanz gibt es deutlich weniger Haushalte mit Transfereinkommen.

**Abb. 16: Verteilung der Haushaltstypen nach Stadtteilen**



Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

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

	alleinst. <40 J.	Alleinst. 40-<65 J.	Alleinst. >65 J.	Allein-erziehend	Paar	Familie	Sonstige/WG
reiner Erwerbs-HH	55,5	38,4	0,0	65,2	17,8	62,1	0,0
reiner Transfer-HH	23,1	27,4	0,0	14,6	4,4	4,5	0,0
reiner Renten-HH	1,0	34,3	100,0	3,6	52,4	1,5	0,0
Erwerbs-und Transf.-Eink.	0,0	0,0	0,0	8,2	8,7	26,0	60,2
Erwerbs-und Renten-Eink.	0,0	0,0	0,0	3,3	8,5	2,9	13,7
Transfer- und Renten-Eink.	0,0	0,0	0,0	2,3	6,1	3,0	0,0
Studenten	20,4	0,0	0,0	2,8	2,0	0,0	26,0

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

### 3 Einschätzung der Gebäude

#### 3.1 Baualter des Gebäudes und Modernisierungszustand

Knapp drei Viertel der Haushalte (72,1%), die an der diesjährigen Mieterbefragung teilgenommen haben, wohnt in Gebäuden, die zwischen 1961 und 1990 gebaut wurden, knapp ein Viertel der Haushalte wohnt in Wohnhäusern, die bis 1960 errichtet wurden. Lediglich 3,6 % der Befragten wohnt in Häusern, die erst nach 1990 bezugsfertig waren. Das Baualter der Gebäude korreliert weitgehend mit der Entstehung der einzelnen Stadtteile. Für die jüngeren Stadtteile, wie Lichtenhagen, Groß Klein, Dierkow usw. gilt überwiegend, daß die dort bewohnten Gebäude vor ca. 15-25 Jahren gebaut wurden. Die meisten der befragten Haushalte, die in nach 1990 fertiggestellten Häusern wohnen, leben in Toitenwinkel (29,1%) (im 5. Bauabschnitt) und Warnemünde (16%) (Diedrichshagen). In der KTV und dem Hansaviertel wohnen hingegen ca. drei Viertel in Altbauten aus der Zeit vor 1945.

**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	59,1	18,9	3,8	2,2	16,0	100,0
Lichtenhagen	0,0	0,0	7,9	92,1	0,0	100,0
Groß Klein	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	100,0
Lütten Klein	0,4	0,4	81,0	16,8	1,5	100,0
Evershagen	0,0	1,2	52,6	46,2	0,0	100,0
Schmarl	0,0	3,7	0,0	96,3	0,0	100,0
Reutershagen	16,5	76,2	5,5	1,7	0,0	100,0
Hansaviertel	78,1	21,9	0,0	0,0	0,0	100,0
KTV	73,1	14,4	8,9	3,6	0,0	100,0
Mitte	2,6	34,2	20,1	38,7	4,4	100,0
Südstadt	0,0	5,7	63,6	30,0	0,7	100,0
Dierkow	2,5	0,0	3,2	91,5	2,8	100,0
Toitenwinkel	1,1	0,0	0,0	69,8	29,1	100,0
WIRO 2001	11,9	12,3	30,1	42,0	3,6	100,0
WIRO 1999	4,9	17,5	34,3	39,5	3,8	100,0

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Auch im Jahr 2001 bestätigen sich die Ergebnisse der früheren Befragungen, indem ältere Paare und ältere Alleinstehende überdurchschnittlich häufig in Gebäuden aus der Zeit von vor 1961 leben, während jüngere Alleinstehende und Familien etwas häufiger in Gebäuden aus der Zeit zwischen 1974 und 1990 leben. Verglichen mit der Mieterbefragung von 1999 ist der Anteil der befragten Haushalte, die in vor 1945 entstandenen Gebäuden wohnen, höher (2001= 11,9%; 1999= 4,9%), weil vergleichsweise mehr Mieter aus Warnemünde, dem Hansaviertel und der KTV geantwortet haben.

Nach Einschätzung der Befragten wurden bisher mehr als die Hälfte der Gebäude umfassend (53,2%), etwas mehr als ein Drittel (35,4%) teilweise und 11,4% noch nicht modernisiert. Gegenüber 1999 ein Zuwachs von 9 Prozentpunkten und gegenüber 1997 ein Zuwachs von 30 Prozentpunkten bei umfassend und ein entsprechender Rückgang bei teilweise modernisierten Gebäuden. Verringert auf 11,4% hat sich der Anteil der Gebäude, die

noch nicht modernisiert wurden. Bei der Befragung 1995 hatten noch 41% angegeben, daß ihr Haus noch nicht saniert bzw. modernisiert worden war.

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

	umfassend modernisiert	teilweise modernisiert.	nicht modernisiert.	insg.
vor 45	37,2	55,6	7,2	100,0
46 bis 60	60,5	38,8	0,7	100,0
61 bis 73	71,9	24,4	3,7	100,0
74 bis 90	46,3	38,8	15,0	100,0
nach 90	8,3	11,6	80,1	100,0
insg.	53,2	35,4	11,4	100,0
insg. 1999	44,3	42,9	12,7	100,0
insg. 1997	23,2	60,7	16,1	100,0
insg. 1995	58,6		41,4	100,0

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Nach Baualter unterschieden wird deutlich, daß eine Modernisierung offensichtlich nach dem dringlichsten Bedarf erfolgte. Insgesamt sind über 95% der vor 1974 errichteten Gebäude bereits umfassend oder teilweise modernisiert worden, während später gebaute Häuser überwiegend nur teilweise oder noch nicht modernisiert wurden. Am wenigsten saniert wurden verständlicherweise die nach 1990 errichteten Häuser, soweit hier von den Befragten Modernisierungen angegeben wurden, handelt es sich wahrscheinlich um sog. „Wendeneubauten“, die in den 90er Jahren nachgebessert wurden. Umfassend modernisiert wurden nach Angaben der Befragten überwiegend die Gebäude, die zwischen 1961 und 1973 entstanden sind (71,9%), während die Wohnhäuser, die vor 1945 (55,6%) bzw. zwischen 1946 und 1960 (38,8%) gebaut wurden, in stärkerem Maße eher teilweise modernisiert worden sind. Entsprechend des Zusammenhangs von Baualter und Modernisierungszustand ist nach Stadtteilen ein unterschiedlicher Modernisierungsgrad festzustellen.

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

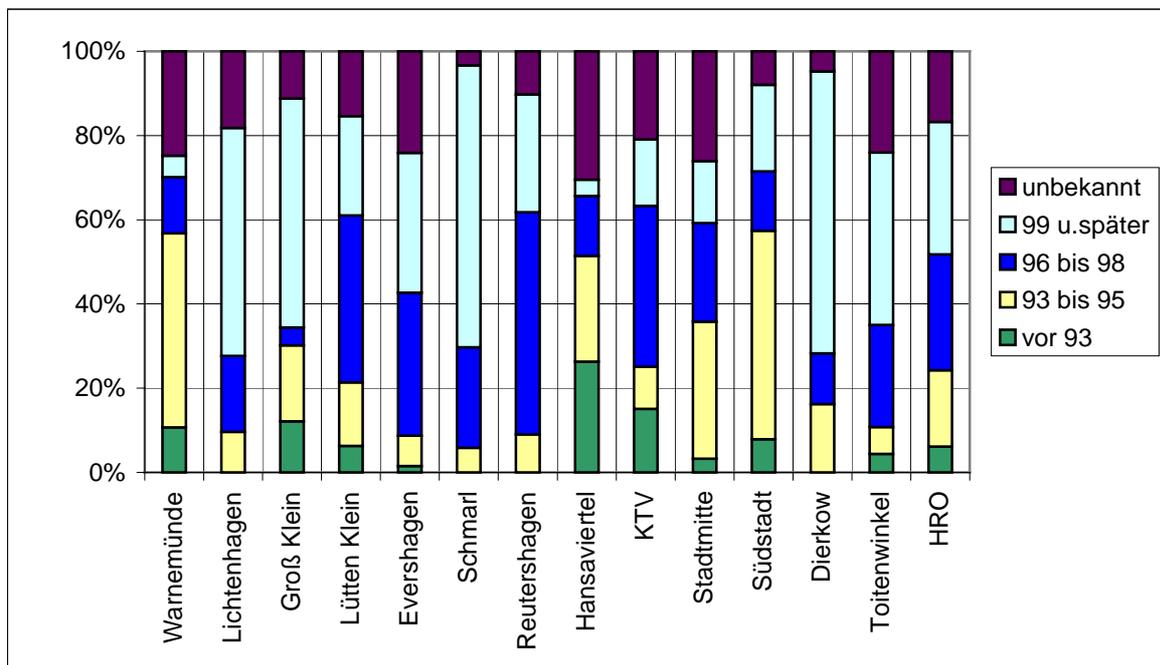
	umfassend modernisiert			teilweise modernisiert			nicht modernisiert			insg.
	2001	1999	1997	2001	1999	1997	2001	1999	1997	
Warnemünde	41,2	57,9		42,5	38,0		16,3	4,0		100,0
Lichtenhagen	61,5	14,4	9,1	32,6	80,6	82,7	5,8	5,0	8,2	100,0
Groß Klein	35,0	18,4	1,5	57,2	59,5	70,1	7,7	22,0	28,3	100,0
Lütten Klein	88,5	82,3	56,8	10,6	13,4	22,8	0,9	4,3	20,5	100,0
Evershagen	53,6	44,8	41,3	39,8	53,3	51,1	6,6	1,9	7,7	100,0
Schmarl	48,0	13,6	2,4	35,5	72,4	84,7	16,5	14,0	12,9	100,0
Reutershagen	70,4	52,6	4,2	29,0	39,1	81,5	0,6	8,3	14,3	100,0
Hansaviertel	37,0			60,9			2,1			100,0
KTV	36,0	70,3		49,7	8,6		14,3	21,2		100,0
Mitte	26,5	21,4	35,8	49,1	58,8	43,1	24,4	19,7	21,2	100,0
Südstadt	65,2	60,0	79,1	32,5	31,0	20,9	2,3	9,0	0,0	100,0
Dierkow	42,0	3,8	4,7	41,5	65,7	72,0	16,6	30,5	23,3	100,0
Toitenwinkel	23,1	6,9	0,0	22,1	54,4	62,9	54,8	38,7	37,1	100,0
insg.	53,2	44,3	23,2	35,4	42,9	60,7	11,4	12,7	16,1	100,0

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Unter den Stadtteilen mit überwiegender Neubaustuktur ist der Modernisierungsgrad in Lütten Klein (88,5% umfassend modernisiert) und Lichtenhagen (61,5% umfassend modernisiert) nach Meinung der Mieter am höchsten. Gerade in Lichtenhagen sind offensichtlich in den letzten zwei Jahren in größerem Umfang Modernisierungen abgeschlossen worden, gegenüber 1999 gaben 2001 fast 50% mehr befragte Haushalte an, in umfassend modernisierten Häusern zu wohnen. Ähnliches gilt auch für die Stadtteile Schmarl und Groß Klein, wenngleich der Modernisierungsgrad insgesamt hier noch nicht so hoch ist, wie anderswo, aber auch hier geben verglichen mit 1999 wesentlich mehr Befragte an, daß umfassende Modernisierungen vorgenommen wurden.

Auch in den Gebieten mit überwiegender Altbausubstanz (Gebäude bis 1960 gebaut) ist der Modernisierungsgrad unterschiedlich. Am höchsten ist er in Reutershagen (70,4% umfassend modernisiert) und in der Südstadt (65,2% umfassend modernisiert). In der Stadtmitte gibt knapp ein Viertel der Befragten an, daß noch keine Modernisierung der Gebäude vorgenommen wurde. Die Mehrzahl der in Toitenwinkel Befragten (54,8%) betont, daß die Häuser noch nicht modernisiert wurden. Dieser Befund ist jedoch u.a. auch damit zu erklären, daß fast 30% in nach 1990 entstandenen Wohnhäusern wohnt, wo es noch keinen Modernisierungsbedarf gibt.

**Abb. 17: Zeitpunkt der Modernisierung nach Stadtteilen**



Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

In der diesjährigen Mieterbefragung wurde erstmals nach dem Zeitpunkt der Modernisierung gefragt. Die Befunde bestätigen noch einmal die o.g. Ergebnisse im Zusammenhang mit zeitlichen Veränderungen nach Stadtteilen. Die meisten Modernisierungsvorhaben wurden demnach insgesamt zwischen 1996 und 2001 abgeschlossen, 59% der befragten Haushalte geben an, daß ihre Häuser in diesem Zeitraum teilweise oder sogar umfassend modernisiert wurden, wobei insgesamt 31,5% angaben, daß diese Modernisierung erst nach 1999 durch-

geführt wurde. Dabei zeigen sich jedoch wiederum Unterschiede nach Stadtteilen. Die Mehrheit der Befragten in Stadtteilen mit überwiegender Neubaustruktur, insbesondere in Schmarl und Dierkow (je 66,9%) sowie in Lichtenhagen (54,1%) und Groß Klein (54,3%) gaben an, daß erst nach 1999 teilweise bzw. umfassend modernisiert wurde, wobei der Schwerpunkt hier sehr deutlich auf eine umfassende Modernisierung gelegt wurde. Ob und inwieweit diese Modernisierungen in den letzten zwei Jahren zu einer Verbesserung der Wohnqualität bzw. der Wohnbefindlichkeit geführt hat, wird an späterer Stelle noch zu zeigen sein.

Dagegen lagen die zeitlichen Schwerpunkte der Modernisierung in Reutershagen, in der Südstadt, der KTV, dem Hansaviertel, der Stadtmitte und in Warnemünde insbesondere zwischen 1993 und 1998.

**Tab. 20: Zeitpunkt der Modernisierung nach Stadtteilen (in Prozent)**

Ortsteil	Mod.-Grad	vor 93	93 bis 95	96 bis 98	99 u.später	unbekannt	Insg.
Warnemünde	teilweise	11,0	48,4	5,3	0,0	35,3	100,0
	umfassend	10,3	43,8	21,6	10,3	14,0	100,0
Lichtenhagen	teilweise	0,0	27,8	18,9	38,4	14,8	100,0
	umfassend	0,0	0,0	17,5	62,4	20,1	100,0
Groß Klein	teilweise	19,6	29,0	4,9	28,4	18,1	100,0
	umfassend	0,0	0,0	3,4	96,6	0,0	100,0
Lütten Klein	teilweise	6,9	23,5	44,0	5,5	20,1	100,0
	umfassend	6,2	14,1	39,1	25,8	14,8	100,0
Evershagen	teilweise	3,6	13,3	17,2	36,5	29,4	100,0
	umfassend	0,0	2,7	46,4	30,8	20,1	100,0
Schmarl	teilweise	0,0	13,7	45,3	41,0	0,0	100,0
	umfassend	0,0	0,0	8,1	86,1	5,8	100,0
Reutershagen	teilweise	0,0	5,7	46,0	28,8	19,4	100,0
	umfassend	0,0	10,3	55,6	27,6	6,4	100,0
Hansaviertel	teilweise	40,7	9,2	6,1	0,0	44,0	100,0
	umfassend	2,6	51,3	27,6	10,3	8,3	100,0
KTV	teilweise	26,1	9,0	15,3	13,6	36,1	100,0
	umfassend	0,0	11,4	69,9	18,7	0,0	100,0
Stadtmitte	teilweise	2,5	32,3	20,0	15,5	29,7	100,0
	umfassend	4,7	32,9	29,9	13,0	19,5	100,0
Südstadt	teilweise	4,9	46,4	24,2	19,2	5,4	100,0
	umfassend	9,3	51,1	9,1	21,2	9,2	100,0
Dierkow	teilweise	0,0	32,7	24,3	33,4	9,6	100,0
	umfassend	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	100,0
Toitenwinkel	teilweise	9,1	12,9	15,2	18,7	44,2	100,0
	umfassend	0,0	0,0	33,0	62,3	4,7	100,0
Insg.	teilweise	10,5	22,6	19,9	22,6	24,4	100,0
	umfassend	3,3	15,2	32,5	37,3	11,7	100,0

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Die Qualität der Modernisierung wird in den einzelnen Stadtteilen unterschiedlich eingeschätzt, wobei sich jedoch kaum gravierende Veränderungen im Vergleich zur letzten Mieterbefragung ergeben haben. Die Durchschnittsnote liegt bei 2,51. Nur in Evershagen wird die Qualität der Modernisierung etwas schlechter eingeschätzt als noch vor zwei Jahren, in den anderen Stadtteilen jedoch fast genauso wie früher. Die Mehrzahl hat die Qualität der

der Modernisierung mit „zwei“ oder „drei“ bewertet. Die höchsten Anteile Unzufriedener (insgesamt 13,4%), welche die schlechtesten Noten, „vier“ und „fünf“ für die Qualität der Modernisierung vergeben haben, leben im Hansaviertel (32,7%) sowie in der KTV (26,9%), in Warnemünde (22,8%) und in Lichtenhagen (22,5%). Dabei handelt es sich sowohl um Stadtteile, in denen entweder nur teilmodernisiert bzw. noch nicht modernisiert wurde, woraus sich zum Teil die Unzufriedenheit ergibt, als auch um Stadtteile mit relativ hohem Modernisierungsgrad. In letzteren bemängelt man insbesondere die Qualität bzw. den nach Meinung der Mieter zu geringen Umfang der Arbeiten.

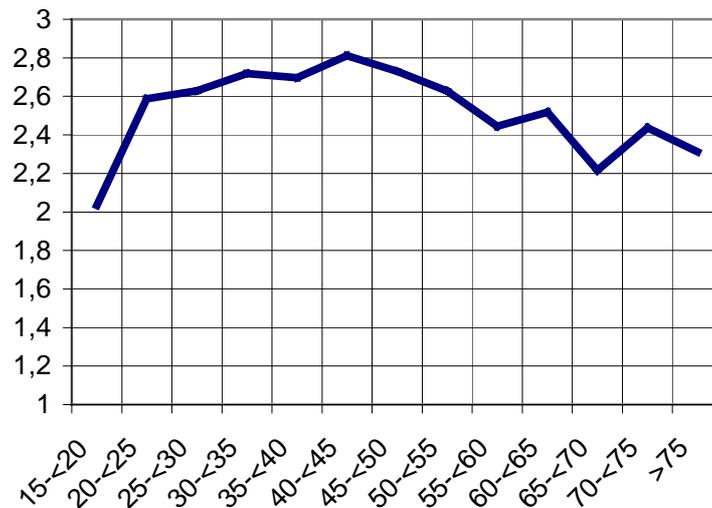
**Tab. 21: „Wie schätzen Sie die Qualität der geleisteten Modernisierungsmaßnahmen ein?“ (in Prozent)**

	Note 1	Note 2	Note 3	Note 4	Note 5	Insg.	Durchschnittsnoten		
							2001	1999	1997
Warnemünde	0,0	30,5	46,7	21,4	1,4	100,0	3,03	3,11	
Lichtenhagen	8,4	39,4	29,7	10,5	12,0	100,0	2,53	2,77	2,91
Groß Klein	10,5	30,4	36,6	22,6	0,0	100,0	2,59	2,66	2,82
Lütten Klein	10,2	58,9	25,7	5,2	0,0	100,0	2,39	2,35	2,38
Evershagen	10,6	46,3	35,6	5,8	1,7	100,0	2,41	2,28	2,54
Schmarl	5,4	42,1	45,7	6,8	0,0	100,0	2,40	2,51	2,74
Reutershagen	10,2	36,6	41,4	11,0	0,8	100,0	2,62	2,71	2,97
Hansaviertel	5,9	25,6	35,7	29,6	3,1	100,0	2,42		
KTV	15,4	26,6	31,1	17,6	9,3	100,0	2,42	2,48	
Mitte	3,1	36,3	42,7	13,0	4,8	100,0	2,62	2,74	2,42
Südstadt	6,6	50,3	35,7	7,3	0,0	100,0	2,46	2,42	2,47
Dierkow	7,2	51,8	31,1	9,9	0,0	100,0	2,69	2,84	2,53
Toitenwinkel	3,6	48,4	36,1	11,9	0,0	100,0	2,63	2,79	2,70
Insg. 2001	8,5	43,3	34,9	11,4	2,0	100,0	2,51		
Insg. 1999	6,4	47,2	32,7	12,3	1,5	100,0		2,55	
Insg. 1997	5,2	43,3	35,7	12,8	3,0	100,0			2,65

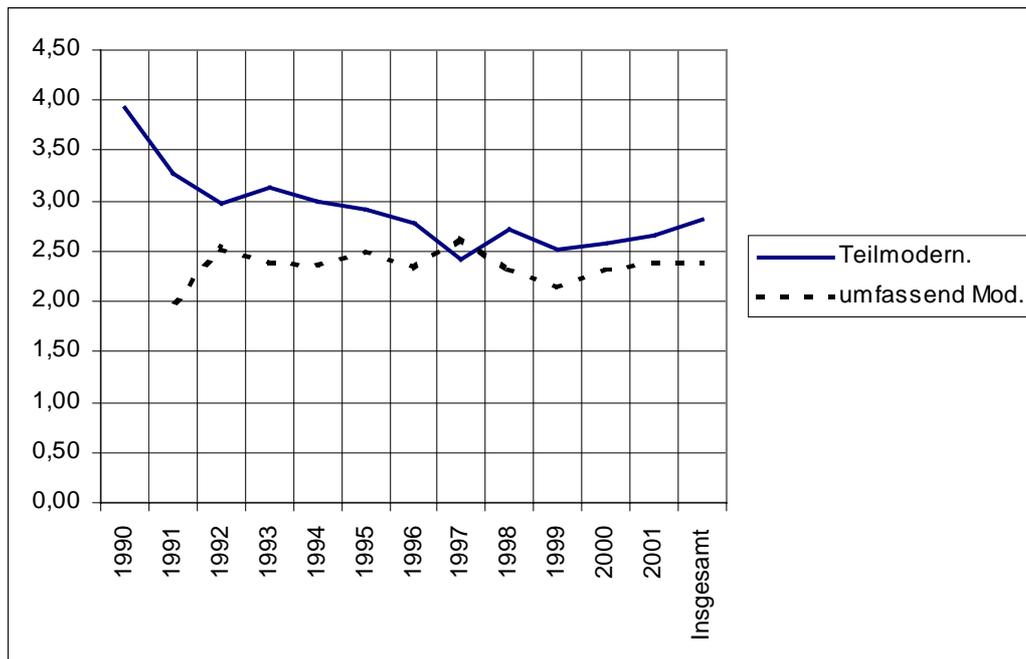
Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Erfahrungsgemäß ist die Zufriedenheit bei den älteren Mietern höher ausgeprägt als bei den mittleren Altersgruppen. Dieses Bild zeigt sich auch bei der Einschätzung der Modernisierungsqualität, bessere Noten geben die Altersgruppen über 55 Jahre bzw. die ganz jungen Mieter unter 20 Jahre. Demgegenüber sehen die Mieter im Alter zwischen 20 und 55 Jahre die Qualität der Modernisierungsarbeiten etwas kritischer.

Die Einschätzung der Modernisierungsqualität wird offensichtlich auch beeinflusst durch den Umfang der vorgenommenen Modernisierung und zum Teil auch durch den Zeitpunkt, zu dem diese durchgeführt wurde. Für in den ersten Jahren nach der Wende bis 1992 vorgenommene umfassende Modernisierungen wurden im Durchschnitt bessere Noten vergeben, für Teilmodernisierungen im selben Zeitraum wesentlich schlechtere Noten. Teilmodernisierungen, die in den darauffolgenden Jahren, von 1993 bis 1998, stattfanden, wurden demgegenüber wieder eine etwas bessere Qualität bescheinigt. Für die seitdem stattgefundenen Teilmaßnahmen werden jedoch wieder etwas schlechtere Noten vergeben.

**Abb. 18: Einschätzung der Modernisierungsqualität nach Altersgruppen (Mittelwerte)**

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

**Abb. 19: Einschätzung der Modernisierungsqualität nach Modernisierungsjahr (Mittelwerte)**

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Der Grund für die teilweise schlechte Benotung der Modernisierungsqualität, aber auch der Grund für die überwiegende Benotung mit eher nur „befriedigend“, ist wahrscheinlich darin zu sehen, daß die Modernisierung offensichtlich zum Teil an den konkreten Bedürfnissen und Vorstellungen der Mieter vorbei ging. Hier zeigt sich ein ähnliches Bild wie schon 1999, allerdings sind leichte Verschiebungen sichtbar. Etwas weniger Befragte als vor zwei Jahren geben an, daß die Modernisierung voll und ganz ihren Wünschen und Vorstellungen entsprochen hat, während dies etwas mehr als 1999 verneinen. Zwei Drittel sind darüber geteil-

ter Meinung. Am wenigsten zufrieden ist man in Lichtenhagen mit der Modernisierung (ein Viertel der dort Befragten sieht ihre Interessen nicht erfüllt), in Groß Klein (17,4%), in der KTV (17,3%), im Hansaviertel (16%) und in Warnemünde (15,6%). Der höchste Zuspruch kommt aus Lütten Klein, Evershagen, Dierkow und der Südstadt. In Dierkow zeigen sich im Vergleich zur Befragung 1999 deutliche Verbesserungen, war man dort vor zwei Jahren noch am wenigsten zufrieden, hat sich das zum jetzigen Zeitpunkt verkehrt.

**Tab. 22: „Entsprach die Modernisierung Ihren Vorstellungen, Wünschen und Bedürfnissen?“ (in Prozent)**

	voll und ganz	teils/teils	nein	Insg.
Warnemünde	15,0	69,4	15,6	100,0
Lichtenhagen	19,4	56,3	24,3	100,0
Groß Klein	17,8	64,8	17,4	100,0
Lütten Klein	36,5	59,1	4,5	100,0
Evershagen	34,3	59,0	6,7	100,0
Schmarl	18,5	74,7	6,8	100,0
Reutershagen	25,9	67,5	6,6	100,0
Hansaviertel	13,3	70,7	16,0	100,0
KTV	25,3	57,4	17,3	100,0
Mitte	18,0	74,0	8,1	100,0
Südstadt	31,2	65,1	3,7	100,0
Dierkow	32,2	64,3	3,5	100,0
Toitenwinkel	25,6	67,4	7,0	100,0
Insg. 2001	26,9	63,9	9,2	100,0
Insg. 1999	27,4	63,8	8,9	100,0

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Mit zunehmendem Alter der Befragten wächst die Zufriedenheit mit den Modernisierungsarbeiten, während die unter 45-jährigen am unzufriedensten sind. Allerdings sehen zum jetzigen Zeitpunkt verglichen mit 1999 prozentual mehr Jüngere ihre Vorstellungen „voll und ganz“ erfüllt.

Jene, die ihre Vorstellung nicht ganz erfüllt sehen, sollten in Stichworten angeben, aus welchem Grund dies der Fall ist. Insgesamt machten 482 Befragte von dieser Möglichkeit, Kritik zu äußern, Gebrauch und es wurde mehr Kritisches zur Modernisierung angemerkt als bei der Befragung vor zwei Jahren. Meist wurden mehrere Kritikpunkte benannt, wobei sich im Vergleich mit der Befragung von vor zwei Jahren Verschiebungen hinsichtlich der Wertigkeit der angesprochenen Kritikpunkte ergeben haben. 1999 wurden an erster Stelle sonstige Mängel angezeigt, hinter denen sich die verschiedensten Kritiken verbargen, danach folgten nach der Häufigkeit der Nennungen eine bei der Modernisierung verwendete minderwertige Ausstattung, Kritik am Bad und an der Küche, an vierter Stelle wurde damals die Qualität der Arbeit angeführt und an fünfter Stelle die Fenster und Türen.

Bei der diesjährigen Mieterbefragung wurden am häufigsten mit 21,5% aller Nennungen die Fenster und Türen genannt. Meist wurde bemängelt, daß sie alt und undicht bzw. in schlechtem Zustand seien, Türabsätze bei der Modernisierung nicht beseitigt wurden oder sich die Abdichtung gelöst hat, der Anstrich unsachgemäß vorgenommen wurde etc.. Sehr häufig wird auch kritisiert, daß bei der Modernisierung sowohl die Türen als auch die Fenster über-

haupt nicht erneuert wurden. Das bestätigen auch die Befunde, wenn man diese Aussagen nach dem Umfang der Modernisierungsarbeiten differenziert auswertet. Fast jeder Dritte der in diesem Zusammenhang Kritik äußert, lebt in einer Wohnung, die nur teilweise modernisiert wurde, da liegt die Vermutung nahe, daß Türen und Fenster häufiger nicht Gegenstand der Modernisierungsarbeiten waren. „Vorschlag: die Fenster müßten erneuert werden, beim Putzen splittert das Holz ab.“ – so äußert sich ein Befragter im Fragebogenanhang. (Fenster/Türen wurde besonders häufig in Warnemünde genannt (37,5%) sowie in Evershagen und Schmarl)

**Tab. 23: Kritik an der Modernisierung (Mehrfachnennungen in Prozent der Fälle)**

Kritikpunkte	2001	1999
Fenster (Qualität, nicht gemacht)	21,5	11,7
Küche/Bad (Fliesen alt, nicht gemacht)	20,1	13,3
sonstiges	17,9	17,4
Qualität der Arbeit	14,7	13,0
Fußboden	12,4	7,3
Hausflur/Keller	9,8	5,9
E-Anlagen	9,7	2,9
Fassade (Dämmung)	9,4	2,1
nur teilweise saniert/nichts behoben	7,5	7,2
Heizung	7,1	3,5
Balkon fehlt	6,7	7,7
am Bedarf vorbei modernisiert	6,5	7,9
Ausstattung minderwertig	5,7	16,5
Organisation der Modernisierung	4,7	6,0
Grundriß	4,3	3,3
Fahrstuhl fehlt	4,2	1,2
Lärmdämmung unzureichend	4,0	1,4
Eigenleistung nicht berücksichtigt	1,8	0,5
Außenanlage	0,8	2,1
Nichts behoben	0,2	1,8

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Der Bereich Küche und Bad wird als zweithäufigster Kritikpunkt benannt (20,1% aller Nennungen). Hier wird insbesondere darauf verwiesen, daß in der Küche bzw. im Sanitärbereich keine Fliesen verlegt wurden, 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. Zum Teil wird die Warmwasserversorgung mittels eines Boilers (elektrisch oder Gas) bemängelt oder der Abriß von Duschkabinen und ein nichtadäquater Ersatz durch Vorhänge. Es wurde bei einem Viertel der Befragten, die diesbezüglich Kritik anmelden, zwar umfassend modernisiert, jedoch offensichtlich nicht den Vorstellungen, Bedürfnissen oder erwarteten Standards entsprechend. „Bei Sanierungsmaßnahmen sollte auf Langlebigkeit und Qualität geachtet werde.“ ist nur eine Aussage dazu, die am Ende des Fragebogens gemacht wurde. (Mängel im Bereich Küche/Bad wurde stärker als anderswo in Schmarl und Evershagen und Warnemünde benannt).

Hinter dem dritthäufigsten Punkt „Sonstiges“ (17,9% der Nennungen) verbergen sich die verschiedensten Kritiken. Dies reicht von „Aufwand und Nutzeffekt stehen in keinem Verhältnis“ über falsch/schlecht angebrachte (Außen-) Briefkästen bis hin zur Ansicht, daß die Überda-

chung des Hauseingangs „*sinnlos*“ ist. Weitere Mängel werden in undichten Dacheindeckungen gesehen, darin, daß Balkone bei der Modernisierung nicht gefliest wurden, daß es sich bei den Arbeiten aus Sicht einiger Mieter lediglich um Reparaturen und nicht um Modernisierungen gehandelt hätte, daß die Mieterhöhungen für die Qualität und den Umfang der Arbeit zu hoch sei und ähnliches („Sonstiges“ besonders im Hansaviertel, Warnemünde und in Lichtenhagen).

An vierter Stelle (14,7% aller Nennungen) wird – wie 1999 - die Qualität der ausgeführten Arbeiten moniert. Diese seien oft nicht fach- bzw. sachgerecht ausgeführt worden, Nacharbeiten wären erforderlich geworden und auch dann sei zuweilen nicht mit der erforderlichen Sorgfalt gearbeitet worden, so der Grundtenor der dazu angeführten Kritikpunkte. Erleichtert worden wäre dies durch fehlende Kontrolle der Baufirmen durch den Auftraggeber, die Wohnungsgesellschaft („*Schlechte Baukoordinierungs- und Bauüberwachungstätigkeit der Wiro selbst.*“) (die Qualität der Arbeit wird insbesondere von Mietern in Warnemünde, in Mitte und in der KTV bemängelt).

**Tab. 24: Kritik an der Modernisierung nach Stadtteilen (Mehrfachnennungen, in Prozent)**

	Warnemünde	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Hansaviertel	KTV	Mitte	Südstadt	Dierkow	Toitenwinkel	Insg.
Fenster (Qualität, nicht gemacht)	37,5	12,1	15,8	22,6	27,4	24,0	19,0	20,0	20,0	15,4	22,0	4,5	47,4	21,5
Küche/Bad (Fliesen alt, nicht gemacht)	25,0	21,2	18,4	21,4	25,8	28,0	23,8	23,3	13,3	15,4	22,0	0,0	5,3	20,1
sonstiges	25,0	21,2	13,2	22,6	16,1	16,0	16,7	33,3	16,7	15,4	14,6	9,1	5,3	17,9
Qualität der Arbeit	25,0	12,1	13,2	15,5	14,5	8,0	14,3	6,7	23,3	20,5	12,2	18,2	5,3	14,7
Fußboden	12,5	9,1	15,8	9,5	9,7	4,0	19,0	6,7	13,3	15,4	26,8	9,1	0,0	12,4
Hausflur/Keller	25,0	3,0	5,3	7,1	8,1	8,0	9,5	16,7	26,7	10,3	9,8	13,6	5,3	9,8
E-Anlagen/Gas	0,0	0,0	0,0	16,7	17,7	4,0	0,0	16,7	13,3	7,7	14,6	4,5	10,5	9,7
Fassade (Dämmung) nur teilweise saniert/nichts behoben	18,8	24,2	21,1	2,4	4,8	32,0	0,0	16,7	3,3	7,7	4,9	4,5	5,3	9,4
Heizung	12,5	6,1	2,6	1,2	8,1	4,0	11,9	16,7	16,7	5,1	12,2	9,1	0,0	7,5
Balkon fehlt	0,0	6,1	13,2	6,0	4,8	12,0	2,4	10,0	0,0	12,8	14,6	9,1	0,0	7,1
am Bedarf vorbei modernisiert	0,0	3,0	7,9	7,1	8,1	8,0	11,9	3,3	13,3	0,0	7,3	9,1	5,3	6,7
Ausstattung minderwertig	0,0	6,1	10,5	2,4	4,8	4,0	4,8	3,3	10,0	10,3	4,9	13,6	15,8	6,5
Organisation der Modernisierung	0,0	12,1	5,3	0,0	9,7	4,0	2,4	6,7	10,0	7,7	4,9	9,1	5,3	5,7
Grundriß	0,0	6,1	5,3	6,0	1,6	4,0	7,1	3,3	0,0	7,7	2,4	9,1	5,3	4,7
Fahrstuhl fehlt	6,3	3,0	7,9	10,7	3,2	0,0	0,0	0,0	0,0	5,1	2,4	0,0	5,3	4,3
Lärmdämmung unzureichend	0,0	9,1	5,3	9,5	1,6	4,0	0,0	0,0	0,0	2,6	2,4	13,6	5,3	4,2
Eigenleistung nicht berücksichtigt	0,0	0,0	5,3	2,4	3,2	8,0	4,8	3,3	10,0	0,0	4,9	0,0	10,5	4,0
Außenanlage	0,0	0,0	0,0	1,2	4,8	4,0	0,0	0,0	0,0	2,6	2,4	0,0	0,0	1,8
nichts behoben	6,3	0,0	0,0	1,2	0,0	0,0	2,4	0,0	0,0	0,0	0,0	4,5	0,0	0,8
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,6	0,0	0,0	0,0	0,2

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Ebenfalls noch mehr als jeder Zehnte sieht Kritikpunkte bei den Arbeiten am Fußboden, dies kann eine fehlende Dämmung sein bzw. bezieht sich auf nicht behobene Unebenheiten im Fußboden oder darauf, daß dieser überhaupt nicht in die Modernisierung mit einbezogen war. Mängel bei der Hausflur- und Kellersanierung (besonders in Warnemünde und in der KTV) sehen fast genauso viele der befragten Mieter, ebenso wie hinsichtlich gar nicht, teilweise oder nur schlecht modernisierter Elektroanlagen. Die durchgeführten Fassadenarbeiten kritisiert ebenfalls fast jeder Zehnte (Kritik an Fassadenarbeiten wird insbesondere in Schmarl, Lichtenhagen und Groß Klein geübt).

Insgesamt werden in allen Stadtteilen die verschiedensten Mängel benannt, manchmal häuft sich die Kritik, manchmal sind es nur Details der Wohnung, die nicht zur Zufriedenheit der Mieter verbessert wurden. Auffällig ist jedoch, daß befragte Mieter in Warnemünde mit den durchgeführten Modernisierungen auf vielen Gebieten besonders unzufrieden sind. Die aufgeführten Mängel von Mietern in Lichtenhagen beziehen sich vor allem auf die ausgeführten Fassadenarbeiten, jeder Vierte sieht darin Mängel. Jeder Fünfte dort sieht verschiedenste Mängel, die unter dem Begriff „Sonstiges“ zusammengefaßt wurden. Ebenfalls die Fassadenarbeiten sind Schwerpunkt der Beanstandungen in Groß Klein. In Evershagen hingegen werden überdurchschnittlich häufig die Fenster und Türen bzw. die Arbeiten in Bad und Küche sowie die Elektro-Anlagen moniert.

**Tab. 25: Kritik an der Modernisierung nach Zeitraum der Modernisierung (Mehrfachnennungen, in Prozent)**

Modernisierungszeitraum	vor 1993	1993-1995	1996-1998	1999-2001	unbekannt	insg.
Kritik						
Fenster (Qualität, nicht gemacht)	30,3	25,6	25,4	14,3	19,8	21,6
Küche/Bad (Fliesen alt, nicht gemacht)	3,0	20,7	21,7	23,1	17,3	20,1
Sonstiges	33,3	18,3	18,8	11,6	19,8	17,8
Qualität der Arbeit	12,1	13,4	13,0	19,0	12,3	14,7
Fußboden	12,1	13,4	16,7	8,8	11,1	12,4
Hausflur/Keller	15,2	11,0	10,9	5,4	12,3	9,8
E-Anlagen/Gas	18,2	8,5	10,9	6,1	11,1	9,8
Fassade (Dämmung)	6,1	12,2	5,1	12,9	8,6	9,3
nur teilweise saniert/nichts behoben	3,0	9,8	8,0	5,4	8,6	7,5
Heizung	0,0	4,9	3,6	12,9	8,6	7,1
Balkon fehlt	6,1	4,9	8,7	8,8	1,2	6,6
am Bedarf vorbei modernisiert	15,2	8,5	5,8	7,5	1,2	6,4
Ausstattung minderwertig	12,1	3,7	3,6	5,4	8,6	5,6
Organisation der Modernisierung	6,1	1,2	2,2	10,2	1,2	4,6
Grundriß	9,1	3,7	4,3	2,0	7,4	4,4
Fahrstuhl fehlt	0,0	3,7	2,2	6,8	4,9	4,1
Lärmdämmung unzureichend	0,0	4,9	5,8	3,4	3,7	3,9
Eigenleistung nicht berücksichtigt	0,0	2,4	1,4	2,0	2,5	1,9
Außenanlage	0,0	0,0	1,4	1,4	0,0	0,8
nichts behoben	0,0	1,2	0,0	0,0	0,0	0,2

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Betrachtet man die geübte Kritik vor dem Hintergrund des Zeitpunktes, zu dem die Modernisierung vorgenommen wurde, so zeigt sich, daß insbesondere im Zeitraum vor 1993 vorgenommene Modernisierungen kritischer bewertet werden. Jeder Dritte, bei dem in diesem

Zeitraum Modernisierungen vorgenommen wurden, äußert sich unzufrieden mit der Qualität der Fenster und Türen und mit vielen kleineren Dingen, die unter „Sonstiges“ subsumiert wurden. Knapp jeder Fünfte übt Kritik an der Sanierung der E-Anlagen/ Gasanlagen, 15% am Zustand des Hausflurs/Kellers nach der Modernisierung bzw. bemängelt, daß am eigentlichen Bedarf vorbei modernisiert wurde. Bei mehr als jedem Zehnten, dessen Wohnung vor 1993 modernisiert wurde, bezieht sich die Kritik auf den Fußboden, die Qualität der Arbeiten und die minderwertige Ausstattung.

Auch auf die anschließend, also zwischen 1993 und 1995 bzw. 1996 bis 1998 vorgenommene Modernisierungsarbeiten entfällt bezogen auf die einzelnen angesprochenen Bereiche in unterschiedlichem Ausmaß Kritisches.

Es ist auch zu vermuten, daß nunmehr, nachdem die Grundbedürfnisse des Wohnens mehr oder weniger erfüllt sind, die Ansprüche an das Wohnen nicht nur weiter zugenommen haben, sondern sich auch auf andere Bereiche verlagern, wie die Heizung, den Zustand des Bades bzw. der Küche. Das Fehlen eines Balkons wird seit 1997 fast doppelt so häufig moniert wie früher, für knapp jeden Zehnten ist dies Anlaß zur Kritik. Ebenfalls steht die Qualität der Arbeiten und die Organisation der Modernisierung (durch die WIRO), die in den letzten zwei Jahren durchgeführt wurde, stärker im Mittelpunkt der Kritik als bei früheren Modernisierungen. Ein weiterer Erklärungsansatz kann natürlich auch das der umgelegten Kosten sein, während Modernisierungen vor 1993 aufgrund anderer Mietpreise u.ä. möglicherweise noch nicht so zu Buche schlugen, kann es jetzt durchaus stärker im Bewußtsein der Mieter sein, für „ihr gutes Geld“ auch gute Leistungen zu bekommen.

### **3.2 Merkmale des Gebäudes**

Bei der Beurteilung der Merkmale des Gebäudes ergeben sich im Schnitt etwas bessere Noten als 1997 und 1999, wobei die Unterschiede zu 1999 nur gering sind. Am besten beurteilt wird die „Lage des Hauses“ im Wohngebiet, am schlechtesten der „Zustand des Treppenhauses“. Die besten Noten kommen insgesamt wiederum 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 Toitenwinkel, Hansaviertel und KTV ein etwas größeres Problem. Der Zustand des Treppenhauses wird besonders im Hansaviertel, der KTV, Toitenwinkel und Groß Klein etwas schlechter beurteilt.

**Tab. 26: Beurteilung von Gebäudemerkmale (in Prozent)**

	Note 1	Note 2	Note 3	Note 4	Note 5	Insg.	Durchschnittsnote		
							2001	1999	1997
<b>Zustand des Treppenhauses</b>									
Warnemünde	21,7	41,6	22,7	11,6	2,4	100,0	2,31	2,21	
Lichtenhagen	15,0	47,9	28,6	6,3	2,3	100,0	2,33	3,02	2,57
Groß Klein	13,8	47,6	21,6	14,2	2,8	100,0	2,45	2,57	2,77
Lütten Klein	16,3	52,8	20,9	7,1	2,9	100,0	2,27	2,03	2,40
Evershagen	15,1	47,5	29,6	4,5	3,3	100,0	2,33	2,33	2,74
Schmarl	10,1	40,4	41,9	7,5	0,0	100,0	2,47	2,42	2,41
Reutershagen	14,5	60,1	16,3	5,1	4,0	100,0	2,24	2,52	3,46
Hansaviertel	15,0	22,9	49,9	6,2	5,9	100,0	2,65		
KTV	10,4	37,1	25,6	13,1	13,8	100,0	2,83	2,43	
Mitte	8,5	55,5	21,5	7,0	7,5	100,0	2,50	2,65	2,46
Südstadt	14,7	55,3	18,6	9,8	1,7	100,0	2,29	2,21	2,74
Dierkow	29,8	33,5	26,6	5,5	4,5	100,0	2,21	2,50	2,73
Toitenwinkel	7,9	48,5	25,8	14,3	3,5	100,0	2,57	2,23	2,25
insg. 2001	14,6	47,8	25,4	8,3	4,0	100,0	2,39		
insg. 1999	15,6	49,5	21,6	9,3	3,9	100,0		2,36	
insg. 1997	8,5	46,7	26,5	11,9	6,4	100,0			2,61
<b>Hauseingang</b>									
Warnemünde	24,0	48,1	14,4	6,5	7,0	100,0	2,24	2,26	
Lichtenhagen	9,2	66,2	12,6	5,3	6,8	100,0	2,34	3,00	2,84
Groß Klein	17,4	53,9	13,3	14,0	1,4	100,0	2,28	2,78	2,82
Lütten Klein	27,9	58,5	9,0	4,1	0,5	100,0	1,91	1,96	2,49
Evershagen	16,8	56,2	21,0	4,3	1,6	100,0	2,18	2,26	2,80
Schmarl	11,3	48,9	26,3	9,9	3,6	100,0	2,46	2,33	2,60
Reutershagen	18,2	59,6	12,1	8,3	1,7	100,0	2,16	2,39	3,83
Hansaviertel	15,7	47,1	24,5	9,5	3,3	100,0	2,38		
KTV	20,6	46,5	24,1	6,9	1,9	100,0	2,23	2,53	
Mitte	12,0	55,8	18,7	8,4	5,1	100,0	2,39	2,62	2,55
Südstadt	25,2	57,1	13,8	3,1	0,8	100,0	1,97	2,31	2,36
Dierkow	22,4	29,3	25,4	17,7	5,2	100,0	2,54	2,57	3,02
Toitenwinkel	16,2	44,6	24,0	12,4	2,8	100,0	2,41	2,34	2,38
insg. 2001	19,3	53,4	17,1	7,7	2,5	100,0	2,21		
insg. 1999	16,1	50,1	18,8	11,0	4,0	100,0		2,36	
insg. 1997	8,2	39,1	31,1	13,7	8,0	100,0			2,74
<b>Fenster, Fassade, Dach</b>									
Warnemünde	26,7	60,7	7,9	4,8	0,0	100,0	1,91	2,32	
Lichtenhagen	16,6	53,7	19,1	8,4	2,3	100,0	2,26	2,75	3,19
Groß Klein	13,9	37,2	19,7	13,0	16,2	100,0	2,80	3,42	3,00
Lütten Klein	23,2	61,4	12,4	1,4	1,6	100,0	1,97	1,92	2,34
Evershagen	19,5	53,6	19,3	5,2	2,4	100,0	2,17	2,40	2,81
Schmarl	21,6	41,9	21,6	9,1	5,9	100,0	2,36	3,00	3,08
Reutershagen	21,2	66,3	9,5	2,5	0,6	100,0	1,95	2,14	3,26
Hansaviertel	14,4	45,3	28,4	9,2	2,7	100,0	2,41		
KTV	17,5	58,4	2,2	16,4	5,6	100,0	2,34	2,24	
Mitte	16,1	45,1	17,4	14,0	7,4	100,0	2,52	2,60	2,31
Südstadt	19,0	62,5	11,8	5,0	1,7	100,0	2,08	2,26	2,34
Dierkow	18,6	37,9	10,6	23,3	9,5	100,0	2,67	3,71	2,68
Toitenwinkel	11,4	26,2	39,3	13,6	9,4	100,0	2,83	3,12	2,71
insg. 2001	18,7	51,5	16,8	8,3	4,7	100,0	2,29		
insg. 1999	19,9	39,1	19,2	12,6	9,2	100,0		2,52	
insg. 1997	8,3	36,6	29,1	17,8	8,3	100,0			2,81

	Note 1	Note 2	Note 3	Note 4	Note 5	Insg.	Durchschnittsnote		
							2001	1999	1997
<b>Lage des Hauses im Wohngebiet</b>									
Warnemünde	30,5	51,9	12,1	3,4	2,1	100,0	1,95	2,15	-
Lichtenhagen	23,6	66,8	8,3	0,0	1,2	100,0	1,88	2,26	-
Groß Klein	24,2	64,1	7,5	2,3	2,0	100,0	1,94	2,57	-
Lütten Klein	40,1	49,0	7,9	3,0	0,0	100,0	1,74	1,69	-
Evershagen	25,4	58,3	14,5	0,8	0,9	100,0	1,94	2,18	-
Schmarl	27,8	54,8	15,4	0,0	2,0	100,0	1,94	2,16	-
Reutershagen	37,6	37,2	21,5	3,7	0,0	100,0	1,91	1,84	-
Hansaviertel	14,8	60,0	20,5	4,7	0,0	100,0	2,15		-
KTV	26,3	47,1	21,9	4,7	0,0	100,0	2,05	2,03	-
Mitte	35,7	49,7	11,3	3,4	0,0	100,0	1,82	1,73	-
Südstadt	31,8	48,0	10,1	7,5	2,7	100,0	2,01	1,96	-
Dierkow	27,4	52,6	16,9	0,0	3,2	100,0	1,99	2,02	-
Toitenwinkel	19,5	46,3	25,8	6,9	1,5	100,0	2,25	1,97	-
Insg. 2001	29,6	52,2	14,0	3,1	1,0	100,0	1,94		-
insg. 1999	31,2	47,5	14,8	4,9	1,6	100,0		1,98	-

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Die Beurteilungen sind, wie bereits betont, abhängig vom Modernisierungsgrad der Häuser. Bei nicht modernisierten Häusern werden Fenster/Fassade/Dach mit im Durchschnitt 2,98 bewertet, bei umfassend modernisierten Häusern beträgt der Wert 1,95. Auffällig ist, daß die Bewertungen bei nach 1990 errichteten Häusern wieder schlechter werden. Dabei gilt insgesamt, je länger die Modernisierung bereits zurückliegt, um so schlechter ist i.d.R. die Bewertung.

**Tab. 27: Merkmale des Gebäudes nach Modernisierungsgrad (Mittelwerte)**

Modernisierung	Fenster/ Fassade/Dach	Lage des Hauses im Wohngebiet	Hauseingang	Treppenhaus
nicht modernisiert	2,98	2,16	2,41	2,78
Teilweise mod.	2,62	2,08	2,46	2,58
Umfassend mod.	1,95	1,80	2,00	2,20
Neubau nach 1990	2,65	1,90	2,26	2,15
Insgesamt	2,29	1,94	2,21	2,39

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

**Tab. 28: Merkmale des Gebäudes nach Modernisierungszeitpunkt (Mittelwerte)**

	Fenster/ Fassade/Dach	Lage des Hauses im Wohngebiet	Hauseingang	Treppenhaus
nicht saniert vor 93	2,98	2,16	2,41	2,78
93 bis 95	2,75	2,18	2,36	2,44
96 bis 98	2,56	1,97	2,37	2,57
99 oder später	2,11	1,85	2,09	2,25
unbekannt	2,01	1,86	2,17	2,26
unbekannt	2,22	1,97	2,13	2,43
Insgesamt	2,29	1,94	2,21	2,39

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

In der aktuellen Befragung wurde gesondert nach der Sauberkeit im Treppenhaus und im Eingangsbereich des Hauses gefragt. Beides wurde in ähnlicher Weise beurteilt, die Sauberkeit im Treppenhaus mit einer Durchschnittsnote von 2,34 und der Eingangsbereich mit 2,38. Beides wird in Lichtenhagen, Schmarl, Toitenwinkel und Dierkow am schlechtesten bewertet, aber auch in der Stadtmitte besteht noch Anlaß zu etwas mehr Kritik. Die beste Bewertung kommt aus Warnemünde, Reutershagen und der Südstadt.

**Tab. 29: Beurteilung der Sauberkeit im Treppenhaus nach Stadtteilen (in Prozent)**

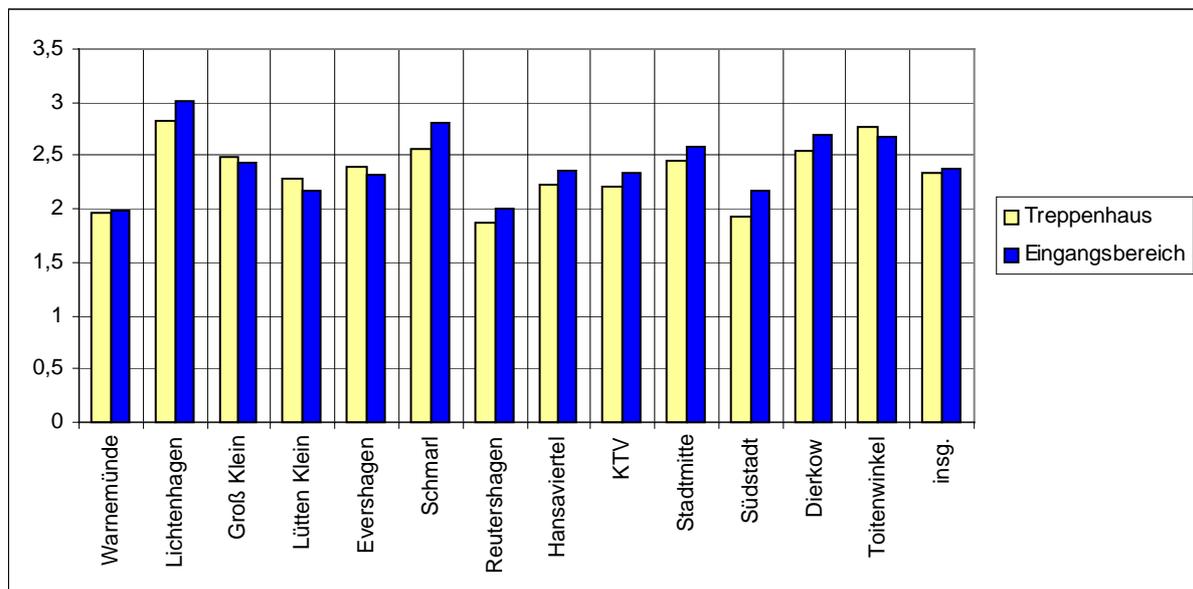
	Note 1	Note 2	Note 3	Note 4	Note 5	Insg.	Durchschnittsnote
Warnemünde	28,5	47,9	22,4	1,2	0,0	100,0	1,96
Lichtenhagen	9,9	30,2	31,7	23,7	4,5	100,0	2,83
Groß Klein	17,7	47,3	18,1	2,8	14,2	100,0	2,49
Lütten Klein	16,4	51,6	23,5	3,1	5,3	100,0	2,29
Evershagen	22,5	41,0	16,6	13,5	6,5	100,0	2,40
Schmarl	17,5	39,1	23,8	9,6	10,0	100,0	2,56
Reutershagen	27,4	58,1	13,3	1,1	0,0	100,0	1,88
Hansaviertel	18,2	49,8	23,7	8,3	0,0	100,0	2,22
KTV	25,2	42,0	23,3	6,1	3,5	100,0	2,21
Stadtmitte	14,4	49,9	18,7	10,4	6,4	100,0	2,45
Südstadt	30,8	47,8	19,3	2,1	0,0	100,0	1,93
Dierkow	17,3	41,5	21,8	8,8	10,5	100,0	2,54
Toitenwinkel	10,6	36,4	27,5	16,5	9,1	100,0	2,77
insg.	19,6	45,8	21,1	7,8	5,6	100,0	2,34

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

**Tab. 30: Beurteilung der Sauberkeit im Eingangsbereich nach Stadtteilen (in Prozent)**

	Note 1	Note 2	Note 3	Note 4	Note 5	Insg.	Durchschnittsnote
Warnemünde	29,7	50,3	14,0	4,3	1,7	100,0	1,98
Lichtenhagen	5,2	36,5	19,0	30,1	9,1	100,0	3,01
Groß Klein	12,8	54,3	21,6	0,0	11,4	100,0	2,43
Lütten Klein	19,4	53,9	18,6	6,9	1,2	100,0	2,17
Evershagen	19,7	48,5	16,7	9,4	5,7	100,0	2,33
Schmarl	10,4	35,5	30,1	10,8	13,2	100,0	2,81
Reutershagen	21,5	60,1	14,6	3,3	0,6	100,0	2,01
Hansaviertel	17,3	39,1	35,3	8,3	0,0	100,0	2,35
KTV	21,1	41,8	25,1	5,9	6,1	100,0	2,34
Stadtmitte	8,9	47,3	23,0	16,7	3,9	100,0	2,59
Südstadt	22,7	45,6	24,0	7,7	0,0	100,0	2,17
Dierkow	12,1	42,9	22,2	9,6	13,2	100,0	2,69
Toitenwinkel	10,6	39,3	29,6	12,6	8,0	100,0	2,68
insg.	16,7	47,6	21,5	9,0	5,1	100,0	2,38

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

**Abb. 20: Beurteilung der Sauberkeit im Treppenhaus und im Eingangsbereich nach Stadtteilen (in Prozent)**

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Auch die Sauberkeit im Treppenhaus bzw. im Eingangsbereich korreliert positiv mit dem Grad der Sanierung, in nicht bzw. nur teilweise sanierten Häusern ist die Bewertung schlechter als in sanierten. Der Modernisierungszeitpunkt spielt hier allerdings keine Rolle. Nach Alter differenziert sind es vor allem die 25- bis unter 55jährigen, die schlechtere Noten geben, während jüngere Mieter, vielleicht weil sie weniger Wert darauf legen, und ältere, wahrscheinlich weil sie oft in intakteren Hausgemeinschaften leben, relativ gute Bewertungen abgeben.

Nach Quartieren unterschieden (zur Einteilung der Quartiere siehe Anhang) kommen die schlechtesten Bewertungen aus Schmarl 1, Lichtenhagen 2, Groß Klein 3/4, Evershagen 2 und Toitenwinkel 1. Die besten Bewertungen kommen hingegen aus Diedrichshagen, Evershagen 4, Südring und Südstadt 3.

Angesichts der notorischen Probleme mit der Sauberkeit in den Treppenhäusern, Fluren und dem Eingangsbereich der Mietshäuser, schloß sich an die Bewertung des Zustandes die Frage an, ob die Mieter es für wünschenswert halten, daß ein bezahlter Reinigungsservice die Aufgabe übernimmt. Fast ein Viertel hält dies für wünschenswert, 77% aber lehnen es ab. Ob ein bezahlter Reinigungsservice gewollt ist, hängt stark vom gegenwärtigen Zustand der Räumlichkeiten ab. Dort, wo dem Treppenhaus usw. eine gute Sauberkeit bescheinigt wurde, wollen nur 16%, daß ein Service beauftragt wird, während dort, wo überwiegend schlechte Noten vergeben wurden etwa 40% einen Reinigungsdienst für sinnvoll halten.

**Tab. 31: Reinigung des Treppenhauses durch einen Reinigungsservice nach Stadtteilen (in Prozent)**

	wünschenswert:		insg.
	ja	nein	
Warnemünde	23,6	76,4	100,0
Lichtenhagen	28,0	72,0	100,0
Groß Klein	36,4	63,6	100,0
Lütten Klein	19,0	81,0	100,0
Evershagen	28,7	71,3	100,0
Schmarl	14,6	85,4	100,0
Reutershagen	16,2	83,8	100,0
Hansaviertel	9,6	90,4	100,0
KTV	19,0	81,0	100,0
Stadtmitte	26,4	73,6	100,0
Südstadt	21,4	78,6	100,0
Dierkow	17,8	82,2	100,0
Toitenwinkel	26,8	73,2	100,0
insg.	22,8	77,2	100,0

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Jene, die einen Reinigungsservice für wünschenswert hielten, sollten angeben, wie viel sie dafür ausgeben würden. Im Mittelwert ist man dabei zur Zahlung von höchstens 15,96 DM pro Monat bereit. Die genannten Summen sind weitgehend einkommensunabhängig, es gibt

kaum Schwankungen zwischen den Einkommensgruppen, nur bei unter 1.000 DM Einkommen ergibt sich eine geringere Durchschnittssumme (6,90 DM)

**Tab. 32: Zahlungsbereitschaft für einen Reinigungsservice**

	Prozent
<10 DM	7,9
10-<15 DM	36,4
15-<20 DM	16,0
20-<25 DM	28,7
25 DM u. mehr	11,0
	100,0

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

## 4 Einschätzung der Wohnung

### 4.1 Größe der Wohnung

Von den in die Befragung einbezogenen Wohnungen der WIRO sind 15,6% Einraumwohnungen, 32,3% Zweiraumwohnungen, 36,9% Dreiraumwohnungen und 15,2% Wohnungen mit vier und mehr Räumen (gezählt ohne Küche). Überdurchschnittlich viele Einraumwohnungen gibt es in Groß Klein (38,9%) sowie in Evershagen (25,5%) und in der Stadtmitte (18,6%). 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 ca. 6 Prozentpunkte). Die größeren Wohnungen hingegen sind entsprechend ihrem realen Anteil vertreten. Diese Verzerrung wurde durch eine Gewichtung der Befragung ausgeglichen.

**Tab. 33: Wohnungsgröße nach Zahl der Zimmer (in Prozent)**

	1-Raum-Whg.	2-Raum-Whg.	3-Raum-Whg.	4 u.m. Raum-Whg.	Insg.
Warnemünde	5,2	60,4	29,7	4,8	100,0
Lichtenhagen	15,2	20,0	32,0	32,8	100,0
Groß Klein	38,9	11,5	21,0	28,6	100,0
Lütten Klein	11,3	35,2	40,6	12,9	100,0
Evershagen	25,5	21,5	32,6	20,5	100,0
Schmarl	8,8	19,7	41,6	29,9	100,0
Reutershagen	8,7	27,0	56,1	8,2	100,0
Hansaviertel	3,7	47,3	41,8	7,2	100,0
KTV	8,6	57,8	30,1	3,5	100,0
Mitte/Brinckmansdorf	18,6	43,0	30,7	7,7	100,0
Südstadt	12,8	41,8	37,0	8,4	100,0
Dierkow	11,6	32,4	40,5	15,5	100,0
Toitenwinkel	13,3	27,8	43,5	15,5	100,0
zus.	15,6	32,3	36,9	15,2	100,0

Quelle: Angaben der Wiros

**Tab. 34: Durchschnittliche Fläche der Wohnungen nach Raumzahl und Stadtteilen (Mittelwerte in qm)**

	1-Raum-Whg.	2-Raum-Whg.	3-Raum-Whg.	4-Raum-Whg.	Insg.
Warnemünde	32,6	49,8	61,2	75,5	53,5
Lichtenhagen	32,1	46,6	60,2	71,1	56,8
Groß Klein	30,2	50,4	61,9	78,8	53,2
Lütten Klein	36,3	46,4	59,3	79,7	54,8
Evershagen	28,5	46,7	61,1	78,3	53,2
Schmarl	34,0	48,9	63,9	94,8	67,5
Reutershagen	26,1	44,5	60,0	85,7	54,9
Hansaviertel	33,0	43,7	58,3	68,5	51,2
KTV	32,3	47,4	62,4	84,0	51,9
Mitte	33,0	49,5	72,7	80,9	56,0
Südstadt	33,9	50,4	62,5	78,7	55,1
Dierkow	27,0	49,5	57,7	72,8	53,8
Toitenwinkel	27,9	52,1	64,6	73,6	57,6
Zus.	31,0	47,9	61,7	79,1	55,1

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Die Größe der Wohnungen reicht i.d.R. von 20 qm bis zu 113 qm Fläche, wobei es auch einen extremen Wert von 178 qm gibt. Im Durchschnitt liegt die Wohnungsgröße bei 55,1 qm. Die Einraumwohnungen sind im Durchschnitt 31 qm groß, die Zweiraumwohnungen 47,9 qm, die Dreiraumwohnungen 61,7 qm und die größeren Wohnungen 79,1 qm. Die Wohnfläche der einzelnen Wohnungsgrößen variiert zwischen den Stadtteilen etwas.

## 4.2 Haushaltsgröße und Belegungsdichte

Die Haushaltsgröße im Sample variiert zwischen ein und acht Personen pro Haushalt. Im Durchschnitt leben 1,97 Personen in einem Haushalt. Gegenüber den Angaben des Mikrozensus von 2000 (ca. 1,82 Personen/Haushalt) wurden damit im Schnitt etwas größere Haushalte erfaßt. Gegenüber den Befragungen von 1995 bis 1999 sind Einpersonenhaushalte nur noch leicht unterrepräsentiert (40,8% gegenüber 47,9% im Mikrozensus von 2000), während Zweipersonenhaushalte nur noch leicht überdurchschnittlich vertreten sind (34,4% gegenüber 31,6% im Mikrozensus von 2000). Wahrscheinlich kommt dieses Bild der realen Verteilung der Haushalte bei der WIRO relativ nahe.

Nach Stadtteilen betrachtet, zeigt sich immer noch weitgehend ein ähnliches 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 (der höhere Wert für Schmarl wird von einem sehr großen Haushalt beeinflusst, ohne diesen liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße dort bei 2,1), die kleinsten im Hansaviertel, in der Südstadt, Warnemünde, Reutershagen und Lütten Klein.

**Tab. 35: Haushaltsgrößen nach Stadtteilen (in Prozent)**

	1 Pers. HH	2 Pers. HH	3 Pers. HH	4 Pers. HH	5 u.m. Pers. HH	insg.	durchschnittliche Haus- haltsgröße		
							2001	1999	1997
Warnemünde	51,1	35,5	7,1	6,4	0,0	100,0	1,69	1,90	
Lichtenhagen	25,8	39,6	8,9	25,7	0,0	100,0	2,34	2,32	2,60
Groß Klein	47,0	14,7	26,9	11,4	0,0	100,0	2,04	2,35	2,55
Lütten Klein	33,8	44,4	13,6	5,4	2,8	100,0	1,98	1,93	1,97
Evershagen	43,9	31,3	12,3	9,3	3,1	100,0	1,98	2,06	2,21
Schmarl	31,1	22,2	24,3	13,4	9,0	100,0	2,60	2,28	2,60
Reutershagen	42,9	36,4	13,9	3,4	3,4	100,0	1,88	1,88	2,36
Hansaviertel	62,3	34,5	3,1	0,0	0,0	100,0	1,41		
KTV	32,8	48,0	13,4	5,8	0,0	100,0	1,92	}2,47	}1,96
Mitte	52,4	25,0	14,6	8,0	0,0	100,0	1,78	2,04	
Südstadt	46,2	41,6	6,2	6,0	0,0	100,0	1,72	2,10	1,62
Dierkow	33,0	32,2	29,4	3,1	2,3	100,0	2,09	2,27	2,65
Toitenwinkel	31,8	34,8	24,0	6,5	2,9	100,0	2,14	2,39	2,79
insg. 2001	40,8	34,4	15,1	7,7	2,0	100,0	1,97		
Insg. 1999	33,5	37,0	17,6	9,7	2,1	100,0		2,10	
Insg. 1997	25,1	38,4	17,4	14,8	4,2	100,0			2,36
Insg. 1995	15,3	29,9	23,1	24,2	7,6	100,0			2,80
Vergleiche Rostock:									
Mikrozensus 2000	47,9	31,6	13,2	5,7	1,5	100,0	1,82		
Mikrozensus 1999	40,7	34,3	14,3	8,7	1,9	100,0		1,97	
Mikrozensus 1997	34,3	34,1	17,6	10,7	3,2	100,0			2,15
Mikrozensus 1995	34,3	31,8	17,9	13,3	2,8	100,0			2,19

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet), Amt für Statistik und Wahlen

Die Haushaltsgrößenstruktur folgt im Trend auch 2001 der Wohnungsgrößenstruktur in den Stadtteilen. Die Belegungsdichte, d.h. die Zahl der pro Person zur Verfügung stehenden Zimmer beträgt im Durchschnitt 1,45 Zimmer pro Person und liegt damit deutlich über den Werten der Befragungen von 1995 (1,13) und 1997 (1,29) sowie auch noch etwas über jenen von 1999 mit 1,42. Wie überall in den neuen Bundesländern geht damit auch in Rostock die Belegungsdichte der Wohnungen weiter zurück, allerdings scheint der Prozeß der Auflockerung sich allmählich zu verlangsamen.

**Tab. 36: Belegungsdichte nach Stadtteilen (Zimmer pro Person)**

Ortsteile	Zimmer pro Person		
	2001	1999	1997
Warnemünde	1,58	1,63	
Lichtenhagen	1,33	1,67	1,23
Groß Klein	1,20	1,16	1,18
Lütten Klein	1,45	1,49	1,43
Evershagen	1,42	1,41	1,33
Schmarl	1,45	1,24	1,29
Reutershagen	1,67	1,67	1,26
Hansaviertel	1,94	1,27	
KTV	1,33	1,33	
Mitte	1,44	1,46	} 1,42
Südstadt	1,54	1,25	1,18
Dierkow	1,36	1,29	1,34
Toitenwinkel	1,36	1,42	1,05
Insgesamt	1,45	1,42	1,29

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Dies geschieht offensichtlich in den meisten Stadtteilen gleichermaßen. Ausnahmen sind die KTV und die Stadtmitte, wo die Belegungsdichte relativ stabil geblieben ist. In einigen Stadtteilen ist keine klare Tendenz erkennbar, hier schwanken die Werte. Dies hat mit der unterschiedlichen Zusammensetzung der Befragungssamples zu tun bzw. mit dem unterschiedlichen Antwortverhalten der Befragten.

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.

**Tab. 37: Haushaltsgrößen nach Wohnungsgrößen (in Prozent)**

2001

	1 Raum Whg.	2 Raum Whg.	3 Raum Whg.	4 Raum Whg.	5 u.m. Raum Whg.	insg.
1 Pers. HH	96,8	61,5	15,0	1,1	5,8	40,8
2 Pers. HH	3,2	36,3	52,5	20,4	8,7	34,4
3 Pers. HH	0,0	1,9	26,1	36,8	5,8	15,1
4 Pers. HH	0,0	0,3	5,8	33,7	48,5	7,7
5. u.m.Pers. HH	0,0	0,0	0,6	7,9	31,1	2,0
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

1999

	1 Raum Whg.	2 Raum Whg.	3 Raum Whg.	4 Raum Whg.	5 u.m. Raum Whg.	insg.
1 Pers. HH	89,5	50,3	17,1	0,9	8,9	33,5
2 Pers. HH	10,5	43,5	48,1	12,9	0,0	37,0
3 Pers. HH	0,0	4,6	28,7	29,1	20,1	17,6
4 Pers. HH	0,0	1,5	5,6	48,2	20,4	9,7
5. u.m.Pers. HH	0,0	0,0	0,5	8,9	51,6	2,1
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

1997

	1 Raum Whg.	2 Raum Whg.	3 Raum Whg.	4 Raum Whg.	5 u.m. Raum Whg.	insg.
1 Pers. HH	86,1	34,3	7,3	8,4	0,0	25,4
2 Pers. HH	12,6	49,9	50,8	26,8	21,1	40,8
3 Pers. HH	1,3	9,3	25,5	24,7	21,1	17,2
4 Pers. HH	0,0	5,7	15,6	31,6	28,9	13,7
5. u.m.Pers. HH	0,0	0,8	0,9	8,4	28,9	0,0
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

1995

	1 Raum Whg.	2 Raum Whg.	3 Raum Whg.	4 Raum Whg.	5 u.m. Raum Whg.	insg.
1 Pers. HH	86,4	38,8	5,3	0,7	0,0	17,1
2 Pers. HH	8,5	48,8	42,3	23,8	7,1	34,2
3 Pers. HH	5,1	9,9	29,0	24,5	16,7	21,7
4 Pers. HH	0,0	1,7	23,0	39,7	21,4	20,8
5. u.m.Pers. HH	0,0	0,8	0,3	11,3	54,8	6,2
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Wie nicht anders zu erwarten, beherbergen die Einraumwohnungen überwiegend Einpersonenhaushalte. In seltenen Einzelfällen leben jedoch auch junge Paare oder alleinerziehende Mütter mit ihrem Kind in einer Einraumwohnung. Wie schon 1995 bis 1999 zeigt sich, daß mit zunehmender Größe der Wohnungen die Belegungsdichte geringer wird.

**Tab. 38: Wohnfläche pro Person in qm (Mittelwert)**

	Mittelwert 2001	Mittelwert 1999	Mittelwert 1997
Warnemünde	36,90	37,00	
Lichtenhagen	28,13	34,91	25,40
Groß Klein	28,71	25,86	25,78
Lütten Klein	31,80	32,30	30,62
Evershagen	30,97	30,81	28,61
Schmarl	31,64	27,78	27,04
Reutershagen	34,38	33,87	27,36
Hansaviertel	39,86	35,26	
KTV	30,81	25,34	} 32,33
Stadtmitte	35,67	33,73	
Südstadt/Biestow	36,27	33,03	25,91
Dierkow	28,98	28,97	27,88
Toitenwinkel	30,38	29,90	22,79
Insgesamt	32,40	31,47	27,69

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Durchschnittlich stehen 2001 jeder Person 32,4 qm Wohnfläche zur Verfügung. Entsprechend der Verteilung nach Anzahl der Zimmer pro Person variiert die Quadratmeterzahl pro Person in den Stadtteilen zwischen 28,7 qm/Person in Groß Klein und 39,8 qm/Person im Hansaviertel. Den meisten Platz haben die Alleinstehenden über 40 Jahre mit 45 qm, den geringsten Familienmitglieder aus Mehrpersonenhaushalten mit 20,5 qm/Person. Fast alle Werte haben sich gegenüber 1999 etwas erhöht. Nur wenig erhöht allerdings (aufgrund einer etwas geringer gewordenen Kinderzahl) hat sich der Platz, den die Mitglieder von Familien für sich beanspruchen können (+0,6 qm/Person).

### 4.3 Miete und Mietbelastung

Wie bereits in den vorangegangenen Befragungen sind die Angaben zur Miethöhe wahrscheinlich nicht besonders zuverlässig. Viele Befragte haben die Differenzierungen zwischen Kalt- und Warmmiete nicht oder nur sehr ungenau angegeben. Die zusätzliche Differenzierung zwischen Euro und DM in diesem Jahr bringt ebenfalls Ungenauigkeiten, so daß manche Unterschiede im Vergleich zu den vorangegangenen Befragungen eher darauf und nicht auf tatsächliche Veränderungen zurückzuführen sind.

Die Kaltmiete (ohne Heizung, Betriebskosten und Strom/Gas) beträgt 2001, wie schon bei der Befragung 1999, im Mittelwert 488 DM (250 EUR), die Warmmiete mit Heizung und Betriebskosten ist mit 706 DM um 10 Mark geringer als 1999 und die Gesamtmiete incl. Strom/Gas liegt im Mittel bei 774 DM, was 14 DM weniger sind als 1999.

Für 89% (1999 = 87%) liegt die Kaltmiete unter 700,- DM. Die Warmmiete liegt derzeit für 51% (1999 = 46%) und die Gesamtmiete nur noch für 41% (1999 = 44%) unter 700 DM. Für 69% der Haushalte liegt die Gesamtmiete zwischen 500 DM und 1.000 DM. Die höchsten Mieten werden in Schmarl, Lütten Klein und Warnemünde gezahlt, die niedrigsten im Hansaviertel sowie in Dierkow und Groß Klein. Die unterschiedlichen Durchschnittswerte zwischen den Stadtteilen hängen allerdings 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. So erklären sich die hohen Durchschnittsmieten in Schmarl und Lütten Klein z.T. einfach dadurch, daß hier einige besonders große Wohnungen bzw. Haushalte mit der Befragung erfaßt wurden.

**Tab. 39: Durchschnittliche Mieten nach Stadtteilen**

	Kaltmiete 2001	Kaltmiete 1999	Warmmiete 2001	Warmmiete 1999	Gesamtmiete 2001	Gesamtmiete 1999
Warnemünde	552	491	737	719	829	817
Lichtenhagen	471	523	706	819	767	905
Groß Klein	403	383	650	660	718	722
Lütten Klein	525	517	768	740	836	801
Evershagen	446	453	672	676	735	754
Schmarl	510	495	786	714	864	787
Reutershagen	538	468	702	677	786	781
Hansaviertel	487	470	639	694	701	791
KTV	500	513	667	716	738	784
Stadtmitte	511	555	729	772	789	829
Südstadt/Biestow	512	551	732	769	798	829
Dierkow	422	431	639	662	706	719
Toitenwinkel	477	443	691	671	756	750
Insgesamt	488	488	706	716	774	787

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

**Tab. 40: Durchschnittliche Kaltmiete nach Wohnungsgröße (in DM)**

	1 Raum Whg.	2 Raum Whg.	3 Raum Whg.	4 Raum Whg.	5 u.m. Raum Whg.
Warnemünde	338	512	624	923	
Lichtenhagen	315	418	454	600	750
Groß Klein	262	341	493	529	
Lütten Klein	377	453	566	717	898
Evershagen	257	413	516	612	727
Schmarl	-	344	440	589	999
Reutershagen	275	417	592	870	
Hansaviertel	350	384	582	587	
KTV	349	477	563	839	
Stadtmitte	241	482	669	650	
Südstadt	293	497	547	715	
Dierkow	222	381	477	537	
Toitenwinkel	266	405	513	645	
Insgesamt	280	443	545	628	837

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

**Tab. 41: 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	Insg.
<b>Kaltmiete</b>													
Warnemünde	0,0	6,6	15,2	9,8	31,1	23,0	6,2	2,5	5,7	0,0	0,0	0,0	100,0
Lichtenhagen	0,0	18,0	12,3	33,7	15,7	13,0	7,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Groß Klein	13,0	19,3	12,4	30,3	13,1	5,0	6,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Lütten Klein	2,4	5,5	7,8	24,8	35,2	13,8	4,8	4,1	1,1	0,0	0,0	0,5	100,0
Evershagen	6,0	16,9	15,9	22,3	17,8	12,3	4,1	2,8	1,1	0,8	0,0	0,0	100,0
Schmarl	0,0	12,1	18,5	26,5	19,6	2,6	16,9	0,0	0,0	0,0	0,0	3,8	100,0
Reutershagen	0,9	12,1	11,7	17,1	18,4	22,2	10,5	2,7	4,4	0,0	0,0	0,0	100,0
Hansaviertel	0,0	11,3	12,1	31,9	16,8	23,4	0,0	0,0	4,4	0,0	0,0	0,0	100,0
KTV	0,0	4,4	15,9	26,9	27,5	16,1	7,1	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Stadtmitte	3,6	16,3	15,1	20,0	16,5	8,5	5,1	6,4	1,2	2,5	4,8	0,0	100,0
Südstadt	0,0	10,1	9,1	24,6	29,3	17,5	8,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	100,0
Dierkow	7,9	14,1	14,6	29,8	28,2	5,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Toitenwinkel	1,2	17,8	14,5	21,3	21,6	8,7	6,8	5,3	1,5	1,4	0,0	0,0	100,0
Insg. 2001	3,2	12,6	12,9	24,3	23,0	12,9	6,2	2,4	1,3	0,4	0,4	0,4	100,0
insg. 1999	3,8	9,4	22,1	22,0	16,5	12,5	7,2	4,0	0,8	1,8	0,0	0,0	100,0
<b>Warmmiete</b>													
Warnemünde	0,0	2,3	2,3	6,8	10,5	18,7	27,1	18,1	3,8	2,8	5,3	2,4	100,0
Lichtenhagen	0,0	0,0	3,6	16,5	9,2	20,7	14,7	23,8	0,0	7,2	4,3	0,0	100,0
Groß Klein	0,0	10,9	9,1	15,2	8,4	12,4	7,1	24,9	5,0	0,0	0,0	6,9	100,0
Lütten Klein	0,0	2,3	2,7	1,5	14,6	16,1	28,6	14,7	10,0	1,9	1,2	6,4	100,0
Evershagen	0,0	3,8	14,1	9,8	14,0	13,5	16,4	10,0	10,3	2,6	1,7	3,8	100,0
Schmarl	0,0	0,0	7,6	4,6	20,9	16,8	10,4	7,7	14,2	10,1	3,8	3,8	100,0
Reutershagen	0,0	2,2	7,5	7,7	15,8	14,9	18,0	18,1	8,0	3,4	3,2	1,2	100,0
Hansaviertel	0,0	3,5	7,8	12,1	13,7	31,8	9,7	13,4	3,6	4,4	0,0	0,0	100,0
KTV	0,0	0,0	4,4	13,9	18,6	26,3	12,9	14,8	3,3	5,8	0,0	0,0	100,0
Stadtmitte	0,0	3,4	9,6	9,9	14,2	20,6	8,9	7,3	6,0	6,6	2,5	10,9	100,0
Südstadt	0,0	0,0	2,8	9,8	7,3	25,7	22,1	17,2	5,9	5,5	1,8	1,9	100,0
Dierkow	0,0	7,7	8,5	5,1	17,9	19,9	19,3	9,8	8,8	2,9	0,0	0,0	100,0
Toitenwinkel	0,0	0,0	17,3	8,6	7,9	17,9	12,2	19,8	2,4	4,2	7,0	2,7	100,0
Insg. 2001	0,0	2,9	7,9	8,6	13,2	18,5	17,0	15,0	7,0	3,9	2,2	3,8	100,0
insg. 1999	0,0	2,5	3,4	8,9	12,2	18,1	22,3	17,8	7,6	3,5	1,1	2,7	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.
<b>Gesamtmiete</b>													
Warnemünde	0,0	0,0	2,3	2,3	9,2	13,5	15,4	21,4	21,3	2,6	2,8	9,3	100,0
Lichtenhagen	0,0	0,0	3,6	12,8	9,2	11,4	20,7	12,4	18,4	0,0	4,3	7,2	100,0
Groß Klein	0,0	8,5	8,1	15,2	8,8	10,8	6,0	5,9	24,9	5,0	0,0	6,9	100,0
Lütten Klein	0,0	2,3	2,3	1,3	4,3	20,7	15,2	22,1	14,8	6,9	2,7	7,3	100,0
Evershagen	0,0	3,0	8,2	9,8	16,5	11,6	12,6	11,7	9,7	7,8	3,5	5,5	100,0
Schmarl	0,0	0,0	7,6	0,0	7,0	25,6	18,4	6,6	0,0	14,9	9,4	10,5	100,0
Reutershagen	0,0	0,0	4,4	9,9	8,5	13,7	11,3	21,8	16,5	6,1	3,4	4,4	100,0
Hansaviertel	0,0	0,0	7,1	7,8	13,2	26,0	21,2	3,4	17,1	0,0	4,4	0,0	100,0
KTV	0,0	0,0	4,4	4,4	9,3	32,0	21,1	8,6	6,3	4,7	5,4	3,8	100,0
Stadtmitte	0,0	1,6	6,8	9,2	12,7	17,5	12,2	6,8	10,5	5,8	3,6	13,4	100,0
Südstadt	0,0	0,0	0,0	7,1	8,9	12,5	25,3	19,1	11,1	7,7	5,5	2,8	100,0
Dierkow	0,0	0,0	7,7	9,9	10,9	13,9	25,8	14,0	8,8	9,1	0,0	0,0	100,0
Toitenwinkel	0,0	0,0	11,5	10,1	9,8	12,8	13,2	11,9	13,0	3,7	7,4	6,6	100,0
Insg. 2001	0,0	1,6	5,6	7,6	9,8	16,5	15,8	13,7	13,2	6,1	3,8	6,1	100,0
insg. 1999	0,0	0,6	4,0	5,9	8,9	13,0	19,9	19,5	13,1	11,1	1,9	2,3	100,0

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

**Tab. 42: Durchschnittliche Quadratmetermiete nach Stadtteilen (in DM)**

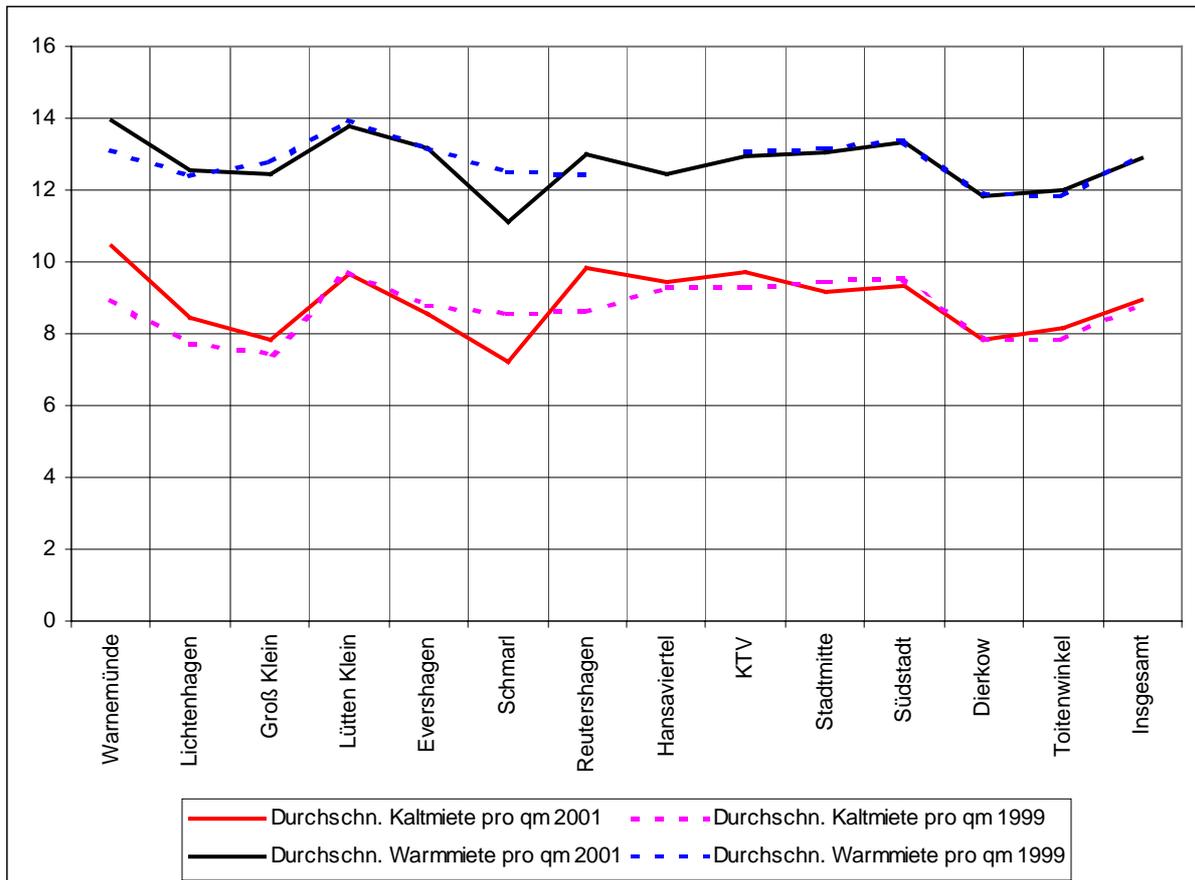
	Durchschn. Kaltmie- te pro qm 2001	Durchschn. Kaltmie- te pro qm 1999	Durchschn. Warm- miete pro qm 2001	Durchschn. Warm- miete pro qm 1999
Warnemünde	10,45	8,97	13,96	13,13
Lichtenhagen	8,43	7,72	12,54	12,39
Groß Klein	7,85	7,44	12,47	12,77
Lütten Klein	9,68	9,70	13,80	13,92
Evershagen	8,53	8,76	13,15	13,17
Schmarl	7,24	8,55	11,13	12,49
Reutershagen	9,83	8,62	12,99	12,47
Hansaviertel	9,46	9,27	12,47	} 13,08
KTV	9,75	9,27	12,96	
Stadtmitte	9,15	9,42	13,06	13,17
Südstadt/Biestow	9,33	9,55	13,35	13,38
Dierkow	7,85	7,82	11,83	11,91
Toitenwinkel	8,16	7,86	11,98	11,85
Insgesamt	8,94	8,83	12,90	13,00

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Deutlicher werden die Unterschiede erst, wenn man die gezahlten Mieten nach Quadratmetern betrachtet. Insgesamt zeigt sich bei der Kaltmiete gegenüber 1999 eine leichte Steigerung, derzeit liegt die durchschnittliche Kaltmiete pro Quadratmeter bei 8,94 DM. Demgegenüber zeigt sich im gleichen Zeitraum bei der Warmmiete ein leichtes Sinken, lag der Durchschnittswert 1999 bei 13,00 DM pro Quadratmeter, so liegt er in der diesjährigen Befragung bei 12,90 DM. Zum Teil erklären sich diese kleinen Veränderungen aus der mit den verschiedenen Befragungen erfaßten unterschiedlichen Struktur der Haushalte. Wenn man nun die Quadratmeterpreise differenziert nach Stadtteilen betrachtet, zeigt sich, daß die Entwicklung der Mieten hier unterschiedlich verlaufen ist. In einigen Stadtteilen hat sich sowohl die durchschnittliche Kaltmiete als auch die Warmmiete verglichen mit der Befragung 1999 zum Teil relativ stark erhöht, während sie in anderen Stadtteilen eher konstant geblieben ist. Die höchsten Mieten pro Quadratmeter werden in Warnemünde, Lütten Klein, Stadtmitte, Hansaviertel/KTV und Reutershagen gezahlt, die geringsten in Groß Klein, Schmarl, Dierkow und Toitenwinkel. Die Gründe für eine solcherart unterschiedliche Entwick-

lung sind insbesondere im Stand der Sanierung, aber auch in der Lage der Stadtteile, also auch in der Attraktivität und Zentrumsfunktion der Gebiete zu sehen. Das heißt, in den Stadtteilen mit höheren Mieten sind zum einen Modernisierungszuschläge enthalten, zum anderen spielt aber auch die Wohnlage für die Festsetzung der Mieten eine Rolle.

**Abb. 21: Durchschnittliche Quadratmetermiete nach Stadtteilen (in DM)**



Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

**Tab. 43: Kaltmiete pro Quadratmeter nach Baujahr und Modernisierungsgrad (in DM)**

Baujahr	umfassend modernisiert	teilweise modernisiert	nicht modernisiert	Insg.
vor 45	9,74	10,07	9,71	9,94
46 bis 60	10,01	9,27	4,05	9,67
61 bis 73	9,31	8,93	9,37	9,22
74 bis 90	9,00	7,86	7,28	8,29
nach 90	10,54	6,82	9,28 <sup>1</sup>	8,89
Insgesamt 2001	9,34	8,68	7,72	8,96
Insgesamt 1999	9,48	8,32	7,87 <sup>2</sup>	8,83

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

1) Neubau nach 1990, bei den anderen Bauten nach 1990 handelt es sich vermutlich um „Wendebauten“, daher wurde von einigen Befragten hier ein Modernisierungsgrad angegeben.

2) Ohne Neubauten

Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise korrelieren auch, wie schon angedeutet, mit dem Umfang der vorgenommenen Modernisierungsmaßnahmen. Für eine umfassend modernisierte Wohnung muß eine Miete von 9,34 DM/qm gezahlt werden, teilmodernisierte Wohnungen liegen bei 8,68 DM/qm und nicht modernisierte Wohnungen bei 7,72 DM/qm Kalt-

miete. Am teuersten sind die nach 1990 errichteten Wohnungen und die modernisierten Wohnungen aus der Zeit von vor 1945. Preiswerter sind hingegen die noch nicht modernisierten Altbauten und die Plattenbauten aus den späten 70er bzw. den 80er Jahren.

Insgesamt sind die Unterschiede zwischen den einzelnen Ortsteilen relativ gering, allerdings wird auch deutlich, daß in den Neubausiedlungen der 70er und 80er Jahre die Mieten niedriger sind als anderswo in der Stadt, was gerade Haushalte mit geringerem Budget anziehen dürfte. Andererseits ist schon, wie bereits 1997 und 1999, kein signifikanter Zusammenhang zwischen gezahlter (Quadratmeter)Miete und Einkommen (Haushalts- und Prokopfeinkommen) festzustellen. Eine deutliche Segregation von Mietern nach Einkommen läßt sich also bis jetzt in größerem Ausmaß - zumindest im Bestand der WIRO - zwischen den großräumigen Stadtteilen nicht feststellen.

Die Mietbelastung, d.h. der Anteil des Haushaltseinkommens, der für die (Warm)Miete aufgewandt werden muß, liegt, wie schon 1997 und 1999 bei durchschnittlich etwa 27%. Die Mietbelastungsquoten variieren etwas zwischen den Stadtteilen, wobei die Unterschiede aber nur relativ gering sind. Die Mietbelastung ist am höchsten in Lütten Klein, der KTV und Warnemünde und am niedrigsten in Schmarl, Groß Klein und Evershagen. Die Unterschiede resultieren dabei sowohl aus der unterschiedlichen Verteilung von Wohnungsgrößen und Haushaltsgrößen und -typen, als auch aus den unterschiedlichen Einkommen.

**Tab. 44: Durchschnittlicher Anteil der Miete am Haushaltseinkommen nach Stadtteilen (Mietbelastung in Prozent)**

	Mietbelastung in % 2001	Mietbelastung in % 1999
Warnemünde	28,5	32,5
Lichtenhagen	28,0	29,5
Groß Klein	25,0	26,6
Lütten Klein	30,1	26,9
Evershagen	26,0	27,5
Schmarl	24,4	29,8
Reutershagen	25,8	28,5
Hansaviertel	27,1	
KTV	29,7	27,8
Mitte	27,4	29,0
Südstadt	27,3	28,7
Dierkow	26,1	26,9
Toitenwinkel	28,1	25,3
insg.	27,4	27,9
Insg. 1997		27,3

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Etwas größere Differenzen ergeben sich zwischen den Haushaltstypen. Wie schon in den vorangegangenen Befragungen haben Alleinerziehende und Alleinstehende die höchste Belastung zu tragen (35%), während Familien und Paare sowie Wohngemeinschaften die geringste haben.

**Tab. 45: Durchschnittliche Mieten und Mietbelastung nach Haushaltstypen**

Familientyp	Kaltmiete		Warmmiete ohne Strom/Gas		Gesamtmiete		Mietbelastung	
	2001	1999	2001	1999	2001	1999	2001	1999
Alleinst. <40 J.	343	368	490	536	534	590	33,3	35,1
Alleinst. 40-<65 J.	403	402	565	597	621	646	34,0	31,3
Alleinst. >65 J.	411	425	582	633	638	688	29,2	35,1
Alleinerziehend	517	540	797	778	876	876	30,4	33,9
Paar	524	500	740	727	807	802	23,3	24,0
Familie	625	565	930	837	1026	925	23,6	23,7
WG/sonstiges	473		709		756		21,7	20,9
Insgesamt 2001	488		706		774		27,4	
Insgesamt 1999		486		713		786		27,9

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

**Tab. 46: Durchschnittliche Mieten und Mietbelastung nach Haushaltseinkommens-typen**

	durchschn. Kaltmiete		durchschn. Warmmiete		durchschn. Gesamtmiete		Mietbelastung in %	
	2001	1999	2001	1999	2001	1999	2001	1999
reiner Erwerbs-HH	517	503	764	747	836	822	23,6	24,9
reiner Transfer-HH	381	457	555	650	618	734	39,1	38,5
reiner Renten-HH	466	459	652	672	714	734	26,7	29,1
Erwerbs- und Transfereink.	583	503	870	755	957	837	27,6	26,8
Erwerbs- und Renteneink.	577	536	834	760	912	849	21,5	21,0
Transfer- und Renteneink.	522	589	760	745	836	789	26,9	31,3
Studenten	375	403	522	600	566	651	41,7	41,4
insg.	488	486	706	714	774	786	27,4	27,9

Quelle: Befragung 2001 (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.

#### 4.4 Wohngeld

Unter den in diesem Jahr befragten Mietern bezieht jeder sechste Haushalt (15,9%) Wohngeld, weitere 2,5% haben einen Antrag gestellt. Dies sind etwas mehr Wohngeldbezieher als in der Befragung von 1999 (14,3%). Die meisten Wohngeldbezüge sind in den Stadtteilen Dierkow (36,6%), Toitenwinkel (23,8%) zu verzeichnen. In diesen beiden Stadtteilen ist der Anteil derer, die Wohngeld beziehen, seit 1997 stetig gestiegen. Ebenfalls überdurchschnittlich hoch ist der Anteil der Wohngeldbezieher in Lichtenhagen und Lütten Klein, jeder Fünfte der hier befragten Mieter erhält Wohngeld. Auch hier haben die entsprechenden Anteile zugenommen.

Nach Familientyp differenziert zeigen sich bei der diesjährigen Befragung Unterschiede zu den vorangegangenen. Zwar bilden die Alleinerziehenden immer noch die größte Gruppe unter den Haushaltstypen im Wohngeldbezug, allerdings ist der Anteil der Wohngeldbezieher

in der Gruppe der Alleinstehenden unter 40 Jahren im Vergleich zu 1999 stark zurückgegangen. Dafür hat sich der Anteil der Wohngeldbezüge in der Gruppe der Alleinstehenden zwischen 40 und 65 Jahren fast verdoppelt. Um mehr als fünf Prozentpunkte ist auch der Wohngeldbezug bei Familien gewachsen. Nach Erwerbstyp dominieren erwartungsgemäß die reinen Transferhaushalte. Aber auch ca. jeder fünfte „Mischhaushalt“ (Rente/Transfer und Erwerb/Transfer) ist auf Wohngeld angewiesen.

**Tab. 47: Bezug von Wohngeld nach Stadtteilen**

	Wohngeldbezug			beantragt			Kein Wohngeld		
	2001	1999	1997	2001	1999	1997	2001	1999	1997
Warnemünde	11,5	21,8		2,1	3,6		86,4	74,6	
Lichtenhagen	21,8	10,4	9,5	4,5	0,0	8,2	73,6	89,6	82,3
Groß Klein	5,3	14,9	11,2	5,3	3,8	13,4	89,5	81,3	75,4
Lütten Klein	20,4	13,4	13,4	1,3	1,0	3,8	78,2	85,5	82,8
Evershagen	17,1	18,4	16,4	2,7	0,0	13,0	80,2	81,6	70,6
Schmarl	15,5	22,0	7,2	4,5	5,6	9,3	80,0	72,4	83,5
Reutershagen	8,7	14,1	7,6	0,6	6,6		90,7	79,2	92,4
Hansaviertel	4,0			0,0			96,0		
KTV	14,3	14,4	6,2	0,0	2,1		85,7	83,5	
Mitte	8,7	13,3		2,8	3,5		88,5	83,1	
Südstadt	14,6	6,7	4,2	0,9	2,1		84,5	91,2	95,8
Dierkow	36,6	18,4	6,0	1,7	5,3	7,9	61,7	76,3	86,1
Toitenwinkel	23,8	13,1	6,2	6,5	1,7	8,1	69,7	85,2	85,7
insg. 2001	15,9			2,5			81,6		
insg. 1999		14,3			2,9			82,8	
insg. 1997			10,4			8,0			81,5

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

**Tab. 48: Wohngeldbezug nach Haushaltstyp (in Prozent)**

	Wohngeldbezug		beantragt		Kein Wohngeld	
	2001	1999	2001	1999	2001	1999
Alleinst. <40 J.	20,1	30,0	6,6	7,6	73,3	62,4
Alleinst. 40-<65 J.	30,9	17,6	3,8	3,5	65,2	78,9
Alleinst. >65 J.	12,0	10,4	0,5	0,0	87,6	89,6
Alleinerziehend	33,6	39,1	2,1	2,9	64,3	58,0
Paar	4,2	4,0	0,8	2,0	95,0	93,9
Familie	19,8	14,7	3,2	3,0	77,0	82,3
Insg. 2001	15,9		2,5		81,6	
Insg. 1999		14,3		2,9		82,8

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

**Tab. 49: Höhe des Wohngeldes**

Höhe des Wohngeldes (DM)	Haushalte (Prozent) 2001	Haushalte (Prozent) 1999.	Haushalte (Prozent) 1997.
<50 DM	8,4	12,9	15,6
50 - 99 DM	20,0	15,2	15,6
100 - 199 DM	41,6	29,7	33,8
200 u.m. DM	29,9	42,2	35,1
insg.	100,0	100,0	100,0
Durchschnittl. Höhe	184	181 DM	186 DM

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

---

Die Höhe des Wohngeldes liegt bei durchschnittlich 184 DM (181 DM 1999). Fast ebenso viele Befragte wie 1999 (ca. 72%) erhalten mehr als 100 DM Zuschuß zu ihrer Miete. Allerdings hat sich der Anteil derer, die zwischen 100 DM und 200 DM Wohngeld erhalten, erhöht und gleichzeitig ist der Anteil eines Wohngeldbezuges über 200 DM geringer geworden. Da Wohngeld u.a. von der Zahl der Haushaltsmitglieder abhängt und entsprechend der zuerkannten Größe der Wohnung, erhalten größere Haushalte, d.h. überwiegend Familien mit Kindern ein durchschnittlich höheres Wohngeld als Alleinstehende und Paare.

## 4.5 Subjektive Einschätzung der Wohnung

### 4.5.1 Merkmale der Wohnung

Die Mieter waren auch in diesem Jahr 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, Lage der Wohnung im Haus und (neu) die Geräuschisolierung zum Nachbarn. Hinsichtlich der Bewertung haben sich im Vergleich zur Befragung von 1999 auch hier einige leichte Veränderungen ergeben, die meisten Wohnungsmerkmale werden besser, wenige schlechter bewertet.

Die Lage der Wohnung wird im Durchschnitt am besten bewertet (Note 2,08). Die Unterschiede zwischen den einzelnen Stadtteilen sind in bezug auf dieses Wohnungsmerkmal nicht sehr groß, wobei die Durchschnittsnote in Lichtenhagen etwas schlechter ausfällt. Die besten Werte werden dabei in Schmarl und in der KTV erreicht.

Die Größe der Wohnung wird mit 2,19 im Durchschnitt bewertet, wobei die beste Durchschnittsnote wie bei der Lage der Wohnung in Schmarl gegeben wird, etwas schlechter als im Durchschnitt wird die Größe der Wohnung in Dierkow und Lichtenhagen benotet.

Als drittbesten Wert in Bezug auf die Einschätzung von Wohnungsmerkmalen ist der Grundriß bzw. der Zuschnitt der Wohnung mit der Durchschnittsnote 2,44 (1999 = 2,38) zu nennen. Hier werden in den Stadtteilen mit überwiegend Altbauten wie in Mitte, der KTV und im Hansaviertel die besten Noten vergeben, während der Grundriß/Zuschnitt der Wohnung in den Stadtteilen mit Plattenbauten, wie Dierkow (2,8), Lichtenhagen (2,62), Evershagen (2,58) und Toitenwinkel (2,56), etwas schlechter bewertet wird.

Bei der Ausstattung der Wohnung hat sich der Durchschnittswert im Vergleich zur Befragung von 1999 etwas verbessert (2001= 2,57; 1999= 2,65). Am zufriedensten mit der Ausstattung scheint man in Schmarl (2,29) und Lütten Klein (2,36) zu sein, am unzufriedensten in Lichtenhagen (2,84), in Toitenwinkel (2,78), im Hansaviertel (2,71) sowie in der KTV (2,72).

Die Durchschnittsnote 2,83 erhält die Miethöhe, wobei in diesem Zusammenhang die Einschätzungen nach Stadtteilen stärker auseinander gehen. Schlechter als anderswo wird die Miethöhe in Reutershagen, Warnemünde und Groß Klein eingeschätzt, die besten Werte hingegen werden in Evershagen, Schmarl und auch in der Stadtmitte gegeben.

Die weitaus schlechteste Bewertung wird dem neu aufgenommenen Merkmal „Geräuschisolierung zum Nachbarn“ gegeben. Fast die Hälfte aller Befragten benoten dieses Merkmal nur mit einer „Vier“ oder „Fünf“, damit liegt die Durchschnittsnote insgesamt bei 3,36. Es sind insbesondere die ab Ende der siebziger Jahre errichteten Plattenbauten in Groß Klein (4,09), Dierkow, Toitenwinkel und Lichtenhagen, die hinsichtlich der Geräuschisolierung am schlechtesten abschneiden.

**Tab. 50: „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	
							2001	1999
Warnemünde	17,5	49,4	31,0	2,2	0,0	100,0	2,39	2,18
Lichtenhagen	13,8	57,5	23,6	2,8	2,3	100,0	2,62	2,22
Groß Klein	12,8	66,9	15,2	2,3	2,8	100,0	2,71	2,15
Lütten Klein	13,9	48,4	25,3	10,3	2,1	100,0	2,43	2,38
Evershagen	14,9	50,2	23,5	9,0	2,4	100,0	2,58	2,34
Schmarl	23,6	48,4	28,1	0,0	0,0	100,0	2,38	2,05
Reutershagen	20,6	57,6	16,3	5,5	0,0	100,0	2,25	2,07
Hansaviertel	21,8	67,5	7,9	2,8	0,0	100,0	2,11	1,92
KTV	9,1	54,0	28,4	5,9	2,6	100,0	1,98	2,39
Mitte	18,8	37,3	33,2	7,4	3,2	100,0	2,13	2,39
Südstadt	12,1	53,8	27,7	6,3	0,0	100,0	2,31	2,28
Dierkow	9,1	41,2	43,0	6,7	0,0	100,0	2,80	2,47
Toitenwinkel	12,1	58,3	22,8	4,2	2,7	100,0	2,56	2,27
insg. 2001	15,0	52,6	24,6	6,1	1,7	100,0	2,44	
insg. 1999	15,6	43,6	29,7	9,1	2,0	100,0		2,38
insg. 1997	7,3	29,9	36,5	19,3	7,0	100,0		2,89

**b) Größe der Wohnung**

	Note 1	Note 2	Note 3	Note 4	Note 5	zus.	Durchschnittsnote	
							2001	1999
Warnemünde	24,3	42,6	26,6	6,6	0,0	100,0	2,16	2,00
Lichtenhagen	29,9	29,3	21,0	17,4	2,3	100,0	2,33	2,09
Groß Klein	21,0	48,0	14,5	14,2	2,3	100,0	2,29	2,72
Lütten Klein	19,0	50,1	21,4	8,4	1,1	100,0	2,22	2,26
Evershagen	22,6	46,7	20,1	9,1	1,6	100,0	2,20	2,25
Schmarl	29,9	46,7	21,1	2,4	0,0	100,0	1,96	2,35
Reutershagen	19,4	54,6	19,3	5,1	1,5	100,0	2,15	2,13
Hansaviertel	23,6	44,7	31,7	0,0	0,0	100,0	2,08	
KTV	20,6	55,7	21,1	2,7	0,0	100,0	2,06	2,27
Mitte	23,6	52,7	16,2	6,3	1,1	100,0	2,09	2,22
Südstadt	19,0	47,2	23,7	9,0	1,1	100,0	2,26	2,29
Dierkow	12,9	61,2	13,9	5,3	6,7	100,0	2,32	2,23
Toitenwinkel	21,9	52,3	10,2	14,1	1,6	100,0	2,21	2,10
insg. 2001	21,5	49,1	19,6	8,3	1,5	100,0	2,19	
insg. 1999	21,7	46,3	19,6	9,3	3,1	100,0		2,26
insg. 1997	13,5	35,5	26,8	15,6	8,5	100,0		2,70

**c) Ausstattung der Wohnung**

	Note 1	Note 2	Note 3	Note 4	Note 5	zus.	Durchschnittsnote	
							2001	1999
Warnemünde	18,8	29,3	40,9	11,0	0,0	100,0	2,44	2,28
Lichtenhagen	4,9	40,2	25,5	24,9	4,6	100,0	2,84	2,95
Groß Klein	11,9	24,6	55,3	4,3	3,9	100,0	2,64	3,21
Lütten Klein	10,7	49,4	33,4	6,6	0,0	100,0	2,36	2,31
Evershagen	11,1	38,7	33,3	14,0	2,9	100,0	2,59	2,59
Schmarl	12,4	48,7	36,8	2,2	0,0	100,0	2,29	2,96
Reutershagen	6,2	50,3	33,0	8,3	2,1	100,0	2,50	2,50
Hansaviertel	20,6	15,2	47,3	6,3	10,6	100,0	2,71	
KTV	11,6	37,4	25,1	18,9	7,0	100,0	2,72	2,59
Mitte	7,5	42,0	33,9	12,0	4,7	100,0	2,64	2,86
Südstadt	1,6	46,4	38,3	12,9	0,9	100,0	2,65	2,47
Dierkow	6,6	48,2	39,4	5,8	0,0	100,0	2,45	3,10
Toitenwinkel	7,6	31,6	39,2	18,5	3,1	100,0	2,78	2,71
insg. 2001	9,6	40,2	36,6	10,9	2,7	100,0	2,57	
insg. 1999	9,3	40,1	31,2	15,4	3,9	100,0		2,65
insg. 1997	5,2	30,0	46,2	13,6	5,0	100,0		2,83

**d) Miethöhe**

	Note 1	Note 2	Note 3	Note 4	Note 5	zus.	Durchschnittsnote	
							2001	1999
Warnemünde	3,5	20,6	50,2	22,4	3,3	100,0	3,01	2,70
Lichtenhagen	0,0	52,6	27,3	15,5	4,6	100,0	2,72	3,45
Groß Klein	8,4	21,4	41,5	17,5	11,3	100,0	3,02	3,03
Lütten Klein	3,6	29,7	38,3	23,8	4,5	100,0	2,96	2,96
Evershagen	9,2	45,3	34,4	5,9	5,3	100,0	2,53	3,10
Schmarl	9,2	48,2	27,4	12,5	2,8	100,0	2,52	3,02
Reutershagen	4,1	20,1	51,6	16,8	7,5	100,0	3,03	3,13
Hansaviertel	0,0	32,1	47,9	16,7	3,4	100,0	2,91	
KTV	0,0	34,6	36,7	24,0	4,7	100,0	2,99	2,62
Mitte	10,0	42,2	25,4	19,0	3,3	100,0	2,63	3,03
Südstadt	3,5	32,8	45,3	11,9	6,5	100,0	2,85	3,06
Dierkow	6,8	32,0	38,1	17,8	5,3	100,0	2,83	3,16
Toitenwinkel	8,9	21,4	46,0	19,0	4,8	100,0	2,89	2,71
insg. 2001	5,7	33,2	38,9	16,8	5,4	100,0	2,83	
insg. 1999	5,0	27,8	37,7	19,9	9,6	100,0		3,01
insg. 1997	2,6	17,5	37,4	26,1	16,4	100,0		3,36

**e) Lage der Wohnung im Haus**

	Note 1	Note 2	Note 3	Note 4	Note 5	zus.	Durchschnittsnote	
							2001	1999
Warnemünde	20,9	53,9	18,1	1,6	5,5	100,0	2,17	2,00
Lichtenhagen	16,1	57,7	4,5	14,8	6,8	100,0	2,39	2,49
Groß Klein	21,0	59,5	13,6	5,9	0,0	100,0	2,04	2,49
Lütten Klein	30,8	42,8	16,0	4,4	6,0	100,0	2,12	1,92
Evershagen	22,7	49,5	22,0	5,0	0,8	100,0	2,12	2,52
Schmarl	25,6	51,6	22,8	0,0	0,0	100,0	1,97	2,32
Reutershagen	25,3	49,4	19,8	4,9	0,6	100,0	2,06	1,97
Hansaviertel	35,9	44,2	7,4	6,3	6,2	100,0	2,03	
KTV	31,9	49,0	17,0	2,1	0,0	100,0	1,89	2,11
Mitte	22,0	53,6	14,5	7,2	2,7	100,0	2,15	2,14
Südstadt	30,5	47,3	16,0	2,9	3,2	100,0	2,01	1,98
Dierkow	21,9	61,0	10,0	3,9	3,2	100,0	2,05	2,56
Toitenwinkel	32,3	42,1	20,0	3,1	2,5	100,0	2,02	2,28
insg. 2001	26,3	49,7	16,4	4,8	2,9	100,0	2,08	
insg. 1999	26,0	44,7	18,3	7,4	3,6	100,0		2,18

**f) Geräuschisolierung zum Nachbarn**

	Note 1	Note 2	Note 3	Note 4	Note 5	zus.	Durchschnittsnote
							2001
Warnemünde	5,5	35,1	33,9	14,7	10,8	100,0	2,90
Lichtenhagen	3,9	11,7	19,4	17,7	47,3	100,0	3,93
Groß Klein	0,0	12,5	17,3	19,5	50,8	100,0	4,09
Lütten Klein	9,1	31,2	25,8	18,1	15,8	100,0	3,00
Evershagen	8,8	19,4	19,0	33,5	19,3	100,0	3,35
Schmarl	1,7	13,9	27,0	28,1	29,3	100,0	3,69
Reutershagen	8,4	30,4	32,4	18,4	10,4	100,0	2,92
Hansaviertel	3,3	19,0	27,0	20,7	30,1	100,0	3,55
KTV	6,0	28,7	31,8	21,7	11,8	100,0	3,05
Mitte	3,7	24,4	31,0	19,1	21,8	100,0	3,31
Südstadt	7,6	20,7	35,2	25,7	10,8	100,0	3,12
Dierkow	1,7	14,2	22,3	27,0	34,8	100,0	3,79
Toitenwinkel	5,1	12,9	21,0	35,2	25,8	100,0	3,64
insg. 2001	5,9	21,9	25,7	23,6	23,0	100,0	3,36

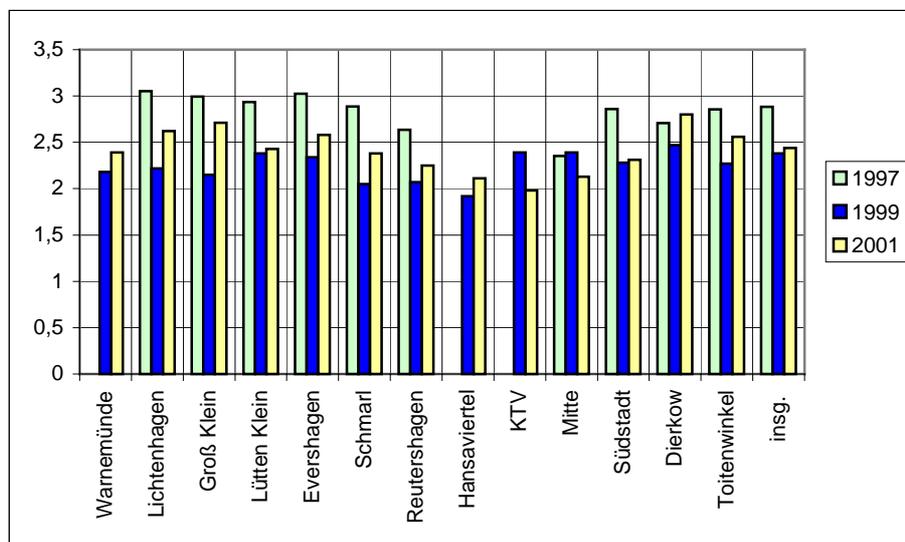
Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Allerdings ist zu vermuten, daß hier nicht nur bautechnische Ursachen für die unterschiedliche Einschätzung zugrunde liegen, sondern es auch von der Zusammensetzung der Mieter und ihrer unterschiedlichen Bedürfnisse abhängt, inwieweit Geräusche produziert bzw. Geräusche als Belastung empfunden werden.

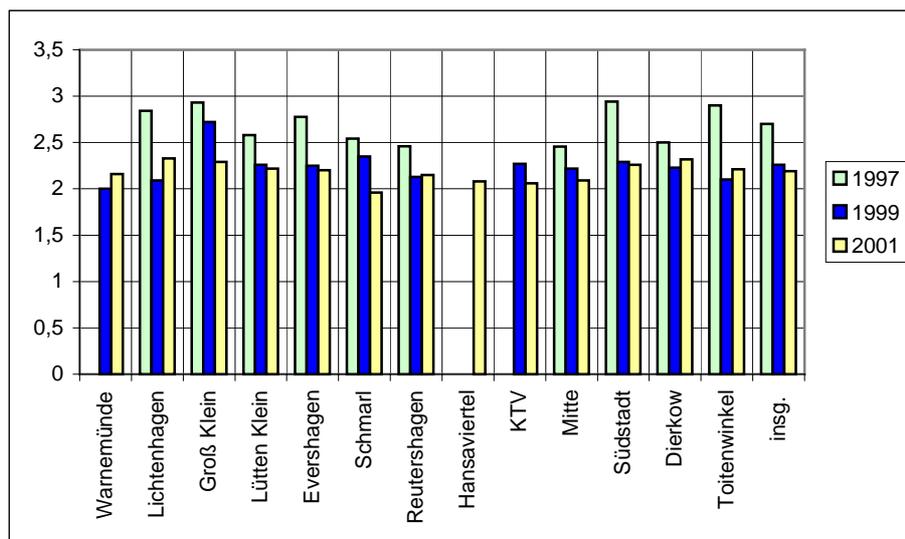
Insgesamt bestätigt sich bei der Einschätzung der eigenen Wohnung die in solchen Befragungen immer wieder erkennbare Tendenz, daß ältere Mieter eher zu positiven bzw. moderaten Einschätzungen neigen, während Familien mit Kindern ihre Wohnbedingungen i.d.R. schlechter als der Durchschnitt der Befragten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

**Abb. 22: Beurteilung der Wohnung nach Stadtteilen im Vergleich zu den Befragungen von 1997 und 1999 (Mittelwerte)**

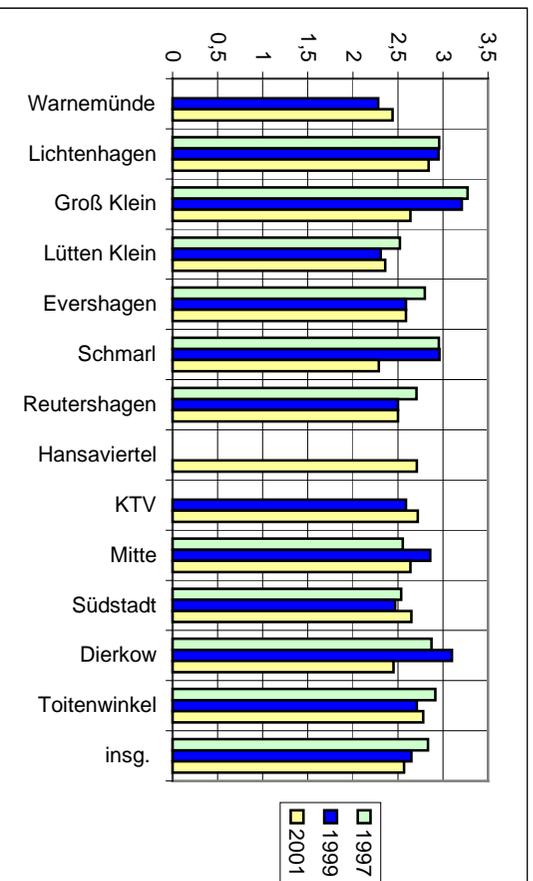
**a) Grundriß/Zuschnitt**



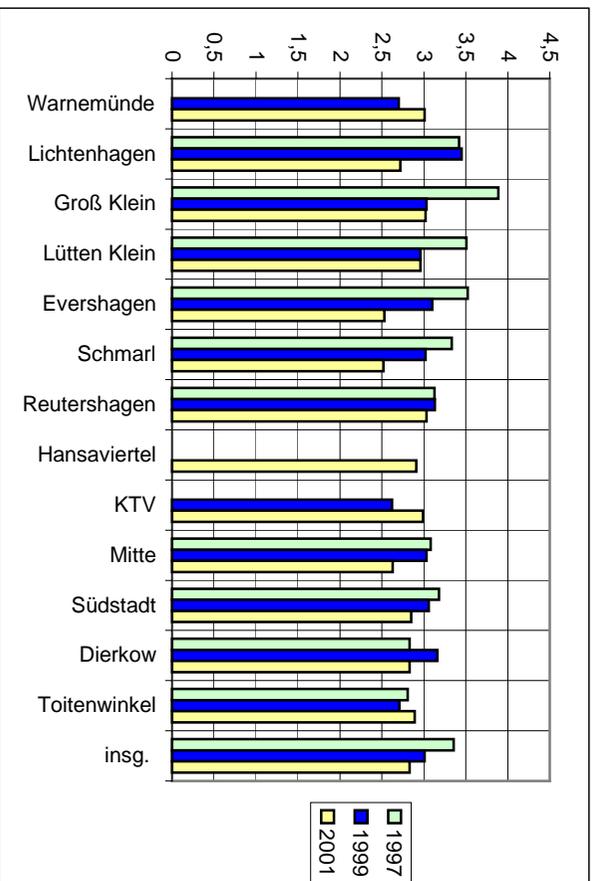
**b) Größe**



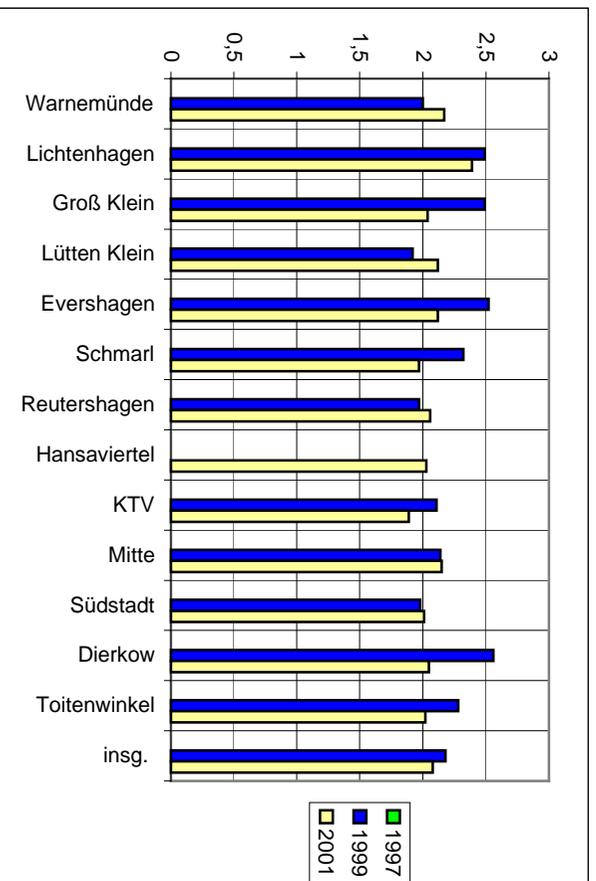
**c) Ausstattung**



**d) Miethöhe**



**e) Lage der Wohnung im Haus**



Im Vergleich zu den vorangegangenen Befragungen seit 1997 haben sich, wie bereits erwähnt, die meisten Werte verbessert. Das betrifft die Lage der Wohnung im Haus, die Ausstattung der Wohnung, sowie die Größe der Wohnung. Selbst bei der Miethöhe ist die Beurteilung jedes Jahr etwas moderater. Eine Ausnahme vom positiven Trend in der Beurteilung der Wohnung ist die Bewertung des Grundrisses/Zuschnitts der Wohnung. Hier haben sich die Werte in fast allen Stadtteilen zwischen 1999 und 2001 verschlechtert, im Vergleich zur Einschätzung von 1997 ist die Durchschnittsnote bei der diesjährigen Befragung allerdings immer noch besser.

Nach Stadtteilen zeigt sich ein unterschiedliches Bild. In Warnemünde werden für alle Wohnungsmerkmale seit 1999 (bei der Befragung 1997 war aufgrund sehr geringer Fallzahlen Warnemünde noch nicht als gesonderter Stadtteil erfaßt) schlechtere Werte vergeben.

Hinsichtlich der Größe der Wohnung zeigen sich in Lichtenhagen, Dierkow und Toitenwinkel verglichen mit 1999 etwas schlechtere Bewertungen. Für die Ausstattung der Wohnung werden in Lütten Klein, in der KTV, in der Südstadt sowie in Toitenwinkel ebenfalls schlechtere Durchschnittsnoten als 1997 erreicht.

Hinsichtlich der Miethöhe fällt zwar insgesamt die Einschätzung besser aus, allerdings bewerten dies die Befragten in der KTV und in Toitenwinkel schlechter als noch 1999. Die Lage der Wohnung im Haus schließlich wird neben Warnemünde auch in Lütten Klein und Reutershagen schlechter als vor zwei Jahren benotet, in allen anderen Stadtteilen fallen die Bewertungen besser aus.

#### **4.5.2 Zufriedenheit mit der Wohnung**

Die Zufriedenheit mit der Wohnung ist unter den befragten WIRO-Mietern relativ hoch und hat sich in den letzten zwei Jahren noch verbessert, der Notendurchschnitt liegt bei 2,02. Mehr als Dreiviertel 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 Reutershagen, der Stadtmitte, im Hansaviertel und in Schmarl, am unzufriedensten in Lichtenhagen, Groß Klein, Toitenwinkel und Evershagen. Gleichwohl haben sich im Vergleich zur Befragung 1999 die Zufriedenheitswerte in den Neubaugebieten Schmarl und Groß Klein deutlich verbessert, ebenfalls verbessert haben sie sich auch in Dierkow. Diese positiven Veränderungen hinsichtlich der Zufriedenheit mit der Wohnung in Groß Klein und Schmarl sind besonders hervorzuheben, weil beide Stadtteile in der Befragung vor zwei Jahren mit Abstand die „Schlußlichter“ bei der Bewertung waren. Eine mögliche Erklärung liegt sicher in den hier in den letzten zwei Jahren vorgenommenen Modernisierungen der Wohnungen, wie auch in der Umgestaltung und zukünftigen Aufwertung des Wohnumfeldes im Zusammenhang mit der IGA 2003 bzw. des Programms „Soziale Stadt“ in Groß Klein.

In der Tendenz korreliert die Zufriedenheit mit der Wohnung nicht mehr so ganz eindeutig mit der Einschätzung des Stadtteils (s.u.). Aber wie schon 1999 ist die Unzufriedenheit mit der

Wohnung auch dort groß, wo Unzufriedenheit mit dem Stadtteil geäußert wird. Bekanntlich 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.

**Tab. 51: Zufriedenheit mit der Wohnung („Wohnen Sie gern in ihrer Wohnung?“) (in Prozent)**

	Note 1	Note 2	Note 3	Note 4	Note 5	zus.	Durchschnittsnote	
							2001	1999
Warnemünde	43,1	36,5	19,3	0,0	1,0	100,0	1,79	1,71
Lichtenhagen	25,9	42,7	9,4	9,0	13,0	100,0	2,40	2,28
Groß Klein	17,9	49,8	29,6	2,8	0,0	100,0	2,17	2,94
Lütten Klein	31,4	47,8	18,4	1,5	0,9	100,0	1,93	1,97
Evershagen	22,5	45,3	29,6	2,6	0,0	100,0	2,12	2,30
Schmarl	30,9	51,4	10,3	3,7	3,7	100,0	1,98	2,51
Reutershagen	36,9	55,5	7,6	0,0	0,0	100,0	1,71	1,84
Hansaviertel	27,5	56,8	12,8	2,9	0,0	100,0	1,91	
KTV	20,9	54,3	15,1	7,0	2,7	100,0	2,16	2,08
Mitte	30,0	51,1	15,8	0,0	3,1	100,0	1,95	1,97
Südstadt	35,9	43,3	19,3	1,5	0,0	100,0	1,86	1,92
Dierkow	15,6	60,4	20,9	3,1	0,0	100,0	2,12	2,50
Toitenwinkel	19,5	49,0	17,9	13,7	0,0	100,0	2,26	2,29
Insg. 2001	27,4	49,1	18,8	3,3	1,4	100,0	2,02	
Insg. 1999	25,9	45,2	20,0	6,2	2,7	100,0		2,14
Insg. 1997	gern 78,4		ungern 21,6			100,0	-	

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

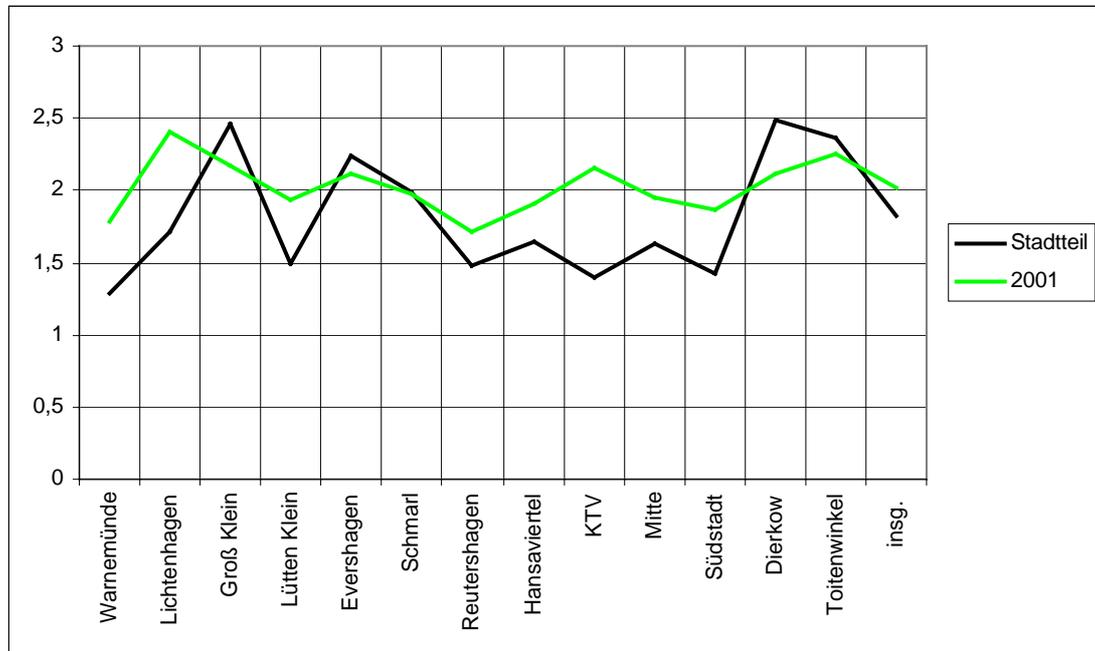
Hinsichtlich der Zufriedenheit mit der Wohnung differenziert nach dem Grad der Modernisierung zeigt sich eine deutliche höhere Zufriedenheit, wenn es sich um Neubauten nach 1990 (Mittelwert Zufriedenheit 1,72) bzw. um umfassend modernisierte Wohnungen (Mittelwert 1,90) handelt. Unzufriedener hingegen sind diejenigen Befragten, die entweder in teilweise modernisierten ( 2,19) oder in überhaupt noch nicht modernisierten Wohnungen (2,16) leben.

Es zeigen sich allerdings auch hier zwischen den Stadtteilen Unterschiede. So werden von den Befragten, die in umfassend modernisierten Wohnungen in der KTV und in Lichtenhagen wohnen, deutlich schlechtere Zufriedenheitswerte abgegeben. Auffallend sind auch die relativ schlechten Werte bei teilmodernisierten Wohnungen. In der Mehrzahl der Stadtteile fällt die Einschätzung teilmodernisierter Wohnungen z.T. deutlich schlechter aus als die von nichtmodernisierten Wohnungen, was noch einmal die Befunde zur Zufriedenheit mit den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen unterstützt. Nicht ganz von der Hand zu weisen ist auch die Vermutung, daß die etwas höhere Zufriedenheit bei nichtmodernisierten Wohnungen mit der Miethöhe korreliert. Die Zufriedenheit bezieht sich in diesem Fall also möglicherweise weniger auf den Zustand der Wohnung, sondern auf die Tatsache, daß mit der Nichtmodernisierung eine geringere Miete verbunden ist.

Die Zufriedenheit mit der Wohnung korreliert, wie bereits erwähnt, auch mit jener, die im Zusammenhang mit dem Stadtteil geäußert wird, wobei die Zufriedenheit mit dem Stadtteil fast überall höher ausfällt als die Zufriedenheit mit der Wohnung. Ausnahmen sind hier Dierkow,

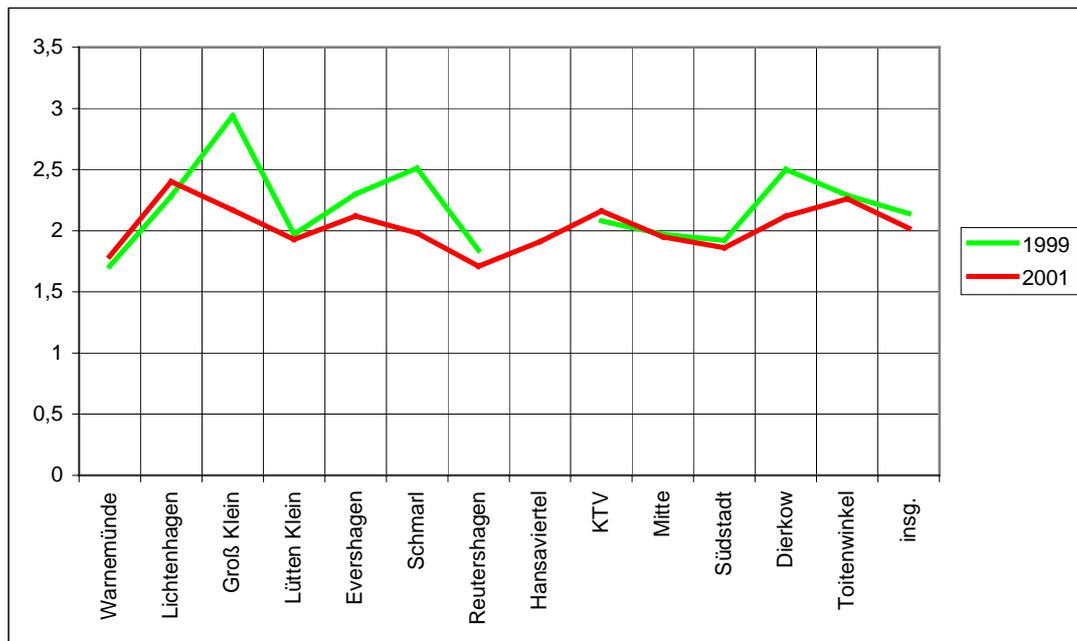
Groß Klein und Evershagen, die Befragten dort sind mit ihrer Wohnung zufriedener als mit dem Stadtteil.

**Abb. 23: Zufriedenheit mit der Wohnung nach Stadtteilen im Vergleich zur Zufriedenheit mit dem Stadtteil (Mittelwerte der Noten)**



Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

**Abb. 24: Zufriedenheit mit der Wohnung nach Stadtteilen im Vergleich zur Befragung von 1999 (Mittelwerte der Noten)**



Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Ein Vergleich der Zufriedenheitswerte mit der Wohnung mit denen der Befragung von 1999 zeigt allerdings gerade in den o.g. Stadtteilen Dierkow, Groß Klein, Evershagen und auch in Schmarl, daß sich in den letzten zwei Jahren offensichtlich einiges im Zuge von Modernisie-

rungen verändert hat. Die Zufriedenheitswerte fallen hier deutlich besser aus als noch vor zwei Jahren. In den anderen Stadtteilen liegen demgegenüber die entsprechenden Werte auf einem ähnlichen Niveau wie 1999.

### 4.5.3 Vorteile der Wohnung

Neben der allgemeinen Frage nach der Zufriedenheit mit der Wohnung wurde auch danach gefragt, welche besonderen Vorteile die Wohnung denn für die Mieter hat. Die Frage war, wie in der letzten Befragung, offen gestellt worden und die meisten haben in Stichpunkten Vor- und Nachteile benannt. Da das Spektrum der Antworten sehr breit ist, wurden die meisten Stichpunkte zu inhaltlichen Kategorien zusammengefaßt.

Hinsichtlich der Wohnungsvorteile haben sich im Vergleich zu 1999 leichte Veränderungen im Stellenwert einzelner Vorteile ergeben. Unter den genannten Vorteilen rangieren nunmehr die Wohnbedingungen mit mehr als einem Drittel aller Nennungen (34,5%) an der Spitze (1999 war es die Wohnlage mit 43,3%). Als vorteilhafte Wohnbedingungen haben die Befragten angegeben, daß ihre Wohnung „*sehr ruhig*“, „*sonnig*“, „*geräuscharm*“, „*relativ warm*“, „*hell*“ u.ä. ist.

An zweiter Stelle wird von den Befragten eine vorteilhafte Wohnlage genannt (31,4% aller Nennungen; 1999 an erster Stelle mit 43,3%). Unter „Wohnlage“ wurden neben den allgemeinen Äußerungen „*gute Lage*“, „*günstige Lage*“, „*zentrale 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*“, „*günstige Ausblicke*“ und den „*Blick ins Grüne*“ erlaubt.

Die günstige Infrastruktur, also solche Bemerkungen wie „*gute Einkaufsmöglichkeiten*“, „*Einkauf gut gelegen, Arzt in der Nähe*“, „*Schule und Kita in der Nähe*“, sieht mehr als jeder Fünfte als Vorteil seiner Wohnung an. 17% aller Nennungen entfallen auf die Größe der Wohnung, die die Befragten als vorteilhaft empfinden. Als weitere Vorteile werden der Balkon (15,7%) , die Lage der Wohnung im Haus (15%) sowie die Ausstattung, der Komfort der bewohnten Wohnung (12,1%) genannt.

Deutlich mehr Nennungen als 1999 beziehen sich bei der diesjährigen Befragung auf den Balkon als Vorteil der Wohnung, auch das Wohnumfeld wird stärker als ein Vorteil der Wohnung empfunden.

Die Vorteile einer Wohnung stellen sich für die Befragten in den einzelnen Stadtteilen unterschiedlich dar, wobei auch bemerkt werden muß, daß einige zum Teil mehrere Vorteile der Wohnung angeben, was das Bild etwas verzerren könnte. In Warnemünde beziehen sich die benannten Vorteile insbesondere auf die Wohnlage, die Wohnbedingungen, die Infrastruktur

und die Lage der Wohnung im Haus sowie auf die alters- und behindertengerechte Ausstattung der Wohnung.

**Tab. 52: Vorteile der Wohnung (Mehrfachnennungen, in Prozent bezogen auf die Fälle mit Antworten zu dieser Frage)**

	2001	1999
Wohnbedingungen	34,5	25,2
Wohnlage	31,4	43,3
Infrastruktur	22,2	19,8
Größe	17,0	13,5
Balkon	15,7	9,7
Lage im Haus	15,0	15,0
Ausstattung/Komfort	12,1	11,3
Umfeld	11,0	6,6
Schnitt	8,6	12,2
Miete/Preis	7,2	5,5
Sanierung	5,2	7,1
Sonstiges	5,2	2,6
Fahrstuhl	5,2	2,8
Nachbarschaft	3,2	2,3
alters/Behind.gerecht	3,2	1,7
Parkmögl.	2,0	1,1
keine Vorteile	0,0	0,7
Eigenanteil	0,0	0,1

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

**Tab. 53: Vorteile der Wohnung nach Stadtteilen (in Prozent bezogen auf die Fälle mit Antworten zu dieser Frage)**

	Warnemünde	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Hansaviertel	KTV	Mitte	Südstadt	Dierkow	Toitenwinkel	Insg.
Wohnbedingungen	34,5	42,1	20,0	38,4	34,8	33,3	32,3	31,3	26,2	28,8	41,2	45,2	31,6	34,5
Wohnlage	34,5	13,2	17,8	24,6	16,5	5,1	44,6	43,8	35,7	80,3	39,7	33,3	24,6	31,4
Infrastruktur	20,7	23,7	15,6	19,6	28,7	23,1	24,6	28,1	16,7	18,2	25,0	31,0	14,0	22,2
Größe	6,9	26,3	22,2	12,3	15,7	38,5	18,5	15,6	28,6	9,1	11,8	9,5	22,8	17,0
Balkon	3,4	23,7	22,2	25,4	22,6	23,1	4,6	0,0	4,8	1,5	10,3	16,7	22,8	15,7
Lage im Haus	20,7	21,1	17,8	18,1	12,2	25,6	9,2	18,8	14,3	4,5	17,6	19,0	7,0	15,0
Ausstattung/Komfort	13,8	7,9	20,0	15,2	17,4	0,0	13,8	9,4	21,4	10,6	5,9	2,4	10,5	12,1
Umfeld	13,8	7,9	6,7	9,4	7,0	12,8	16,9	9,4	26,2	1,5	20,6	4,8	10,5	11,0
Wohnungsschnitt	6,9	0,0	15,6	9,4	6,1	23,1	15,4	15,6	14,3	1,5	2,9	2,4	8,8	8,6
Miete/Preis	3,4	15,8	11,1	2,9	8,7	0,0	7,7	12,5	7,1	12,1	2,9	9,5	7,0	7,2
Fahrstuhl	0,0	2,6	6,7	7,2	11,3	0,0	0,0	0,0	0,0	6,1	2,9	4,8	10,5	5,2
Sanierung	3,4	13,2	8,9	7,2	6,1	10,3	1,5	0,0	4,8	1,5	4,4	2,4	1,8	5,2
Sonstiges	6,9	7,9	6,7	2,9	3,5	0,0	6,2	6,3	16,7	7,6	1,5	0,0	8,8	5,2
alters./behind.gerecht	10,3	0,0	6,7	1,4	7,0	5,1	3,1	0,0	0,0	4,5	2,9	0,0	1,8	3,2
Nachbarschaft	6,9	2,6	0,0	4,3	2,6	0,0	6,2	6,3	7,1	1,5	1,5	2,4	1,8	3,2
Parkmöglichkeiten	0,0	2,6	8,9	1,4	0,9	2,6	3,1	3,1	0,0	0,0	0,0	2,4	1,8	2,0

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

In Lichtenhagen sind es offensichtlich deutlich die Wohnbedingungen, die als Vorteile der Wohnung angegeben werden. Die Größe der Wohnung, der Balkon, die Lage im Haus, die Mietpreise und der Stand der Sanierung werden ebenfalls positiv hervorgehoben. Die hier genannten Vorteile beziehen sich insbesondere auf die Wohnung selbst, weitaus weniger auf die Wohnlage oder das Umfeld.

Die Wohnlage wird insbesondere in den westlich der Warnow gelegenen Stadtteilen wie Lichtenhagen, Groß Klein, Evershagen und Schmarl weitaus weniger als Vorteil gesehen als in den zentraler gelegenen Stadtteilen.

Die Infrastruktur wird insbesondere von Befragten in Groß Klein, in der KTV und in Toitenwinkel in geringerem Umfang als in anderen Stadtteilen als Vorteil angesehen.

Obwohl sich in diesem Jahr deutlich mehr Nennungen auf den Balkon beziehen, stellt sich das Bild nach Stadtteilen differenziert recht unterschiedlich dar. Insbesondere in den Altbaugebieten bzw. den älteren Neubaugebieten wie Warnemünde, Reutershagen, Hansaviertel, KTV, Stadtmitte und der Südstadt, wird der Balkon kaum als Vorteil benannt. Der Balkon scheint nach wie vor ein deutlicher Vorteil der neueren Plattenbauten zu sein.

#### 4.5.4 Nachteile der Wohnung

Bei den genannten Nachteilen der Wohnung gibt es kaum wesentliche Unterschiede zur Befragung von 1999. Die Rangfolge der Kategorien ist fast gleich geblieben, an der Spitze der Nachteile stehen für 39,6% (1999 = 37,4%) mangelnde Ausstattung und geringer Komfort der Wohnungen. Dies gilt insbesondere für Groß Klein, Lichtenhagen, Hansaviertel und Toitenwinkel. Unter diesen Begriff wurden vor allem die genannten Details subsumiert („*dünne Wände*“, „*Bad ohne Fenster*“, „*alte Fliesen/Rohre/E-Anlagen*“, „*undichte Fenster*“ usw.). Relativ häufig wird „*Hellhörigkeit*“ genannt sowie die Tatsache bemängelt, daß die Wohnung „*fußkalt*“ ist. Mangelnde Ausstattung und geringer Komfort werden besonders häufig von jenen genannt, deren Wohnung nicht oder nur teilweise modernisiert wurde.

Mit deutlichem Abstand folgt die „Größe“ der Wohnung als Nachteil (23,4% - 1999 = 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, Evershagen und der Südstadt ein Problem zu sein (besonders für Familien, aber auch für ältere Paare in Lütten Klein und der Südstadt).

Mit wiederum etwas Abstand folgt dann als Nachteil die Lage im Haus (13,8% - 1999 = 15,9%). Hier wird, wie schon 1999, überwiegend „*4./5. Etage ohne Fahrstuhl*“ angegeben, aber auch mitunter „*Parterre*“, z.T. verbunden mit „*Lärmbelästigung*“, „*kalt/dunkel*“ und „*Einbruchsgefahr*“. Ebenso spielen „*Nordseite/Nordbalkon*“ und „*Außenwände*“ eine Rolle. Besonders in Lichtenhagen wird dieser Faktor genannt.

**Tab. 54: Nachteile der Wohnung (Mehrfachnennungen, in Prozent bezogen auf die Fälle mit Antworten zu dieser Frage)**

	2001	1999
Ausstattung/Komfort	39,6	37,4
Größe der Whg.	23,4	28,0
Lage der Whg. im Haus	13,8	15,9
Lärm/Dreck/Geruch im Umfeld	12,0	14,6
kein Balkon	11,5	11,8
kein Fahrstuhl	9,1	8,8
Schnitt der Whg.	9,1	9,5
Lärm/Dreck/Geruch im Haus	7,4	10,6
Sanierung/Sanierungsmängel	7,1	
sonstiges	6,6	6,5
Miete/Preis	5,7	2,6
Umfeld	5,1	
Parkmöglichkeiten	5,0	5,0
Nachbarschaft	3,3	2,2
schlechte Instandhaltung	3,0	3,0
Wohnlage	2,9	7,0
Infrastruktur	2,5	2,1
soziales Umfeld	2,2	1,6
Tierhaltung	1,4	
Baustil/Platte	1,3	4,1
Wohnbedingungen allg.	1,2	3,9
nicht alters- oder behind.gerecht	1,0	

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Für 12% sind Lärm, Dreck und Geruchsbelästigung im *Wohnumfeld* ein Nachteil ihrer Wohnung, wobei dies, wie schon 1999, weniger für die Neubaugebiete als für die Stadtmitte und die KTV eine besondere Rolle spielt. Lärm, Dreck und Geruchsbelästigung im *Haus* spielt für 7,4% der Mieter eine Rolle und dies eher in der Stadtmitte, Dierkow und der Südstadt.

Jeder Neunte beklagt das Fehlen eines Balkons (vor allem in den Altstadtgebieten) und jeder Elfte sieht im fehlenden Fahrstuhl einen Nachteil (besonders in den Neubaugebieten).

Alle anderen Faktoren wurden nur von wenigen genannt. Eine besondere Rolle spielen noch „Sanierungsmängel“ (7,1%) und die „Miethöhe“, die von etwas mehr Befragten als 1999 als Nachteil genannt werden. Eine etwas geringere Rolle spielt dafür die Wohnlage.

Wie schon bei der Befragung 1999 hat fast jeder der Befragten Vor- und Nachteile seiner Wohnung benannt. Nur in Einzelfällen wurde geschrieben, es gäbe keine Vorteile bzw. keine Nachteile. Auch in diesem Jahr gibt es für die genannten Vor- und Nachteile kein identifizierbares Muster, denn dafür spielen zu viele Faktoren eine Rolle (Bautyp, Baualter, Modernisierungszustand, Lage im Haus und im Stadtteil, bauliches und soziales Umfeld und Infrastrukturausstattung als räumliche Einflußfaktoren sowie Einkommenssituation, Erwerbsstatus, 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 von 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.

**Tab. 55: Nachteile der Wohnung nach Stadtteilen (Mehrfachnennungen, in Prozent bezogen auf die Fälle mit Antworten zu dieser Frage)**

	Warnemünde	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Hansaviertel	KTV	Mitte	Südstadt	Dierkow	Toitenwinkel	insg.
Ausstattung/Komfort	32,0	47,1	62,5	36,2	32,6	38,7	27,1	57,1	44,4	32,3	42,9	26,8	46,3	39,6
Größe der Whg.	12,0	17,6	20,8	36,2	30,4	16,1	18,6	11,4	20,0	15,4	28,6	17,1	18,5	23,4
Lage der Whg. im Haus	16,0	23,5	8,3	15,7	16,3	12,9	6,8	2,9	2,2	15,4	21,4	12,2	14,8	13,8
Lärm/Dreck/Geruch im Umfeld	16,0	8,8	0,0	4,7	14,1	12,9	6,8	17,1	24,4	23,1	19,6	4,9	11,1	12
kein Balkon	28,0	0,0	0,0	1,6	4,3	3,2	39,0	20,0	17,8	24,6	7,1	2,4	16,7	11,5
kein Fahrstuhl	0,0	14,7	8,3	14,2	8,7	16,1	1,7	0,0	0,0	6,2	12,5	14,6	13,0	9,1
Schnitt der Whg.	8,0	11,8	4,2	12,6	14,1	9,7	8,5	2,9	11,1	3,1	5,4	7,3	9,3	9,1
Lärm/Dreck/Geruch im Haus	4,0	8,8	2,1	7,9	6,5	9,7	5,1	8,6	0,0	15,4	10,7	12,2	3,7	7,4
sonstiges	4,0	11,8	2,1	11,0	4,3	12,9	1,7	2,9	6,7	3,1	10,7	9,8	5,6	6,6
Miete/Preis	8,0	5,9	8,3	6,3	5,4	3,2	6,8	2,9	6,7	3,1	3,6	9,8	1,9	5,7
Umfeld	4,0	0,0	2,1	2,4	7,6	3,2	8,5	0,0	4,4	4,6	7,1	14,6	5,6	5,1
Parkmöglichkeiten	12,0	0,0	6,3	3,1	3,3	0,0	5,1	5,7	11,1	13,8	0,0	4,9	0,0	5
Sanierung/Sanierungsmängel	8,0	14,7	4,2	3,9	1,1	3,2	8,5	20,0	6,6	6,2	3,6	9,7	14,8	7,1
Nachbarschaft	4,0	11,8	2,1	3,1	7,6	6,5	0,0	2,9	4,4	0,0	0,0	2,4	0,0	3,3
schlechte Instandhaltung	0,0	0,0	12,5	3,1	5,4	3,2	0,0	0,0	0,0	4,6	0,0	2,4	3,7	3
Wohnlage	8,0	0,0	4,2	0,8	2,2	6,5	3,4	8,6	4,4	3,1	0,0	0,0	3,7	2,9
Infrastruktur	4,0	0,0	4,2	1,6	1,1	3,2	1,7	0,0	0,0	3,1	1,8	7,3	7,4	2,5
soziales Umfeld	0,0	5,9	4,2	0,8	5,4	6,5	0,0	0,0	2,2	1,5	0,0	2,4	1,9	2,2
Tierhaltung	0,0	0,0	10,4	1,6	1,1	0,0	0,0	0,0	4,4	0,0	0,0	0,0	0,0	1,4
Baustil/Platte	0,0	2,9	0,0	0,0	0,0	0,0	6,8	0,0	0,0	1,5	3,6	2,4	1,9	1,3
Wohnbedingungen allg.	4,0	2,9	0,0	0,8	1,1	0,0	3,4	0,0	0,0	0,0	3,6	2,4	1,9	1,2
nicht alters- oder behind.gerecht	0,0	0,0	0,0	0,8	1,1	0,0	0,0	2,9	2,2	0,0	1,8	0,0	0,0	1

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Die Vielzahl der genannten Vor- und Nachteile zeigt nur, daß die Zufriedenheit mit der Wohnung immer relativ ist. Jeder findet Vorteile an seiner Wohnung und jeder Nachteile und „wat den een sin Uhl, is den annern sin Nachtigall“, d.h. der eine will eine Dusche und der andere beklagt das Fehlen der Wanne. Entscheidend für die Zufriedenheit ist, welches *Gewicht* die Befragten den einzelnen Faktoren *subjektiv* beimessen und ob sich die Nachteile durch Vorteile individuell kompensieren lassen. Dabei hängt das Gewicht wesentlich von den Anforderungen, Bedürfnissen, Ansprüchen und Perspektiven der gegenwärtigen Lebenslage ab. Das heißt, die Gewichte sind nicht konstant, sondern verändern sich im Laufe der Zeit und damit verändert sich auch der Grad der Zufriedenheit. Es gibt keinen objektiven Maßstab für die Zufriedenheit und deshalb gibt es auch keine „objektiv richtige“ Wohnung für alle Bedürfnisse. Notwendig bleibt also ein breites Angebot verschiedenartiger Wohnungen für unterschiedliche Bedürfnisse.

## 5 Einschätzung des Stadtteils

### 5.1 Merkmale des Stadtteils/Wohnumfeldes

Die befragten Haushalte verteilen sich über die gesamte Hansestadt, schwerpunktmäßig finden sie sich aber in den Großwohnsiedlungen der 60er bis 80er Jahre. Die räumliche Struktur der Wohngebiete ist sehr unterschiedlich, sie reicht von der Randsiedlung mit großen Anteilen an Eigenheimen (Diedrichshagen, Brinckmansdorf) über die „Mietskasernen“-Struktur der Wilhelmischen Zeit (KTV) und die Arbeitersiedlungen der 30er Jahre (Hansaviertel) 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 1,74) und die Verkehrsbelastung am schlechtesten (Note 2,81). 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 2,64), deutlich schlechter als 1999 (2,33) und Groß Klein (Note 2,28).

Die Verkehrsbelastung ist insbesondere in der Stadtmitte, der KTV, Hansaviertel, der Südstadt und Warnemünde ein Hauptpunkt der Kritik. Am wenigsten ist sie in Lichtenhagen und Toitenwinkel Klein ein Problem (Note 2,41 bzw. 2,51).

Während die öffentliche Verkehrsanbindung noch überwiegend mit „gut“ bis „sehr gut“ bewertet wird, wird das bauliche Umfeld im Schnitt nur mit eher „gut“ bis „befriedigend“ (2,58) beurteilt. Die besten Noten erhält das bauliche Umfeld in Warnemünde (1,97), Reutershagen (2,06) und der KTV (2,24). Für Lütten Klein (2,42) und die Südstadt (2,33) haben sich die Werte im Vergleich zu 1999 verschlechtert. Hier wurden wieder ähnliche Werte wie schon 1997 erreicht. Vergleichbares gilt auch für Groß Klein, Evershagen und Schmarl. Seit 1997 stetig verbessert haben sich die Beurteilungen zum baulichen Umfeld nur in der Stadtmitte, Lichtenhagen und Reutershagen. Wie schon in den vorangegangenen Befragungen bewerten ältere Mieter alle Faktoren etwas besser als jüngere. Jedoch bewerten Ältere in den Stadtteilen, wo insgesamt schlechte Noten gegeben werden, die Faktoren auch negativer als Ältere in anderen Stadtteilen. Die Unterschiede in der Bewertung zwischen Jüngeren und Älteren sind also immer nur relativ.

Auch 2001 hat sich nichts an dem Befund geändert, daß das bauliche Umfeld in Dierkow (3,27) und Groß Klein (3,30) die mit Abstand geringste Wertschätzung genießt. Hier gaben 34,8% bzw. 42,3% die Note „Vier“ oder „Fünf“, während in den anderen Neubausiedlungen höchstens 24,7% (Schmarl) bzw. 23,5% (Evershagen) oder deutlich weniger diese Noten vergeben haben.

**Tab. 56: Beurteilung von Merkmalen des Stadtteils**

	Warnemünde	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Hansaviertel	KTV	Mitte	Südstadt	Dierkow	Toitenwinkel	Insg. 2001	insg. 1999
<b>Bauliches Umfeld allgemein</b>															
Note 1	11,3	2,2	1,2	4,7	7,0	3,8	14,1	7,0	9,5	10,0	4,8	1,5	2,7	6,1	7,2
Note 2	80,4	43,0	21,3	55,3	29,4	43,4	67,4	52,8	64,2	58,8	61,4	10,3	39,0	47,2	49,4
Note 3	8,4	44,4	35,1	35,0	40,1	28,2	16,5	30,5	19,3	21,1	29,7	53,4	39,9	32,1	31,2
Note 4	0,0	5,8	31,1	3,3	21,5	20,9	2,0	9,7	7,0	10,1	4,1	29,5	11,9	12,0	9,6
Note 5	0,0	4,5	11,2	1,7	2,0	3,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,3	6,5	2,7	2,6
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	100,0	100,0
Mittelwert 2001	1,97	2,68	3,30	2,42	2,82	2,77	2,06	2,43	2,24	2,31	2,33	3,27	2,80	2,58	
Mittelwert 1999	2,28	2,95	3,12	2,19	2,70	2,46	2,23		2,78	2,60	2,05	3,19	2,73		2,51
Mittelwert 1997		2,96	3,25	2,46	2,91	2,79	2,44			2,72	2,63	3,53	2,93		2,88
<b>Öffentliche Verkehrsanbindung</b>															
Note 1	41,1	51,4	23,4	45,7	64,4	13,9	46,4	44,7	52,3	49,6	45,0	38,6	42,7	45,2	41,8
Note 2	53,0	38,8	34,0	46,9	32,7	45,6	44,1	48,7	36,4	41,6	46,8	47,8	36,1	41,7	45,4
Note 3	3,8	9,8	35,9	6,9	0,7	17,7	6,1	0,0	11,3	5,4	6,5	6,6	5,7	8,5	9,1
Note 4	0,0	0,0	4,9	0,5	1,2	8,9	1,9	3,7	0,0	2,9	1,7	4,2	11,0	2,8	2,7
Note 5	2,1	0,0	1,7	0,0	0,9	14,0	1,5	2,9	0,0	0,4	0,0	2,9	4,4	1,8	1,0
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	100,0	100,0
Mittelwert 2001	1,69	1,58	2,28	1,62	1,42	2,64	1,68	1,71	1,59	1,63	1,65	1,85	1,98	1,74	
Mittelwert 1999	1,83	2,10	2,21	1,71	1,90	2,33	1,50		1,44	1,58	1,60	1,71	1,65		1,76
Mittelwert 1997		1,87	1,88	2,04	1,98	2,98	1,54			1,81	1,31	1,70	1,77		2,00
<b>Verkehrsbelastung</b>															
Note 1	3,8	6,3	9,2	6,1	3,4	0,0	7,3	4,2	4,4	3,4	1,8	6,5	8,2	5,1	4,8
Note 2	37,4	67,2	37,6	41,8	34,5	41,0	35,1	28,4	22,4	22,7	24,8	34,1	50,6	36,6	27,9
Note 3	32,9	11,3	36,9	37,6	43,7	32,6	43,0	36,6	48,7	24,1	40,1	44,3	27,2	36,5	36,7
Note 4	15,1	9,2	16,3	11,8	15,5	18,7	9,1	22,3	12,9	34,2	22,2	15,1	10,3	16,0	20,5
Note 5	10,8	5,9	0,0	2,6	3,0	7,8	5,5	8,5	11,5	15,7	11,1	0,0	3,7	5,8	10,1
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	100,0	100,0
Mittelwert 2001	2,92	2,41	2,60	2,63	2,80	2,93	2,70	3,02	3,05	3,36	3,16	2,68	2,51	2,81	
Mittelwert 1999	3,29	2,57	2,81	2,68	2,97	2,99	3,08		3,37	3,74	3,38	2,93	2,84		3,03
<b>Soziales Umfeld/Nachbarschaftliches</b>															
Note 1	19,9	12,6	5,3	9,3	9,3	0,0	21,3	10,1	8,2	7,0	11,8	6,1	2,7	9,4	7,2
Note 2	53,9	38,2	25,0	61,2	27,3	36,8	61,5	63,7	53,3	50,7	69,0	16,5	47,0	47,1	33,3
Note 3	20,6	24,0	35,7	22,9	44,9	35,9	13,9	23,2	33,5	28,0	15,8	41,4	38,0	29,4	34,9
Note 4	3,4	16,1	24,8	5,5	13,6	19,9	3,3	2,9	2,4	12,6	2,6	21,0	5,9	10,0	17,8
Note 5	2,2	9,2	9,2	1,0	5,0	7,4	0,0	0,0	2,5	1,7	0,8	15,0	6,4	4,1	6,9
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	100,0	100,0
Mittelwert 2001	2,14	2,71	3,08	2,28	2,78	2,98	1,99	2,19	2,38	2,51	2,12	3,22	2,66	2,52	
Mittelwert 1999	1,88	3,02	3,78	2,61	3,11	3,03	2,32		2,70	2,69	2,57	3,57	3,18		2,84
Mittelwert 1997		2,82	3,59	2,39	2,89	2,95	2,21			2,30	1,92	3,16	2,84		2,80

	Warnemünde	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reuthershagen	Hansaviertel	KTV	Mitte	Südstadt	Dierkow	Toitenwinkel	Insg. 2001	insg. 1999
<b>Sauberkeit und Ordnung auf öffentlichen Flächen</b>															
Note 1	9,4	3,0	1,2	2,3	2,4	2,5	6,7	7,0	9,1	4,6	6,9	1,6	9,5	4,6	6,9
Note 2	64,1	32,6	19,6	42,8	43,5	24,1	56,3	32,0	36,8	46,3	57,5	16,8	32,4	40,0	30,4
Note 3	22,1	49,5	41,3	43,0	33,0	34,7	25,8	39,9	20,0	28,4	29,4	50,8	27,7	34,8	33,4
Note 4	4,4	5,5	24,7	9,2	17,5	23,7	9,0	21,1	18,4	14,9	6,2	25,1	18,4	14,7	18,0
Note 5	0,0	9,3	13,2	2,7	3,6	15,0	2,2	0,0	15,7	5,7	0,0	5,7	12,0	5,9	11,3
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	100,0	100,0
Mittelwert 2001	2,22	2,86	3,29	2,67	2,76	3,25	2,44	2,75	2,95	2,71	2,35	3,17	2,91	2,77	
Mittelwert 1999	2,67	3,07	3,66	2,79	3,22	3,17	2,59		3,35	2,90	2,48	3,50	3,04		2,96
<b>Sauberkeit und Ordnung auf privaten Flächen</b>															
Note 1	12,8	5,2	5,0	2,1	2,1	0,0	6,4	7,6	2,7	5,8	4,4	1,5	8,9	4,4	4,9
Note 2	59,0	34,2	21,8	48,9	31,4	37,3	56,3	44,5	51,1	44,0	48,7	23,0	43,7	41,7	34,1
Note 3	28,2	38,3	49,9	40,8	47,4	44,7	29,2	34,6	36,1	34,7	41,6	44,7	30,7	39,7	35,7
Note 4	0,0	6,7	18,9	5,9	16,9	14,2	6,2	9,9	7,4	10,1	4,4	23,4	8,3	10,3	16,0
Note 5	0,0	15,6	4,4	2,2	2,1	3,8	1,9	3,3	2,7	5,4	0,8	7,4	8,5	4,0	9,3
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	100,0	100,0
Mittelwert 2001	2,15	2,93	2,96	2,57	2,86	2,85	2,41	2,57	2,56	2,65	2,49	3,12	2,64	2,68	
Mittelwert 1999	2,47	3,42	3,51	2,70	3,05	2,97	2,35		2,91	3,18	2,65	3,47	2,95		2,91
<b>Zustand der Straßen</b>															
Note 1	23,7	23,5	28,1	11,1	15,7	12,5	5,1	8,1	4,7	15,5	4,3	9,3	26,6	14,2	
Note 2	34,0	53,1	46,9	64,5	68,7	46,9	32,4	18,7	37,2	62,9	50,1	57,9	52,7	52,4	
Note 3	23,3	18,9	23,6	22,1	14,7	34,8	37,9	45,0	30,9	10,3	38,1	26,3	17,7	24,8	
Note 4	14,8	4,5	1,4	2,3	0,8	5,8	16,2	22,3	15,0	6,7	5,7	3,7	3,0	6,3	
Note 5	4,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	8,4	5,9	12,2	4,5	1,7	2,8	0,0	2,4	
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	100,0	
Mittelwert 2001	2,42	2,04	1,98	2,16	2,01	2,34	2,90	2,99	2,93	2,22	2,50	2,33	1,97	2,30	
<b>Zustand der Gehwege</b>															
Note 1	12,2	11,0	4,7	4,1	11,0	12,0	1,4	2,1	5,0	11,1	3,9	6,5	22,2	7,9	
Note 2	25,5	29,9	32,4	54,3	43,8	31,2	23,7	21,2	29,9	51,3	40,4	44,8	43,6	39,7	
Note 3	32,0	44,6	28,3	29,2	32,8	39,7	37,0	23,2	25,8	19,6	40,9	25,9	26,4	30,9	
Note 4	12,3	14,4	34,7	11,3	11,7	15,1	25,9	42,1	31,7	10,6	12,7	21,2	4,9	17,5	
Note 5	18,0	0,0	0,0	1,2	0,7	2,0	12,0	11,4	7,6	7,3	2,0	1,5	3,0	4,0	
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	100,0	
Mittelwert 2001	2,98	2,62	2,93	2,51	2,47	2,64	3,23	3,39	3,07	2,52	2,68	2,66	2,23	2,70	
Mittelwert 1999	2,82	2,51	2,61	2,10	2,38	2,45	3,27		2,57	1,96	2,45	2,52	1,91		2,44
<b>Zustand der Grün- und Freiflächen</b>															
Note 1	11,3	4,9	2,4	12,6	11,6	16,0	11,3	6,1	7,2	8,4	16,2	1,5	18,8	10,5	
Note 2	54,2	57,6	40,8	57,5	40,9	30,8	65,2	44,3	46,8	43,7	65,7	43,2	37,4	49,1	
Note 3	26,2	33,0	36,6	25,6	39,1	40,8	17,8	33,0	31,3	31,8	13,2	38,7	26,7	29,8	
Note 4	6,8	4,6	18,4	4,3	7,6	10,4	5,2	16,7	6,7	9,9	4,0	8,8	17,1	8,7	
Note 5	1,5	0,0	1,7	0,0	0,8	2,0	0,6	0,0	8,0	6,3	0,9	7,9	0,0	1,9	
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	100,0	
Mittelwert 2001	2,33	2,37	2,76	2,22	2,45	2,52	2,19	2,60	2,61	2,62	2,08	2,78	2,42	2,42	
Mittelwert 1999	2,03	2,86	3,12	2,23	2,60	2,46	1,88		3,29	2,81	1,80	3,27	2,67		2,47
Mittelwert 1997															2,94

	Warnemünde	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Hansaviertel	KTV	Mitte	Südstadt	Dierkow	Toitenwinkel	Insg. 2001	insg. 1999
<b>Beleuchtung der Wege</b>															
Note 1	15,2	20,8	6,1	10,4	9,1	8,0	8,4	22,2	12,6	11,1	8,9	3,7	17,5	11,1	
Note 2	67,1	56,2	61,2	69,6	61,1	45,4	59,0	49,7	65,5	61,2	62,9	42,8	54,8	60,1	
Note 3	15,5	13,8	24,6	17,2	28,0	41,8	23,9	19,0	11,3	21,5	23,3	42,9	17,6	22,7	
Note 4	2,2	4,6	5,8	2,9	1,8	4,9	6,9	9,1	8,2	6,2	3,7	10,7	10,1	5,3	
Note 5	0,0	4,5	2,4	0,0	0,0	0,0	1,8	0,0	2,4	0,0	1,1	0,0	0,0	0,8	
Insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	
Mittelwert 2001	2,05	2,16	2,37	2,12	2,22	2,44	2,35	2,15	2,22	2,23	2,25	2,61	2,20	2,25	
Mittelwert 1999	1,88	2,49	2,76	1,95	2,30	2,34	2,48		2,10	2,04	2,18	2,52	2,08		2,24
<b>Müllplatz – Sauberkeit und Ordnung</b>															
Note 1	19,0	18,2	16,4	18,9	10,1	11,8	15,0	11,7	14,7	10,3	14,7	3,7	20,8	14,5	
Note 2	62,0	35,5	36,5	57,5	51,4	37,2	58,1	33,9	26,7	44,2	66,8	27,6	49,1	47,8	
Note 3	16,3	29,3	32,6	18,5	28,8	37,1	22,5	28,9	19,0	26,2	14,4	38,6	11,0	24,1	
Note 4	1,5	12,4	8,7	4,5	4,3	13,9	4,4	22,9	28,1	12,7	3,2	19,6	9,6	9,4	
Note 5	1,1	4,6	6,0	0,6	5,5	0,0	0,0	2,5	11,4	6,6	0,8	10,5	9,5	4,2	
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	100,0	
Mittelwert 2001	2,04	2,50	2,51	2,10	2,44	2,53	2,16	2,71	2,95	2,61	2,09	3,05	2,38	2,41	
Mittelwert 1999	2,20	2,95	3,38	2,19	2,57	2,69	2,37		2,53	3,02	2,43	3,02	2,75		2,62

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Das soziale/nachbarschaftliche Umfeld wird auch 2001 ebenfalls nur mit eher „befriedigend“ bewertet (2,52), allerdings etwas besser als 1999 (2,84). Auch hier differieren die Werte stark zwischen den „alten“ Wohngebieten Südstadt (2,12), Reutershagen (1,99), Lütten Klein (2,28), Warnemünde (2,14) und den „jungen“ Vierteln Groß Klein (3,08) und Dierkow (3,22), wo mehr als ein Drittel der Befragten 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, allerdings sind die Werte gegenüber den Vorjahren etwas besser geworden.

Der Faktor Sauberkeit und Ordnung im Wohnumfeld wird fast überall nicht sehr positiv bewertet, wobei die Sauberkeit/Ordnung auf öffentlichen Flächen im Durchschnitt noch etwas schlechter (2,77) beurteilt wird als auf den privaten Flächen (2,68). Dieser Zusammenhang gilt in fast allen Stadtteilen gleichermaßen. Am schlechtesten wird der Zustand auf den öffentlichen Flächen in Groß Klein, Schmarl und Dierkow beurteilt, am besten schneiden Warnemünde und die Südstadt ab. Während es z.T. relativ große Unterschiede in der Beurteilung der öffentlichen Flächen gibt, sind die Differenzen bei den privaten Flächen geringer. Dabei ist man vor allen in Dierkow der Meinung, daß der Zustand der privaten Flächen nur die Durchschnittsnote 3,12 verdient (30% „Vier“ oder „Fünf“).

Beim Zustand der Grün- und Freiflächen ist man etwas positiver gestimmt als bei der Sauberkeit und Ordnung. Die Wohnumfeldmaßnahmen haben offensichtlich zu etwas größerer Zufriedenheit beigetragen. Wurden diese Flächen 1997 noch mit 2,94 im Durchschnitt bewertet, so geben jetzt die meisten Befragten die Note „Zwei“ oder „Drei“, im Durchschnitt 2,42. Am schlechtesten bewertet werden sie in den Altbaugebieten Mitte, KTV und Hansa-

viertel, wo solche Flächen ohnehin rarer sind, sowie in Groß Klein und Dierkow, wo es noch relativ viele ungestaltete Flächen gibt.

Während der Zustand der Straßen, außer in den Altbaugebieten, mit 2,3 noch relativ gut bewertet wird, gibt es eine größer werdende Kritik an den Gehwegen. 1999 wurden diese noch mit 2,44 im Mittelwert beurteilt, in diesem Jahr wird nur noch die Note 2,70 erreicht. Besonders in Reutershagen, dem Hansaviertel und der KTV sowie Warnemünde wird ein schlechter Zustand der Bürgersteige beklagt. Hier gilt im übrigen nicht das Prinzip, daß Ältere diesen Faktor positiver beurteilen, sondern hier beklagen besonders die über 65jährigen den schlechten Zustand.

Mit der Beleuchtung der Wege ist man hingegen in allen Stadtteilen gleichermaßen zufriedener (2,25), hier gibt es auch kaum Unterschiede zur Befragung von 1999 (2,24). Mit der Sauberkeit und Ordnung auf den Müllplätzen ist man zufriedener als 1999, allerdings nicht in Dierkow und der KTV, hier vergeben relativ viele die Noten „Vier“ und „Fünf“ (ca. 20%).

Wie schon in den Befragungen zuvor, beurteilen insbesondere die 30- bis 50jährigen (vor allem Familien und Alleinerziehende) die Faktoren kritischer als die älteren Bewohner (mit Ausnahme des Zustands der Gehwege). 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, wie schon in der Befragung von 1999, 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 Widerspruch ist auf der einen Seite, daß innerhalb der großräumigen Ortsteile sich einzelne Quartiere in der Ausstattung stark unterscheiden, bei den einen also Einrichtungen in *ihrer Nähe* vorhanden sind und bei den anderen nicht. Die Auswertung der Daten auf der Ebene von Quartieren ergibt tatsächlich, daß in einigen Stadtteilquartieren Einrichtungen als nicht vorhanden benannt werden und in anderen Quartieren als vorhanden (siehe Anhang). Auf der anderen Seite kann der Widerspruch aber 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 und 1999 stehen an der Spitze der Liste fehlender Einrichtungen und Angebote mangelnde kulturelle Angebote, fehlende Nachbarschaftstreffs, geringe Polizei(Präsenz) und ein Defizit an Beratungsstellen/Behörden in den Stadtteilen.

**Tab. 57: Einschätzung von Einrichtungen als „Fehlend“ nach Stadtteilen (in Prozent)**

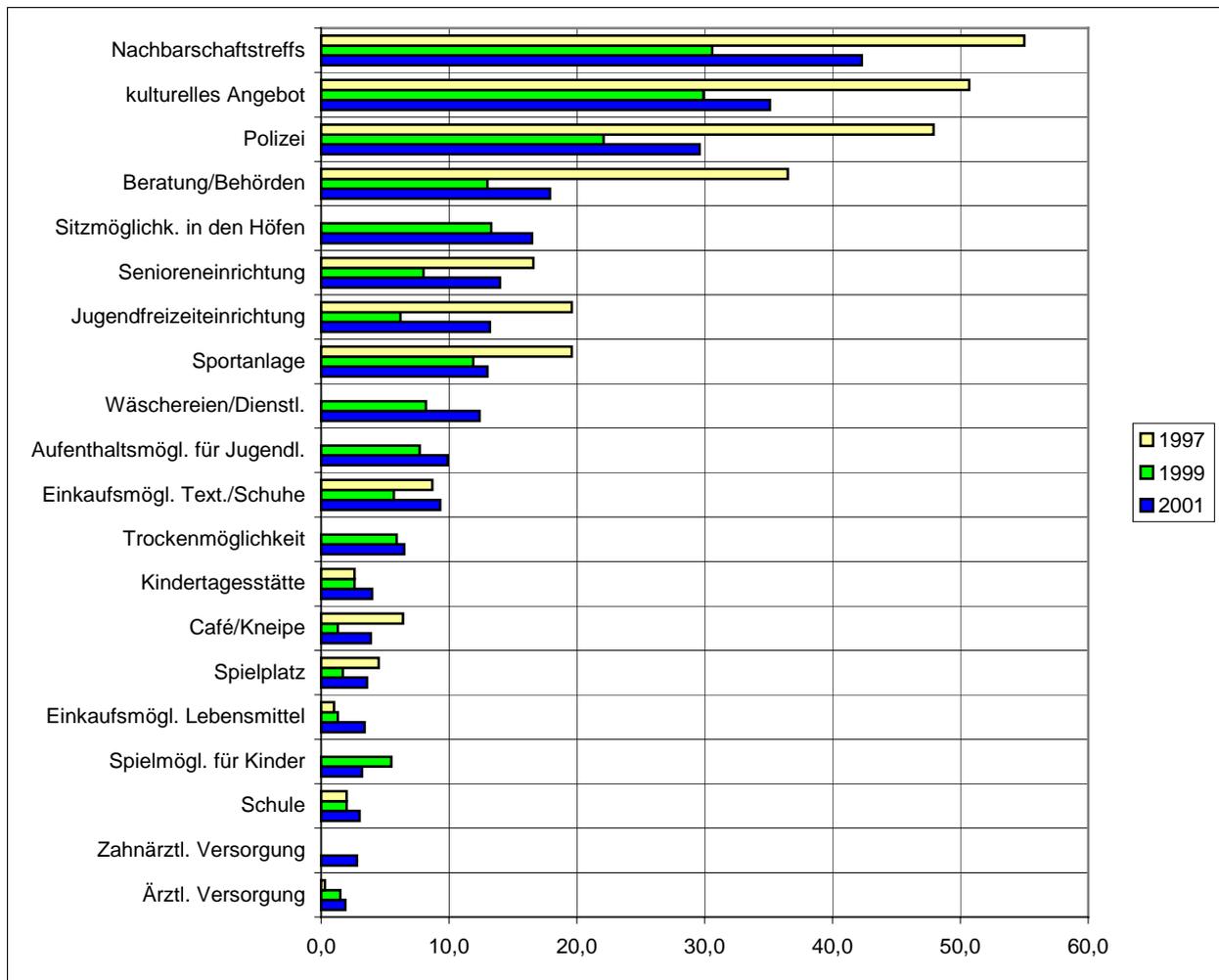
	Warnemünde	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Hansaviertel	/KTV	Mitte	Südstadt	Dierkow	Toitenwinkel	Insgesamt 2001	Insgesamt 1999
Einkaufsmögl. f. Lebensmittel	12,2	0,0	6,3	0,0	0,7	0,0	0,0	3,7	11,6	3,4	2,0	4,5	11,5	<b>3,4</b>	1,3
Einkaufsmögl. f Textilien, Schuhe	19,0	14,9	15,1	0,0	3,1	0,0	8,5	21,9	16,0	5,5	4,0	7,5	34,0	<b>9,3</b>	5,7
Ärztliche Versorgung	10,3	0,0	6,7	0,0	0,0	0,0	0,0	3,7	9,2	0,0	0,0	2,4	1,6	<b>1,9</b>	1,5
Zahnärztliche Versorgung	11,6	0,0	4,0	0,4	0,7	0,0	0,0	10,9	9,4	0,0	0,0	0,0	10,6	<b>2,8</b>	
Senioreneinrichtung	9,9	34,8	6,1	9,2	1,9	28,0	11,1	13,1	40,9	17,6	6,5	29,2	15,9	<b>14,0</b>	8,0
Kindertagesstätte (Kita)	20,9	5,7	4,1	0,4	2,0	3,1	6,0	11,3	5,1	6,0	2,0	0,0	2,1	<b>4,0</b>	2,6
Schule	15,1	4,9	0,0	0,4	1,9	0,0	0,0	4,2	5,0	4,5	1,0	2,7	9,4	<b>3,0</b>	2,0
Jugendfreizeiteinrichtung	43,6	12,3	2,4	7,0	7,3	0,0	3,2	37,1	18,9	25,8	20,7	7,8	20,1	<b>13,2</b>	6,2
Spielplatz	8,9	2,0	2,4	0,8	0,0	0,0	3,5	3,5	9,6	16,0	1,1	2,5	4,7	<b>3,6</b>	1,7
Spielmögl. für Kinder	3,2	5,1	2,4	1,2	0,0	0,0	2,3	0,0	5,4	18,6	2,0	2,5	2,8	<b>3,2</b>	5,5
Spiel-/Aufenthaltsmögl. Jugendliche	32,6	7,4	7,4	5,9	3,8	2,6	4,6	19,9	7,2	30,0	10,3	5,2	12,1	<b>9,9</b>	7,7
Sportanlage	20,7	25,9	4,3	5,2	8,3	9,5	8,5	7,3	31,5	43,7	17,0	4,8	3,3	<b>13,0</b>	11,9
Café, Kneipe, Gaststätte etc.	4,0	12,9	2,2	0,4	5,5	2,4	1,0	12,5	5,4	3,5	2,9	7,8	1,1	<b>3,9</b>	1,3
kulturelles Angebot (Kino, Theater)	24,0	58,4	55,1	0,5	48,6	51,3	48,4	24,0	0,0	4,5	59,6	57,3	59,0	<b>35,1</b>	29,9
Nachbarschaftstreff	47,4	53,7	43,8	22,5	41,3	59,5	32,7	44,8	49,2	46,3	51,6	42,9	51,4	<b>42,3</b>	30,6
Beratungsstellen/Behörden	24,0	42,3	2,3	1,6	18,4	60,0	16,1	31,5	21,6	3,6	20,6	24,5	25,8	<b>17,9</b>	13,0
Polizei	17,6	61,7	53,8	0,4	57,2	64,8	33,0	20,5	0,0	4,0	45,4	12,2	28,2	<b>29,6</b>	22,1
Aufenthalts- /Sitzmögl. in den Höfen	10,6	33,9	9,1	12,2	24,7	21,9	17,5	8,7	2,7	28,3	15,4	19,1	8,9	<b>16,5</b>	13,3
Wäschereien u.ä. Dienstleistungen	27,0	32,3	4,0	0,5	21,4	9,0	16,4	7,8	7,3	10,5	4,8	19,9	25,2	<b>12,4</b>	8,2
Trockenmöglichkeit (Trockenplatz)	6,9	8,5	6,7	5,7	6,9	2,4	2,0	0,0	0,0	16,1	4,5	14,1	9,7	<b>6,5</b>	5,9

Quelle: Befragung 2001 (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 jeder Zweite das Fehlen entsprechender Angebote vor Ort. Mehr Polizei(Präsenz) wird vor allem in Schmarl (64,8%), Lichtenhagen (61,7%) und Evershagen (57,2%) gewünscht. In der KTV, Stadtmitte und Lütten Klein hingegen wird dies nicht als Problem gesehen. Eigene Beratungsstellen und Behörden vor Ort werden besonders in Schmarl (60%) und Lichtenhagen (42,3%) vermisst. Die ausgebauten Ortsämter in Groß Klein und Lütten Klein scheinen hier den Bedarf hingegen überwiegend zu decken, allerdings fühlen sich die Schmarler und Lichtenhäger dabei offensichtlich stiefmütterlich behandelt, wenn sie zu Behördengängen in „ihr“ Ortsamt nach Lütten Klein/Evershagen bzw. Groß Klein gehen müssen.

Ebenfalls von vielen Angeboten ausgeschlossen fühlen sich die Bewohner einiger Quartiere in peripherer Lage, wie Diedrichshagen, Markgrafenheide und Hafenbahnweg. Hier sind viele Einrichtungen nicht vorhanden bzw. werden für die wenigen vorhandenen schlechte Noten verteilt. Auch innerhalb der größeren Stadtteile gibt es mitunter Quartiere, in denen es bestimmte Einrichtungen nicht gibt bzw. die für die Bewohner zu weit entfernt liegen (Groß Klein 1/2, KTV besonders Quartier um den Th.-Müntzer-Platz) (siehe Tabellen im Anhang).

**Abb. 25: Einrichtungen, die als Fehland angegeben wurden im Vergleich zu 1997 und 1999 (Anteil „fehlt“ an allen Antworten)**



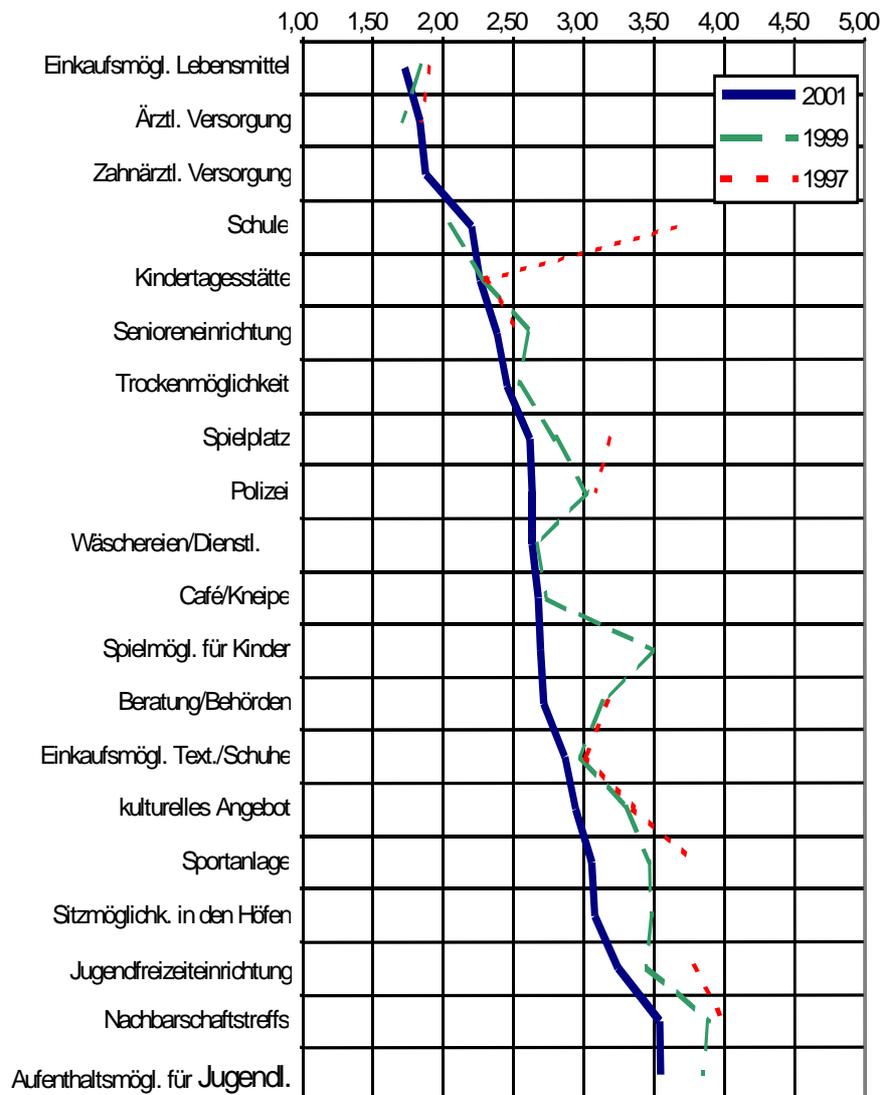
Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Die in den Stadtteilen vorhandenen Einrichtungen und Angebote werden in der Tendenz ähnlich bewertet wie 1999. 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 kulturellen Angeboten fast überall ein großes Problem ist.

Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel werden in Reutershagen (Komponistenviertel), der KTV (Gebiet Th.-Müntzer-Platz) und in der Stadtmitte (City und nördliche Altstadt) sowie in Warnemünde (Diedrichshagen und z.T. Markgrafenheide) als weniger gut bewertet, ansonsten bleibt die Benotung zwischen den Stadtteilen etwa auf einem Durchschnittsniveau. Für ärztliche Versorgung, Schulen und Kitas ist eine relativ gleichbleibende, eher positive und für Jugendfreizeiteinrichtungen (mit Ausnahme Reutershagens) eine gleichmäßig negative Einschätzung vorhanden. Bei den Senioreneinrichtungen ragen Dierkow, die KTV und Lichtenhagen negativ heraus. Spielplätze werden in der KTV, Stadtmitte und Schmarl besonders kritisch beurteilt und Spielmöglichkeiten für Kinder außerhalb von Spielplätzen erhalten in der

KTV und der Stadtmitte überwiegend nur Noten von „drei“ und schlechter. Kaum jemand hält auch in diesem Jahr in der ganzen Stadt die Aufenthaltsmöglichkeiten für Jugendliche für besser als „ausreichend“.

**Abb. 26: Bewertung einzelner Merkmale des Stadtteils im Vergleich zur Befragung 1997 und 1999 (Mittelwerte der Noten)**



Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Die Schaffung des Nebenzentrums Lütten Klein hat dazu geführt, daß hier neben Warnemünde und dem Stadtzentrum (Mitte und KTV) 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. Besonders in Lichtenhagen und Dierkow werden dafür schlechte Noten vergeben. Die besten Noten für Sportanlagen werden in Groß Klein (neuer Sportplatz etc.) und im Hansaviertel (traditionelle Sport-Standorte) vergeben. Am schlechtesten in der Bewertung der Sportanlagen schneiden die KTV, Stadtmitte und Lichtenhagen ab.

Tab. 58: Bewertung der Merkmale im Wohngebiet nach Stadtteilen (Mittelwerte)

	Warnemünde	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Hansaviertel	KTV	Mitte	Südstadt	Dierkow	Toitenwinkel	Gesamt 2001	Gesamt 1999	Gesamt 1997
Einkaufsmöglichkeit für Lebensmittel	1,94	1,76	1,67	1,34	1,66	1,33	2,19	1,73	2,06	2,46	1,59	1,81	1,57	<b>1,73</b>	1,85	1,91
Ärztliche Versorgung	2,02	2,03	1,71	1,54	1,93	1,80	1,85	2,13	2,06	1,99	1,65	1,68	2,06	<b>1,83</b>	1,71	1,85
Zahnärztliche Versorgung	2,01	2,06	1,81	1,64	2,05	1,85	1,93	1,90	2,10	1,90	1,79	1,64	2,03	<b>1,88</b>		
Schule	2,27	2,09	2,38	2,25	2,11	2,18	2,23	2,09	2,05	2,51	2,21	2,13	2,04	<b>2,20</b>	2,04	3,65
Kindertagesstätte	2,06	2,27	2,21	2,35	2,33	2,19	2,30	2,02	2,28	2,32	2,19	2,37	2,14	<b>2,26</b>	2,29	2,30
Senioreneinrichtung	2,19	2,58	2,09	2,41	2,50	2,18	2,27	2,05	2,88	2,49	2,33	3,05	2,25	<b>2,39</b>	2,61	2,55
Trockenmöglichkeit	2,30	2,54	2,57	2,27	2,81	2,83	2,02	2,09	2,13	2,60	2,24	2,96	2,68	<b>2,45</b>	2,54	
Spielplatz	2,38	2,63	2,56	2,47	2,71	2,90	2,62	2,68	3,46	2,96	2,31	2,28	2,42	<b>2,62</b>	2,80	3,19
Polizei	1,74	3,32	3,22	2,18	3,66	3,72	2,80	2,78	2,03	2,33	3,02	3,04	2,56	<b>2,63</b>	3,02	3,09
Wäschereien/Dienstleistungen	2,20	2,58	2,91	2,08	3,20	2,92	2,72	1,97	2,60	2,63	2,49	3,47	2,97	<b>2,63</b>	2,67	
Café/Kneipe	1,75	3,27	2,95	2,42	3,21	2,83	2,83	2,80	1,96	1,69	2,85	3,24	2,85	<b>2,68</b>	2,74	2,98
Spielmöglichkeit für Kinder	2,53	2,80	2,80	2,60	2,75	2,87	2,62	2,58	3,46	3,11	2,41	2,38	2,37	<b>2,70</b>	3,49	
Beratung/Behörden	2,99	3,62	2,53	2,10	2,99	3,59	3,04	3,19	3,05	2,23	2,91	3,53	2,48	<b>2,72</b>	3,14	3,18
Einkaufsmöglichkeit f. Text./Schuhe	2,62	2,90	3,55	2,00	3,59	2,97	3,01	3,73	3,26	1,63	2,76	3,25	3,56	<b>2,87</b>	2,97	3,01
kulturelles Angebot	3,08	4,15	4,19	1,98	4,19	3,87	3,96	2,75	1,85	1,71	4,02	4,27	4,31	<b>2,94</b>	3,30	3,35
Sportanlage	2,96	3,81	2,15	3,09	3,51	3,23	3,03	2,37	3,71	3,99	3,39	2,62	2,37	<b>3,05</b>	3,47	3,79
Sitzmöglichkeit in den Höfen	2,51	2,68	3,66	3,07	3,49	3,64	2,94	2,70	2,74	3,10	2,78	3,02	3,00	<b>3,08</b>	3,49	
Jugendfreizeiteinrichtung	3,71	3,33	3,19	3,22	3,46	3,44	2,49	3,00	3,37	3,52	3,65	3,28	2,97	<b>3,25</b>	3,45	3,78
Nachbarschaftstreffs	3,35	4,07	3,88	3,08	3,85	4,11	3,50	2,87	3,57	3,46	3,35	4,04	3,79	<b>3,54</b>	3,89	4,00
Aufenthaltsmögl. für Jugendliche	3,69	3,70	3,56	3,48	3,58	3,55	3,34	3,67	3,99	3,89	3,76	3,06	3,20	<b>3,55</b>	3,86	

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Auch 2001 gilt nach wie vor, daß das Angebot an gastronomischen und kulturellen Einrichtungen in den Neubauvierteln 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. 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. Da die WIRO in diesem Jahr einen Nachbarschaftstreff in Groß Klein eröffnet hat und auch in anderen Stadtteilen Treffpunkte (z.B. Ausbau der Türmchen-Schule in Reutershagen) geschaffen werden, wird sich in zukünftigen Befragungen zeigen, ob man damit tatsächlich dem Bedarf und den Bedürfnissen der Bewohner gerecht geworden ist.

## 5.2 Autos und Parkplatzprobleme

Der Motorisierungsgrad der befragten Haushalte ist gegenüber den vorangegangenen Erhebungen von 1997 und 1999 etwas gesunken und liegt wieder auf dem Niveau der Befragung von 1995. Verglichen mit dem Motorisierungsgrad der Bevölkerung in Rostock insgesamt sind die Mieter der WIRO offensichtlich etwas weniger motorisiert als andere.

**Tab. 59: Autobesitz nach Alter und Familientyp (in Prozent)**

	kein Auto	1 Auto	2 Autos	3 Autos
<30	29,7	55,1	15,2	0,0
30-<40	23,8	63,2	11,6	1,5
40-<50	16,4	70,9	12,0	0,7
50-<60	32,8	53,3	13,9	0,0
60-<70	38,3	60,1	1,6	0,0
> 70	61,3	36,9	1,0	0,9
alleinst. <40 J.	36,5	58,9	4,6	0,0
Alleinst. 40-<65 J.	53,1	46,0	0,9	0,0
Alleinst. >65 J.	80,7	18,0	0,8	0,5
Alleinerziehend	31,9	63,1	5,0	0,0
Paar	23,5	69,0	7,3	0,3
Familie	9,0	67,3	22,0	1,8
sonstige/WG	10,1	34,8	55,1	0,0
Insg. 2001	34,8	56,2	8,5	0,6
Insg. 1999	27,0	60,3	10,5	2,2
Insg. 1997	31,7	55,0	11,7	1,5
Insg. 1995	35,5	52,2	11,5	0,8

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Die Zahl der PKWs in der Stadt ist seit 1995 kontinuierlich gesunken (von 94.700 Anfang 1995 auf 84.315 Anfang 2001), obwohl die Zahl der Haushalte gestiegen ist. Die Zahl der Einwohner ist aber gesunken, so daß es 1995 0,41 Autos pro Einwohner und 2001 0,42 Autos/Einwohner gab. In der Befragung von 1999 lag das Verhältnis von PKWs und Einwohnern bei den Befragten genau im Durchschnitt (0,41). 2001 beträgt das Verhältnis in der Be-

fragung nur noch 0,37 PKW/EW. Der Grund ist wahrscheinlich der höhere Anteil von Alleinstehenden insbesondere über 65 Jahren im Sample. Bei den Alleinstehenden (auch den jüngeren) ist der Anteil der Nichtautobesitzer deutlich höher, während er bei Paaren und Familien etwa gleich groß ist wie 1999. Bei den Alleinstehenden ist der Anteil der Arbeitslosen und Sozialhilfeempfänger überdurchschnittlich hoch, bei den <40jährigen finden sich zudem viele Studenten und das Einkommen ist hier am geringsten. Dies alles sind Faktoren, die erklären können, warum der Anteil der Nichtautobesitzer höher ist.

**Tab. 60: Autobesitz nach Stadtteil (in Prozent)**

	kein Auto	1 Auto	2 Autos	3 Autos
Warnemünde	49,0	45,5	5,5	0,0
Lichtenhagen	31,0	66,8	2,2	0,0
Groß Klein	28,9	58,5	12,6	0,0
Lütten Klein	36,5	56,9	6,1	0,5
Evershagen	34,8	57,8	7,4	0,0
Schmarl	29,5	49,9	20,6	0,0
Reutershagen	34,1	53,5	11,3	1,0
Hansaviertel	45,0	55,0	0,0	0,0
KTV	35,3	48,4	16,3	0,0
Mitte	32,9	59,0	6,6	1,5
Südstadt	41,6	54,1	4,3	0,0
Dierkow	30,7	57,9	11,4	0,0
Toitenwinkel	26,9	58,5	11,2	3,4
Insg.	34,8	56,2	8,5	0,6

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Überdurchschnittlich hoch ist der Motorisierungsgrad bei den jüngeren Altersgruppen und bei Familien (nur 9% 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 Ortsteilen Toitenwinkel, Dierkow, Schmarl und Groß Klein, in denen insbesondere Familien und jüngere Mieter leben, die wenigsten Befragten kein Auto haben.

Hinsichtlich der Parkplatzsituation in allen Stadtteilen Rostocks zeigt sich in der Tendenz eine allmähliche Entspannung der Situation. Zwar monieren immer noch mehr als die Hälfte der Befragten, daß zu wenig Stellplätze vorhanden sind, aber im Vergleich zu 1997 mit 78,4% und 1999 mit 64,8% stellt sich die Situation 2001 mit 55,3% schon deutlich günstiger dar.

Auch das Problem des wilden Parkens wird von weniger Befragten als noch 1997 und 1999 als Problem benannt (44%). Eine zu weite Entfernung zu den Stellplätzen sieht wie schon 1999 jeder Fünfte (21,7%) als problematisch an. Als „sonstige“ Probleme wird besonders betont, daß es keine bzw. zu wenig Stellplätze für Besucher gibt und daß viele Stellplätze zu teuer sind. Außerdem wird das Nichtbeachten der Parkordnung moniert („auf den Stellplätzen wird wild geparkt“). Auch das Blockieren der Stellplätze durch Firmenwagen wird als Problem benannt und besonders im Hansaviertel das wilde Parken der Besucher bei Hansa Spielen.

Auf zu wenig Stellplätze wird überproportional insbesondere in der Stadtmitte, der KTV, im Hansaviertel, in Toitenwinkel und in Warnemünde hingewiesen. In Schmarl, Lütten Klein und Lichtenhagen scheint dies hingegen ein geringeres Problem zu sein. Wobei differenziert nach Quartieren in Schmarl 1 und Lütten Klein 2 ein etwas größerer Mangel gesehen wird. Entspannt hat sich die Parksituation seit 1997 besonders in Lütten Klein („zu wenig Stellplätze“ 1997 = 85%, 2001 = 33,9%), Schmarl (1997 = 71,9%, 2001 = 25,8%), Lichtenhagen (1997 = 71%, 2001 = 35,9%), der Südstadt (1997 = 68,7%, 2001 = 47,1%) und Dierkow (1997 = 82,4%, 2001 = 55,3%). Verschärft hat sich dagegen die Situation in Warnemünde und der Stadtmitte (1997 = 81,2%, 2001 = 87,1%), trotz der Errichtung von Parkhäusern dort. Angespannt bleibt die Situation trotz leichter Rückgänge in Groß Klein, Evershagen, Reutershagen und Toitenwinkel.

**Tab. 61: 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	67,4	5,6	16,0	55,1
Lichtenhagen	35,9	0,0	32,5	21,8
Groß Klein	55,3	0,0	50,5	47,8
Lütten Klein	33,9	6,8	13,6	31,6
Evershagen	59,7	0,0	23,9	40,3
Schmarl	25,8	12,8	5,2	44,9
Reutershagen	64,5	0,0	14,1	42,4
Hansaviertel	69,7	0,0	24,2	61,1
KTV	69,0	0,0	10,5	48,8
Mitte	87,1	0,0	36,2	58,9
Südstadt	47,1	0,0	5,4	20,8
Dierkow	55,3	0,0	35,3	54,7
Toitenwinkel	64,6	6,0	31,3	69,9
Insg. 2001	55,3	2,6	21,7	44,0
insg. 1999	64,8	2,1	21,9	49,5
insg. 1997	78,4	0,5	11,0	59,7

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Die überwiegende Mehrheit der Autobesitzer verfügt zwar immer noch weder über einen eigenen Stellplatz noch über eine Garage, der Anteil der Stellplatzbesitzer ist aber inzwischen auf 24,3% angestiegen und bei den Garagen liegt der Versorgungsgrad bei 17%. Einen Parkdeckplatz haben 3,2%. In der Südstadt, Lütten Klein und Warnemünde liegt der Anteil der Stellplatznutzer bei über 40%. Im Hansaviertel und der KTV verfügt keiner der Befragten über einen Stellplatz und auch in Reutershagen ist dieser Anteil nur gering. Dafür kann hier mehr als jeder Vierte über eine Garage verfügen. Auch in der Südstadt, Lütten Klein und Warnemünde liegt der Anteil der Garagenbesitzer sehr hoch, was damit zu tun hat, daß gerade in diesen Wohngebieten während ihrer Entstehungszeit auch gleichzeitig Garagen entsprechend des damaligen Bedarfes mit geplant und gebaut wurden, welche den jetzigen Bewohnern zur Verfügung stehen.

**Tab. 62: Verfügbarkeit von Parkplätzen (nur Haushalte mit PKW) ( „ja“ in Prozent)**

	Stellplatz	Garage	Parkdeck
	ja	ja	ja
Warnemünde	40,2	31,0	0,0
Lichtenhagen	27,5	0,0	0,0
Groß Klein	18,3	6,4	0,0
Lütten Klein	49,7	26,8	0,0
Evershagen	11,0	5,1	2,2
Schmarl	12,2	5,2	0,0
Reutershagen	10,6	28,8	0,0
Hansaviertel	0,0	27,3	0,0
KTV	0,0	16,8	0,0
Mitte	14,7	9,9	16,8
Südstadt	45,3	42,5	0,0
Dierkow	36,9	0,0	11,0
Toitenwinkel	25,9	15,9	7,8
Insg. 2001	24,3	17,0	3,2
insg. 1999	17,4	13,1	1,1
insg. 1997	7,2	13,8	--

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Trotz der genannten Parkplatzprobleme ist mehr als die Hälfte der Autobesitzer (61%) nicht bereit, einen Stellplatz oder eine Garage kostenpflichtig anzumieten. Der Grad der Ablehnung ist wesentlich höher als noch 1999 und 1997. Ein Grund dafür ist wahrscheinlich, daß mehr Befragte als 1999 bereits einen Stellplatz oder eine Garage haben, also keine weitere anmieten möchten und daß jene, die noch keine kostenpflichtige Parkmöglichkeit haben, diese auch nicht wünschen. Der Anteil der Ablehnungen liegt bei dieser Gruppe ebenfalls bei 60%. Das Potential an Anmietungswilligen scheint also schon zum größten Teil ausgeschöpft zu sein. Allerdings hängt das auch davon ab, wie groß das Angebot an öffentlichen und wilden Parkplätzen bleibt. Schrumpft es, dürfte die Bereitschaft der bisher Anmietungsunwilligen wachsen.

**Tab. 63: Bereitschaft zur Anmietung eines kostenpflichtigen Parkplatzes nach Ortsteilen (nur Haushalte mit PKW, in Prozent)**

	Ja	Ja, aber nur wenn er gesichert ist	Ja, aber nur in Wohnungsnähe	nein
Warnemünde	5,7	0,0	39,0	55,3
Lichtenhagen	6,1	4,7	10,5	78,7
Groß Klein	0,0	5,4	44,6	50,0
Lütten Klein	1,6	1,3	12,4	84,7
Evershagen	3,5	12,0	25,6	59,0
Schmarl	5,7	7,3	25,7	61,3
Reutershagen	2,4	1,6	30,0	66,1
Hansav./KTV	0,0	14,1	13,3	72,6
Hansav./KTV	15,6	5,6	31,8	47,0
Mitte	6,0	13,1	31,8	49,0
Südstadt	10,8	2,6	33,3	53,3
Dierkow	4,4	20,8	17,2	57,7
Toitenwinkel	3,2	7,8	37,4	51,6
Insg. 2001	4,3	7,4	27,2	61,0
Insg. 1999	4,6	--	56,8	38,6
Insg. 1997	20,9	--	28,4	50,6

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Die Höhe der Zahlungsbereitschaft für eine Parkmöglichkeit hat sich gegenüber den vorangegangenen Befragungen nicht wesentlich verändert. Die Mittelwerte, welche die befragten Mieter für Parkmöglichkeiten zu zahlen bereit wären, liegen für einen Stellplatz bei 31,77 DM (1999 = 29,17 DM), für eine Garage bei 59,01 DM (1999 = 51,67 DM) und für einen Platz auf einem Parkdeck bei 43,25 DM (1999 = 39,21 DM). Das Spektrum der genannten Summen reicht dabei von 10 DM bis 200 DM.

**Tab. 64: Zahlungsbereitschaft für Parkplätze (Mittelwert in DM)**

	Stellplatz	Garage	Parkdeck
Warnemünde	28,21	10,00	29,93
Lichtenhagen	32,11	(133,15)	(70,00)
Groß Klein	26,09	16,61	16,61
Lütten Klein	34,85	46,10	45,20
Evershagen	33,19	61,34	41,78
Schmarl	29,18	74,35	45,33
Reutershagen	29,07	44,56	29,38
Hansaviertel	34,49	(86,58)	(74,84)
KTV	40,72	67,02	63,47
Mitte	37,13	72,60	52,56
Südstadt	30,22	52,97	42,08
Dierkow	27,06	45,76	27,75
Toitenwinkel	31,09	50,58	36,72
Insg. 2001	31,77	59,01	43,25
Insg. 1999	29,43	51,67	39,21
Insg. 1997	30,90	61,23	

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Die Fallzahlen für die Frage nach der Zahlungsbereitschaft für Garagen und Parkdecks sind in manchen Stadtteilen sehr gering (unter fünf Fälle), so daß z.B. in Lichtenhagen der hohe Wert von 133 DM zustande kommt, weil einer von drei Befragten 200 DM angegeben hat. 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 (86% der Autobesitzer) möchte weniger als 40 DM für einen Stellplatz zahlen. Das Niveau der Zahlungsbereitschaft hat sich also in den letzten Jahren kaum verändert. Nur in der KTV und im Hansaviertel ist wegen der besonders angespannten Parkplatzsituation mehr als Viertel bereit, 50 DM oder mehr für einen Stellplatz zu zahlen.

Als durchschnittliche Miethöhe für eine Garage gilt für die Mehrzahl offensichtlich ein Wert zwischen 50 DM und 80 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 und Nordwesten zwischen 20 DM und 50 DM ausgeben wollen, während im Hansaviertel, der KTV und der Stadtmitte der Betrag dafür etwas höher liegt. Hier sind ca. die Hälfte bereit, zwischen 40 DM und 60 DM für einen Parkdeckplatz zu entrichten.

## 5.3 Nachbarschaftsbeziehungen und soziale Probleme

### 5.3.1 Nachbarschaftsbeziehungen

Ähnlich wie in den vorangegangenen Befragungen hat sich für mehr als die Hälfte der Befragten (55,6%) nichts an der Qualität der Nachbarschaftsbeziehungen in den letzten Jahren verändert. Etwas weniger als vor zwei Jahren sehen eine Verbesserung der Situation, während für wiederum 40% eine Verschlechterung eingetreten ist.

Besonders in Dierkow, Schmarl, Groß Klein, aber auch in der Stadtmitte und der KTV ist man mehrheitlich von der Verschlechterung der nachbarschaftlichen Beziehungen überzeugt. Eher konstant wird die Situation in Warnemünde, dem Hansaviertel, der Südstadt und Lütten Klein bewertet. Verbesserungen werden vor allem in Toitenwinkel und Warnemünde genannt.

**Tab. 65: Veränderung der nachbarschaftlichen Beziehungen nach Stadtteilen (in Prozent)**

	besser	gleich	schlechter	Insg.
Warnemünde	8,7	70,9	20,4	100,0
Lichtenhagen	4,5	52,9	42,6	100,0
Groß Klein	6,2	40,0	53,8	100,0
Lütten Klein	2,5	67,7	29,9	100,0
Evershagen	4,1	51,3	44,6	100,0
Schmarl	2,5	40,6	56,9	100,0
Reutershagen	4,0	73,5	22,5	100,0
Hansaviertel	0,0	70,4	29,6	100,0
KTV	2,7	44,9	52,5	100,0
Mitte	2,2	42,2	55,6	100,0
Südstadt	6,3	66,8	26,8	100,0
Dierkow	3,7	35,2	61,1	100,0
Toitenwinkel	11,0	51,5	37,5	100,0
<b>Insg. 2001</b>	<b>4,3</b>	<b>55,6</b>	<b>40,0</b>	<b>100,0</b>
Insg. 1999	7,7	51,9	40,4	100,0
Insg. 1997	6,7	53,2	40,2	100,0
Insg. 1995	3,2	58,7	38,1	100,0

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Etwas überproportional weisen Alleinstehende über 65 Jahren und Familien auf sich verschlechternde Nachbarschaftsbeziehungen hin. Daß die Nachbarschaftsverhältnisse besser geworden sind, betonen vor allem Mieter, die noch nicht so lange in ihrer Wohnung wohnen. Bei einer Wohndauer von weniger als 5 Jahren sahen 7,3% eine Verbesserung, bei einer Wohndauer von 5-<10 Jahren noch 5,8%. Wer länger in seiner Wohnung lebt, sieht keine Verbesserung, sondern eher eine Verschlechterung. Bis zu einer Wohndauer von 20 Jahren steigt der Anteil jener, die eine „Verschlechterung“ sehen, von 36,4% auf 54,3%. Wer schon länger als 20 Jahre in seiner Wohnung lebt, sieht in der Tendenz hingegen eher ein gleichbleibendes Nachbarschaftsverhältnis (57%).

Hinsichtlich der Qualität der nachbarschaftlichen Beziehungen zeigt sich ein eher „normales“, ausgewogenes Bild urbanen Zusammenlebens, bei der überwiegenden Mehrheit beschränkt

sich der Kontakt auf das Grüßen der Nachbarn (69%) bzw. darauf, mit ihnen über allgemeine Dinge zu sprechen (66,5%). Wo es notwendig ist, hilft man sich gegenseitig und versucht die Probleme eher im Haus zu lösen (52,9%). Nur jeweils etwa ein Drittel gibt an, mit den Nachbarn auch über persönliche Dinge zu reden bzw. sogar mit ihnen befreundet zu sein. Die wenigsten (13,8%) gehen sich aus dem Weg und nur 5,1% meinen, daß sie mit manchen ihrer Nachbarn überhaupt nicht auskommen und sich ständig streiten. Insgesamt entspricht dieser Befund den vorangegangenen Untersuchungen, wobei positiv anzumerken bleibt, daß eher konflikthafte Verhältnisse nach einer Zunahme in den Vorjahren wieder rückläufig sind.

**Tab. 66: Art der nachbarschaftlichen Beziehungen nach Stadtteilen (nur „ja“ in Prozent)**

	Warnemünde	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Hansaviertel	KTV	Mitte	Südstadt	Dierkow	Toitenwinkel	Insg. 2001	Insg. 1999	Insg. 1997	Insg. 1995
Sie sind mit einigen Nachbarn befreundet	44,4	34,5	20,4	42,3	26,4	36,1	37,6	30,9	25,7	28,4	35,7	29,7	28,4	<b>32,6</b>	36,7	22,5	18,6
Sie sprechen mit Nachbarn über persönliche Angelegenheiten.	42,8	25,5	21,0	49,2	40,5	27,5	48,4	40,7	28,2	32,1	47,6	16,4	25,9	<b>36,8</b>	36,0	45,5	46,9
Sie sprechen häufig mit den Nachbarn über allgemeine Dinge.	92,0	62,1	54,8	74,3	53,2	68,6	81,2	73,5	67,6	57,1	80,6	51,9	58,3	<b>66,5</b>	70,3		
Sie helfen sich gegenseitig und lösen Probleme eher im Haus.	77,6	44,3	40,6	64,2	43,0	47,6	67,8	63,9	55,3	41,1	68,4	32,6	39,3	<b>52,9</b>	51,3	58,5	68,7
Sie grüßen sich, haben aber sonst kaum Kontakt	48,9	67,9	72,2	63,4	81,7	74,5	53,4	63,4	71,3	76,7	56,4	84,6	80,5	<b>69,4</b>			
Sie gehen sich überwiegend aus dem Weg.	8,5	12,3	27,3	12,3	17,7	10,3	5,8	16,9	7,5	20,1	5,8	16,6	13,3	<b>13,8</b>	24,3	16,4	13,1
Sie streiten sich oft mit einigen Nachbarn und kommen mit manchen überhaupt nicht aus.	3,9	15,5	13,3	2,3	7,4	10,3	4,1	3,8	1,9	0,0	1,5	4,9	2,9	<b>5,1</b>	7,2	5,6	3,0

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Diese allgemeinen Befunde differieren stark nach Stadtteilen, wobei sich zunächst wiederum das bekannte Bild zeigt: In einigen Neubaugebieten fällt die Bewertung, was die Qualität der Nachbarschaftsbeziehungen betrifft, zum Teil deutlich schlechter aus als in anderen Stadtteilen. Allerdings scheinen auch die nachbarschaftlichen Beziehungen in der Stadtmitte und der KTV weniger eng geworden zu sein. Man geht sich auch dort vielfach aus dem Weg bzw. beschränkt die Beziehungen auf das Grüßen.

Es gibt bei der Art der nachbarschaftlichen Beziehungen relativ viele Doppelnennungen. Man kann diese Angaben aus ihrer Kombination in vier Arten von Nachbarschaftsbeziehungen zusammenfassen und zwar in:

- sehr „enge“ Beziehungen, d.h. „Freundschaften“ plus „über Persönliches sprechen“ und/oder „sich gegenseitig helfen“ bzw. „über Allgemeines sprechen“. Dabei kann es auch sein, daß man zu anderen Nachbarn nur Grußkontakte hat, Konflikte kommen nicht vor.
- „Gutes Klima“, d.h. nicht unbedingt Freundschaften, aber ein gutes persönliches Verhältnis, gegenseitige Hilfe und selten Kennzeichen von Anonymität sowie keiner Konflikte.

- „Lose Beziehungen“, d.h. man „grüßt sich“, „hilft sich gelegentlich“ auch, redet miteinander über Allgemeines, kann sich aber durchaus auch aus dem Weg gehen.
- „Anonym“, d.h. schließlich, daß Kombinationen von „man begrüßt sich“, „geht sich aus dem Weg“ und „kommen mit manchen Nachbarn nicht aus“ überwiegen. Nähere persönliche Kontakte werden hier nicht benannt.

„Sehr enge Beziehungen“ gelten dabei für 25,2% der Befragten, ein „gutes Klima“ herrscht bei 15,9%, eher lose Beziehungen pflegen 31,5% und für 27,4% stellen sich die nachbarschaftlichen Beziehungen eher „anonym“ dar. Sehr „eng“ sind vor allem die Beziehungen der Älteren, d.h. der Alleinstehenden über 65 Jahre (42,1%) und der älteren Paare (35%), wobei mit zunehmender Wohndauer der Anteil „enger“ Beziehungen zunimmt (Wohndauer unter 5 Jahren = 14%, über 25 Jahre = 47%). Ein „gutes Klima“ findet sich eher bei den über 50jährigen (über 20%) und „lose Beziehungen“ pflegen überdurchschnittlich häufig Familien (45%). „Anonym“ leben dagegen vor allen Alleinstehende unter 40 Jahren (57%) und Alleinerziehende (42%). Mit zunehmendem Alter bzw. auch mit zunehmender Wohndauer nimmt der Anteil der „anonymen“ Beziehungen ab.

**Tab. 67: Nachbarschaftsverhältnis zusammengefaßt (in Prozent)**

	sehr eng	gutes Klima	lose	anonym
Warnemünde	40,3	24,5	24,3	10,9
Lichtenhagen	20,8	18,5	18,7	41,9
Groß Klein	18,3	4,3	27,0	50,4
Lütten Klein	33,8	20,8	31,8	13,5
Evershagen	17,1	13,0	35,9	34,1
Schmarl	23,8	9,4	38,1	28,6
Reutershagen	38,5	18,0	26,7	16,8
Hansaviertel	28,7	19,9	28,1	23,4
KTV	22,2	10,5	44,8	22,5
Stadtmitte	24,2	11,0	23,5	41,3
Südstadt/Biestow	33,4	23,6	31,4	11,6
Dierkow	8,6	10,6	42,4	38,4
Toitenwinkel	12,9	20,6	32,9	33,5
Insg.	25,2	15,9	31,5	27,4

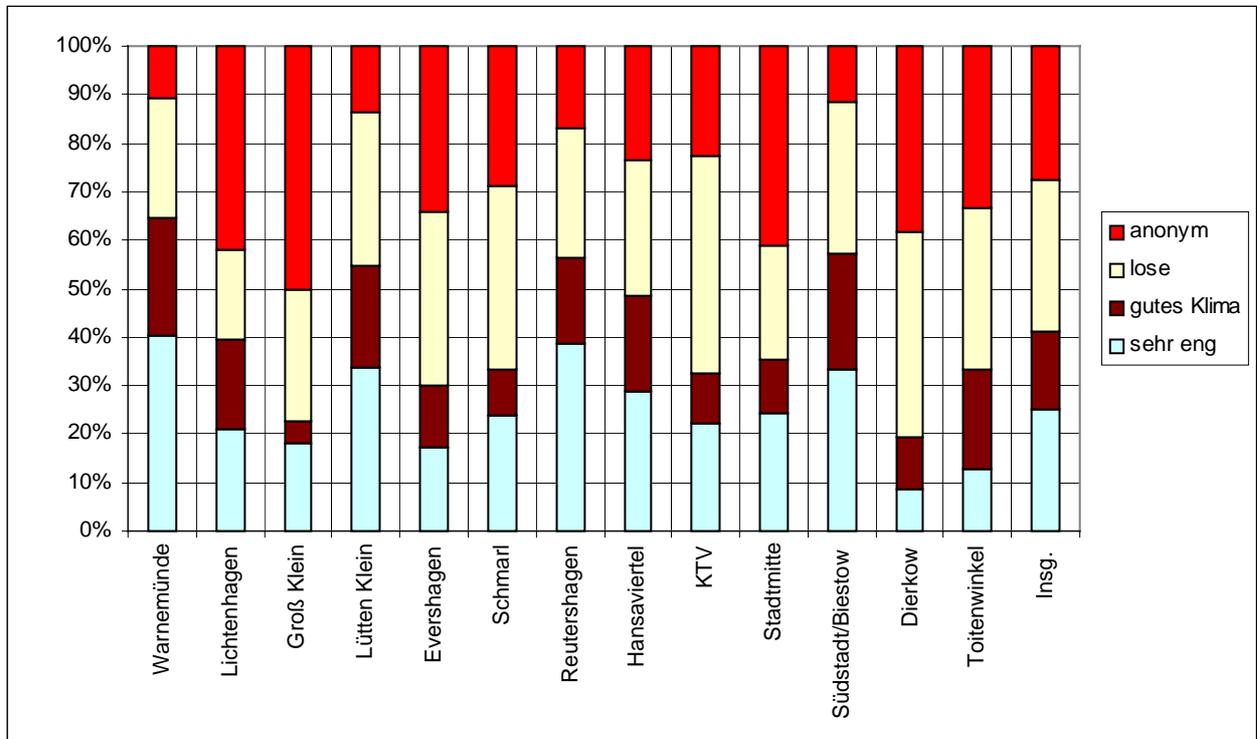
Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Als „anonym“ und „lose“ werden die nachbarschaftlichen Beziehungen vor allen in Groß Klein (besonders Groß Klein 1/2 und 3/4) und Dierkow (besonders Dierkow 2) sowie in Lichtenhagen (besonders Lichtenhagen 2), Evershagen (besonders Evershagen 1 und 4), Schmarl (besonders Schmarl 1) und Toitenwinkel empfunden. Aber auch in der Stadtmitte (besonders in der City) sind die Beziehungen vielfach „anonym“, während sie in der KTV eher als „lose“ beschrieben werden. In diesen beiden Stadtgebieten dürfte die Fluktuation und die damit verbundene Umwälzung auch der sozialen Zusammensetzung der Mieterschaft eine wesentliche Rolle für diese Einschätzung spielen.

Ein überwiegend gutes Nachbarschaftsklima herrscht dagegen in den überwiegend von Älteren bewohnten Stadtteilen vor (Warnemünde, Südstadt, Reutershagen, Lütten Klein). Dabei werden nur im Quartier Warnemünde 2 „anonyme“ Beziehungen genannt, ebenso wird eher

in Lütten Klein 4, in Reutershagen 2 und in der Südstadt 1 auf „anonyme“ Verhältnisse verwiesen.

**Abb. 27: Nachbarschaftsverhältnis zusammengefaßt (in Prozent)**



Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

### 5.3.2 Soziale Probleme

Beim Thema sozialer Probleme im Stadtteil ergeben sich zwischen den verschiedenen Befragungszeitpunkten große Unterschiede. In der Befragung 1999 gaben fast zwei Drittel an, es gäbe soziale Probleme, zwei Jahre zuvor waren es nur 47,8% und 2001 gaben dies nur 42,1% der Befragten an. In der Tendenz scheint es damit etwas weniger soziale Probleme zu geben als in den Vorjahren, aber weil die Werte auch innerhalb der Stadtteile stark schwanken, hat offensichtlich die jeweils unterschiedliche Zusammensetzung der Stichprobe einen großen Einfluß auf das Befragungsergebnis, weshalb dieses nicht überbewertet werden sollte.

Stark zurückgegangen ist die Nennung von sozialen Problemen in Warnemünde, Groß Klein, Lütten Klein und Toitenwinkel. In der Südstadt und Lichtenhagen hingegen sieht man häufiger soziale Probleme als in den Vorjahren, während in den anderen Stadtteilen mit leichten Schwankungen nach unten das Niveau in etwa gleich geblieben ist.

Mit zunehmendem Alter werden soziale Probleme weniger benannt. Insbesondere Familien mit Kindern und Alleinerziehende, aber auch jüngere Alleinstehende sehen verstärkt soziale Probleme in ihrem unmittelbaren Lebensumfeld. Bei umfassend modernisierten und sanier-

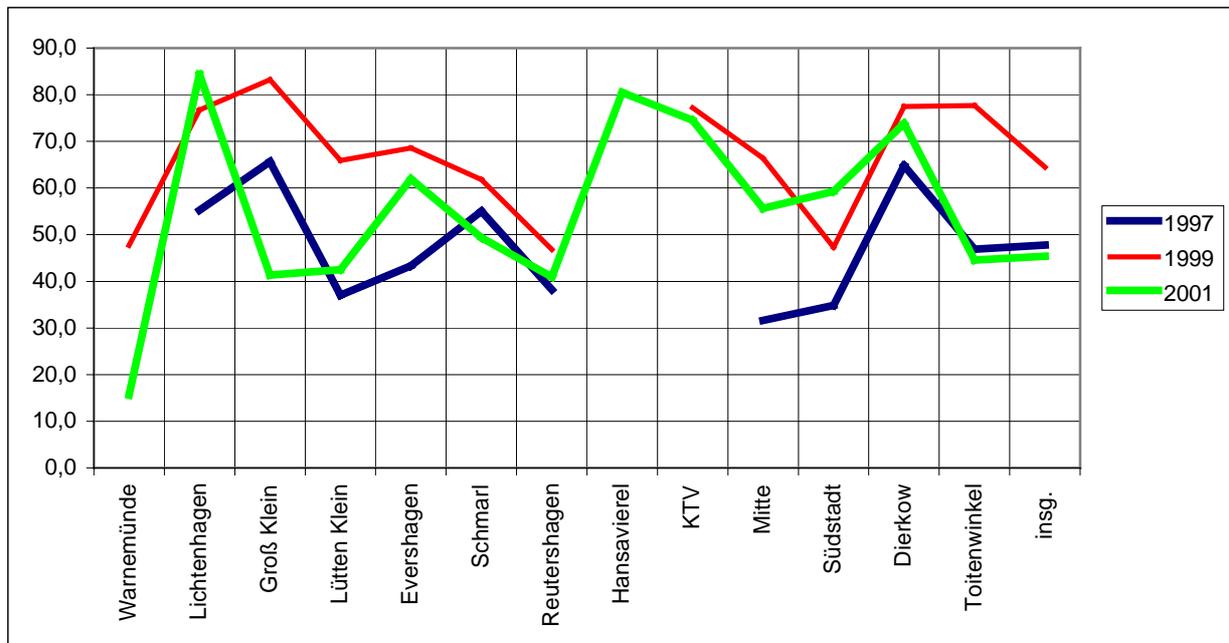
ten Häusern hält sich die Nennung von sozialen Problemen ungefähr die Waage, während überproportional viele Mieter in nicht modernisierten Häusern auf entsprechende Problemlagen aufmerksam machen.

**Tab. 68: Soziale Probleme im Haus oder im näheren Wohfeld nach Stadtteilen (in Prozent)**

	Ja	nein	Insg.
Warnemünde	15,6	84,4	100,0
Lichtenhagen	58,6	41,4	100,0
Groß Klein	57,5	42,5	100,0
Lütten Klein	38,1	61,9	100,0
Evershagen	50,6	49,4	100,0
Schmarl	59,1	40,9	100,0
Reutershagen	19,5	80,5	100,0
Hansaviertel	25,5	74,5	100,0
KTV	44,4	55,6	100,0
Mitte	40,7	59,3	100,0
Südstadt	26,2	73,8	100,0
Dierkow	55,5	44,5	100,0
Toitenwinkel	54,6	45,4	100,0
<b>Insg. 2001</b>	<b>42,1</b>	<b>57,9</b>	<b>100,0</b>
Insg. 1999	64,5	35,5	100,0
Insg. 1997	47,8	52,2	100,0

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

**Abb. 28: Soziale Probleme im Haus oder im näheren Wohfeld nach Stadtteilen im Vergleich zu 1997 und 1999 („ja“ Prozent)**



Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Hinsichtlich der Art der sozialen Probleme im Haus und im Umfeld ist ein direkter Vergleich zu den Befunden von 1997 und 1999 nicht herstellbar, weil in der jetzigen Untersuchung differenzierter und mit anderen Bewertungskategorien danach gefragt wurde. In diesem Jahr

sollte angegeben werden, wie häufig ein Problem auftaucht und nicht nur, ob es existiert oder nicht. Letzteres kann nur durch die Zusammenfassung der verschiedenen Kategorien ermittelt werden, dabei gilt die Angabe „selten“ und „nie“ als weitgehende Nichtexistenz des Problems, während „sehr häufig“, „häufig“ und „regelmäßig“ als Existenz gewertet werden. Danach eingeteilt steht bei den Nennungen sozialer Probleme, die das Haus betreffen, in diesem Jahr „unnötiger Lärm“ (54,4%) an der Spitze, knapp vor der in den Vorjahren führenden Nennung „Nichteinhaltung der Hausordnung“ (54,2%). An dritter Stelle steht die Geruchsbelästigung im Haus (44,8%). Es folgen „unfreundliches Verhalten von Nachbarn“ (38,1%) und „Alkohol/Drogen“ (36,8%). An letzter Stelle steht die Tierhaltung, die für 29,2% ein Problem ist.

Beim Umfeld steht ebenfalls „unnötiger Lärm“ mit Abstand an der Spitze (61,1%), gefolgt von „Tierhaltung“ und „Alkohol/Drogen“ (jeweils 40,4%). Einen geringeren Anlaß für Probleme bieten „unfreundliches Verhalten von Nachbarn“ (31,1%) und „Geruchsbelästigung“ (24,8%). „Lärm im Umfeld“ ist besonders in Toitenwinkel und Dierkow sowie in Schmarl und Lichtenhagen ein Problem, dort geben bis zu 40% der Befragten an, dies Problem trete „sehr häufig“ oder „häufig“ auf. Die geringsten Lärmbelästigungen treten dagegen in der Südstadt und im Hansaviertel auf.

**Tab. 69: Art und Ausmaß der sozialen Probleme im Haus und im Umfeld nach Stadtteilen („ja“ in Prozent<sup>1</sup>)**

	unnötiger Lärm		unfreundliches Verhalten von Nachbarn		Tierhaltung		Geruchsbelästigung		Alkohol, Drogen		Nichteinhaltung Hausord-
	Haus	Umfeld	Haus	Umfeld	Haus	Umfeld	Haus	Umfeld	Haus	Umfeld	nung
Warnemünde	30,8	60,7	36,2	35,9	29,1	50,6	61,5	31,4	31,9	26,4	43,1
Lichtenhagen	72,6	78,6	48,7	46,8	44,5	42,5	61,0	40,9	49,7	53,3	83,3
Groß Klein	64,0	42,4	17,1	15,0	30,6	27,5	66,7	14,1	55,0	46,7	66,3
Lütten Klein	44,4	53,8	33,2	29,8	24,6	37,7	44,7	27,8	27,8	33,9	60,0
Evershagen	50,7	65,1	47,6	33,9	26,3	46,0	39,1	32,4	39,8	49,1	41,7
Schmarl	55,8	74,6	36,0	37,2	35,3	60,0	39,0	23,8	27,7	50,0	46,7
Reutershagen	53,9	41,8	38,1	27,0	22,3	39,5	28,1	25,0	26,1	23,8	42,3
Hansaviertel	48,4	68,1	35,8	29,0	25,4	37,8	31,3	10,2	34,3	10,6	51,5
KTV	43,6	53,0	38,6	27,5	11,3	33,4	27,3	15,6	22,0	37,1	43,2
Mitte	55,8	76,6	31,1	20,1	20,3	33,1	33,8	35,5	23,1	30,5	46,2
Südstadt	37,2	57,9	22,1	20,3	25,8	27,8	46,5	7,6	24,1	17,9	34,2
Dierkow	83,3	75,4	61,4	45,3	40,0	51,6	44,4	19,1	62,1	58,5	71,9
Toitenwinkel	62,8	62,1	57,1	48,5	46,2	51,2	47,5	22,6	47,0	60,8	60,5
<b>Gesamt 2001</b>	<b>54,4</b>	<b>61,1</b>	<b>38,1</b>	<b>31,1</b>	<b>29,2</b>	<b>40,4</b>	<b>44,8</b>	<b>24,8</b>	<b>36,8</b>	<b>40,4</b>	<b>54,2</b>
Gesamt 1999	36,6	43,3	22,0	13,7	41,8	49,7	28,5	14,0	25,6	31,3	56,8
Gesamt 1997	27,0	31,1							12,4	13,2	

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

1999 und 1997 wurde nach „ja“ oder „nein“ gefragt, 2001 wurde nach der Häufigkeit zwischen „sehr häufig“ und „nie“ gefragt. Um eine ungefähre Vergleichbarkeit herzustellen, wurden die Werte für „sehr häufig“, „häufig“ und „nicht so häufig, aber regelmäßig“ zu „ja“ zusammengefaßt und „selten“ sowie „nie“ zu „nein“. Dies ergibt dann allerdings insgesamt höhere Werte für 2001.

Tab. 70: Ausmaß der sozialen Probleme im Haus und im Umfeld (in Prozent)

	Warne- münde	Lichten- hagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evers- hagen	Schmarl	Reu- tersha- gen	Hansa- viertel	KTV	Mitte	Südstadt	Dierkow	Toiten- winkel	Insg.
<b>Unnötiger Lärm im Haus</b>														
sehr häufig	10,0	33,5	5,9	6,8	11,9	17,6	11,2	0,0	14,6	6,5	4,3	20,1	10,9	11,2
häufig	11,0	3,0	15,4	12,4	13,8	21,8	21,9	11,6	7,4	19,6	4,7	20,0	30,4	15,0
gelegentlich	9,8	36,1	42,7	25,2	25,0	16,5	20,7	36,8	21,6	29,6	28,3	43,2	21,5	28,1
selten	37,7	21,1	24,0	34,6	31,5	24,0	16,5	34,3	36,2	17,6	33,0	5,2	24,9	26,7
nie	31,5	6,3	12,0	21,0	17,8	20,2	29,7	17,3	20,2	26,7	29,8	11,5	12,3	18,9
<b>Unnötiger Lärm im Umfeld</b>														
sehr häufig	14,9	20,8	5,4	13,9	19,7	23,5	10,2	9,5	21,9	37,9	26,3	4,2	7,4	16,6
häufig	17,5	3,1	20,0	15,0	16,1	21,2	11,0	26,0	6,4	19,6	15,5	27,5	26,3	17,2
gelegentlich	28,2	54,7	17,0	24,9	29,3	29,9	20,6	32,6	24,7	19,1	16,2	43,7	28,4	27,4
selten	31,9	9,1	45,3	29,6	19,8	21,5	40,3	22,3	32,2	18,4	16,9	17,8	24,9	25,7
nie	7,4	12,4	12,2	16,6	15,1	3,9	17,8	9,5	14,8	5,0	25,1	6,8	13,0	13,1
<b>Unfreundliches Verhalten von Nachbarn im Haus</b>														
sehr häufig	11,1	15,5	4,2	1,6	14,1	15,8	5,5	6,5	22,6	1,7	4,1	18,9	9,0	8,8
häufig	9,5	15,0	2,2	11,6	16,9	13,3	10,8	0,0	4,7	9,3	3,4	12,6	19,4	10,9
gelegentlich	15,6	18,2	10,6	19,9	16,5	7,0	21,8	29,3	11,3	20,1	14,6	29,9	28,7	18,5
selten	24,1	27,0	54,3	44,8	23,9	21,9	22,9	32,2	34,9	25,4	35,6	22,3	9,7	31,3
nie	39,7	24,3	28,6	22,1	28,5	42,0	39,0	32,1	26,6	43,5	42,3	16,2	33,3	30,6
<b>Unfreundliches Verhalten von Nachbarn im Umfeld</b>														
sehr häufig	18,2	9,8	2,5	0,9	2,2	9,9	4,1	6,5	10,6	2,3	2,0	9,0	0,0	4,2
häufig	4,1	18,5	2,9	7,8	9,3	4,4	8,7	0,0	4,4	4,0	3,5	18,3	22,1	8,6
gelegentlich	13,6	18,5	9,6	21,2	22,3	22,9	14,2	22,5	12,4	13,8	14,7	18,0	26,3	18,3
selten	28,2	34,0	52,8	39,5	29,4	26,9	28,2	30,9	25,2	26,4	32,3	32,0	18,0	32,8
nie	35,9	19,1	32,2	30,7	36,6	35,9	44,9	40,1	47,3	53,4	47,4	22,7	33,5	36,0
<b>Geruchsbelästigung im Haus</b>														
sehr häufig	18,5	8,0	18,9	10,5	8,5	6,5	6,5	6,7	10,2	7,1	8,7	18,6	9,1	10,5
häufig	13,7	18,6	0,0	14,4	21,1	9,1	6,0	0,0	7,0	9,0	6,9	8,5	32,4	12,8
gelegentlich	29,3	34,4	47,8	19,8	9,5	23,4	15,7	24,6	10,1	17,7	30,9	17,3	6,0	21,5
selten	22,9	27,8	11,6	23,1	24,6	21,9	20,7	37,9	24,5	23,5	19,9	36,7	32,8	24,2
nie	15,6	11,2	21,7	32,2	36,2	39,0	51,2	30,8	48,2	42,7	33,6	18,9	19,7	31,0
<b>Geruchsbelästigung im Umfeld</b>														
sehr häufig	2,8	3,0	2,5	1,9	6,6	0,0	4,3	0,0	10,2	7,6	2,2	4,2	0,0	3,5
häufig	9,4	8,1	2,9	5,0	4,6	8,4	2,9	0,0	0,0	7,4	0,0	0,0	7,7	4,5
gelegentlich	19,2	29,9	8,6	21,0	21,2	15,5	17,8	10,2	5,4	20,5	5,4	14,9	14,9	16,8
selten	14,5	24,7	32,3	25,9	25,0	26,6	20,6	32,3	29,2	25,4	33,3	43,8	48,4	29,5
nie	54,1	34,3	53,7	46,3	42,7	49,5	54,5	57,5	55,2	39,1	59,0	37,1	29,0	45,7
<b>Alkohol/Drogen im Haus</b>														
sehr häufig	15,5	33,0	18,3	7,3	14,3	0,0	9,0	0,0	16,0	4,9	3,9	23,0	8,5	11,7
häufig	5,7	6,7	7,3	7,6	7,6	5,6	8,8	27,6	0,0	15,4	0,0	23,4	21,9	9,9
gelegentlich	10,7	10,0	29,4	12,9	17,9	22,0	8,3	6,7	6,0	2,8	20,2	15,7	16,6	15,2
selten	3,6	9,2	4,5	22,1	19,5	20,2	10,3	9,5	10,5	9,5	17,8	15,9	22,3	15,2
nie	64,4	41,1	40,5	50,1	40,7	52,1	63,6	56,1	67,6	67,3	58,1	22,0	30,7	48,0
<b>Alkohol/Drogen im Umfeld</b>														
sehr häufig	7,4	37,5	6,4	3,0	17,2	8,3	4,3	0,0	4,6	6,1	2,0	20,3	14,5	10,2
häufig	13,4	8,9	8,1	10,3	14,9	7,1	10,6	10,6	6,2	11,3	3,8	11,7	31,2	11,9
gelegentlich	5,6	6,9	32,3	20,6	17,0	34,6	9,0	0,0	26,3	13,1	12,1	26,5	15,1	18,2
selten	8,1	15,3	15,9	20,2	19,7	15,8	21,1	16,3	12,5	18,4	29,5	19,2	16,2	18,5
nie	65,5	31,4	37,4	45,9	31,2	34,2	55,1	73,2	50,5	51,2	52,5	22,3	23,0	41,1
<b>Tierhaltung im Haus</b>														
sehr häufig	11,6	24,1	0,0	8,4	9,3	14,3	12,9	7,2	5,8	2,3	1,6	13,9	1,9	8,0
häufig	11,9	6,2	1,7	5,7	4,1	2,6	6,6	10,2	0,0	7,3	7,9	12,7	14,9	6,4
gelegentlich	5,6	14,2	29,7	10,1	12,9	18,4	2,8	8,0	5,4	10,6	16,3	13,4	29,4	14,7
selten	13,3	12,1	13,0	24,9	20,3	28,2	13,2	10,2	47,6	27,2	26,2	38,6	19,5	22,5
nie	57,5	43,4	55,6	50,9	53,3	36,5	64,5	64,5	41,2	52,6	48,0	21,4	34,3	48,3
<b>Tierhaltung im Umfeld</b>														
sehr häufig	11,5	21,4	4,1	3,2	17,0	13,6	13,8	13,1	29,0	13,2	5,3	13,6	12,9	11,8
häufig	12,5	6,4	11,6	7,7	2,9	8,2	19,3	0,0	4,3	2,3	8,3	6,0	16,9	7,9
gelegentlich	26,7	14,7	11,8	26,8	26,2	38,1	6,3	24,6	0,0	17,6	14,3	32,0	21,4	20,8
selten	10,1	33,0	36,6	22,1	20,0	17,7	19,5	22,8	39,0	19,4	27,2	30,1	26,7	25,1
nie	39,3	24,5	35,9	40,2	34,0	22,3	41,0	39,5	27,6	47,5	45,0	18,3	22,1	34,4

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

„Unnötiger Lärm im Umfeld“ ist eher ein Problem der Stadtteile mit hoher Verkehrsbelastung bzw. mit Zentrumsfunktionen (Stadtmitte etc.), aber auch in Schmarl wird dies überdurchschnittlich häufig beklagt.

„Unfreundliches Verhalten von Nachbarn“ wird „sehr häufig“ in der KTV genannt (22,6%) und ebenso in Dierkow und Schmarl. „Unfreundliche Nachbarn im Umfeld“ scheinen in Warnemünde (18%) und in der KTV sowie Lichtenhagen etwas häufiger vorzukommen.

„Geruchsbelästigung im Haus“ kommt „sehr häufig“ in Warnemünde, Groß Klein und Dierkow vor (über 18%), im Umfeld wird es in der KTV, Warnemünde und Schmarl etwas häufiger genannt.

Probleme mit Alkohol und Drogen im Haus kommen in Dierkow, Lichtenhagen, Toitenwinkel und im Hansaviertel „häufig“ vor und auch im Umfeld ist dies ein Problem hauptsächlich dieser Stadtteile.

Tierhaltung im Haus ist schließlich in Lichtenhagen, Schmarl und Dierkow ein häufiges Problem, im Umfeld dagegen besonders in der KTV („Hundekot auf den Straßen“).

Den Fragenkomplex zum sozialen Umfeld abschließen sollte eine Frage nach persönlichen Erfahrungen mit bestimmten Verhaltensweisen von Mitmenschen. Im Gegensatz zu den vorangegangenen Befragungen wurde 2001 nicht nur nach den negativen Erfahrungen Gewalt, Vandalismus usw. gefragt, sondern auch nach positiven Erfahrungen mit spontaner Hilfsbereitschaft und besonderer Rücksichtnahme durch andere.

**Tab. 71: Erfahrungen mit verschiedenen Verhaltensweisen nach Stadtteilen (in Prozent)**

	Hilfsbereitschaft Erwachsener	Hilfsbereitschaft Jugendlicher	Rücksicht im Verkehr	Rücksichtslosigkeit	Vandalismus	Belästigung/Bedrohung	Gewalt
	ja	Ja	ja	ja	ja	ja	ja
Warnemünde	70,9	22,2	31,7	22,5	11,4	8,8	4,0
Lichtenhagen	59,0	35,0	35,4	42,9	44,3	25,7	6,1
Groß Klein	44,0	26,5	18,7	34,7	59,3	22,2	20,0
Lütten Klein	66,9	25,3	29,7	35,9	36,2	10,1	7,3
Evershagen	59,4	14,4	21,7	38,7	53,0	18,7	10,5
Schmarl	46,5	24,9	17,3	56,9	62,1	21,5	13,4
Reutershagen	70,5	20,3	19,9	25,4	29,9	13,8	4,0
Hansaviertel	64,6	19,8	27,6	35,5	45,6	18,5	11,4
KTV	61,3	20,4	27,6	17,2	29,5	1,9	1,9
Mitte	48,6	10,4	12,6	45,7	53,8	24,0	14,3
Südstadt	64,5	25,2	30,0	24,1	32,0	15,7	8,0
Dierkow	50,0	18,4	29,6	39,5	51,9	11,8	1,2
Toitenwinkel	53,7	21,6	32,7	29,9	54,5	16,2	19,1
<b>Gesamt 2001</b>	59,0	21,7	25,3	34,8	44,1	16,0	9,8
Gesamt 1999					49,7	21,9	13,5
Gesamt 1997					33,0	26,1	14,6

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Im Ergebnis haben mehr als die Hälfte positive Erfahrungen mit „spontaner Hilfsbereitschaft durch Erwachsene“ gemacht (59%), aber nur jeder Fünfte hat bisher eine „besondere Hilfsbereitschaft von Kindern/Jugendlichen“ erlebt. Auch über „besondere Rücksichtnahme von Verkehrsteilnehmern“ kann nur ein Drittel berichten, dafür haben 54% die allgemeine „Rück-

sichtslosigkeit von Mitmenschen“ erfahren müssen. Mit spezifischer Rücksichtslosigkeit in Form von Vandalismus haben 44% Erfahrung gemacht, mit „Belästigung/Bedrohung“ 16% und mit „Gewalt“ 9,8%. Gegenüber 1997 und 1999 haben sich diese negativen Erfahrungen rückläufig entwickelt.

Überdurchschnittlich werden positive Erfahrungen mit der Hilfsbereitschaft Erwachsener (von den überwiegend Älteren) aus Warnemünde, Lütten Klein, Reutershagen und der Südstadt berichtet. Die Hilfsbereitschaft von Kindern/Jugendlichen scheint im Nordwesten etwas ausgeprägter zu sein als anderswo. Über Rücksichtnahme im Verkehr können wiederum eher die Älteren aus Warnemünde usw. berichten, während allgemeine Rücksichtslosigkeit eher in Schmarl, der Stadtmitte und Lichtenhagen verbreitet zu sein scheint. Vandalismus ist ein Phänomen, von dem besonders Schmarl, Groß Klein, Evershagen, Toitenwinkel und die Stadtmitte betroffen sind. Belästigung und Bedrohung sind ein Phänomen besonders in der Stadtmitte, Groß Klein und Lichtenhagen. Gewalt schließlich kommt in Groß Klein und Toitenwinkel überdurchschnittlich vor.

## 5.4 Wohlfühlen im Stadtteil

### 5.4.1 Steigerung der Zufriedenheit durch Umfeldmaßnahmen

Die in den letzten Jahren ergriffenen vielfältigen Maßnahmen, um die Wohngebiete attraktiver zu gestalten wurden nicht flächendeckend durchgeführt, sondern u.a. auch nach dem entsprechenden dringlichsten Bedarf Stück für Stück. Daß einige Mieter in bestimmten Stadtteilen länger auf bauliche Maßnahmen „warten“ mußten, widerspiegeln auch die Ergebnisse der diesjährigen Befragung. Gerade in den jüngeren Neubauvierteln werden die einzelnen Faktoren schlechter bewertet als dort, wo bereits in größerem Umfang saniert bzw. das Umfeld gestaltet wurde, z.B. in Toitenwinkel und Lichtenhagen. Aber auch in der KTV und in Warnemünde wird unterdurchschnittlich häufig davon gesprochen, daß die Umfeldmaßnahmen das Gefühl der Zufriedenheit gesteigert haben.

Nach Modernisierungsgrad der Wohnungen bestätigt sich dieser Befund. Mieter in den Neubauten nach 1990 und in den noch nicht modernisierten Wohnungen betonen deutlich weniger als andere, daß sie sich jetzt wohler fühlen.

**Tab. 72: „Haben die in den letzten fünf Jahren durchgeführten baulichen Maßnahmen an den Gebäuden und im Wohngebiet dazu geführt, daß Sie sich hier wohler fühlen?“ (in Prozent)**

	Ja, ausreichend und zufriedenstellend	Ja, aber noch zu wenig gemacht	Nein, Maßnahmen nicht zufriedenstellend	Nein, nicht genug gemacht	Nein, nichts gemacht	Insg.
Warnemünde	54,0	23,7	6,2	11,4	4,7	100,0
Lichtenhagen	44,6	32,0	13,0	9,0	1,4	100,0
Groß Klein	26,9	51,7	4,1	14,9	2,5	100,0
Lütten Klein	77,9	21,2	0,9	0,0	0,0	100,0
Evershagen	40,7	43,5	8,1	3,7	4,1	100,0
Schmarl	24,4	53,2	17,2	5,2	0,0	100,0
Reutershagen	53,4	31,8	9,2	3,9	1,8	100,0
Hansaviertel	43,3	40,1	10,3	0,0	6,2	100,0
KTV	37,1	38,9	4,7	12,9	6,3	100,0
Mitte	39,0	39,6	10,7	9,3	1,4	100,0
Südstadt	65,7	32,6	1,7	0,0	0,0	100,0
Dierkow	29,0	53,9	2,8	12,0	2,3	100,0
Toitenwinkel	30,9	34,6	15,9	9,9	8,8	100,0
<b>insg. 2001</b>	<b>47,4</b>	<b>36,9</b>	<b>7,1</b>	<b>5,9</b>	<b>2,7</b>	<b>100,0</b>
<b>insg. 2001 zus.</b>	<b>84,3</b>		<b>13,0</b>		<b>2,7</b>	<b>100,0</b>
insg. 1999	75,0		18,2		6,8	100,0
insg. 1997	57,4		29,2		13,4	100,0

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

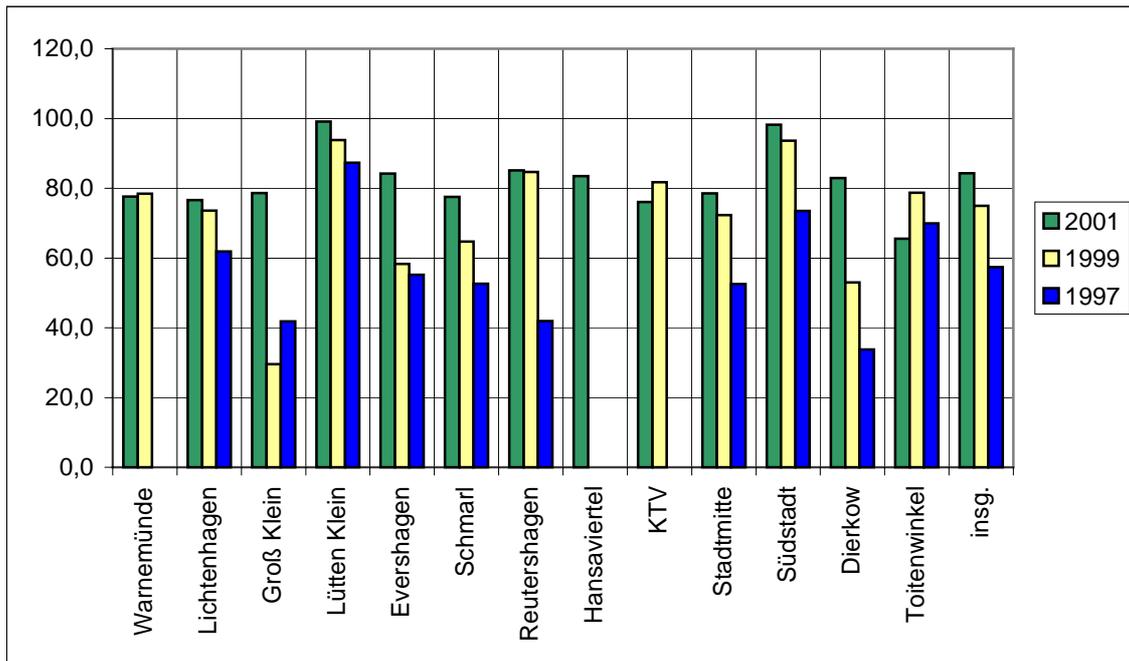
Insgesamt kann aber durchaus ein positiver Trend konstatiert werden, verglichen mit den Befunden seit 1997 geben im Jahr 2001 wesentlich mehr Mieter an, sich im Stadtteil wohler zu fühlen.

Die Zufriedenheit mit den durchgeführten Umfeldmaßnahmen korreliert wie in den Vorjahren relativ stark mit dem Alter. Die Jüngeren, insbesondere die Gruppe der 35- bis 45jährigen verneinen in stärkerem Maße einen Zusammenhang zwischen dem „wohler Fühlen“ und den

durchgeführten Maßnahmen, hingegen steigt die Zufriedenheit mit zunehmendem Alter wieder an.

Nach Familientypen differenziert, zeigt sich, daß es sowohl jüngere Alleinstehende wie auch Familien und WG's sind, die in den Umfeldmaßnahmen eher weniger einen Faktor sehen, der zum Wohlfühlen beiträgt bzw. die diese als nicht zufriedenstellend oder ausreichend bezeichnen.

**Abb. 29: „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 2001 (gewichtet)

#### 5.4.2 Gerne Wohnen im Stadtteil

Wie „wohl“ die Bewohner sich nun genau in ihrem Stadtteil fühlen, sollte mit der Frage „Wohnen Sie gerne in Ihrem Stadtteil?“ ermittelt werden. Wie schon 1999 sollte bei der Bewertung, im Gegensatz zu den vorangegangenen Befragungen, in denen nur „gern“ und „ungern“ zur Auswahl standen, die Zufriedenheit mit den Noten von „Eins“ bis „Fünf“ bewertet werden. Dies schränkt die Vergleichbarkeit mit 1997 und 1995 methodisch etwas ein. Gleichwohl ist festzustellen, daß im Ergebnis die Zufriedenheit wieder etwas gestiegen ist. Während 1999 und in den Befragungen davor 78,4% angaben „gerne“ in Stadtteil zu wohnen bzw. die Noten „Eins“ („sehr gern“) und „Zwei“ („gern“) vergaben, sind es 2001 82,3%. Die Note „Drei“ (wahrscheinlich eher im Sinne von teils/teils) vergaben 12,4% (1999 = 13,9%) und nur noch 5,3% (1999 = 7,7%) wohnen ausdrücklich „ungern“ bzw. „sehr ungerne“ in ihrem Wohngebiet.

Da nun Zufriedenheit eine sehr relative, ambivalente Kategorie ist, die von einer Vielzahl objektiver und subjektiver Faktoren abhängig ist, ist die in Befragungen geäußerte Zufrie-

denheit nicht unbedingt Ausdruck dafür, daß die individuellen Bedürfnisse und Wünsche tatsächlich in Erfüllung gegangen sind, sondern nur dafür, daß subjektiv angesichts der Umstände, in denen man lebt, gegenwärtigen keine andere Art der Erfüllung von Bedürfnissen möglich scheint. Dies ist der Hintergrund dafür, daß oftmals die Mehrzahl der Befragten eine Frage nach der Zufriedenheit positiv beantwortet, während gleichzeitig viele einzelne Merkmale der Wohnsituation negativ bewertet werden. Gleichwohl kann eine solche Frage allgemeine Aufschlüsse über Zufriedenheit oder Unzufriedenheit geben, insbesondere dann, wenn Unzufriedenheit in größerem Umfang (erfahrungsgemäß bei mehr als 25% Unzufriedenheit) geäußert wird. Ein solches Ergebnis deutet zumeist auf relativ starken Handlungsbedarf hin.

**Tab. 73: „Wohnen Sie gerne in ihrem Stadtteil“?**

	Note 1		Note 2		Note 3		Note 4		Note 5		zus.		Durchschnittsnote	
	2001	1999	2001	1999	2001	1999	2001	1999	2001	1999	2001	1999	2001	1999
Warnemünde	75,5	68,7	20,3	14,1	4,2	17,1	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0		1,29	1,48
Lichtenhagen	<b>49,8</b>	<b>8,1</b>	<b>38,5</b>	<b>66,1</b>	4,9	14,9	4,5	10,9	2,2	0,0	100,0		1,71	2,29
Groß Klein	16,6	0,0	36,3	31,3	36,3	34,0	6,5	18,6	4,3	16,1	100,0		2,46	3,20
Lütten Klein	56,4	48,8	38,0	43,7	5,6	5,9	0,0	0,0	0,0	1,6	100,0		1,49	1,62
Evershagen	21,2	21,6	50,7	44,0	15,3	20,8	8,1	7,3	4,8	6,4	100,0		2,25	2,33
Schmarl	33,3	41,2	40,0	24,9	20,8	20,4	6,0	5,1	0,0	8,4	100,0		1,99	2,15
Reutershagen	55,9	65,8	40,4	27,4	3,8	5,3	0,0	1,4	0,0	0,0	100,0		1,48	1,42
Hansaviertel	50,9		37,1		8,7		3,4		0,0		100,0		1,65	1,61
KTV	64,4	45,8	32,2	46,9	3,4	7,3	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0		1,39	
Mitte	47,2	54,6	46,2	38,3	4,6	3,5	0,0	1,6	1,9	1,9	100,0		1,63	1,58
Südstadt	60,4	61,5	37,2	36,5	2,4	1,2	0,0	0,8	0,0	0,0	100,0		1,42	1,41
Dierkow	20,3	13,3	32,9	37,0	29,3	38,6	12,0	4,4	5,5	6,6	100,0		2,49	2,54
Toitenwinkel	19,8	13,1	42,9	48,1	25,9	26,8	3,6	8,6	7,8	3,5	100,0		2,37	2,41
insg. 2001	42,6		39,7		12,4		3,2		2,1		100,0		1,83	
insg. 1999		40,2		38,2		13,9		4,2		3,5	100,0			1,93
<i>insg. 2001 1+2 zusammen</i>		82,3					17,7				100,0			
<i>insg. 1999 1+2 zusammen</i>		78,4					21,6				100,0			
insg. 1997 („gern“/„ungern“)		74,9					25,1				100,0			
insg. 1995 („ja“/„nein“)		77,2					22,8				100,0			

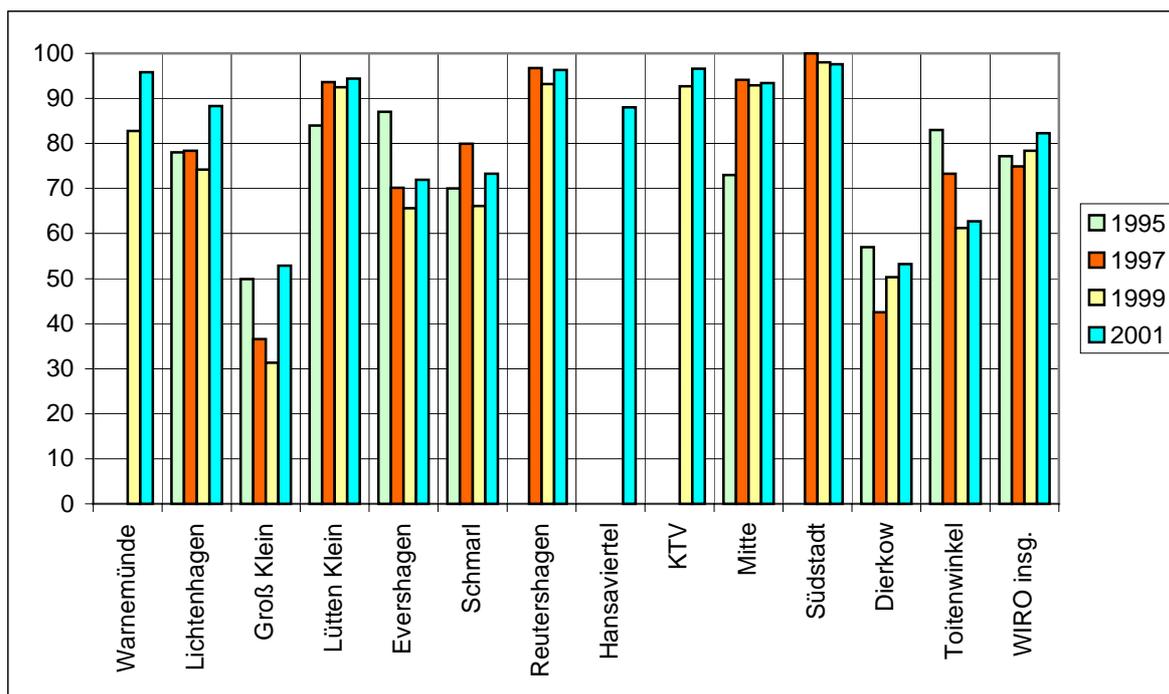
Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

1995 hieß die Frage: „Fühlen Sie sich in Ihrem Stadtteil wohl?“ mit den Antwortmöglichkeiten „ja“ oder „nein“. 1997 wurde danach gefragt: „Wohnen Sie gern in Ihrem Stadtteil?“ mit den Antwortmöglichkeiten „ja“ oder „nein“. 1999 und 2001 wurde wie 1997 gefragt, aber die Antworten sollten differenziert von Note „eins“ bis Note „fünf“ bewertet werden.

Am höchsten ist die Zufriedenheit in Warnemünde, in der KTV, in der Südstadt, in Reutershagen sowie in Lütten Klein. Hier wohnt die überwiegende Mehrheit (über 90%) „sehr gern“ oder „gern“. Es sind auch insbesondere jene Stadtteile, in denen überwiegend ältere Mieter wohnen, die sich im allgemeinen zufriedener äußern. Verglichen mit den Bewertungen aus den Vorjahren zeigt sich deutlich eine große Stabilität.

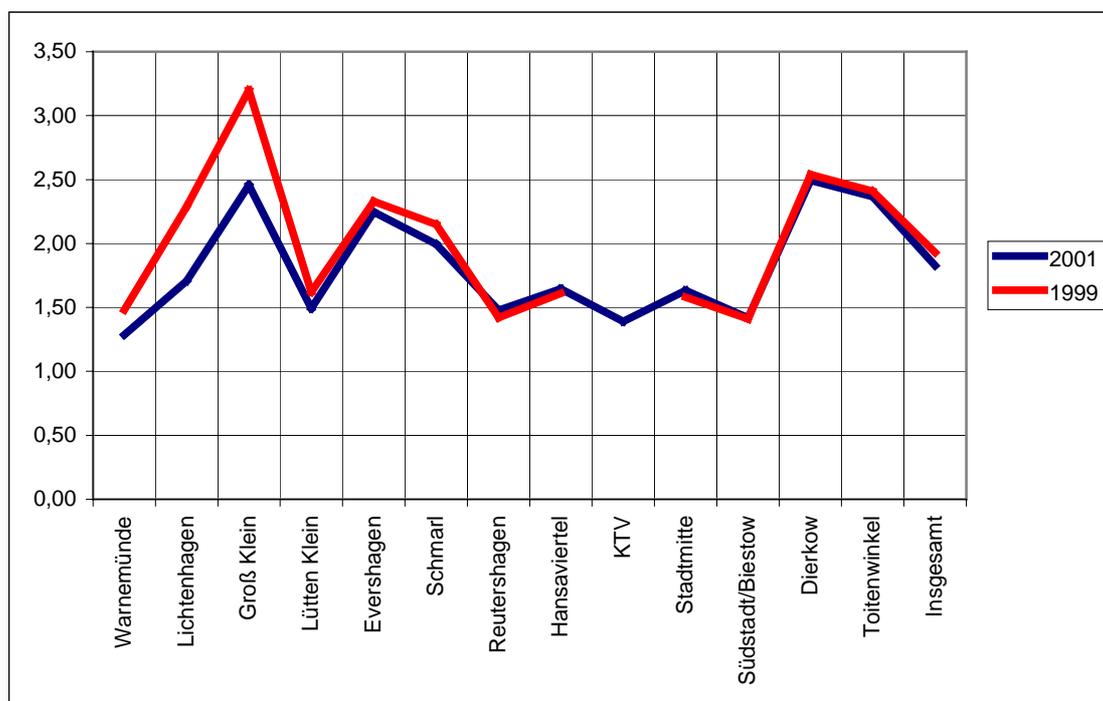
Die auffälligste Entwicklung der Zufriedenheit gibt es demgegenüber in Lichtenhagen. Waren es vor zwei Jahren nur 8,1% aller hier befragten Mieter, die die Note „sehr gut“ vergeben haben, so ist es jetzt jeder Zweite, der angibt, sehr gerne in diesem Stadtteil zu wohnen.

Abb. 30: „Wohnen Sie gerne in ihrem Stadtteil“?



Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Abb. 31: „Wohnen Sie gerne in ihrem Stadtteil“? - Vergleich der Mittelwerte 1999 und 2001



Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Zu den Stadtteilen, in denen man nach wie vor nicht ganz so gerne wohnt, gehören Dierkow, Toitenwinkel, Evershagen und Groß Klein. Allerdings haben sich die Durchschnittsnoten in diesen Stadtteilen gegenüber 1999 leicht verbessert. Ganz erheblich verbessert haben sich die Zufriedenheitswerte insbesondere in Groß Klein, immerhin 16,6% der Mieter gaben hier die Note „sehr gut“ (1999 hat dort niemand diese Note vergeben) und mehr als ein Drittel

gab die Note „Zwei“. Damit ist der zwischen 1995 und 1999 feststellbare stetige Abwärtstrend hinsichtlich der Zufriedenheit, in Groß Klein zu wohnen, offensichtlich gestoppt.

Etwas weniger zufrieden als noch vor zwei Jahren ist man in der Stadtmitte, womit sich der schon 1999 zu konstatierende Trend zunehmender Unzufriedenheit mit dem Stadtteil weiter fortsetzt.

Wie bereits erwähnt, fallen die Bewertungen in den Stadtteilen, in denen überwiegend ältere Mieter wohnen, besser aus. Die Zufriedenheit steigt mit zunehmendem Alter, die jüngeren Altersgruppen (unter 35 Jahre) hingegen wohnen nicht ganz so gerne in ihrem Stadtteil, sie sehen offensichtlich vieles kritischer. Letztere sind vor allem jüngere Alleinstehende, WG's und Familien.

Auch die Wohndauer hat Einfluß auf das Gefühl, gerne im Stadtteil zu wohnen. Je länger die Befragten schon in ihrem Wohngebiet leben, um so stärker drücken sie ihr Gefühl aus, gerne im Stadtteil zu wohnen. Am kritischsten sind noch diejenigen, die zwischen 5 und 10 Jahren in ihrem jetzigen Stadtteil leben. Diejenigen, die kürzere Zeit hier leben, bewerten den Stadtteil aus ihrer Sicht etwas positiver, zum einen, weil sie wahrscheinlich überwiegend gezielt dort hin gezogen sind und sie ihre Entscheidung durch eine schlechte Bewertung nicht in Frage stellen möchten und zum anderen, weil sie mögliche Veränderungen wegen der kurzen Wohndauer nicht beurteilen können.

**Tab. 74: Rangfolge der Zufriedenheit 2001 und 1999 im Vergleich (Mittelwerte der Noten und Rangfolge)**

Rangfolge	Durchschnittsnote		Rangfolge	
	2001	1999	2001	1999
Warnemünde	1,29	1,48	1	3
KTV	1,39	1,61	2	5
Südstadt	1,42	1,41	3	1
Reutershagen	1,48	1,42	4	2
Lütten Klein	1,49	1,62	5	6
Mitte	1,63	1,58	6	4
Hansaviertel	1,65		7	
Lichtenhagen	1,71	2,29	8	8
Schmarl	1,99	2,15	9	7
Evershagen	2,25	2,33	10	9
Toitenwinkel	2,37	2,41	11	10
Groß Klein	2,46	3,20	12	12
Dierkow	2,49	2,54	13	11
insg.	1,83	1,93		

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Vergleicht man nun die Rangfolge der Stadtteile, dann hat sich Folgendes verändert: Nicht mehr wie in den Vorjahren liegt die Südstadt hinsichtlich der Zufriedenheitswerte an der Spitze, sondern Warnemünde und die KTV, die Südstadt befindet sich erst an dritter Stelle. Es folgen Reutershagen und Lütten Klein, sowie die Stadtmitte und das Hansaviertel. Das Wohnen in Lichtenhagen wird positiver als 1999 beurteilt, diesem Stadtteil folgen in der Rangfolge

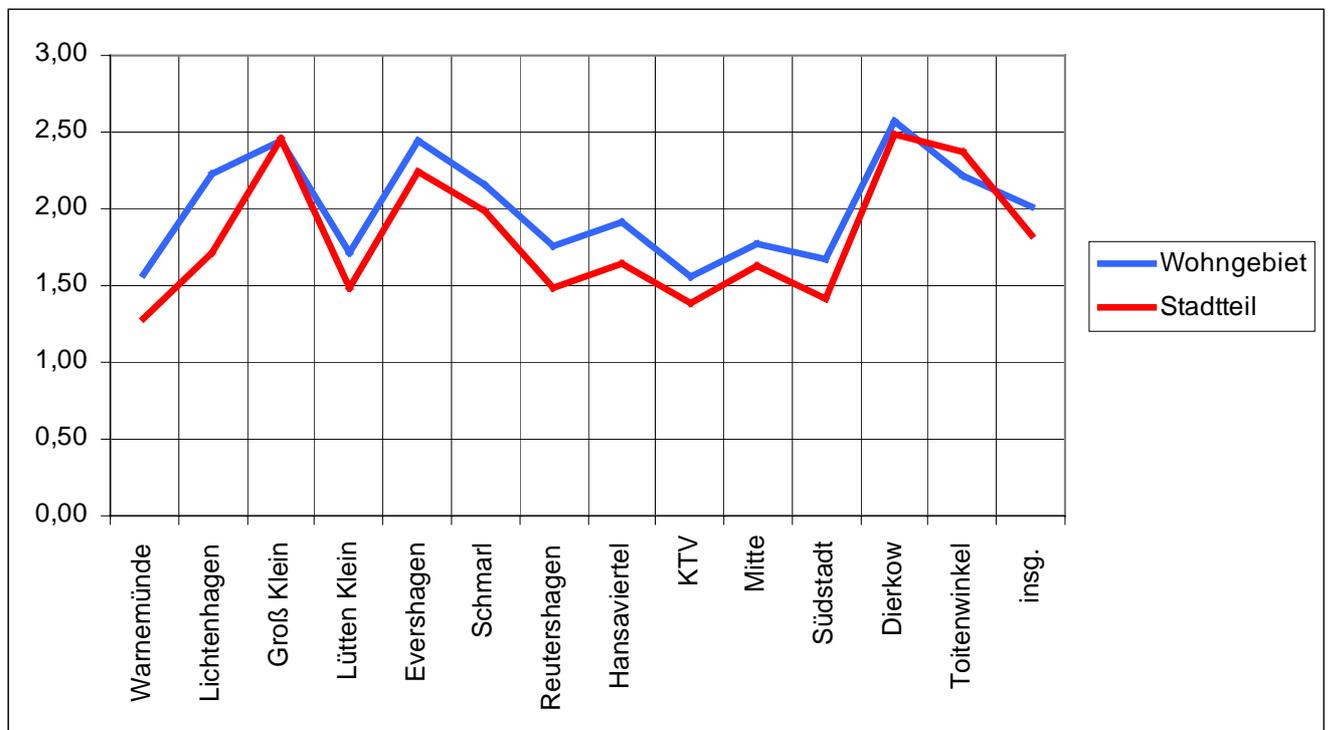
ge Schmarl und Evershagen. Die letzten drei Plätze haben Toitenwinkel, Groß Klein und Dierkow inne, wobei die letzten zwei verglichen mit den Werten von 1999 ihre Plätze getauscht haben. Nunmehr wird Dierkow am schlechtesten bewertet.

**Tab. 75: Verbundenheit mit dem Wohngebiet (in Prozent)**

	Note 1	Note 2	Note 3	Note 4	Note 5	zus.	Durchschnitts- note Wohngebiet	Durchschnitts- note Stadtteil
Warnemünde	52,8	37,6	9,6	0,0	0,0	100,0	1,57	1,29
Lichtenhagen	16,6	57,0	19,6	0,0	6,8	100,0	2,23	1,71
Groß Klein	14,0	38,6	38,3	6,6	2,6	100,0	2,45	2,46
Lütten Klein	39,7	53,0	4,4	0,8	2,0	100,0	1,72	1,49
Evershagen	14,8	50,7	15,9	11,5	7,1	100,0	2,45	2,25
Schmarl	21,5	53,2	13,2	12,0	0,0	100,0	2,16	1,99
Reutershagen	41,6	45,4	10,3	0,7	1,9	100,0	1,76	1,48
Hansaviertel	37,1	43,0	11,9	8,0	0,0	100,0	1,91	1,65
KTV	51,6	41,0	7,4	0,0	0,0	100,0	1,56	1,39
Mitte	40,1	47,9	9,4	0,0	2,6	100,0	1,77	1,63
Südstadt	46,1	42,0	10,8	1,1	0,0	100,0	1,67	1,42
Dierkow	13,0	33,9	35,7	17,4	0,0	100,0	2,57	2,49
Toitenwinkel	22,5	45,1	24,2	4,4	3,8	100,0	2,22	2,37
insg.	30,6	46,3	15,6	4,8	2,6	100,0	2,02	1,83
insg. Note 1+2 zusammen	76,9		23,1			100,0		

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

**Abb. 32: Vergleich der Bewertung von Stadtteil und engerem Wohngebiet (Mittelwerte)**



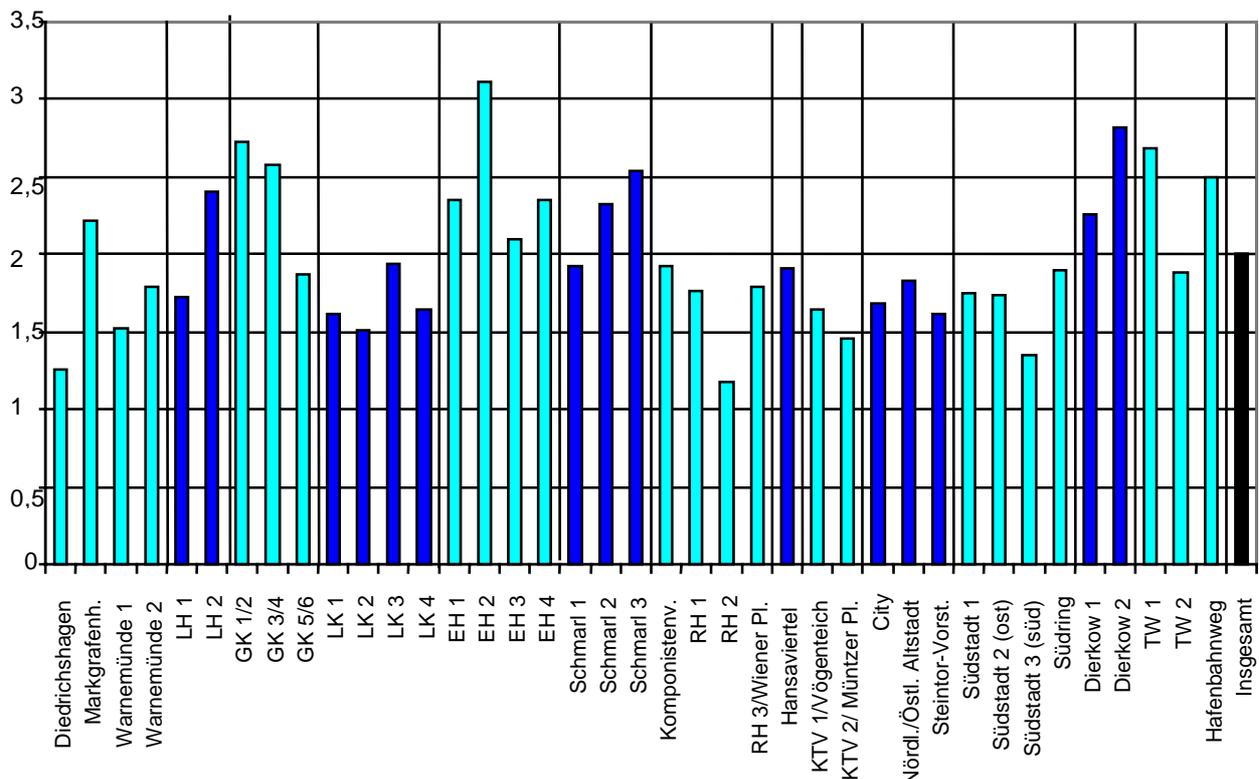
Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Im Jahr 2001 wurde nicht nur nach der Verbundenheit mit dem Stadtteil gefragt, sondern auch nach der Einschätzung des engeren Wohngebietes. Das engere Wohngebiet

wird insgesamt meist etwas schlechter beurteilt als der gesamte Stadtteil. Ausnahmen sind hier Groß Klein und Toitenwinkel, wo dem engeren Wohngebiet gegebene Noten besser ausfallen als jene, welche die Verbundenheit mit dem Stadtteil ausdrücken.

Bei der Bewertung des engeren Wohnumfeldes nach Wohnquartieren fällt auf, daß gegebene schlechte oder gute Noten für einen Stadtteil nicht gleichermaßen für alle Quartiere zutreffen. Die Bewertung in Reutershagen 2 fällt z.B. deutlich besser aus als in Reutershagen 1 oder 3. Auch die Unzufriedenheit, die nach wie vor aus der gegebenen Bewertung in Groß Klein spricht, bezieht sich nicht auf alle Quartiere in gleichem Umfang. Das Wohnen und Leben in Groß Klein 5/6 wird deutlich besser benotet als das in Groß Klein 1/2 und 3/4. In Dierkow 2 ist man unzufriedener als in Dierkow 1, für Toitenwinkel 2 gibt es positivere Werte als für Toitenwinkel 1, wo man sehr unzufrieden ist. Die mit Abstand schlechtesten Werte geben die Mieter für das Wohnquartier Evershagen 2, hier liegt die Durchschnittsnote bei über „Drei“.

**Abb. 33: Bewertung des engeren Wohnumfeldes nach Quartieren**



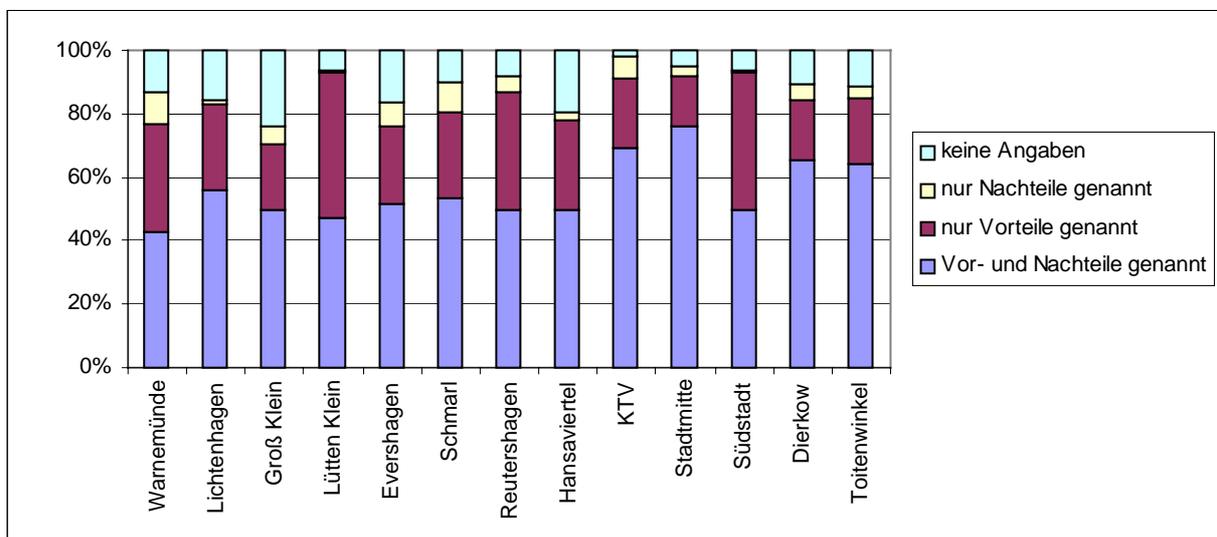
Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

### 5.4.3 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 wiederum offen gestellt und die genannten Stichpunkte sind zu Kategorien zusammengefaßt worden. Die Mehrzahl der Befragten (89%) hat die Gelegenheit genutzt und entsprechende Stichworte genannt. Dabei haben 55% sowohl Nachteile als auch Vorteile genannt,

etwa 4% haben nur Nachteile aufgeschrieben und 30% nur Vorteile. Von denen, die Angaben gemacht haben, haben zusammengenommen 95% mindestens einen Vorteil benannt und 66% mindestens einen Nachteil. Nach Stadtteilen betrachtet zeigen sich vor allem bei der Häufigkeit der Nennung von Nachteilen Unterschiede. Am wenigsten Nachteile genannt (und am häufigsten nur Vorteile) wurden in der Südstadt (54%), Lütten Klein (51%), Reutershagen (60%) und Warnemünde (61%). Dagegen hat man in der Stadtmitte (78%), Dierkow (79%) und Toitenwinkel (77%) neben Vorteilen am häufigsten Nachteile genannt. Das Urteil der meist Älteren über ihre „älteren“ Stadtteile fällt also meist etwas eindeutiger positiv aus als in den anderen Stadtteilen, wo eine etwas größere Ambivalenz im individuellen Verhältnis zum eigenen Wohngebiet feststellbar ist.

**Tab. 76: Antwortverhalten zur Frage nach den Vor- und Nachteilen des Stadtteils (in Prozent)**



Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

#### 5.4.3.1 Vorteile des Stadtteils

Wie schon 1999 dominieren bei den genannten Vorteilen eindeutig vier Faktoren, allerdings in etwas anderer Reihenfolge: An der Spitze der Nennungen steht die Verkehrsanbindung für 47,9% der Befragten. Fast mit der gleichen Häufigkeit wird die Lage des Wohngebietes genannt (46,2%).

An dritter Stelle folgen günstige Einkaufsmöglichkeiten (36,9%) und mit deutlichem Abstand dann an vierter Stelle das Wohnumfeld mit 17%. Die letztgenannten Merkmale haben 2001 eine deutlich andere Wertigkeit als noch 1999. Vor zwei Jahren erreichte das Wohnumfeld noch einen Anteil von 39% und Einkaufsmöglichkeiten wurden von 27% als Vorteil benannt.

**Tab. 77: Vorteile des Stadtteils (Mehrfachnennungen in Prozent der Fälle)**

	Warnemün	Lichtenh	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutersh	Hansaviertel	KTV	Mitte	Südstadt	Dierkow	TW	insg. 2001	insg. 1999
Verkehrsanbindung	8,0	40,9	25,6	<b>57,9</b>	<b>77,6</b>	27,5	40,1	<b>60,3</b>	48,4	31,4	47,2	<b>65,1</b>	36,6	<b>47,9</b>	40,4
Lage des Ortsteils	<b>67,5</b>	35,3	<b>76,1</b>	25,9	24,9	28,4	<b>64,7</b>	49,7	<b>60,9</b>	<b>67,9</b>	<b>67,5</b>	40,0	34,7	<b>46,2</b>	40,0
Einkaufen	26,6	<b>44,5</b>	25,3	<b>59,5</b>	32,6	<b>83,1</b>	15,4	<b>42,0</b>	12,6	24,4	21,2	<b>44,4</b>	36,0	<b>36,9</b>	27,4
Wohnumfeld	<b>23,4</b>	4,8	16,5	15,6	13,2	12,8	<b>36,4</b>	3,3	13,1	3,2	<b>40,1</b>	6,8	20,3	<b>17,0</b>	38,9
Freizeit/Kult./Sport	0,0	0,0	0,0	<b>14,7</b>	1,1	<b>10,7</b>	3,5	8,1	8,2	<b>15,8</b>	0,0	3,3	4,2	<b>6,4</b>	5,5
öffentl./privat. Dienstl.	2,1	0,0	0,0	6,2	7,1	<b>8,9</b>	1,7	14,6	4,8	6,0	4,4	<b>11,8</b>	<b>14,9</b>	<b>6,3</b>	4,7
Subjektive Bindung	6,6	4,9	<b>19,9</b>	1,7	7,8	<b>8,4</b>	4,3	0,0	<b>9,0</b>	4,6	2,4	<b>8,9</b>	6,1	<b>5,9</b>	1,4
Infrastr. allgemein	7,3	0,0	1,6	<b>15,1</b>	2,0	0,0	1,0	6,6	3,4	2,9	2,2	4,0	7,7	<b>5,3</b>	5,4
Kinder/Jugendl.	0,0	<b>5,3</b>	0,0	2,5	0,0	<b>8,3</b>	2,5	0,0	0,0	2,5	0,0	3,6	<b>18,9</b>	<b>3,1</b>	0,5
soziales Umfeld	<b>12,5</b>	2,4	0,0	0,5	0,0	0,0	1,6	4,0	0,0	0,0	<b>4,1</b>	2,5	2,8	<b>1,6</b>	1,7
Parkmöglichkeiten	0,0	<b>4,4</b>	0,0	0,2	0,9	0,0	<b>3,6</b>	<b>4,0</b>	2,8	0,0	0,0	0,0	2,1	<b>1,2</b>	0,2
urbanes Leben	<b>6,9</b>	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	0,9	0,0	0,0	0,0	<b>0,6</b>	2,0
Ortsteilzentrum	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	<b>4,1</b>	3,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>0,5</b>	0,4
sonstiges	<b>12,7</b>	10,4	3,3	6,7	5,7	4,8	<b>11,6</b>	3,8	<b>11,7</b>	4,1	<b>14,6</b>	0,0	10,8	<b>7,7</b>	5,7
keine Vorteile	0,0	0,0	<b>1,6</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>0,1</b>	0,9

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Die anderen Nennungen beziehen sich auf Merkmale der Infrastruktur (gute Infrastruktur allgemein, gute öffentliche und private Dienstleistungen, gute Freizeit-/Kultur-/Sportmöglichkeiten, zusammen 18%). Die restlichen Faktoren sind nur von einzelnen genannt worden (soziales Umfeld, urbanes Leben, subjektive Bindung, gute Parkmöglichkeiten usw. - zusammen etwa 14,8%).

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 („*dicht an der Ostsee*“, „*zentrumsnah*“, „*zentral*“, „*Nähe zum Park*“, „*Nähe zur IGA*“ 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 Verlängerung der Straßenbahnlinie nach Eversha-

gen und Lütten Klein hat dazu geführt, daß diese beiden Stadtteile die gute Verkehrsanbindung deutlich häufiger als Vorteil benennen als noch 1999. Ebenfalls ein Effekt der Straßenbahnerweiterung dürfte aber auch sein, daß in Groß Klein und Schmarl die Verkehrsverbindungen noch weniger als schon 1999 als Vorteil benannt werden. Die Tatsache, daß die westlich der Autobahn gelegenen Stadtteile jetzt besser mit dem Zentrum verbunden sind und die beiden östlich gelegenen Stadtteile weiterhin nur über sehr umständliche Buslinien bedient werden, verstärkt anscheinend das ohnehin vorhandene Bewußtsein, als abseits liegend behandelt zu werden. Hinzu kommt die relativ schlechte Anbindung Groß Kleins an die Autobahn.

Die Lage des Wohnortes wird vor allem von Bewohnern der ostseenahe Stadtteile Warnemünde und Groß Klein (in Groß Klein sind deutlich mehr Befragte dieser Meinung als noch 1999, wobei ein kleiner Teil auf die IGA, die Mehrzahl aber auf die Strandnähe verweist) sowie von den Bewohnern der innenstadtnahen Stadtteile bzw. der Stadtmitte in der Vordergrund gestellt. Die Einwohner Lütten Kleins, Evershagens, Schmarls, Dierkows und Toitenwinkels hingegen halten die Lage ihres Stadtteil viel weniger für einen besonderen Vorteil. Im Unterschied zu 1999 betonen die Mieter in Reutershagen und der Südstadt die Lage ihres Wohnortes stärker als Vorteil, dafür wird hier das Wohnumfeld weniger genannt.

Gute Einkaufsmöglichkeiten nennen vor allem die Einwohner Lütten Kleins und der direkt angrenzenden Stadtteile (insbesondere Schmarl) 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.

Ein gutes Wohnumfeld wird in allen Stadtteilen – mit Ausnahme von Groß Klein, Dierkow und Toitenwinkel, wo es genauso wie 1999 nur von sehr wenigen als Vorteil benannt wird – weniger häufig als ein besonderer Vorteil genannt. Offensichtlich spielen inzwischen eher andere Gründe eine Rolle, so daß dieser Faktor weniger genannt wurde.

Vorteile des Stadtteils wurden, wie schon 1999, 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 vor allem „Verkehrsanbindung“ (18% gegenüber 9% bei den Zufriedenen) deutlich mehr hervorheben als die Zufriedenen. Dafür wird von Ihnen der Vorteil „Wohnumfeld“ deutlich weniger genannt (nur 11% gegenüber 17% bei den Zufriedenen). Die besondere Betonung der Lage und der Verkehrsanbindung durch die Unzufriedenen, zeigt, 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. Etwas negativ formuliert könnte man daraus aber auch schlußfolgern, daß die eher Unzufriedenen vor al-

lem die Faktoren Lage und Verkehrsanbindung nennen, weil dies jene Faktoren sind, die es ihnen ermöglichen, ihrem „ungeliebten“ Stadtteil jederzeit den Rücken kehren zu können und sich tatsächlich nur zum Wohnen dort aufzuhalten.

#### 5.4.3.2 Nachteile des Stadtteils

Bei den genannten Nachteilen gibt es keine so klar im Vordergrund stehenden einzelnen Faktoren, sondern es werden meist eine ganze Reihe von Nachteilen genannt. An der Spitze stehen, in anderer Reihenfolge als 1999, zunächst sechs, jeweils von ca. 10% bis 23% der Befragten genannte Nachteile: hohe Lärmbelastigung durch Verkehr, Baumaßnahmen und allgemein im Umfeld (23,3%), fehlende Angebote für Freizeit/Kultur/Sport (20,3%), mangelnde Parkmöglichkeiten (14,7%), mangelnde Einkaufsmöglichkeiten (13,3%), ein wenig ansprechendes soziales Umfeld (10,9%) und ein unschönes/ungestaltetes Wohnumfeld (10,4%).

**Tab. 78: Nachteile des Stadtteils (Mehrfachnennungen in Prozent der Fälle)**

	Warnemünde	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Hansaviertel	KTV	Stadtmitte	Südstadt	Dierkow	Toitenwinkel	Insg..2001	Insg. 1999
Lärm	6,2	3,9	17,2	11,1	12,9	21,3	15,0	46,0	39,3	51,8	32,6	21,1	25,5	<b>23,3</b>	13,2
Freizeit/Kultur/Sport	13,9	44,2	28,7	20,2	34,3	2,9	19,1	19,3	0,0	8,3	14,2	22,8	25,9	<b>20,3</b>	11,9
Parkmöglichkeiten	15,0	7,4	5,1	8,4	4,9	13,6	22,3	18,3	34,1	37,1	3,1	21,2	8,0	<b>14,7</b>	15,7
Einkaufen	32,2	6,2	13,9	3,0	19,5	3,4	24,5	0,0	22,3	10,1	13,2	13,0	15,7	<b>13,3</b>	17,0
soziales Umfeld	2,7	18,3	17,7	7,7	28,2	3,6	9,4	17,5	0,0	1,4	3,9	14,7	6,1	<b>10,9</b>	9,4
Wohnumfeld	2,1	14,4	4,1	10,3	12,4	8,0	11,7	4,8	7,4	9,1	8,8	21,4	14,4	<b>10,4</b>	18,4
sonstiges	21,8	8,8	12,4	13,4	5,3	0,0	10,6	0,0	17,4	6,0	3,0	7,3	12,5	<b>9,1</b>	13,8
Verkehrsaufkommen	13,6	0,0	0,0	16,5	1,2	3,1	5,5	5,5	6,1	14,3	30,4	0,0	0,0	<b>7,8</b>	8,4
Verkehrsanbindung	0,0	2,1	26,2	7,0	2,6	34,7	3,5	0,0	0,0	2,8	9,6	0,0	10,7	<b>7,4</b>	5,4
Kinder/Jugendl.	0,0	0,0	0,0	5,3	7,6	15,2	9,8	0,0	9,2	2,3	1,4	2,7	18,0	<b>6,0</b>	3,5
Betonwüste	0,0	0,0	7,8	5,6	8,2	5,2	0,0	0,0	5,7	0,0	1,7	15,7	14,5	<b>5,5</b>	5,5
Straßenzu- stand/Gehwege	16,8	7,9	10,3	5,3	1,4	3,1	10,7	9,6	3,3	3,1	5,1	0,0	0,0	<b>4,9</b>	4,3
Lage des Ortsteils	4,4	2,1	10,3	7,6	0,0	5,2	1,1	5,8	0,0	4,1	7,1	0,0	0,0	<b>3,6</b>	5,2
Dienstl./öffentl./Ärzte	7,3	15,6	11,4	3,6	1,4	3,1	0,0	5,8	2,9	0,0	0,0	3,4	3,0	<b>3,6</b>	
Vandalismus/Kriminal.	0,0	5,0	5,1	2,3	7,0	6,2	0,0	0,0	0,0	0,0	1,4	5,1	7,8	<b>3,3</b>	3,5
Anonymität/Fluktuation	0,0	0,0	19,1	0,7	1,2	7,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	7,5	0,0	<b>2,6</b>	2,6
Infrastr. allg.	0,0	0,0	0,0	0,7	1,3	3,3	0,0	0,0	0,0	0,0	2,6	0,0	0,0	<b>0,6</b>	7,0
fehl. Sanierung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,1	<b>0,4</b>	
Orteilzentrum	0,0	0,0	0,0	0,0	2,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>0,4</b>	1,2
keine Nachteile	0,0	0,0	0,0	1,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>0,2</b>	4,8

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Lärmbelastigung verschiedenster Art gilt in der Stadtmitte (Baumaßnahmen, Verkehr, Feste), in der KTV (Verkehr, Baumaßnahmen), dem Hansaviertel (Sportveranstaltungen) und der Südstadt als ein herausragender Nachteil. In den nordwestlichen Stadtteilen wird dies weniger als Nachteil genannt, dafür etwas mehr im Nordosten.

Fehlende Kultur-/Freizeit-/Sportangebote werden vorrangig in Evershagen, Groß Klein, Lichtenhagen 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.

Mangelnde Parkmöglichkeiten sind vor allem in der Stadtmitte und der KTV ein Nachteil sowie in Reutershagen, Dierkow und im Hansaviertel.

Ungünstige Einkaufsmöglichkeiten gelten besonders in Warnemünde (Diedrichshagen und Markgrafenheide), Reutershagen und der KTV als hervorzuhebender Nachteil. In anderen Stadtteilen wird dieses Problem weniger häufig genannt.

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

Das Wohnumfeld schließlich wird besonders in Dierkow, Toitenwinkel und Lichtenhagen als Nachteil benannt.

Neben diesen sechs Nachteilen werden aber auch andere Faktoren erheblich häufiger benannt, als dies bei der Frage nach den Vorteilen der Fall ist. So ist ein hohes Verkehrsaufkommen (insgesamt 7,8%) vor allem in der Stadtmitte, der Südstadt, in Warnemünde und Lütten Klein ein belastender Faktor. Eine schlechte Verkehrsanbindung wird vor allen aus Groß Klein und Schmarl moniert. 1999 war dies auch in Lütten Klein ein Nachteil, durch die Straßenbahnanbindung hat sich das deutlich geändert.

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

Die Lage des Stadtteils, von vielen eher als Vorteil definiert, wird in Groß Klein, Evershagen und der Südstadt etwas überdurchschnittlich 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 im Verhältnis schlechter Zustand der Straßen und vor allem Bürgersteige wird Warnemünde, Groß Klein und Reutershagen attestiert. Vandalismus („*Schmierereien*“, „*mutwillige Zerstörung*“ usw.) ist ein Problem in Evershagen, Schmarl und Toitenwinkel. Anonymität und hohe Fluktuation werden vor allem in Groß Klein, Schmarl und Dierkow als Nachteil empfunden. Zu wenig Angebote für Kinder und Jugendliche gilt in Schmarl und Toitenwinkel als besonders nachteilig.

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

Das jeweilige Profil der Stadtteile bezogen auf die genannten Vor- und Nachteile ist aus den Grafiken im Anhang ersichtlich.

#### 5.4.4 Verbundenheit mit dem Stadtteil

Wie verbunden sich die Bewohner eigentlich mit ihren Stadtteil zeigen, d.h. inwieweit sie sich damit identifizieren können, war eine weitere Frage bei der diesjährigen Mieterbefragung. In diesem Zusammenhang zeigt sich eine deutlich höhere Verbundenheit als noch vor zwei Jahren. Mehr als die Hälfte aller Befragten (51,5%) gibt an, sich sehr eng mit dem Stadtteil, in den sie leben, verbunden zu fühlen. 38 % fühlen sich etwas und 10,5% überhaupt nicht verbunden. Auch hier zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den Stadtteilen. Ausgesprochen eng fühlen sich die Mieter in Warnemünde, in der Südstadt und in Lütten Klein mit ihrem Stadtteil verbunden, demgegenüber gibt ca. jeder Vierte in Groß Klein und Evershagen an, sich überhaupt nicht mit seinem Stadtteil zu identifizieren. Auch in Dierkow, Toitenwinkel und Schmarl ist der Anteil derer, die keinerlei Verbundenheit mit dem Stadtteil entwickelt haben, noch überdurchschnittlich hoch. Zu konstatieren ist in jedem Fall, auch bei nicht so hohen Werten, daß die Verbundenheit in allen Stadtteilen sich, verglichen mit den Befunden von 1999, erhöht hat.

**Tab. 79: „Fühlen Sie sich mit Ihrem Stadtteil verbunden?“ (in Prozent)**

	sehr eng verbunden	etwas verbunden	überhaupt nicht	zus.
Warnemünde	85,8	14,2	0,0	100,0
Lichtenhagen	50,2	45,1	4,7	100,0
Groß Klein	40,2	34,6	25,1	100,0
Lütten Klein	65,9	32,0	2,1	100,0
Evershagen	36,3	35,6	28,1	100,0
Schmarl	45,6	41,7	12,7	100,0
Reutershagen	53,5	44,4	2,1	100,0
Hansaviertel	54,9	36,2	9,0	100,0
KTV	56,4	43,6	0,0	100,0
Mitte	56,9	37,3	5,8	100,0
Südstadt	76,7	19,1	4,2	100,0
Dierkow	22,5	62,0	15,5	100,0
Toitenwinkel	23,0	61,4	15,6	100,0
<b>Insg. 2001</b>	<b>51,5</b>	<b>38,0</b>	<b>10,5</b>	<b>100,0</b>
insg. 1999	36,8	50,0	13,2	100,0

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Gefragt wurde nicht nur nach dem Grad der Identifikation mit dem Stadtteil, sondern in diesem Jahr erstmals auch nach der subjektiven Verbundenheit mit der Hansestadt Rostock. Hier zeigen die Befunde noch höhere Identifikationswerte als im Zusammenhang mit dem Stadtteil. Fast drei Viertel aller Befragten identifiziert sich „sehr eng“ mit der Stadt, ca. ein Viertel fühlt sich „etwas“ und lediglich 1,6% fühlen sich „überhaupt nicht“ mit der Stadt verbunden.

Zwar gibt es zwischen den Stadtteilen auch Unterschiede in der Verbundenheit mit Rostock, aber die Abweichungen sind nicht so groß und es gibt keinen eindeutigen Zusammenhang

zwischen der Verbundenheit mit dem Stadtteil und der Hansestadt Rostock. Auch dort, wie beispielsweise in Toitenwinkel, Dierkow und Groß Klein, wo man sich nicht mit dem eigenen Stadtteil identifiziert, ist die Identifikation mit der Hansestadt durchaus vorhanden. Die deutlichste Distanz zur Hansestadt Rostock findet sich hingegen in Warnemünde (besonders Warnemünde 1). Zwar betont auch hier etwas mehr als die Hälfte aller Befragten, sich sehr eng mit der Stadt Rostock verbunden zu fühlen, aber die knappe andere Hälfte identifiziert sich entweder „überhaupt nicht“ (immerhin 7,7%) bzw. nur „etwas“ (38,6%) mit ihr. Hier spiegelt sich offensichtlich die traditionell eigenständige Rolle Warnemündes innerhalb der Hansestadt wider. Obwohl seit dem 14. Jahrhundert zur Stadt gehörig, haben die Bewohner bis heute ihr Bewußtsein von ihrer Eigenständigkeit bewahren können. Richtig zusammengewachsen mit der Stadt ist der Ortsteil erst in den letzten 30 Jahren durch den Bau der Siedlungen im Nordwesten der Stadt. Dennoch hat Warnemünde vom Erscheinungsbild bis hin zur Bewußtseinshaltung der Bewohner seinen dörflich-selbständigen Charakter nicht verloren: Die Bewohner sind zuerst Warnemünder und dann erst Rostocker.

**Tab. 80: „Fühlen Sie sich mit der Stadt Rostock verbunden?“ (in Prozent)**

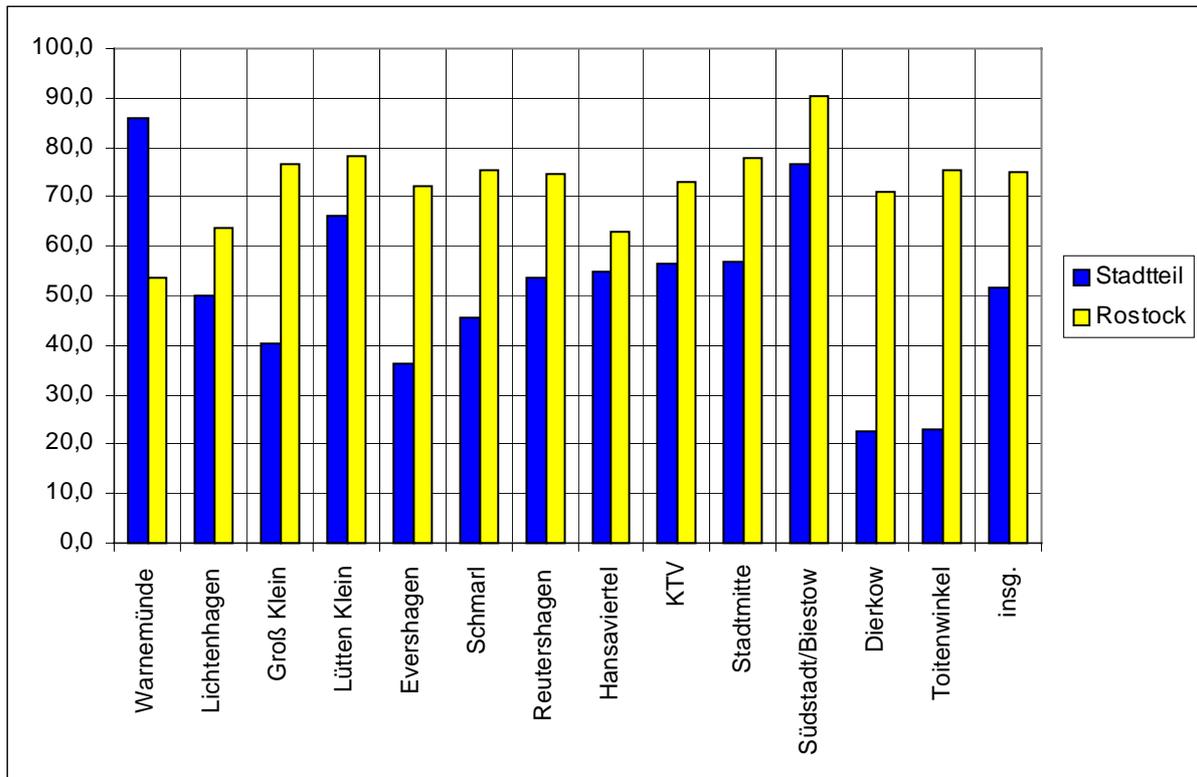
	sehr eng verbunden	etwas verbunden	überhaupt nicht	zus.
Warnemünde	53,7	38,6	7,7	100,0
Lichtenhagen	63,9	34,6	1,5	100,0
Groß Klein	76,6	21,0	2,4	100,0
Lütten Klein	78,4	21,1	0,5	100,0
Evershagen	72,3	26,2	1,5	100,0
Schmarl	75,4	24,6	0,0	100,0
Reutershagen	74,7	25,3	0,0	100,0
Hansaviertel	63,0	37,0	0,0	100,0
KTV	72,9	27,1	0,0	100,0
Mitte	78,0	20,6	1,4	100,0
Südstadt	90,4	7,8	1,8	100,0
Dierkow	70,8	25,6	3,6	100,0
Toitenwinkel	75,3	20,5	4,2	100,0
Insg. 2001	74,8	23,6	1,6	100,0

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

In vielen anderen Stadtteilen hingegen zeigt sich ein wesentlich höherer Grad der Identifikation mit der Stadt als mit dem eigenen Stadtteil, besonders deutlich wird dies dort, wo das Gefühl der Verbundenheit mit dem Stadtteil ohnehin nicht sehr hoch ausgeprägt ist, wie in Dierkow und Toitenwinkel, fast Dreiviertel aller hier lebenden Mieter fühlt sich zwar sehr eng mit der Stadt verbunden, jedoch nur knapp ein Viertel mit dem Stadtteil.

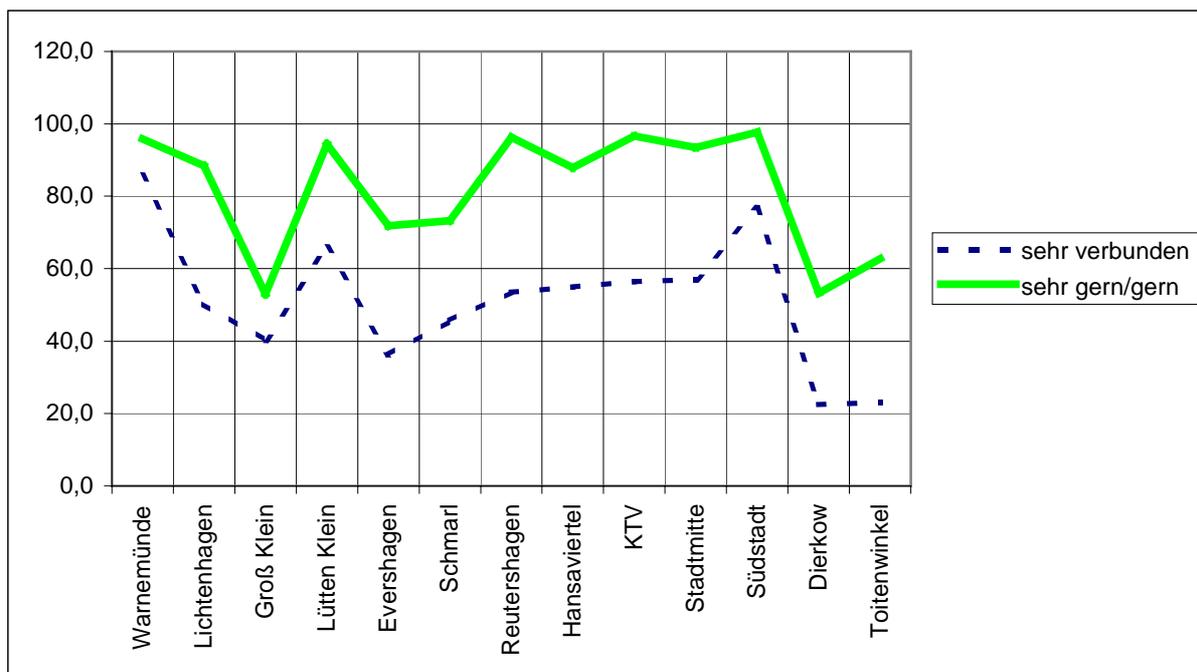
Es ist sicherlich nicht verwunderlich, daß die Einschätzung der Frage der Verbundenheit mit dem Stadtteil durchaus mit den Befunden der Frage, inwieweit man dort gerne wohnt, korreliert. Allerdings zeigen sich durchaus Unterschiede in der Ausprägung. Wenn man angegeben hat, in seinem Stadtteil „sehr gerne“/„gerne“ zu wohnen, hat das noch nicht die Konsequenz, daß man sich auch im selben Maße mit dem Stadtteil identifiziert. Die Werte der sehr engen Verbundenheit mit dem Stadtteil liegen in allen Stadtteilen unter denen, dort „sehr gerne“ bzw. „gerne“ zu wohnen.

**Abb. 34: Verbundenheit mit dem Stadtteil und der Hansestadt Rostock (jeweils „sehr eng verbunden“ in Prozent)**

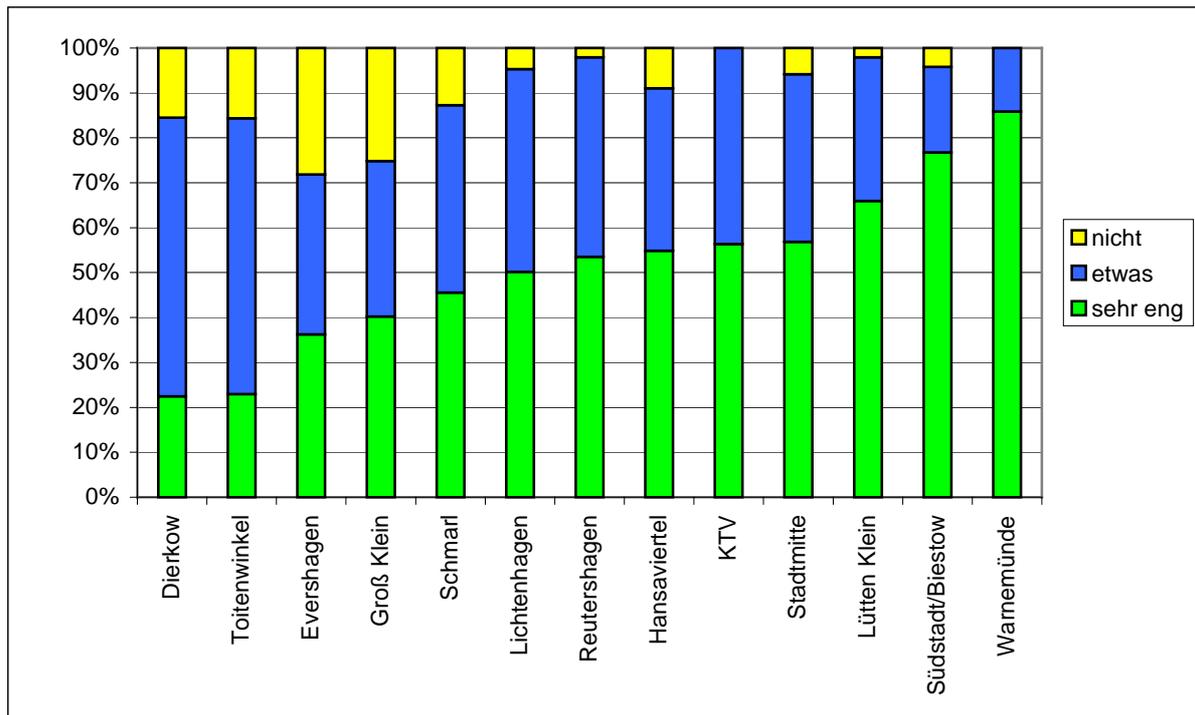


Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

**Abb. 35: „Fühlen Sie sich mit Ihrem Stadtteil verbunden?“ im Vergleich zu „gern“ wohnen im Stadtteil (in Prozent)**



Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

**Abb. 36: Verbundenheit mit dem Stadtteil**

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Insgesamt zeigt sich ein ähnliches Ergebnis wie 1999. Die Bewohner der Neubausiedlungen (außer Lütten Klein) nehmen ihren Stadtteil weniger als „ihr“ Wohngebiet an. Er ist für sie offensichtlich nicht attraktiv genug, um sich dort wirklich „heimisch“ zu fühlen. Trotz Einkaufsmöglichkeiten und einer gewissen vorhandenen Infrastruktur sind diese Stadtteile eher monofunktionale Wohnsiedlungen, die kaum ein eigenes, unverwechselbares Profil entwickelt haben, mit dem man sich positiv identifizieren kann.

Wie bei keiner anderen Frage spielt bei der subjektiv empfundenen Verbundenheit mit dem Stadtteil naheliegenderweise die Wohndauer eine wesentliche Rolle. Während bei einer Wohndauer von unter 10 Jahren sich weniger als 40% der Befragten „sehr verbunden fühlen“, sind es bei mehr als 30 Jahren Wohndauer über 80%. Dieses Wachsen der Bindung mit zunehmender Wohndauer gilt für alle Stadtteile gleichermaßen.

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. Auch bei dieser Frage zeigt sich gegenüber 1999 eine insgesamt positivere Einschätzung. Mehr als Dreiviertel der Befragten (76,8%; 1999=69,5%) halten im Durchschnitt ihr Wohngebiet für eine „sehr gute“ bis „relativ gute“ Wohngegend. 17,5% der befragten Mieter glauben, dies sei nur zum Teil der Fall (23,7%) und 5,7% halten es für eine schlechte Wohngegend.

Bei dieser Beurteilung zeigt sich auch hier wiederum nach Stadtteilen differenziert, daß einige Stadtteile weitaus höher in der Gunst der Mieter stehen und überwiegend als „sehr gute“

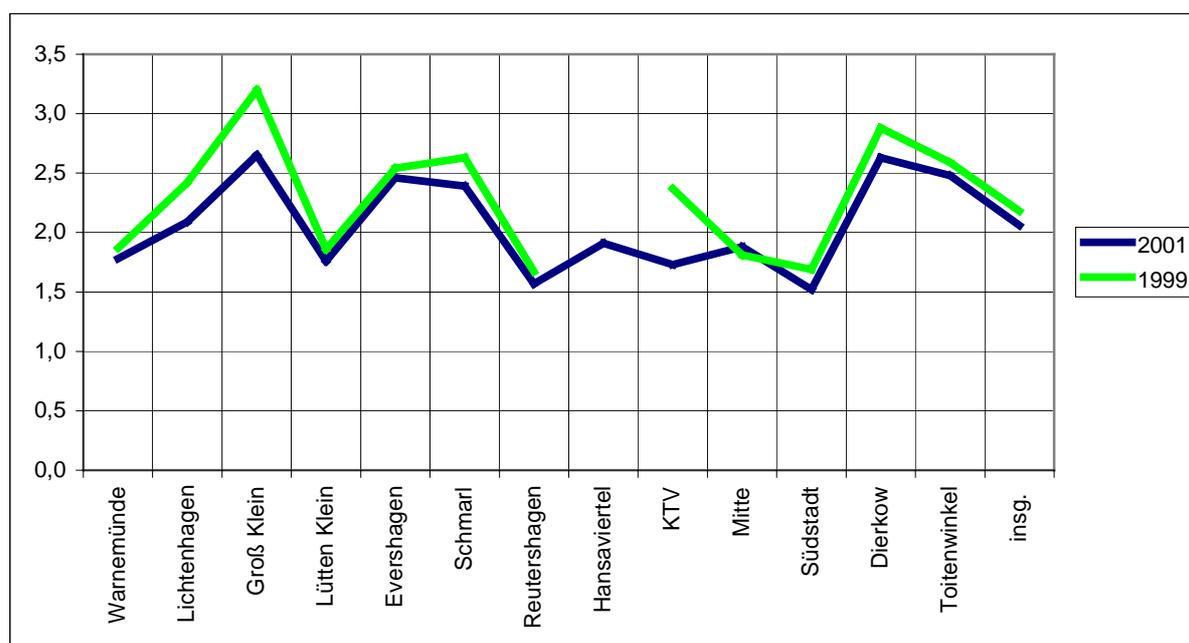
bis „gute“ Wohngegenden beschrieben werden, während andere weniger positiv eingeschätzt werden. Am besten schneiden hier die Südstadt und Reutershagen ab, jeweils über 90% attestieren diesen Stadtteilen, eine „sehr gute“ bis „gute“ Wohngegend zu sein. Demgegenüber beurteilt nur eine geringe Minderheit in Dierkow, Toitenwinkel, Groß Klein und Evershagen ihren Stadtteil als „sehr gute“ Wohngegend, hier wird mehrheitlich die Einschätzung durch „teils/teils“ eingeschränkt bzw. der Stadtteil als „eher schlechte“ bis „schlechte“ Wohngegend beurteilt.

**Tab. 81: Beurteilung der Wohngegend (in Prozent)**

	sehr gute Wohngegend	relativ gute Wohngegend	teils/teils	eher schlechte Wohngegend	schlechte Wohngegend	insg.	Mittelwert	
							2001	1999
Warnemünde	44,4	38,2	14,2	1,6	1,6	100,0	1,78	1,87
Lichtenhagen	20,3	59,4	15,8	0,0	4,5	100,0	2,09	2,42
Groß Klein	4,5	51,0	23,0	18,8	2,8	100,0	2,65	3,20
Lütten Klein	30,5	63,0	6,6	0,0	0,0	100,0	1,76	1,86
Evershagen	9,2	49,6	28,5	11,2	1,6	100,0	2,46	2,54
Schmarl	14,3	44,3	29,9	11,5	0,0	100,0	2,39	2,63
Reutershagen	49,2	44,5	6,3	0,0	0,0	100,0	1,57	1,67
Hansaviertel	29,8	49,0	21,2	0,0	0,0	100,0	1,91	2,37
KTV	33,4	59,7	6,9	0,0	0,0	100,0	1,73	
Mitte	22,1	67,8	10,0	0,0	0,0	100,0	1,88	1,81
Südstadt	54,1	39,7	6,2	0,0	0,0	100,0	1,52	1,69
Dierkow	3,5	43,2	41,9	10,2	1,2	100,0	2,63	2,88
Toitenwinkel	5,4	53,9	32,1	4,7	3,9	100,0	2,48	2,59
<b>insg. 2001</b>	<b>24,2</b>	<b>52,6</b>	<b>17,5</b>	<b>4,6</b>	<b>1,1</b>	<b>100,0</b>	<b>2,06</b>	
insg. 1999	21,3	48,2	22,5	7,1	0,9	100,0		2,18

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

**Abb. 37: Beurteilung der Wohngegend (Durchschnittswerte von 1 = „sehr gute Wohngegend“ bis 5 = „schlechte Wohngegend“) im Vergleich zu 1999**



Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Trotz einer relativ schlechten Einschätzung, die der Stadtteil als Wohngegend in den Neubauvierteln Dierkow, Toitenwinkel, Schmarl, Groß Klein und Evershagen erhält, zeigen sich im zeitlichen Vergleich durchaus Verbesserungen der Werte. So hat sich in den letzten zwei Jahren der Mittelwert für Groß Klein z.B. um eine halbe Note verbessert. 1999 lag der Mittelwert bei 3,2, in der diesjährigen Befragung immerhin bei 2,65. Bis auf die Stadtmitte (Mittelwert 1,88; 1999= 1,81) wurden für alle anderen Stadtteile durchweg bessere Einschätzungen als 1999 getroffen. An der Rangfolge der Bewertungen als gute oder schlechte Wohngegenden hat sich allerdings wenig geändert.

## 6 Mobilitätsverhalten

### 6.1 Frühere Wohnungswechsel

Mit der diesjährigen Befragung sollten nicht nur die Absicht eines zukünftigen Wohnungswechsels erhoben werden, sondern auch die Umzugshäufigkeit der Mieter in den letzten 10 Jahren, um etwas genauer als dies über die Wohndauer (Kapitel 2.2) möglich ist, die bisherigen Wanderungen in der Mieterschaft der WIRO nachvollziehen zu können. Gefragt wurde, ob die Mieter in den letzten 10 Jahren umgezogen sind und wenn ja, ob der Umzug innerhalb des Stadtteils, zwischen den Stadtteilen oder über die Stadtgrenzen stattfand.

Im Ergebnis sind 43,8% der Befragten nicht umgezogen, während 18,4% innerhalb ihres Stadtteils und 20,3% von einem Stadtteil in den anderen umgezogen sind. 5,3% sind von auswärts in die Stadt gezogen und einige wenige sind zunächst aus der Stadt weggezogen und dann wieder zurückgekommen. Jeder neunte Befragte schließlich hat nur nicht eine, sondern verschiedene „Gebietsgrenzen“ überschritten, wobei dies in der Mehrzahl bedeutet, den Stadtteil gewechselt zu haben und außerdem innerhalb eines Stadtteils umgezogen zu sein. Dies sagt aber noch nichts über die Häufigkeit der Umzüge aus, sondern nur etwas über deren Richtung.

**Tab. 82: Frühere Wohnungswechsel der Befragten (in Prozent)**

	Prozente alle	Ohne „kein Umzug“
kein Umzug	43,8	
Umzug im Stadtteil	18,4	32,7
Umzug in anderen Stadtteil	20,3	36,2
Wegzug nach auswärts	0,8	1,4
Zuzug von auswärts	5,3	9,5
mehrfache Umzüge:	11,3	20,2
Gesamt	100,0	100,0

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

**Tab. 83: Frühere Wohnungswechsel der Befragten nach Stadtteil (in Prozent)**

	Warnemünde	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Hansaviertel	KTV	Stadtmitte	Südstadt	Dierkow	Toitenwinkel
kein Umzug	39,9	36,9	43,6	48,1	38,7	47,3	57,7	49,4	49,3	37,9	57,3	41,8	18,4
im Stadtteil	40,9	20,6	27,2	15,4	17,5	9,4	11,9	16,2	22,5	23,8	9,2	18,0	20,5
anderer Stadtteil	14,7	23,0	12,9	24,5	22,3	25,3	18,9	14,1	13,7	15,9	18,3	17,1	32,5
nach auswärts	0,0	6,1	3,1	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,1	0,0
von auswärts	1,2	6,3	5,8	5,4	6,0	0,0	5,0	9,9	5,1	7,2	0,0	11,2	6,0
Mehrfach	3,2	7,1	7,4	6,2	15,5	18,0	6,5	10,4	9,4	15,1	15,1	8,8	22,5
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

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

In der Südstadt sind die Bewohner etwas seßhafter als in den anderen Stadtteilen und in Warnemünde ist man am häufigsten innerhalb des Stadtteils umgezogen. Bei Umzügen aus einem anderen Stadtteil in den jetzigen liegen die Bewohner Toitenwinkels an der Spitze. Insgesamt ist das Umzugsgeschehen in allen Stadtteilen gleichermaßen hoch gewesen, die Mieter sind aus den verschiedensten Richtungen in ihre jetzige Wohnung gezogen.

Hinsichtlich der Häufigkeit der Umzüge sind von den Befragten, die umgezogen sind, 61,4% nur einmal umgezogen, jeder Vierte zweimal nur 13,8% mehr als zweimal.

**Tab. 84: Häufigkeit der Umzüge insgesamt in den letzten 10 Jahren (in Prozent)**

	Alle Befragten	Ohne „kein Umzug“
Kein Umzug	44,0	
1 x	34,4	61,4
2 x	13,9	24,7
3 x	4,1	7,4
4 x	2,2	3,9
5 x	0,9	1,5
6 u. mehr x	0,6	1,0
Gesamt	100,0	100,0

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Dabei fanden Wechsel zwischen den Stadtteilen etwas häufiger statt als Umzüge innerhalb der Stadtteile. Jeder dritte Umgezogene hat den Stadtteil zweimal oder häufiger gewechselt und knapp jeder fünfte hat zweimal oder häufiger die Wohnung innerhalb des Stadtteils gewechselt. Am häufigsten haben die Mieter in der KTV ihre Wohnung in letzten zehn Jahren gewechselt (54,1% häufiger als einmal), gefolgt von den Schmarlern und den Toitenwinklern. Ein dreifacher oder noch häufiger Wohnungswechsel findet sich vor allem bei den jetzigen Bewohnern des Hansaviertels, der KTV und der Stadtmitte.

**Tab. 85: Häufigkeit der Umzüge nach Stadtteilen (ohne „kein Umzug“ in Prozent)**

Zahl der Umzüge	Warnemünde	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Hansaviertel	KTV	Stadtmitte	Südstadt	Dierkow	Toitenwinkel
1 x	86,8	63,6	67,3	69,3	60,9	48,8	58,8	56,8	45,9	64,2	60,3	60,5	50,4
2 x	3,0	25,9	20,7	20,2	24,1	25,0	21,4	16,5	42,6	21,4	25,5	33,0	37,8
3 x	4,9	3,4	4,2	8,1	5,2	10,7	7,1	18,3	11,5	10,8	9,8	0,0	6,5
4 x	2,7	0,0	3,6	0,0	9,7	10,7	5,7	0,0	0,0	3,6	4,4	4,4	3,1
5 x	2,7	7,1	0,0	0,9	0,0	4,7	3,5	8,3	0,0	0,0	0,0	2,1	0,0
6 u. mehr x	0,0	0,0	4,2	1,5	0,0	0,0	3,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,2
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

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Die bekannte Tatsache, daß Ältere seltener umziehen als Jüngere, zeigt sich auch bei den Mietern der WIRO. Während von den unter 35jährigen höchstens jeder Zehnte in den letzten zehn Jahren nicht umgezogen ist, sind es bei den über 55jährigen fast zwei Drittel. Wenn die

Älteren umgezogen sind, so haben sie i.d.R. nur einmal die Wohnung gewechselt. Bei den unter 35jährigen hingegen haben knapp 30% die Wohnung zweimal gewechselt und etwa 20% sogar noch häufiger.

**Tab. 86: Häufigkeit der Umzüge nach Altersgruppen (in Prozent)**

	15-<25	25-<35	35-<45	45-<55	55-<65	>65
Kein Umzug	7,8	10,7	30,0	52,2	65,6	64,9
1 x	41,2	40,9	40,3	35,6	29,5	27,4
2 x	29,8	29,4	20,3	9,4	1,0	5,8
3 x	12,7	7,3	5,5	1,3	2,0	1,6
4 x	5,7	6,2	2,0	1,5	1,3	0,2
5 x	0,7	2,6	1,8	0,0	0,6	0,0
6 u. mehr x	2,2	2,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Nach gegenwärtigem Familientyp sind es vor allem die Alleinstehenden unter 40 Jahren, die Familien und die Alleinerziehenden, die überdurchschnittlich häufig ihre Wohnung gewechselt haben.

**Tab. 87: Häufigkeit der Umzüge nach Familientyp (in Prozent)**

	alleinst. <40	alleinst. 40-<65	alleinst. >65	Alleiner- ziehend	Paar	Familie	sonsti- ge/WG
Kein Umzug	14,1	50,8	59,7	36,3	59,4	30,2	13,7
1 x	43,0	36,2	31,4	21,5	29,8	40,8	55,1
2 x	26,4	9,3	7,3	22,5	7,3	19,5	0,0
3 x	8,2	0,0	1,3	7,0	2,4	6,5	21,1
4 x	5,7	3,7	0,4	2,1	0,3	2,8	10,1
5 x	0,4	0,0	0,0	9,1	0,3	0,3	0,0
6 u. mehr x	2,2	0,0	0,0	1,6	0,4	0,0	0,0
Insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Gefragt wurde nicht nur nach der Häufigkeit der Umzüge, sondern auch nach Quelle und Ziel zumindest des letzten Umzuges. Weil hier mehrfache Umzüge zwischen den Stadtteilen bzw. innerhalb des Stadtteils entfallen, ergeben sich andere Verhältniswerte bei den Anteilen der Umzüge innerhalb der Ortsteile und zwischen den Stadtteilen bzw. bei den Zuzügen von auswärts. So sind bei ihrem letzten Umzug 23,2% der Befragten innerhalb ihres jetzigen Stadtteils umgezogen, davon sind einige wenige innerhalb des Hauses, 4,3% in ihrer Straße und 17,1% in eine andere Straße umgezogen. Fast jeder vierte Befragte ist zuletzt von einem Stadtteil in den anderen gezogen. Dabei sind etwas überdurchschnittliche Wegzüge aus der KTV, der Stadtmitte, Groß Klein und Lichtenhagen festzustellen, während bei den Zielen Lütten Klein, Evershagen und Toitenwinkel etwas stärker dominieren. Von den 8,2% Befragten, die aus anderen Orten in die Stadt gezogen sind, kommt die Mehrzahl aus anderen Gemeinden Mecklenburg-Vorpommerns.

Gefragt wurde auch danach, aus welchem Stadtteil die Befragten jeweils in ihren jetzigen gezogen sind. Hinsichtlich des gesamten Umzugsgeschehen zwischen bzw. innerhalb der Stadtteile ist dabei festzustellen, daß die meisten Umzüge jeweils innerhalb des Stadtteils

stattgefunden haben bzw. überwiegend in die angrenzenden oder nächstliegenden Stadtteile führten.

**Tab. 88: Umzugsziele bzw. Herkunftsort/Stadtteil des letzten Umzuges (in Prozent)**

		Alle Befragten	
<b>nicht umgezogen:</b>		<b>44,2</b>	
<b>Umzug innerhalb des Stadtteils</b>		<b>23,2</b>	
davon:	im Haus	1,8	
	in der Straße	4,3	
	andere Straße	17,1	
<b>Umzug in anderen Stadtteil</b>		<b>24,3</b>	
davon:		Wegzug von	Zuzug nach
	Warnemünde	0,6	0,5
	Lichtenhagen	2,5	1,0
	Groß Klein	3,0	1,4
	Lütten Klein	2,0	4,4
	Evershagen	2,4	4,4
	Schmarl	2,3	1,4
	Reutershagen	1,3	1,8
	Hansaviertel	0,5	1,0
	KTV	3,7	0,9
	Stadtmitte	2,8	1,9
	Südstadt	0,2	1,7
	Dierkow	1,3	1,1
	Toitenwinkel	1,7	2,5
<b>Zuzug aus anderen Orten</b>		<b>8,2</b>	
davon:	aus MV	5,9	
	Neue Bundesländer	1,3	
	Alte Bundesländer	1,0	
	Ausland	0,1	
zus.		100,0	

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

**Tab. 89: Innerstädtische Umzüge der WIRO-Mieter in den letzten 10 Jahren (in Prozent)**

nach \ von	Stadtteil													Insg.
	Warnemünde	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Hansaviertel	KTV	Stadtmitte	Südstadt	Dierkow	Toitenwinkel	
Warnemünde	71,3	4,3	7,2	7,8	0,0	0,0	4,0	0,0	0,0	5,5	0,0	0,0	0,0	100,0
Lichtenhagen	4,5	27,8	13,8	25,8	20,3	3,7	1,8	0,0	0,0	0,0	2,2	0,0	0,0	100,0
Groß Klein	0,9	7,5	42,8	12,5	15,5	4,9	6,1	0,0	0,0	5,0	2,6	2,2	0,0	100,0
Lütten Klein	1,2	3,8	0,0	57,3	7,1	1,7	3,9	3,9	9,2	0,0	3,6	1,6	6,6	100,0
Evershagen	1,3	4,2	1,8	18,2	53,7	4,7	2,5	2,9	0,0	6,7	1,4	0,0	2,6	100,0
Schmarl	2,8	0,0	17,8	14,4	25,9	21,9	4,7	0,0	0,0	7,4	0,0	0,0	5,1	100,0
Reutershagen	0,0	0,0	0,0	17,1	18,8	0,0	42,0	7,6	0,0	4,3	5,7	4,6	0,0	100,0
Hansaviertel	0,0	0,0	0,0	6,4	0,0	0,0	8,2	65,9	8,2	0,0	4,1	0,0	7,1	100,0
KTV	0,0	1,2	3,9	3,3	19,6	0,0	4,7	6,7	26,0	13,8	8,9	0,0	12,1	100,0
Stadtmitte	0,0	1,8	0,0	3,1	0,0	8,3	7,6	3,1	7,1	42,4	10,9	3,9	11,7	100,0
Südstadt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	7,9	0,0	0,0	6,7	85,4	0,0	0,0	100,0
Dierkow	0,0	0,0	0,0	9,1	10,2	7,7	1,8	0,0	0,0	1,6	0,0	38,9	30,8	100,0
Toitenwinkel	1,9	0,0	0,0	9,1	5,0	5,0	1,9	0,0	0,0	2,9	4,2	19,6	50,5	100,0
insg.	4,7	4,5	8,4	16,1	16,3	4,7	6,3	4,4	4,9	9,0	6,2	4,6	9,7	100,0

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet), graues Feld = Umzüge innerhalb des Stadtteils

Umgezogen wurde also überwiegend im Nahbereich. Dies deckt sich mit der Analyse des Umzugsgeschehens innerhalb der Hansestadt auf der Grundlage der amtlichen Angaben zu den innerstädtischen Wanderungsbewegungen.

Nach den Gründen für den letzten Umzug befragt, gab knapp ein Drittel der Befragten an, die alte Wohnung sei zu klein gewesen und etwas mehr als ein Viertel hat sich einen besseren Komfort bzw. eine bessere Ausstattung der Wohnung gewünscht. An dritter Stelle steht für 17,4% der Auszug aus der Wohnung der Eltern und 15,8% geben andere private Gründe für den Umzug an.

**Tab. 90: Umzugsgründe des letzten Umzugs (in Prozent, Mehrfachnennungen)**

Grund	Prozent
Die Wohnung war zu klein	32,0
bessere Wohnung mit mehr Komfort/besserer Ausstattung	27,3
Auszug aus der Wohnung der Eltern	17,4
Andere private Gründe	15,8
Die Wohnung war zu groß	13,6
Bevorstehende Modernisierung	13,5
Berufliche Gründe (z.B. neuer Arbeitsplatz)	13,2
Das soziale Umfeld sagte nicht zu	13,2
Das räumliche Umfeld sagte nicht zu	12,2
Die Miete war zu hoch	11,1
Infrastruktur des Gebietes war zu schlecht	8,3
Der Ruf des Wohngebietes war zu schlecht	6,6
altengerechtes Wohnen	5,9
Kündigung durch den Vermieter	5,6
Probleme mit der Mieterschaft	5,4
kindgerechtes Wohnen	4,1
behindertengerechtes Wohnen	2,0

Quelle: Befragung 2001

Es dominieren bei den Umzugsgründen jene, die mit den jeweils individuellen Wohnbedürfnissen direkt bezogen auf die Wohnung zu tun haben. Gesucht wurde i.d.R. eine weitere Verbesserung der eigenen Wohnsituation. Für jeweils etwa 13% der Umgezogenen allerdings waren auch sog. „Push-Effekte“ ausschlaggebend für den Umzug. Damit ist gemeint, daß bestimmte äußere Umstände sie zum Umzug veranlaßt haben, beispielsweise ein unattraktives räumliches oder soziales Umfeld, berufliche Gründe, eine zu hohe Miete oder die Kündigung durch den Vermieter.

Die Wohnungswechsler, die eine „Wohnung mit mehr Komfort/eine bessere Ausstattung“ als Umzugsgrund angegeben hatten, wurden schließlich noch in einer offenen Frage danach gefragt, welche Art von Verbesserung sie angestrebt hatten. An der Spitze der Nennungen steht wiederum die Wohnungsgröße. 36,2% der Umgezogenen strebten bei ihrem letzten Wohnungswechsel eine größere Wohnung an. Vielfach wurden größere bzw. mehr Kinderzimmer gewünscht, oft auch größere Wohnzimmer. Insgesamt wurden sowohl eine größere Wohnfläche als auch mehr Zimmer angestrebt. Teilweise war dieser Wunsch mit

Wohnfläche als auch mehr Zimmer angestrebt. Teilweise war dieser Wunsch mit dem Nachsatz versehen, daß man mehr Wohnraum zu einem angemesseneren Preis wollte.

**Tab. 91: Angestrebte Verbesserung in Komfort/Ausstattung der Wohnung beim letzten Umzug (in Prozent, Mehrfachnennungen)**

	früher
Wohnungsgröße	36,3
Bad/Sanitär	22,5
Heizung	21,1
Balkon	19,1
modernisiert	14,2
Sonstiges	12,1
Küche	8,5
Fahrrad	8,1
Lage der Whg.	7,0
Etage	6,4
Umfeld	6,3
Fenster/Türen	5,8
Grundriß	3,7
Fußböden	1,9
Nebenräume	1,2
Schallisolierung/Störung	1,0
Alten-/Kinder-/Behind. -gerecht	0,9
Parkmöglichk.	0,9

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Mit etwas Abstand an zweiter Stelle der Nennungen stand der Bereich Bad/Sanitär. Hier ging es in den Antworten zum einen darum, endlich überhaupt ein Badezimmer zu haben. Dies gilt wahrscheinlich für jene, die aus Altbauten in die Neubaugebiete bzw. in modernisierte Wohnungen gezogen sind. Zum anderen ging es den Umgezogenen darum, ein Bad mit Fenster zu erhalten. Zum dritten ging es um die Ausstattung der Bäder, sie sollten gefliest sein, je nach Bedarf eine Badewanne oder eine Dusche haben und sie sollten vor allem groß genug sein, um sich trotz Waschmaschine frei darin bewegen zu können.

An dritter Stelle der Nennungen ging es um Heizungsanlagen bzw. z.T. auch um eine bessere Wärmedämmung. Bequeme Fernwärme, reibungslos funktionierende Heizungsanlagen, ganz einfach „moderne“ Heizungen sollten es für jeden Fünften sein. Ebenfalls knapp jeder Fünfte gab das Fehlen eines Balkons als Umzugsgrund an.

Mit etwas Abstand folgt dann als Grund, eine sanierte/modernisierte Wohnung gesucht zu haben. Hier wird nur allgemein darauf verwiesen, aus einer unsanierten in eine sanierte Wohnung gezogen zu sein.

An sechster Stelle folgt in der Rangfolge „Sonstiges“. Dahinter verbergen sich oft Angaben, die mit der Ausstattung der Wohnung direkt nichts zu tun haben. Zum einen wurden „helle“, „sonnige“, „ruhige“ Wohnungen gesucht und zum anderen ging es um gute Verkehrsanbindung und eine bessere „Umgebung“. Die einzig direkt auf die Wohnung bezogene sonstige Nennung war der vereinzelte Wunsch nach einem Kabelanschluß.

Sofern die Küche bei den Ausstattungswünschen genannt wurde, ging es darum, eine Küche mit Fenster nutzen zu können oder eine größere separate Küche.

Für 8,1% war ein Fahrstuhl im Haus wichtig und 6,4% sind in eine untere Etage umgezogen, vermutlich weil kein Lift vorhanden war („kein Treppensteigen mehr“ etc.).

Konkrete Ausstattungsmerkmale, wie bessere, gut isolierende und gut schließende Fenster, bessere Türen, eine bessere Verteilung der Zimmer bzw. ein günstigerer Grundriß der Wohnung sowie bessere Fußböden wurden von relativ wenigen genannt. Der Wunsch nach Nebenräumen (Abstellkammer, größerer und vor allem trockener Keller usw.) und nach besserer Schallisolierung der Wohnung sowie nach alten- bzw. behindertengerechter Ausstattung wurde ebenfalls nur von einzelnen genannt.

Insgesamt war der letzte Umzug der Mieter mehrheitlich damit verbunden, eine größere Wohnung mit solider Grundausstattung zu erhalten, um sich aus einer in verschiedener Beziehung mangelhaften Wohnsituation heraus zu verbessern.

## **6.2 Zu erwartende Wanderungen**

### **6.2.1 Umzugsabsichten**

Wie schon bei der letzten Befragung von 1999 will die Hälfte der Mieter langfristig in ihrer Wohnung wohnen bleiben. Auch der Anteil derjenigen, die demnächst bzw. in den nächsten zwei Jahren umziehen möchte, hat sich nicht wesentlich verändert, ebensowenig der Anteil der Unentschlossenen. In der Tendenz allerdings geht der Anteil der konkret geplanten Umzüge kontinuierlich zurück. 1997 wollten noch 11% „demnächst“ umziehen, 1999 noch 8,2% und 2001 nur noch 6,6%. Besonders verglichen mit den Ergebnissen der Befragung 1997 zeigt sich, daß die konkreten Umzugswünsche und -pläne rückläufig sind (1997 wollten 27,9% demnächst bzw. in zwei Jahren umziehen, 2001 sind es nur noch 18,4%).

Der seit 1990 anhaltende Trend der stetigen Erhöhung der Umzugszahlen in der Stadt bzw. über die Stadtgrenzen hinaus, ist, wie schon 1999 festzustellen war, gestoppt bzw. hat ein Niveau erreicht, auf dem sich anscheinend zu stabilisieren beginnt. Relativ viele Befragte haben offensichtlich ihre Wunschwohnung gefunden bzw. bleiben aus anderen Gründen in ihrer jetzigen Wohnung. Nach wie vor existiert allerdings noch ein relativ hohes Potential an Haushalten, die mit ihrer jetzigen Situation noch nicht ganz zufrieden sind und die einen späteren Umzug nicht ausschließen.

Betrachtet man die Ergebnisse differenziert nach Stadtteilen, zeigt sich ein recht unterschiedliches Bild. Stärker als anderswo wollen die Bewohner von Warnemünde, der Südstadt, von Reutershagen und im Hansaviertel langfristig dort wohnen bleiben und denken deshalb nicht über einen Umzug nach. Zu erklären ist dies zum einen mit der Alterstruktur in den Stadtteilen. Die meisten wohnen bereits seit langer Zeit in den genannten Stadtteilen, das Wohngebiet ist ihnen vertraut und man kennt seine Nachbarn. Die meisten Älteren ha-

ben sich in diesen Stadtteilen in ihrer Wohnung etabliert und hoffen dort in Ruhe ihren Lebensabend genießen zu können. In den Ergebnissen der Frage nach den Umzugswünschen widerspiegeln sich auch 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, den vorhandenen Verkehrsverbindungen etc.

**Tab. 92: Umzugsneigung nach Stadtteilen (in Prozent)**

	Langfristig wohnen	Umzug demnächst	Umzug nächst. 2 Jahre	Umzug vielleicht
Warnemünde	74,1	1,8	6,5	17,6
Lichtenhagen	31,1	19,8	4,1	45,0
Groß Klein	34,4	13,5	20,0	32,1
Lütten Klein	52,7	3,9	5,8	37,6
Evershagen	42,4	8,7	16,3	32,6
Schmarl	48,1	3,8	10,8	37,4
Reutershagen	63,0	3,9	10,8	22,3
Hansaviertel	60,5	12,2	7,4	20,0
KTV	58,2	4,6	6,2	31,0
Mitte	38,6	5,9	17,1	38,4
Südstadt	64,4	3,8	4,1	27,7
Dierkow	39,7	2,2	21,0	37,1
Toitenwinkel	51,0	4,7	20,2	24,0
<b>Insg. 2001</b>	<b>49,7</b>	<b>6,6</b>	<b>11,8</b>	<b>31,9</b>
insg. 1999	50,3	8,2	10,7	30,7
insg. 1997	44,0	11,1	16,8	28,1
<i>insg. 1995<sup>1</sup></i>	<i>54,5</i>	<i>10,1</i>	<i>35,4</i>	

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

1) Die Angaben von 1995 sind nicht direkt vergleichbar. Damals lautete die Frage: "Denken Sie daran, Ihre Wohnung zu verlassen und umzuziehen?" mit den Antwortvorgaben „nein, möchte wohnen bleiben“ (zugeordnet zu: langfristig wohnen bleiben), „ja, bemühe mich bereits“ (zugeordnet zu : Umzug demnächst) und „ja, denke daran“ (zugeordnet zu: „Umzug in den nächsten zwei Jahren und Umzug vielleicht“).

In Groß Klein, Evershagen, Schmarl, Dierkow, Toitenwinkel und Lichtenhagen ist mit einer höheren bzw. gleichbleibend hohen Fluktuation zu rechnen. Nur etwa ein Drittel der Bewohner möchte hier langfristig wohnen bleiben. Allerdings ist der Anteil der „stabilen“ Mieter in einigen der Stadtteile mit hoher Fluktuation größer geworden. Offensichtlich hat sich in den unattraktiven Stadtteilen inzwischen der Berg der Umzugswilligen weiter abgebaut, wenngleich er immer noch hoch bleibt. Besonders in Groß Klein, Schmarl und Toitenwinkel haben sich die Werte verbessert.

Betrachtet man die Umzugsneigung differenziert nach Alter, bestätigen sich bekannte Erfahrungen. Die Neigung, in den vertrauten vier Wänden bleiben zu wollen, steigt mit zunehmendem Alter. Demgegenüber wollen 41,8% der unter 25jährigen, 33,4% der 25- bis unter 35jährigen und knapp ein Viertel der 35- bis unter 45jährigen demnächst bzw. in den nächsten zwei Jahren umziehen. Dabei handelt sich vor allem um Familien mit Kindern. Von den über 65jährigen wollen hingegen drei Viertel langfristig in ihrer Wohnung wohnen bleiben, nur 4% denken konkreter an einen Umzug und 20% schließen einen Umzug zumindest nicht völlig aus.

**Tab. 93: Umzugsneigung nach Alter (in Prozent)**

	Langfristig wohnen	Umzug demnächst	Umzug nächst. 2 Jahre	Umzug vielleicht
<25	20,9	20,9	20,6	37,6
25-<35	24,0	4,3	29,1	42,5
35-<45	36,9	6,8	16,3	40,0
45-<55	48,6	11,2	8,6	31,6
55-<65	61,0	3,9	5,6	29,5
>65	75,7	2,3	2,0	20,1
Insg.	<b>49,7</b>	<b>6,6</b>	<b>11,8</b>	<b>31,9</b>

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Es existiert auch eine Korrelation zwischen der gegenwärtigen Umzugsneigung und der Zahl der früheren Umzüge. Von denen, die in den letzten zehn Jahren nicht umgezogen sind, wollen 60% auch weiterhin langfristig wohnen bleiben. Von denen, die einmal umgezogen sind, aber nur 46% und von denen, die noch häufiger umgezogen sind, nur noch ein Drittel.

**Tab. 94: Verhältnis von früheren Umzügen und gegenwärtiger Umzugsneigung (in Prozent)**

	langfristig wohnen bleiben	demnächst umzug	In den nächsten 2 Jahren	Umzug vielleicht	Insg.
Kein Umzug früher	60,3	5,7	8,0	26,0	100,0
einmal umgezogen	45,9	5,6	15,7	32,8	100,0
zweimal und häufiger umgezogen	33,7	9,7	16,0	40,6	100,0

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Der Unterschied zwischen jenen, die bisher nie umgezogen sind und jenen, die früher schon mindestens einmal umgezogen sind, erklärt sich z.T. daraus, daß es sich überwiegend um „seßhafte“ Ältere handelt, die weder früher noch heute mit dem Gedanken ans Umziehen gespielt haben bzw. spielen. Der Unterschied zwischen den einmal und den mehrfach umgezogenen läßt sich allerdings nicht auf ein unterschiedliches Alter zurückführen. Es scheint hier in der Tat so zu sein, daß Personen, die schon vorher eine erhöhte Mobilitätsbereitschaft gezeigt haben, auch jetzt eine höhere Mobilitätsabsicht signalisieren.

## 6.2.2 Umzugsgründe

Das Spektrum der Umzugsgründe ist wie immer relativ breit. Angegeben werden konnten bei der Frage mehrere Gründe, was von den befragten Haushalten i.d.R. auch so wahrgenommen wurde. Dies bedeutet, daß i.d.R. ein Bündel von Gründen ausschlaggebend für die geäußerte Umzugsabsicht ist und nicht 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 37,5% ist dies ein Umzugsgrund. Für jeden Dritten, der einen Umzug nicht ausschließt, ist zudem die Größe der Wohnung ausschlaggebend (meist Familien mit Kindern), gewünscht wird eine größere Wohnung.

An dritter Stelle bei den Nennungen der Gründe für einen Umzug stehen 2001 berufliche Gründe, an vierter Stelle wird die Höhe der Miete genannt und an fünfter Stelle steht das soziale Umfeld, das vielen nicht zusagt. Die Schaffung von Wohneigentum als Umzugsgrund wird von 15% der Umzugswilligen angegeben.

**Tab. 95: Umzugsgründe (in Prozent, Mehrfachnennungen bezogen auf die Fälle)**

	2001
bessere Wohnung mit mehr Komfort/besserer Ausstattung	37,5
Die jetzige Wohnung ist zu klein	33,4
Berufliche Gründe (z.B. neuer Arbeitsplatz)	23,3
Die Miete ist zu hoch	20,9
Das soziale Umfeld sagt mir/uns nicht zu	18,4
Schaffung von Wohneigentum	14,9
Das räumliche Umfeld sagt mir/uns nicht zu	12,5
altengerechtes Wohnen	11,6
Bevorstehende Modernisierung	10,9
Der Ruf des Wohngebietes ist zu schlecht	10,8
Verkleinerung des Haushalts (Auszug von Kindern)	8,7
Andere private Gründe (z.B. Scheidung, Tod)	8,4
Infrastruktur des Gebietes ist zu schlecht	8,4
Probleme mit der Mieterschaft	8,4
Die jetzige Wohnung ist zu groß	8,0
kindgerechtes Wohnen	5,6
behindertengerechtes Wohnen	3,1
Kündigung durch den Vermieter	0,4

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Nach Stadtteilen differenziert sind die Motive für die Umzugsabsicht unterschiedlich verteilt. In den nordwestlichen Stadtteilen, außer Lütten Klein, und im Nordosten werden stadtteilbezogene Gründe, die sich auf das soziale und räumliche Umfeld, die Infrastruktur und den schlechten Ruf des Wohngebietes beziehen, überdurchschnittlich häufig als Umzugsgrund genannt. Insbesondere in Groß Klein werden diese Gründe sehr häufig genannt und auch in Schmarl und Toitenwinkel spielen die Bedingungen des Stadtteils eine wichtige Rolle. In den anderen Stadtteilen dominieren eher persönliche, berufliche oder wohnungsbezogene Gründe. Bevorstehende Modernisierungsmaßnahmen spielen dort eine Rolle, wo gegenwärtig entsprechende Aktivitäten unternommen werden, wie z.B. besonders in Groß Klein.

Insgesamt ergibt sich aus den Umzugsgründen das aus den vorangegangenen Befragungen bekannte Bild, daß überall dort, wo das Umfeld noch nicht ausreichend gestaltet, die Wohnungen noch nicht vollständig saniert, die Lage des Wohngebietes durch soziale, kulturelle usw. Infrastrukturen noch nicht genügend aufgewertet wurde und soziale Probleme sich zu kumulieren beginnen, die entsprechenden Mängel zum Umzugsgrund werden. In den Stadtgebieten, in denen diese Mängel so nicht vorhanden sind bzw. wenigstens teilweise beseitigt wurden, dominieren eher die anderen persönlichen oder wohnungsbezogenen Gründe für einen beabsichtigten Umzug. Hier will man nicht einfach nur schlechten äußeren Bedingungen entfliehen, sondern ist eher auf der Suche nach einer noch etwas besseren Wohnung, vielleicht sogar im selben Stadtteil (vgl. auch Kap. Umzugsziele).

**Tab. 96: Umzugsgründe nach Stadtteil (in Prozent)**

	Warnemünde	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Hansaviertel	KTV	Mitte	Südstadt	Dierkow	Toitenwinkel	Insg.
bessere Wohnung mit mehr Komfort/besserer Ausstattung	50,0	55,2	58,5	28,6	26,5	27,3	52,0	26,3	35,0	30,0	42,3	35,7	45,5	37,5
Die jetzige Wohnung ist zu klein	50,0	24,1	46,3	27,1	36,8	13,6	40,0	31,6	35,0	27,5	53,8	32,1	30,3	33,3
Berufliche Gründe (z.B. neuer Arbeitsplatz)	12,5	20,7	26,8	20,0	26,5	13,6	28,0	42,1	25,0	30,0	3,8	39,3	15,2	23,3
Die Miete ist zu hoch	12,5	24,1	14,6	27,1	20,6	22,7	16,0	15,8	20,0	20,0	23,1	21,4	21,2	21,0
Das soziale Umfeld sagt mir/uns nicht zu	0,0	31,0	22,0	4,3	36,8	31,8	0,0	5,3	5,0	5,0	19,2	28,6	24,2	18,4
Schaffung von Wohneigentum	0,0	6,9	26,8	10,0	11,8	22,7	28,0	10,5	15,0	20,0	11,5	14,3	15,2	14,9
Das räumliche Umfeld sagt mir/uns nicht zu	0,0	31,0	14,6	5,7	19,1	9,1	0,0	0,0	0,0	7,5	7,7	14,3	33,3	12,6
altengerechtes Wohnen	25,0	13,8	4,9	20,0	16,2	9,1	4,0	0,0	5,0	10,0	19,2	7,1	6,1	11,7
Der Ruf des Wohngebietes ist zu schlecht	0,0	10,3	41,5	1,4	16,2	18,2	0,0	0,0	0,0	2,5	0,0	3,6	24,2	11,0
Bevorstehende Modernisierung	0,0	24,1	43,9	0,0	8,8	13,6	0,0	0,0	10,0	7,5	3,8	7,1	18,2	11,0
Verkleinerung des Haushalts (Auszug von Kindern)	0,0	3,4	2,4	15,7	17,6	9,1	0,0	0,0	0,0	12,5	3,8	14,3	0,0	8,6
Andere private Gründe (z.B. Scheidung, Tod)	12,5	6,9	0,0	8,6	23,5	4,5	12,0	10,5	0,0	5,0	3,8	10,7	3,0	8,4
Infrastruktur des Gebietes ist zu schlecht	12,5	6,9	31,7	1,4	7,4	22,7	0,0	5,3	0,0	2,5	3,8	10,7	12,1	8,4
Probleme mit der Mieterschaft	0,0	34,5	29,3	1,4	4,4	13,6	0,0	10,5	5,0	2,5	0,0	10,7	3,0	8,4
Die jetzige Wohnung ist zu groß	0,0	6,9	2,4	10,0	10,3	18,2	4,0	15,8	0,0	5,0	3,8	7,1	9,1	7,9
kindgerechtes Wohnen	25,0	0,0	0,0	4,3	5,9	31,8	8,0	5,3	5,0	2,5	3,8	0,0	6,1	5,6
behindertengerechtes Wohnen	0,0	3,4	0,0	4,3	4,4	0,0	8,0	0,0	5,0	2,5	7,7	0,0	3,0	3,0
Kündigung durch den Vermieter	0,0	0,0	0,0	0,0	2,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5

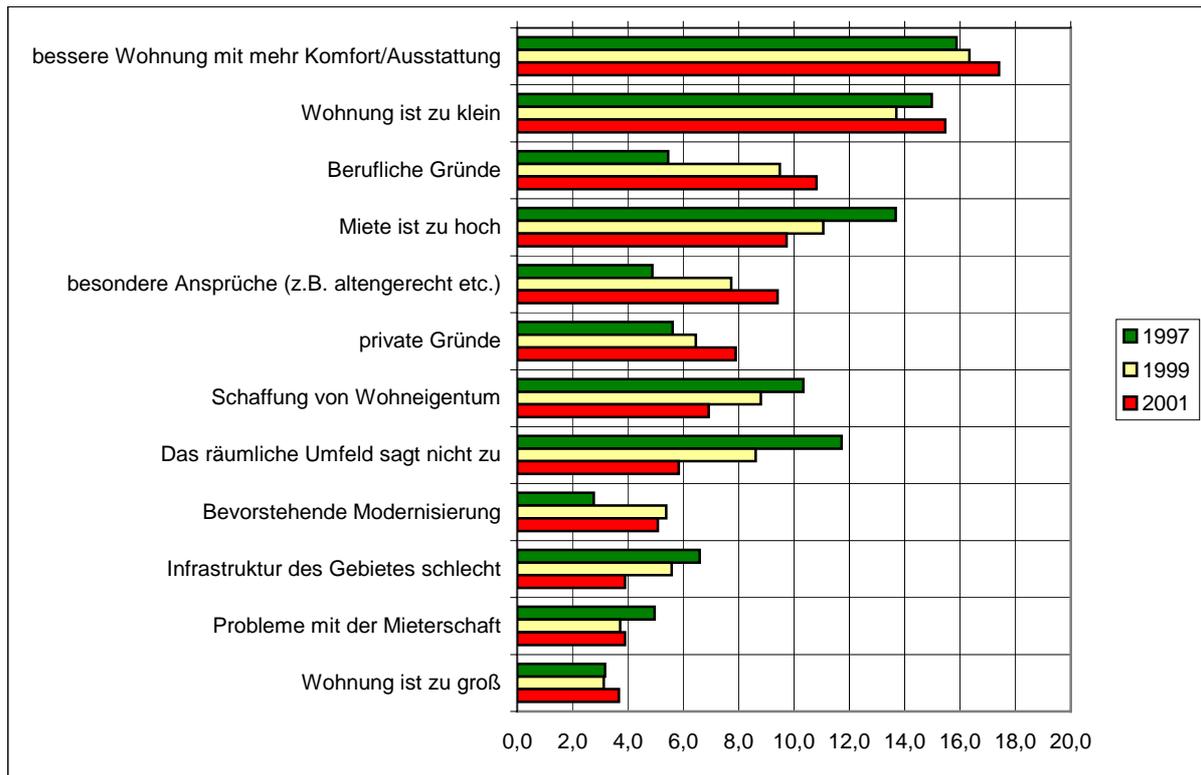
Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Gerade unter den Jüngeren, die einen Umzug planen, sind private und berufliche Gründe ein wichtiger Grund für einen Wohnungswechsel. 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.

Ein direkter Vergleich dieser Werte mit den Befragungen von 1995, 1997 und 1999 ist nicht zulässig, da 1995 nur sechs Gründe mit anderer Formulierung abgefragt wurden und 1997 sowie 1999 es eine höhere Anzahl von Mehrfachnennungen gab. Während in den vorangegangenen Befragungen durchschnittlich 3,6 Gründe pro Fall genannt wurden, sind es 2001 nur noch 2,5 Gründe. Dies führt dazu, daß 2001 bei allen Gründen geringere Prozentsätze pro Fall erreicht werden. Ein Vergleich ist nur möglich, wenn die Verteilung der Gründe auf

die Zahl der Nennungen bezogen wird<sup>5</sup> und zugleich nur jene Gründe betrachtet werden, die in allen drei Befragungen gleichermaßen abgefragt bzw. genannt wurden. Der Informationsgehalt ist dabei allerdings ein anderer, denn es wird nicht mehr angegeben, wie viele Personen einen Grund für wichtig halten, sondern nur, mit welcher Häufigkeit ein Grund unter allen genannten Gründen vorkommt. So ist für 37,5% der umzugswilligen *Personen* ein besser Wohnkomfort wichtig, dieser Grund macht aber nur 17,4% aller genannten *Gründe* aus.

**Abb. 38: Umzugsgründe im Vergleich (Mehrfachnennungen in Prozent bezogen auf die Nennungen)**



Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Auf dieser Grundlage verglichen wird rasch erkennbar, daß einige Umzugsgründe an Wichtigkeit verloren haben, während andere häufiger genannt werden. An Wichtigkeit verloren haben die Gründe „zu hohe Miete“, „Schaffung von Wohneigentum“, „das räumliche Umfeld sagt nicht zu“ und „schlechte Infrastruktur des Wohngebietes“. An Gewicht zugenommen haben dagegen die Gründe „bessere Wohnung mit mehr Komfort“, „berufliche Gründe“, „besondere Ansprüche an alten-, behinderten oder kindergerechtem Wohnen kommen zu kurz“ sowie „private Gründe“. Bei den anderen Gründen sind die Veränderungen nicht so ausgeprägt.

<sup>5</sup> Ein Rechenbeispiel zur Verdeutlichung: Insgesamt haben 400 Personen mehrere Gründe, insgesamt 1.000, genannt. Beispielsweise wurde der Grund „zu kleine Whg.“ 200 mal genannt. Bezogen auf die 400 Personen haben also 50% diesen Grund angegeben. Bezogen auf die genannten 1.000 Gründe macht dieser Grund aber nur 25% aus.

**Tab. 97: Umzugsgründe im Vergleich (Mehrfachnennungen in Prozent bezogen auf die Nennungen)**

	1997	1999	2001
bessere Wohnung mit mehr Komfort/besserer Ausstattung	15,9	16,3	17,4
Die jetzige Wohnung ist zu klein	15,0	13,7	15,5
Berufliche Gründe (z.B. neuer Arbeitsplatz)	5,5	9,5	10,8
Die Miete ist zu hoch	13,7	11,1	9,7
besondere Ansprüche kommen zu kurz (z.B. altengerecht. etc.)	4,9	7,7	9,4
private Gründe	5,6	6,5	7,9
Schaffung von Wohneigentum	10,3	8,8	6,9
Das räumliche Umfeld sagt nicht zu	11,7	8,6	5,8
Bevorstehende Modernisierung	2,8	5,4	5,1
Infrastruktur des Gebietes schlecht	6,6	5,6	3,9
Probleme mit der Mieterschaft	5,0	3,7	3,9
Wohnung ist zu groß	3,2	3,1	3,7
	100,0	100,0	100,0

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Die Gründe für die Umzugsabsichten beginnen sich also allmählich zu verändern, weg von eher äußeren Gründen, die einen Umzug wegen ungünstiger Rahmenbedingungen nahelegen („Push“-Faktoren), hin zu eher inneren Beweggründen, sich das Beste (was man sich leisten kann) aus den gegebenen Möglichkeiten auszuwählen („Pull“-Faktoren). Gegenläufig ist allerdings die Tendenz beim Beweggrund, sich Wohneigentum zu schaffen. Der „Stau“ an „Häuslebauern“ hat sich inzwischen stark abgebaut, das Potential dafür ist gegenüber 1997 und 1999 wieder etwas geringer geworden. Gegenläufig ist auch die Tendenz bei den „beruflichen Gründen“ als Push-Faktor, hier nimmt die Zahl derjenigen, die wegen einer neuen Arbeit wegzuziehen beabsichtigen, stetig zu.

Jene, die ihre Umzugsabsicht mit besserer Wohnungsausstattung und mehr Komfort begründeten, wurden zusätzlich gefragt, welche Ausstattungswünsche sie haben. Für fast 40% dieser Gruppe stehen Verbesserungen im Bereich Bad/Sanitär im Vordergrund. Das Bad sollte „sanierter“, „größer“, „großzügiger“, „schöner“, „voll bzw. ordentlich gefliest“ sein und vor allem ein Fenster haben. Alle Sanitäranlagen sollten „in Ordnung sein“. Die meisten schrieben allerdings nur „Bad“, ohne die Merkmale genauer zu spezifizieren. Einige wünschten sich ein separates WC.

An zweiter Stelle der Nennungen steht ein Balkon mit 26,5% der Fälle. Gewünscht wird eine Wohnung mit Balkon, z.T. auch mit einem größeren Balkon bzw. Südbalkon.

An dritter Stelle folgt die Wohnungsgröße für 24,5% der Befragten dieser Gruppe. Sie wünschen sich eine größere Wohnung. Im Vordergrund stehen mehr bzw. größere Kinderzimmer oder größere Wohn- und Schlafzimmer.

Jeder Fünfte wünscht Verbesserungen bei der Küche. Die Küche sollte vor allem größer sein und ein Fenster haben.

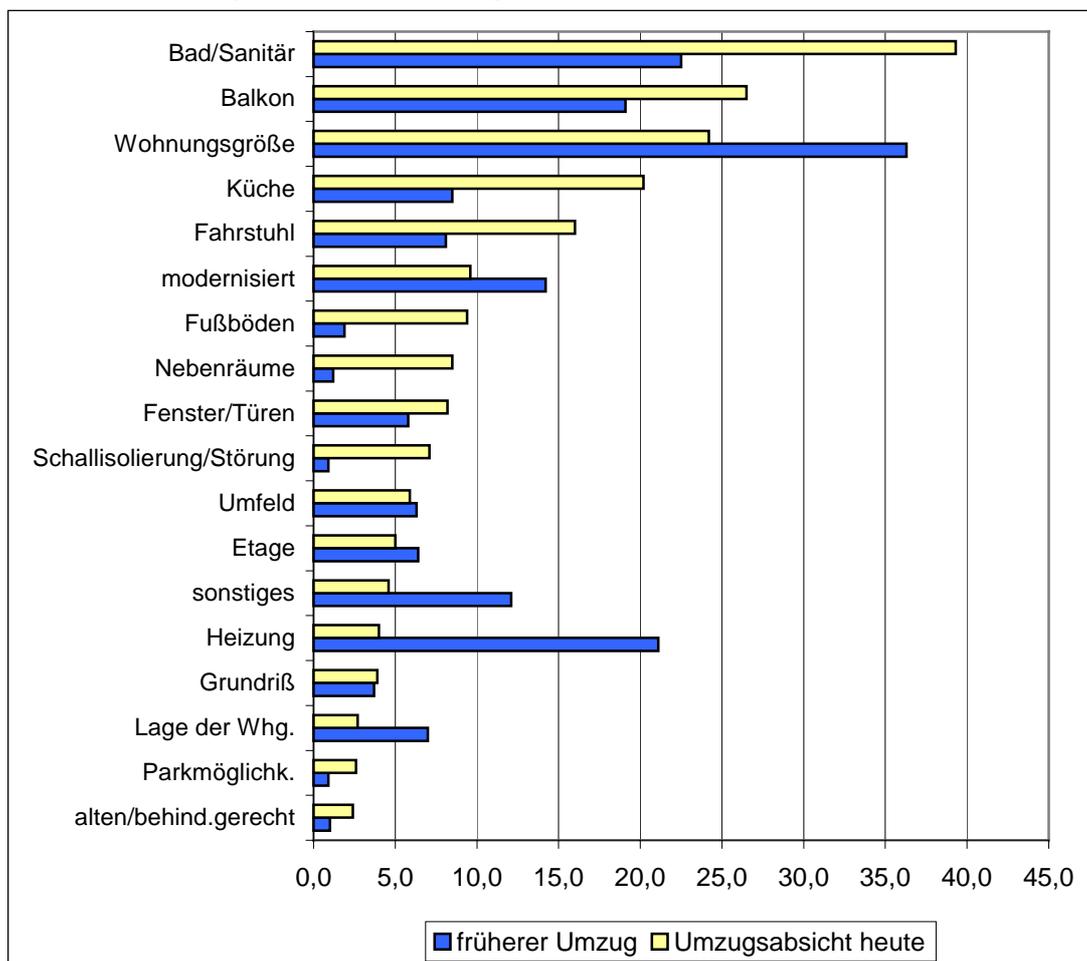
Am wenigsten spielen alten- bzw. behindertengerechte Ausstattung, Parkmöglichkeiten und die Lage der Wohnung eine Rolle.

**Tab. 98: Ausstattungswünsche derjenigen, die Ausstattung und verbesserten Komfort als Umzugsgrund angegeben haben (Mehrfachnennungen in Prozent, bezogen auf die Fälle; die Ausstattungswünsche angegeben haben)**

Bad/Sanitär	39,3
Balkon	26,5
Wohnungsgröße	24,2
Küche	20,2
Fahrstuhl	16,0
modernisiert	9,6
Fußböden	9,4
Nebenräume	8,5
Fenster/Türen	8,2
Schallisolierung/Störung	7,1
Umfeld	5,9
Etage	5,0
sonstiges	4,6
Heizung	4,0
Grundriß	3,9
Lage der Wohnung	2,7
Parkmöglichkeit	2,6
Alten-/Behind. gerecht	2,4

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

**Abb. 39: Ausstattungswünsche im Vergleich**



Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Im Vergleich mit den Ausstattungswünschen, die jene angegeben haben, welche bereits umgezogen sind, zeigt sich erneut das etwas höhere Anspruchsniveau bei den Wohnwünschen. Bei den früheren Umzügen stand die Wohnungsgröße im Vordergrund, gefolgt von Bad/Sanitär, Heizung und Balkon. Wie aus den Stichworten der Befragten zu ersehen ist, ging es bei früheren Umzügen dabei eher um eine Art Grundversorgung, die sichergestellt sein sollte. Bei den heute genannten Umzugsabsichten steht aber eher eine Verbesserung dieser Grundversorgung im Mittelpunkt. Es geht heute um bessere, größere Bäder und Küchen, eine „gehobene“ Ausstattung, auch Fußböden (Laminat oder Parkett, mindestens Auslegware) werden genannt sowie bessere Türen und Fenster. Der Balkon sollte nach Süden gehen, ein Fahrstuhl ist wichtig und auch das Vorhandensein von Nebenräumen wird häufiger genannt. Eine Standardwohnung steht nunmehr fast jedem zur Verfügung, die vor zehn Jahren noch übliche Enge des Wohnens hat einer größeren Auflockerung Platz gemacht, d.h. die Grundbedürfnisse des Wohnens sind weitgehend erfüllt. Nunmehr geht es vielen offensichtlich darum, sich weiter zu verbessern, „mehr Luxus“ zu haben, wie es ein Befragter formulierte.

### 6.2.3 Umzugsziele

Auf die Frage „Wohin wollen Sie ziehen?“ antworteten überwiegend jene, die bereits konkrete Umzugspläne in der nächsten Zeit bzw. in den nächsten zwei Jahren haben. Jene, die noch darüber nachdenken, ob sie einen Wohnungswechsel vornehmen sollen oder nicht, machten häufig keine Angaben zum Ziel. Deshalb können die nachfolgenden Aussagen nur allgemeine Trends darstellen, weil die Fallzahlen für eine differenzierte Auswertung zu gering sind.

Von jenen, die an einen Umzug denken, will ein Drittel im bisherigen Stadtteil bleiben und nur die Wohnung wechseln (1999 = 28,9%). Ein weiteres Drittel möchte aus dem bisherigen Stadtteil in einen anderen umziehen (1999 = 43%). Nur noch 13,1% denken bei einem Wohnungswechsel an das Umland, 1999 war es noch jeder Vierte. Jeder Zehnte will in die alten Bundesländer und 8,6% der Befragten wollen in die anderen neuen Bundesländer ziehen. Bei Letzteren handelt es sich überdurchschnittlich häufig um Studenten bzw. Mieter der jüngeren Generation (Alleinstehende unter 35 Jahren). Bei der Umzugsabsicht in die alten Bundesländer hat es in den letzten Jahren keine Veränderungen gegeben, die neuen Bundesländer hingegen werden anscheinend als Umzugsziel immer attraktiver.

Nach Stadtteilen differenziert zeigt sich bei den meisten Stadtteilen das bekannte Bild. In den weniger attraktiv eingestuften Stadtteilen möchte die Mehrzahl nicht innerhalb des Wohngebietes umziehen, sondern den Stadtteil wechseln. Allerdings ist das Bild uneinheitlich, Groß Klein, Evershagen und Schmarl haben den geringsten Zuspruch, dort möchten die meisten lieber in andere Stadtteile umziehen bzw. sogar die Stadt ganz verlassen. In Warnemünde, Lütten Klein, Lichtenhagen und der Südstadt ist man eher bereit, im Stadtteil zu bleiben. Die Werte für Reutershagen, Hansaviertel und KTV sind wenig zuverlässig, da hier weniger als zehn Haushalte Angaben zum Umzugsziel gemacht haben.

**Tab. 99: Umzugsziele nach Stadtteilen (Mehrfachnennungen von denen, die nicht langfristig wohnen bleiben wollen in Prozent)**

	gleicher Stadtteil	anderer Stadtteil	Umland	neue Bundesländer	alte Bundesländer/Ausland
Warnemünde	75,6	17,2	0,0	0,0	7,2
Lichtenhagen	54,9	29,1	0,0	8,1	7,9
Groß Klein	16,7	43,2	25,6	3,9	10,6
Lütten Klein	50,9	13,2	12,9	9,4	13,6
Evershagen	18,6	42,4	17,0	15,5	6,6
Schmarl	20,0	50,3	10,0	19,8	0,0
Reutershagen	33,9	32,3	12,1	10,5	11,1
Hansaviertel	10,1	33,4	11,8	12,8	32,0
KTV	40,3	31,2	0,0	0,0	28,5
Mitte	34,0	32,5	15,0	7,9	10,7
Südstadt	44,5	32,4	14,3	0,0	8,8
Dierkow	31,4	42,8	10,7	10,3	4,9
Toitenwinkel	32,0	49,6	10,2	3,2	4,9
Insg. 2001	33,8	34,2	13,1	8,6	10,3
Insg. 1999	28,9	43,0	24,8	7,5	10,4
Insg. 1997	29,1	37,2	17,3	2,6	13,9
Insg. 1995	49,4		38,4	2,0	10,1

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Ältere Mieter ab 50 Jahren ziehen es zu etwa 45% vor, im eigenen Stadtteil umzuziehen, für den Umzug in andere Stadtteile gibt es hingegen keine besonderen Unterschiede im Alter. Dafür wird das Umland als Umzugsziel vor allen von den 30- bis unter 55jährigen überdurchschnittlich genannt und der Wegzug in andere Bundesländer von den unter 35jährigen. Nach Familientyp wollen Alleinstehende unter 40 Jahren eher in andere Bundesländer abwandern (ca. 17%), Familien und Alleinerziehende lieber ins Umland oder in andere Stadtteile (ca. 20%). Ältere Alleinstehende und Paare zieht es stärker in andere Stadtteile (ca. 40%) oder sie wollen im gleichen Stadtteil bleiben (ca. 38%). Nach Einkommen unterschieden wächst mit zunehmendem Verdienst der Wunsch, ins Umland zu ziehen, während besonders gering Verdienende (Studenten und z.T. Arbeitslose) eher den Weg in andere Bundesländer gehen möchten.

Gefragt nach den Stadtteilen, in die man ziehen möchte, werden überwiegend die gemeinhin als attraktiv geltenden Ortsteile Warnemünde, Innenstadt, KTV/Hansaviertel, Reutershagen und Stadtmitte genannt. Die Südstadt wird weniger häufig als in den letzten Befragungen genannt. 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.

Gegenüber den bisherigen Befragungen sind die altersmäßigen Präferenzen für einzelne Stadtteile nicht mehr so eindeutig ausgeprägt. Zwar gehören Reutershagen (27%) und Warnemünde (19%) immer noch zu bevorzugten Zielen der über 45jährigen, aber die Südstadt, eine der bisherigen Favoriten der Älteren wird weniger häufig genannt (8%). Dafür ist das dritthäufigste Ziel der älteren Mieter die Stadtmitte (19%). Bei den unter 40jährigen Mietern steht nach wie vor die KTV hoch im Kurs (18%), jedoch wünschen sich zunehmend auch

Jüngere, nach Reutershagen (21%), Lütten Klein (14%) oder Warnemünde (13%) zu ziehen. Die zunehmende Attraktivität dieser Stadtteile auch für Jüngere bedingt wahrscheinlich - zumindest langfristig gesehen -, daß die stattfindenden Überalterungsprozesse dort etwas gebremst werden.

**Tab. 100: Umzugsziele (gewünschter Stadtteil) nach Stadtteilen (in Prozent)**

von	Warnemünde	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Hansaviertel	KTV	Mitte	Südstadt	Dierkow	Toitenwinkel	Insg. 2001	Insg. 1999
nach															
Warnemünde	0,0	61,0	15,6	27,7	15,5	16,5	0,0	0,0	0,0	0,0	17,2	9,7	8,2	15,4	19,1
Lichtenhagen	0,0	21,3	0,0	12,6	4,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,4	2,4
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	0,0	0,0
Lütten Klein	42,0	0,0	31,2	0,0	9,9	49,2	0,0	0,0	46,3	0,0	0,0	0,0	0,0	10,2	10,1
Evershagen	0,0	0,0	0,0	12,6	0,0	0,0	16,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,8	1,2
Schmarl	0,0	10,6	0,0	0,0	8,4	0,0	5,6	47,9	0,0	25,0	0,0	0,0	0,0	7,2	3,7
Reutershagen	58,0	0,0	46,9	25,3	29,3	34,3	0,0	23,5	0,0	10,6	18,6	0,0	34,0	23,2	10,7
Hansaviertel	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	0,0	5,3
KTV	0,0	7,1	0,0	0,0	0,0	0,0	32,6	0,0	0,0	10,3	55,5	68,2	23,4	13,9	12,7
Stadtmitte	0,0	0,0	6,3	9,5	9,3	0,0	24,9	28,6	0,0	29,7	8,7	0,0	29,1	12,7	13,5
Südstadt	0,0	0,0	0,0	0,0	23,1	0,0	11,2	0,0	53,7	24,4	0,0	0,0	0,0	8,9	16,0
Dierkow	0,0	0,0	0,0	12,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	0,6
Toitenwinkel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	9,0	0,0	0,0	0,0	0,0	22,0	5,3	2,6	4,7
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	100,0	100,0

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Allerdings hängt dies auch von der allgemeinen Entwicklung des Wohnungsmarktes in der Stadt ab. Attraktive Stadtteile führen meist zu für Mieter unattraktiven Mietpreisen, so daß der Zuzug jüngerer Personen, insbesondere in der Familiengründungsphase, doch erheblich gebremst wird, denn diese brauchen ihr Einkommen für andere Zwecke als für die Miete. Insofern drückt sich in den genannten Umzugszielen eher ein Wunsch als ein real angestrebtes Ziel aus.

## 7 Wunsch nach Wohneigentum

Der Anteil der potentiellen „Häuslebauer“ an den Befragten ist gegenüber den letzten beiden Befragungen weiter zurückgegangen. Die überwiegende Mehrheit der Befragten (88,7%) möchte kein Wohneigentum erwerben, nur 11,3% äußern die entsprechende Absicht. Dabei möchten 4,3% ein fertiges Haus kaufen, 3,4% interessieren sich für eine Eigentumswohnung, 1,9% möchten ein bauträgerfreies Grundstück, ganze 0,4% sind an einem Doppelhaus interessiert und für 1,3% ist die Eigentumsform egal (d.h. sie haben alle Formen angekreuzt).

Es wollen insbesondere junge Familien (24%), in ein eigenes Haus ziehen bzw. eine Eigentumswohnung erwerben. Alleinstehende über 40 Jahre und Paare sind hingegen kaum an Wohneigentum interessiert (weniger als 8%). Die meisten Interessenten kommen aus der Stadtmitte, dem Hansaviertel und Toitenwinkel. Das Alter der Interessenten liegt hauptsächlich zwischen 25 und 45 Jahren, wobei die unter 35jährigen eher an einem Haus, die über 35jährigen überdurchschnittlich an einer Eigentumswohnung interessiert sind. Mit zunehmendem Haushaltseinkommen steigt auch der Wunsch nach Wohneigentum, bei Haushalten mit mehr als 5.000 DM Einkommen liegt der Anteil der potentiellen Eigenheimerwerber bei 28%.

**Tab. 101: Absicht zum Erwerb von Wohneigentum (in Prozent)**

	Nein, kein Eigentum	bauträgerfreies Grundstück	fertiges Haus	Doppelhaus-hälfte	Eigentumswohnung	ja, egal was	Insg.
Warnemünde	97,0	0,0	3,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Lichtenhagen	97,8	0,0	2,2	0,0	0,0	0,0	100,0
Groß Klein	91,7	1,7	4,9	1,7	0,0	0,0	100,0
Lütten Klein	90,1	1,5	4,1	0,0	3,0	1,4	100,0
Evershagen	87,9	1,6	5,3	0,0	3,4	1,8	100,0
Schmarl	83,2	0,0	8,2	0,0	5,3	3,3	100,0
Reutershagen	90,2	4,1	4,1	1,6	0,0	0,0	100,0
Hansaviertel	81,7	0,0	14,1	0,0	4,2	0,0	100,0
KTV	91,6	6,0	0,0	0,0	0,0	2,4	100,0
Stadtmitte	80,0	1,1	3,6	0,0	12,2	3,0	100,0
Südstadt/Biestow	89,5	2,1	2,4	0,7	5,4	0,0	100,0
Dierkow	91,5	0,0	2,0	0,0	6,5	0,0	100,0
Toitenwinkel	84,4	4,6	3,5	1,4	2,0	4,0	100,0
Insg. 2001	88,7	1,9	4,3	0,4	3,4	1,3	100,0
Insg. 1999	85,4	6,7	3,9	--	4,0	--	100,0
Insg. 1997	79,3	11,1	9,6			--	100,0

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Die am Erwerb von Wohnungseigentum Interessierten wurden danach gefragt, welche Wohnfläche sie bei einem Eigenheim oder einer Eigentumswohnung bevorzugen. Beim Eigenheim wünscht sich die knappe Mehrheit eine Wohnfläche von weniger als 120 qm (54,7%), wobei Familien eine größere Wohnfläche präferieren. Eine Eigentumswohnung sollte hingegen eher zwischen 60 und 80 qm groß sein bzw. für fast 34% auch zwischen 80 und 100 qm, es kommt letztlich auf die Größe des Haushalts an.

**Tab. 102: Gewünschte Wohnfläche des Eigenheimes**

	Insg.	Nach Alter			Nach Einkommen			Nach Familientyp		
		<35	35-<55	>55	<2500 DM	2500- <5000	>5000 DM	Allein- stehend	Familie/ Alleinerz.	Paar
Kleiner als 120 qm	<b>54,7</b>	39,1	62,3	90,8	34,0	67,4	44,4	40,8	46,4	85,0
Größer als 120 qm	<b>45,3</b>	60,9	37,7	9,2	66,0	32,6	55,6	59,2	53,6	15,0
Insg.	<b>100,0</b>	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

**Tab. 103: Gewünschte Wohnfläche der Eigentumswohnung**

	Insg.	Nach Alter			Nach Einkommen			Nach Familientyp		
		<35	35-<55	>55	>2500	2500- <5000	<5000 DM	Allein- stehend	Familie/ Alleinerz.	Paar
Kleiner als 60 qm	<b>12,0</b>	14,7	12,6	23,7	11,8	0,0	0,0	31,2	3,1	0,0
60 bis <80 qm	<b>46,9</b>	26,3	59,8	37,4	68,6	22,3	71,3	37,3	52,3	48,9
80 - <100 qm	<b>33,9</b>	42,1	27,6	25,4	12,1	77,7	28,7	20,3	40,0	42,7
Größer als 100 qm	<b>7,2</b>	17,0	0,0	13,6	7,5	0,0	0,0	11,1	4,5	8,4
Insg.	<b>100,0</b>	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

## 8 Freizeitinteressen der Mieter

### 8.1 Freizeitaktivitäten

In der aktuellen Befragung wurden zum zweitenmal Fragen nach den Freizeitinteressen der Rostocker Mieter gestellt. Hintergrund für das Interesse an der Freizeitgestaltung und für die Frage nach den Orten, wo man seine Freizeitaktivitäten ausübt, ist der Versuch, den Bedarf an Freizeiteinrichtungen in den jeweiligen Stadtteilen zu ermitteln.

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 milieuspezifischen Grundeinstellungen und Wertorientierungen betrachtet werden.

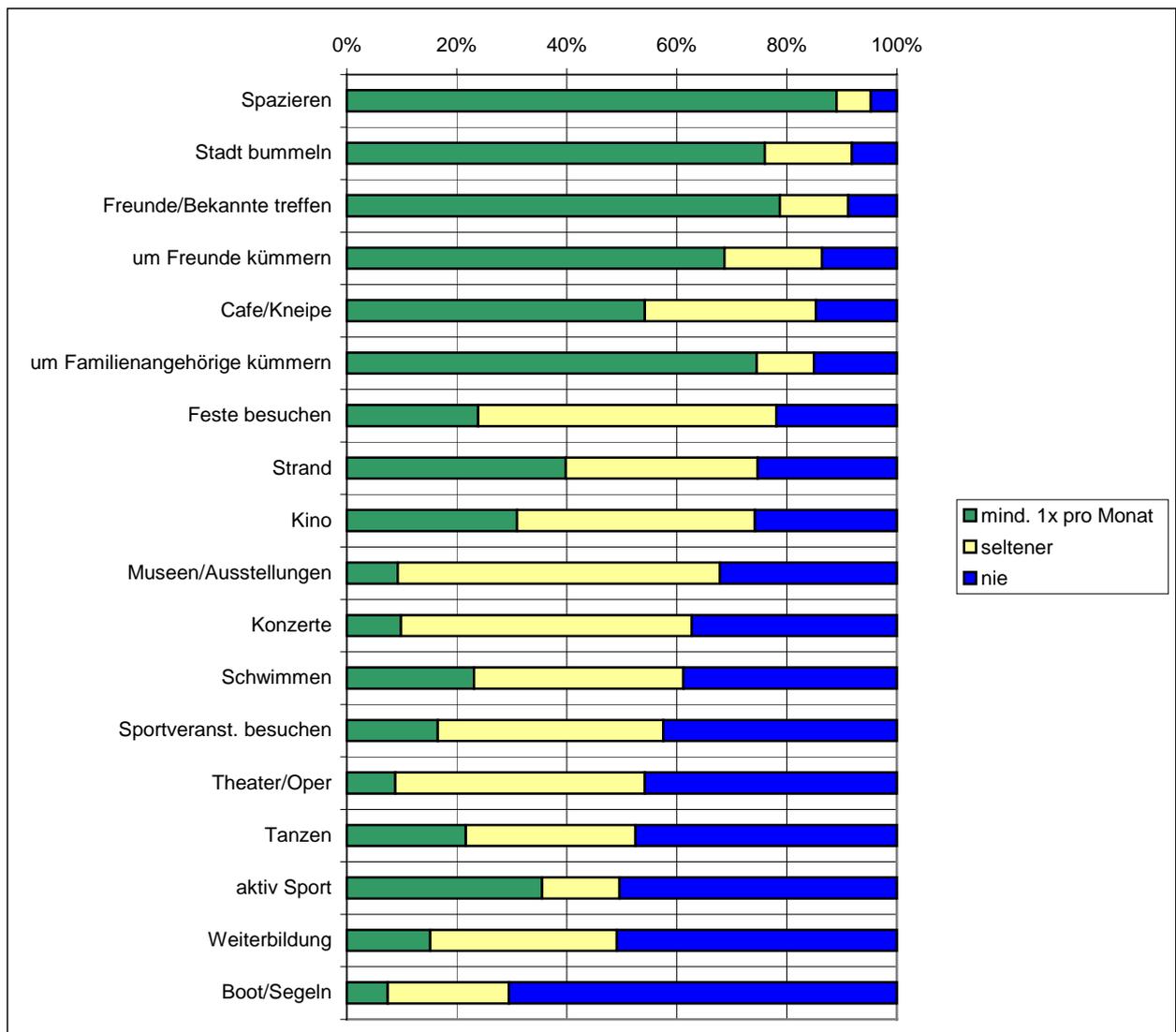
So haben u.a. das Alter, die Verfügbarkeit von Zeit und die Finanzen Einfluß auf das Freizeitverhalten bzw. die Interessenlage bestimmter Gruppen von Menschen. Zu den allgemeinen Erfahrungen gehört das Wissen, daß jüngere Menschen meist mobiler sind als ältere und sie ihre Freizeitinteressen in stärkerem 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 WIRO Mieter konkret aus? Im Mittelpunkt des Interesses standen dabei die außerhäuslichen Aktivitäten der Befragten. Die außerhäuslichen Aktivitäten lassen sich dabei noch unterscheiden in die Kategorien „Bummeln, Spazierengehen 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) einteilen.

An der Spitze der Freizeitunternehmungen stehen wie schon bei der Befragung von 1999 „Spazieren gehen“ und der „Stadtbummel“. Allerdings ist die Vergleichbarkeit der Ergebnisse zwischen den Befragungen von 1999 und 2001 etwas eingeschränkt, denn 2001 wurde dezidiert nach der Häufigkeit einer Aktivität gefragt indem die Befragten angeben sollten, ob sie etwas „täglich“, „mindestens 1 mal die Woche“, „mindestens 1 mal im Monat“, „seltener“ oder „nie“ tun. 1999 war noch unspezifisch nach „häufig“, „gelegentlich“ usw. gefragt worden.

Einen Spaziergang unternehmen 95,3% der Befragten wenigstens ab und zu (1999 = 97,5%). Er ist mit Abstand jene Freizeitaktivität, die am häufigsten auf dem Programm steht, indem 46% angeben, täglich spazieren zu gehen. Weitere 35,6% geben an, mindestens einmal die Woche spazieren zu gehen. Spaziergänge finden meistens in der Nähe der Wohnung statt und wenn man hier nach den notwendigen „Einrichtungen“ danach fragt, so sind neben begehbaren und sicheren Wegen bzw. Bürgersteigen ein intaktes Wohnumfeld und gepflegte Grünanlagen wesentliche Voraussetzungen für einen zufriedenstellenden Spaziergang. Spaziergänge gehören für alle Altersgruppen zu den häufigsten Aktivitäten.

**Abb. 40: Freizeitaktivitäten**



Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Das „Bummeln gehen“ in der City (bzw. den Nebenzentren) der Stadt wird zwar am zweithäufigsten (91,8%) genannt, erfolgt aber nicht in der Intensität, wie der Spaziergang. Nur für 9,6% gehört der Stadtbummel zur täglichen Aktivität und dies wiederum hauptsächlich für jene, die in der Innenstadt wohnen (27% täglich). Je näher die Befragten an der City bzw. an Warnemünde wohnen, um so häufiger wird der Stadtbummel als Aktivität angegeben. Die

meisten bummeln nur einmal die Woche (37,6%) oder alle paar Wochen (28,8%). Eine Steigerung der Häufigkeit wird man sicher nur durch eine weitere Verbesserung der Innenstadt bzw. des Angebots dort erreichen können. Die mittleren Altersgruppen bummeln dabei etwas häufiger als die älteren ab 55 Jahren.

Weitere wichtige Freizeitaktivitäten liegen im sozialen und kommunikativen Bereich, indem man sich mit Freunden/Bekanntem trifft, wobei dies in der Häufigkeit eher wöchentlich geschieht. Sich um Familienangehörige zu kümmern, ist dagegen für fast jeden fünften Befragten eine tägliche Aktivität (18,9%) und 38,7% leisten dies ein oder mehrmals die Woche.

An der Spitze der Kategorie „Veranstaltungen besuchen“ steht der Besuch einer Kneipe, eines Cafés o.ä. Wie schon 1999 geben 85% an, zumindest ab und zu ein Lokal aufzusuchen. Auch hier gilt, wie beim Einkaufsbummel, je näher die Befragten an den Zentren Warnemünde, Lütten Klein und der City wohnen, um so häufiger wird dies als Freizeitaktivität angegeben. Bei der Häufigkeit stehen dabei mindestens „einmal im Monat“ (35,5%) oder „seltener“ (31,1%) im Vordergrund. Die mittleren Altersgruppen gehen etwas häufiger in Lokale als ältere Befragte.

**Tab. 104: Freizeitbeschäftigung nach Häufigkeit (in Prozent)**

	täglich	1xWoche	1xMonat	seltener	nie	Insg.
Museen/Ausstellungen	0,1	0,6	8,6	58,6	32,1	100,0
Kino	0,0	2,1	28,9	43,3	25,8	100,0
Theater/Oper	0,0	0,1	8,7	45,4	45,8	100,0
Konzerte	0,2	0,9	8,8	52,8	37,3	100,0
Tanzen	0,2	6,1	15,4	30,8	47,5	100,0
Cafe/Kneipe	0,7	17,9	35,5	31,1	14,7	100,0
Weiterbildung	2,8	4,5	7,8	33,9	50,9	100,0
Spazieren	46,1	35,6	7,3	6,3	4,7	100,0
bummeln	9,6	37,6	28,8	15,8	8,2	100,0
Schwimmen	0,4	9,7	13,0	38,1	38,8	100,0
Strand	3,8	20,1	16,0	34,9	25,3	100,0
Boot/Segeln	0,6	2,6	4,2	22,0	70,5	100,0
Freunde/Bekannte treffen	9,7	39,4	29,7	12,5	8,8	100,0
Familienangehörige kümmern	18,9	38,7	17,0	10,4	15,1	100,0
Freunde kümmern	7,0	32,4	29,2	17,7	13,6	100,0
Feste besuchen	1,4	4,0	18,5	54,2	21,9	100,0
Sportveranst. besuchen	1,2	6,9	8,4	41,0	42,5	100,0
aktiv Sport	8,0	20,8	6,7	14,1	50,4	100,0
sonstiges	21,9	60,8	17,3	0,0	0,0	100,0

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Gerne besucht werden auch Stadtfeste o.ä., wobei hier, weil sie eben nicht täglich stattfinden, die Kategorie „seltener“ (54%) im Vordergrund steht. Für drei Viertel der Befragten gehört ein gelegentlicher Kinobesuch zu den bevorzugten Freizeitaktivitäten. Die meisten gehen eher selten (43%) oder mindestens einmal im Monat (29%) ins Kino. Kinobesuche werden überwiegend von unter 45jährigen bevorzugt (über 90%), danach sinkt mit zunehmendem Alter der Anteil der Kinogänger, bei den über 65jährigen sind es nur noch 45%.

Ebenfalls drei Viertel der Befragten gehen im Sommer gern an den Strand baden, wobei hier wöchentliche und monatliche Aktivitäten wieder einen höheren Stellenwert haben (zusammen 36%). Die Nähe zum Strand ist hier nicht entscheidend, Strandbesuche sind eher eine Frage des Alters bzw. des Familientyps. Unter 45jährige bzw. Familien mit Kindern gehen häufiger an den Strand als andere.

Schwimmen in der Schwimmhalle gehört für knapp zwei Drittel der Befragten zu den Freizeitaktivitäten, wobei von den meisten (39%) „seltener als einmal im Monat“ als Häufigkeit genannt wird. Der Besuch von Schwimmhallen ist ebenfalls stark altersabhängig bzw. wird von Familien häufiger genannt.

**Tab. 105: Freizeitaktivitäten nach Altersgruppen (in Prozent)**

	<25	25-<35	35-<45	45-<55	55-<65	>65	Insg. 2001	Insg. 1999
Spazieren	96,1	95,0	97,9	94,0	93,4	94,9	95,3	97,5
bummeln	94,5	95,8	95,7	92,8	89,1	87,1	91,8	96,8
Freunde/Bekannte treffen	98,2	93,7	97,3	91,8	91,5	83,0	91,2	99,2
Freunde kümmern	94,4	90,9	89,6	94,3	80,9	78,2	86,4	95,1
Cafe/Kneipe	88,5	93,6	95,0	88,0	81,3	73,9	85,3	85,8
Familienangehörige kümmern	90,5	90,1	86,9	92,4	82,9	76,6	84,9	95,2
Feste besuchen	77,7	90,6	79,9	82,8	76,0	69,7	78,1	85,2
Strand	88,4	89,5	90,1	88,4	72,1	46,5	74,7	89,9
Kino	93,3	91,5	95,7	83,3	62,8	45,4	74,2	79,5
Museen/Ausstellungen	54,5	72,1	74,0	72,8	72,5	60,7	67,9	83,9
Konzerte	64,7	78,5	69,6	67,7	58,3	49,2	62,7	72,6
Schwimmen	71,7	81,4	83,3	72,4	55,6	29,2	61,2	
Sportveranst. besuchen	64,2	67,3	71,7	67,3	53,0	37,8	57,5	67,8
Theater/Oper	42,6	57,0	52,4	61,7	60,8	50,8	54,2	68,2
Tanzen	78,6	78,6	74,5	52,9	40,9	21,1	52,5	67,7
aktiv Sport treiben	69,0	69,8	57,6	64,9	42,7	24,0	49,6	54,2
Weiterbildung	61,4	61,5	63,8	67,3	44,3	21,9	49,1	
Boot/Segeln	37,7	43,5	42,6	31,3	23,1	12,8	29,5	

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Die Werte für 1999 sind nicht direkt vergleichbar, da eine etwas andere Fragestellung gewählt wurde. 1999 wurde nur nach „häufig“, „gelegentlich“, „selten“ und „nie“ gefragt. 2001 wurde eine genauere Häufigkeit abgefragt.

Besuche von Museen und Ausstellungen sowie von Konzerten sind für etwa zwei Drittel der Befragten eine Form der Freizeitbeschäftigung, wobei die Mehrzahl (58% bzw. 52%) dies eher selten unternimmt. Museen/Ausstellungen werden von den 25- bis unter 55jährigen etwas häufiger besucht als von anderen. Konzertbesuche werden mit zunehmendem Alter immer weniger unternommen. Konzerte sind allerdings als Freizeitbeschäftigung noch etwas beliebter als Theater- oder Opernbesuche, für die sich nur noch 54,2% der Befragten erwärmen können, die Mehrzahl davon (45,4%) geht eher selten ins Theater. Eine ähnliche Größenordnung findet sich beim Besuch von Sportveranstaltungen, 57% besuchen ab und zu sportliche Veranstaltungen, 41% davon aber eher selten.

Etwas aktivere Tätigkeiten werden von weniger Befragten bevorzugt. Immerhin geht noch gut jeder zweite Befragte gerne Tanzen, wobei dies für gut drei Viertel der Jüngeren und nur noch 21% der über 65jährigen gilt. Ebenfalls jeder Zweite ist an Weiterbildung interessiert, die meisten (34%) bilden sich aber nur selten weiter.

Es bleiben die sportlichen Aktivitäten, die ebenfalls (wie schon 1999) von jedem zweiten Befragten genannt werden. Auch hier nimmt mit zunehmendem Alter der Grad der Aktivität ab. Sportlich aktiv sind die meisten immerhin mindestens einmal die Woche (20%) bzw. 8,6% sogar täglich. Neben dem Schwimmen und dem Bootfahren/Segeln, das direkt abgefragt wurde und von dem 30% letzteres überwiegend selten ausüben, wurden als Sportarten Turnen/Aerobic, Radfahren und Ballspiele (Fußball/Handball etc.) am häufigsten genannt. Das geringste Interesse besteht an Eishockey/Eislaufen, Reiten und Surfen.

**Tab. 106: Genannte Sportarten (Mehrfachnennungen)**

Sportarten	in %
Turnen/Aerobic	30,3
Radfahren	27,4
Ballspiel(Fuß-/Handball)	19,1
Leichtathletik	14,3
Schwimmen/Tauchen	12,2
Sonstiges	10,8
Squash/Tennis	7,9
Segeln etc.	4,5
Wandern	2,8
Kraftsport	2,6
Skating	2,3
Kegeln/Bowling	2,3
Angeln	1,8
Eishockey/Eislaufen	0,6
Reiten	0,5
Surfen	0,3

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

**Tab. 107: Genannte Sportarten nach Familientyp (Mehrfachnennungen)**

	alleinst. <40	alleinst. 40-<65	alleinst. >65	alleiner- ziehend	Paar	Familie	WG/sonsti- ge	insg.
Turnen/Aerobic	26,7	26,2	50,0	20,0	28,1	33,0	40,0	30,2
Radfahren	25,3	31,0	28,6	46,7	32,3	16,5	0,0	27,4
Ballspiel(Fuß-/Handb.	33,3	9,5	0,0	26,7	13,5	22,0	40,0	19,0
Leichtathletik	24,0	14,3	3,6	10,0	11,5	14,3	0,0	14,4
Schwimmen/Tauchen	14,7	4,8	7,1	10,0	15,6	11,0	20,0	12,2
Sonstiges	2,7	19,0	0,0	6,7	15,6	14,3	0,0	10,9
Squash/Tennis	10,7	4,8	3,6	3,3	9,4	7,7	20,0	7,9
Segelnetc.	2,7	9,5	3,6	10,0	4,2	3,3	0,0	4,3
Kraftsport	4,0	7,1	0,0	0,0	1,0	2,2	0,0	2,7
Wandern	0,0	4,8	21,4	0,0	2,1	1,1	0,0	2,7
Kegeln/Bowling	1,3	2,4	3,6	0,0	3,1	3,3	0,0	2,4
Skating	4,0	0,0	0,0	3,3	0,0	4,4	0,0	2,2
Angeln	0,0	7,1	0,0	0,0	0,0	4,4	0,0	1,9
Reiten	1,3	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	0,5
Eishockey/Eislaufen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,2	0,0	0,5
Surfen	1,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

## 9.2 Ort der außerhäuslichen Aktivitäten

Für die Freizeitaktivitäten „Besuch von Cafés/Gaststätten“, „Schwimmen gehen“ und „Sport treiben“ wurden die Mieter danach befragt, wo sie diese Aktivitäten überwiegend ausüben. Der Besuch von Cafés/Gaststätten konzentriert sich dabei auf jene drei Zentren, in denen ein entsprechend großes Angebot dafür vorhanden ist, also Warnemünde, Lütten Klein und die KTV bzw. die Stadtmitte. Dabei präferieren die Bewohner des Nordwestens eher Warnemünde, während Bewohner der zentral gelegenen Stadtteile und des Nordostens eher die Angebote im City-Bereich nutzen. Neben Warnemünde ist für die Bewohner des Nordwestens noch Lütten Klein interessant, wenn dort „andere Stadtteile“ angekreuzt wurde, dann wurde Lütten Klein genannt. Bewohner aus den zentraler gelegenen Stadtteilen und des Nordosten gaben hingegen bei dieser Antwort die „KTV“ als anderen Stadtteil an. Insgesamt ist es so, daß bei Besuchen von Gaststätten immer die nächstliegende *Konzentration* von entsprechenden Lokalitäten bevorzugt wird und weniger die Eckkneipe im eigenen Wohnquartier. Der Besuch von Lokalen im eigenen Stadtteil spielt nur in den Stadtteilen mit einer Kneipenkonzentration eine wichtige Rolle. In den Ortsteilen ohne große Auswahl an Gaststätten spielt der eigene Stadtteil als Ort des Besuchs eine deutlich untergeordnete Rolle.

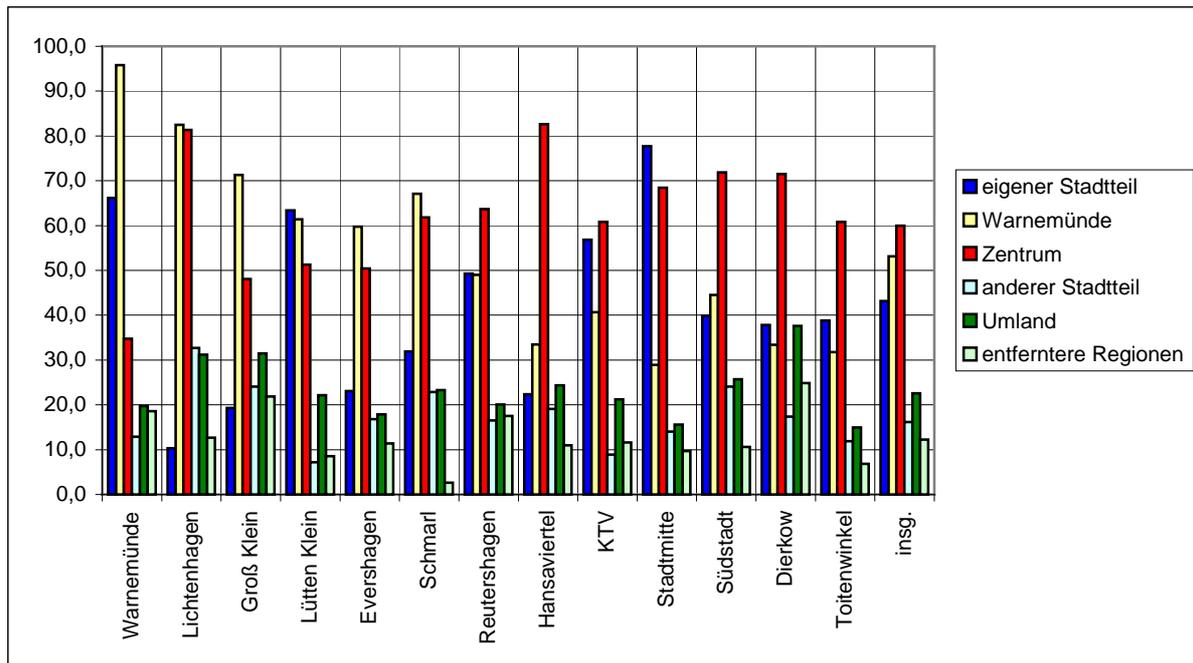
**Tab. 108: Überwiegender Ort des Besuchs von Cafés/Gaststätten (Mehrfachnennungen in Prozent derjenigen, die angaben, ab und zu eine Gaststätte aufzusuchen)**

	im eigenen Stadtteil/ Wohngebiet	in Warnemünde	im Stadtzentrum	in einem der anderen Stadtteile	im Umland von Rostock	entferntere Regionen
Warnemünde	66,2	95,8	34,7	12,9	19,8	18,6
Lichtenhagen	10,3	82,5	81,3	32,7	31,2	12,7
Groß Klein	19,3	71,3	48,1	24,1	31,5	21,9
Lütten Klein	63,4	61,4	51,3	7,2	22,1	8,5
Evershagen	23,1	59,7	50,4	16,8	17,9	11,4
Schmarl	31,9	67,1	61,8	22,8	23,3	2,6
Reutershagen	49,3	49,0	63,7	16,5	20,1	17,5
Hansaviertel	22,4	33,5	82,6	19,1	24,3	10,9
KTV	56,8	40,6	60,9	8,9	21,2	11,6
Mitte	77,7	29,0	68,4	14,0	15,6	9,7
Südstadt	39,9	44,5	71,9	24,0	25,7	10,6
Dierkow	37,8	33,4	71,5	17,4	37,6	24,9
Toitenwinkel	38,8	31,7	60,9	11,9	15,0	6,8
Insg.	43,2	53,1	60,0	16,2	22,6	12,3

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Die Wahl des Ortes für den Gaststättenbesuch ist teilweise altersabhängig. Während von den unter 25jährigen nur 29% überwiegend im eigenen Stadtteil in die Kneipe gehen, sind es bei den über 55jährigen 46%. Umgekehrt geben nur 8% der über 55jährigen an, in einem anderen Stadtteil als dem eigenen oder in den drei Zentren Lokale zu besuchen, während dies 27% der unter 25jährigen angeben. Nur beim Besuch von Gaststätten außerhalb Rostocks dominieren die über 35jährigen, sie geben zu etwa 25% an, überwiegend Gaststätten im Rostocker Umland zu besuchen (wahrscheinlich bei Ausflügen bzw. für gezielte Restaurantbesuche), während dies nur knapp 12% der unter 35jährigen angeben.

**Abb. 41: Überwiegender Ort des Besuchs von Cafés/Gaststätten (Mehrfachnennungen in Prozent derjenigen, die angaben, ab und zu eine Gaststätte aufzusuchen)**



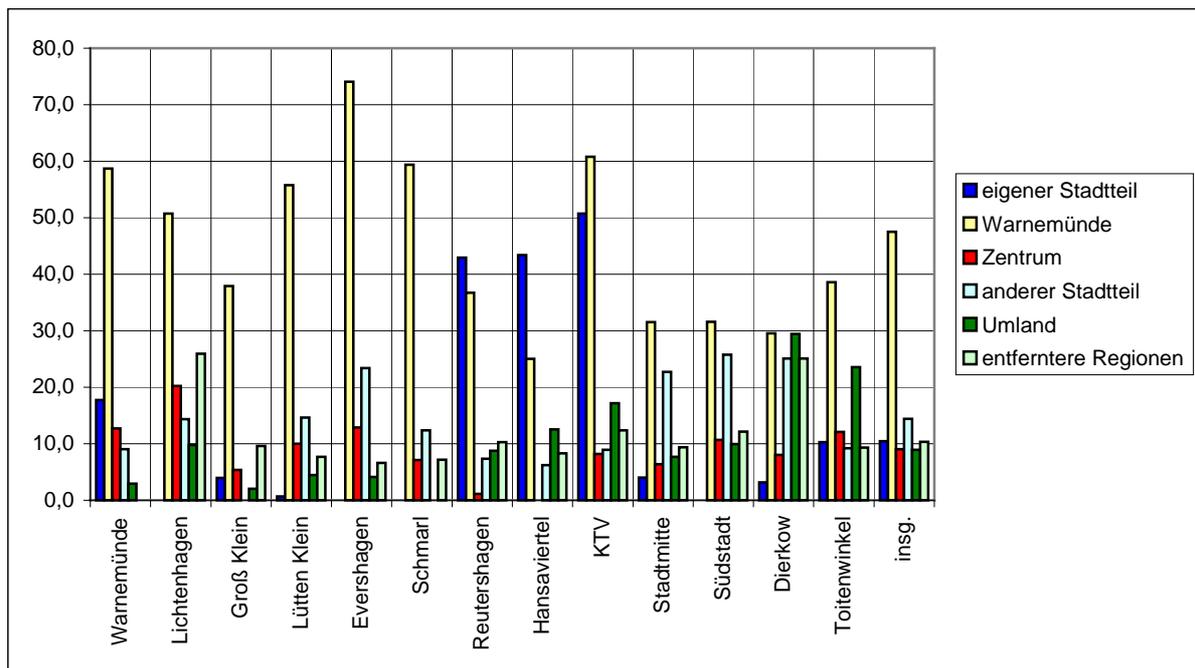
Bei der Frage nach dem Ort fürs „Schwimmen gehen“ liegt es auf der Hand, daß hier vor allem Warnemünde sowie Hansaviertel/Reutershagen/KTV und Toitenwinkel (Gehlsdorf) genannt werden, dort befinden sich die Schwimmbäder der Stadt bzw. der Strand. Im eigenen Stadtteil geht man also bevorzugt dort schwimmen, wobei sich die Mieter im Einzugsbereich der Neptunschwimmhalle nicht ganz einig sind, in welchem Stadtteil das Hallenbad liegt. So geben nämlich, wenn die Neptunschwimmhalle gemeint ist, auch Bewohner der KTV und Reutershagens an, überwiegend „im eigenen Stadtteil“ Schwimmen zu gehen. Auch hier zeigt sich wieder, daß i.d.R. das jeweils nächstliegende Angebot genutzt wird. Die Bewohner aus den zentralen Stadtteilen bevorzugen die Neptunschwimmhalle, die Bewohner des Nordwestens Warnemünde und im Nordosten orientiert man sich stärker an der „Warnow Therme“ in Gehlsdorf. Soweit ein „anderer Stadtteil“ genannt wurde, handelt es sich meist um Gehlsdorf (Warnow Therme) oder die Neptunschwimmhalle. Für den Nordosten gilt allerdings auch, daß man hier relativ häufig das Umland von Rostock bzw. noch entferntere Orte für diese Freizeitbeschäftigung bevorzugt. Insbesondere für die Bewohner Dierkows scheint es keine nahe genug gelegene Möglichkeit zu geben, um Schwimmen zu gehen (siehe auch unten).

Sport wird in den meisten Fällen im eigenen Stadtteil betrieben, was offensichtlich aber auch vom jeweiligen Angebot an Sportanlagen abhängt. So ist das „Sport treiben“ im eigenen Stadtteil in Lichtenhagen, Evershagen und besonders in der Stadtmitte weniger ausgeprägt, während Lütten Klein, Schmarl, Reutershagen und das Hansaviertel hier bessere Möglichkeiten bieten. Wenn „andere Stadtteile“ genannt werden, so handelt es sich überwiegend um Lütten Klein, Schmarl und Reutershagen. Die Wahl der Ortes für den Sport hängt allerdings auch von der Sportart ab, was mit der Frage aber nicht erfaßt wurde.

**Tab. 109: Überwiegender Ort fürs „Schwimmen gehen“ (Mehrfachnennungen in Prozent derjenigen, die angaben, mind. ab und zu Schwimmen zu gehen)**

	im eigenen Stadtteil/ Wohngebiet	in Warnemünde	im Stadtzentrum	in einem der anderen Stadtteile	im Umland von Rostock	entfernere Regionen
Warnemünde	17,8	58,7	12,7	9,0	3,0	0,0
Lichtenhagen	0,0	50,7	20,2	14,3	9,8	26,0
Groß Klein	3,9	37,9	5,4	0,0	2,0	9,6
Lütten Klein	0,7	55,8	10,0	14,6	4,5	7,7
Evershagen	0,0	74,1	12,9	23,4	4,2	6,6
Schmarl	0,0	59,4	7,1	12,4	0,0	7,2
Reutershagen	42,9	36,7	1,2	7,4	8,8	10,3
Hansaviertel	43,4	25,0	0,0	6,2	12,5	8,3
KTV	50,8	60,8	8,2	8,9	17,2	12,4
Mitte	4,0	31,5	6,4	22,7	7,7	9,4
Südstadt	0,0	31,6	10,7	25,8	9,9	12,2
Dierkow	3,2	29,6	8,0	25,1	29,5	25,1
Toitenwinkel	10,3	38,6	12,1	9,2	23,6	9,3
Insg.	10,4	47,5	9,0	14,4	8,9	10,4

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

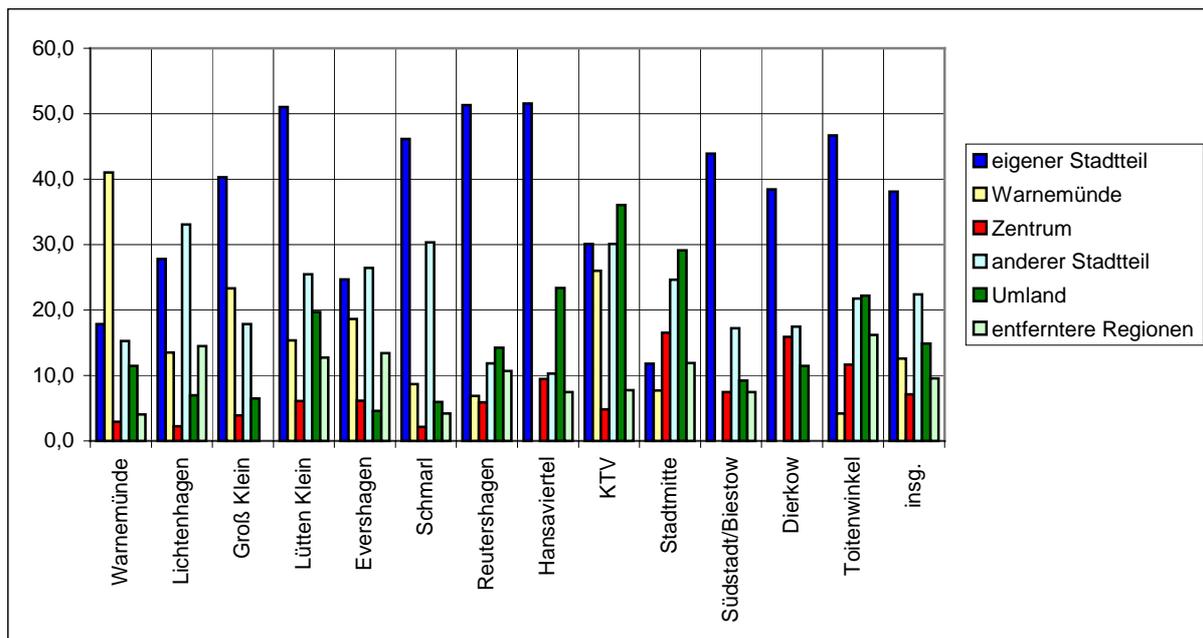
**Abb. 42: Überwiegender Ort fürs „Schwimmen gehen“ (Mehrfachnennungen in Prozent derjenigen, die angaben, mind. ab und zu Schwimmen zu gehen)**

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

**Tab. 110: Überwiegender Ort zum Sport treiben (Mehrfachnennungen in Prozent derjenigen, die angaben, mind. ab und zu Sport zu treiben)**

	im eigenen Stadtteil/ Wohngebiet	in Warnemünde	im Stadtzentrum	in einem der anderen Stadtteile	im Umland von Rostock	entferntere Regionen
Warnemünde	17,9	41,0	2,9	15,3	11,5	4,0
Lichtenhagen	27,8	13,5	2,2	33,1	7,0	14,5
Groß Klein	40,3	23,3	3,9	17,9	6,5	0,0
Lütten Klein	51,0	15,4	6,1	25,5	19,7	12,7
Evershagen	24,7	18,6	6,1	26,5	4,6	13,4
Schmarl	46,2	8,7	2,1	30,3	6,0	4,2
Reutershagen	51,3	6,9	5,9	11,9	14,3	10,7
Hansaviertel	51,5	0,0	9,5	10,3	23,4	7,5
KTV	30,1	26,0	4,8	30,1	36,1	7,8
Mitte	11,8	7,7	16,5	24,6	29,1	11,9
Südstadt	43,9	0,0	7,5	17,2	9,2	7,5
Dierkow	38,4	0,0	15,9	17,5	11,4	0,0
Toitenwinkel	46,7	4,2	11,6	21,7	22,2	16,2
Insg.	38,1	12,6	7,1	22,4	14,9	9,5

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

**Abb. 43: Überwiegender Ort zum Sport treiben (Mehrfachnennungen in Prozent derjenigen, die angaben, mind. ab und zu Sport zu treiben)**

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

In einer zusätzlichen Frage sollten die Mieter etwas dezidierter angeben, wie häufig sie bestimmte Einrichtungen im Stadtgebiet nutzen bzw. ob sie diese überhaupt kennen. Zunächst ging es um die Schwimmhallen der Stadt. Das in Warnemünde neu eröffnete sog. Spaßbad „Samoa“ ist den meisten Befragten zwar bekannt, wird aber nur von knapp 30% auch genutzt. Relativ häufige Besucher sind Familien mit Kindern. Unter den Alleinstehenden sind die unter 40jährigen die häufigsten Besucher und unter den Paaren die jüngeren Paare. Am häufigsten gehen die 25- bis unter 55jährigen ins „Samoa“, wobei man hier bedenken muß, daß die Altersangabe sich nur auf die jeweilige Bezugsperson bezieht, bei Familien also auf

das Elternteil, das den Fragebogen ausgefüllt hat. Ältere Mieter über 65 Jahre nutzen dabei das Angebot kaum.

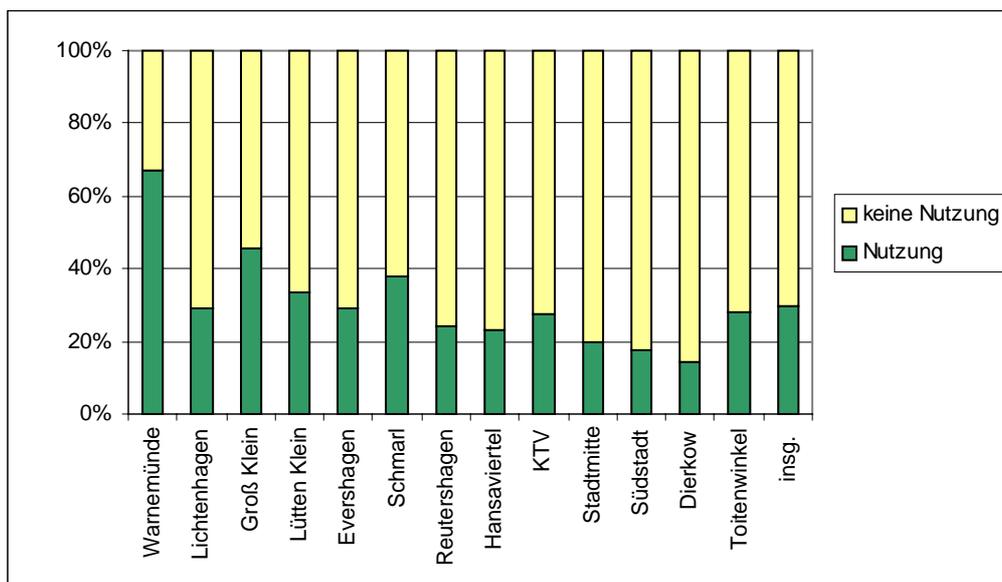
**Tab. 111: Nutzung des „Samoa“ Warnemünde (in Prozent)**

	regelmäßig	seltener	nie	unbekannt	Insg.
Warnemünde	8,0	58,8	20,6	12,6	100,0
Lichtenhagen	6,0	23,1	36,0	34,9	100,0
Groß Klein	1,7	43,9	40,2	14,2	100,0
Lütten Klein	4,7	29,0	42,7	23,6	100,0
Evershagen	0,9	28,2	46,0	24,9	100,0
Schmarl	2,8	34,9	41,8	20,5	100,0
Reutershagen	2,2	21,9	43,0	32,8	100,0
Hansaviertel	0,0	23,0	50,0	27,0	100,0
KTV	3,1	24,5	54,4	18,1	100,0
Stadtmitte	1,8	18,0	45,1	35,1	100,0
Südstadt	1,5	16,3	45,3	36,9	100,0
Dierkow	0,0	14,4	61,8	23,8	100,0
Toitenwinkel	2,0	26,2	51,5	20,3	100,0
<b>Insg.</b>	<b>2,5</b>	<b>27,3</b>	<b>44,8</b>	<b>25,4</b>	100,0

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Das „Samoa“ wird von den Bewohnern aller Stadtteile frequentiert, wobei mit zunehmendem Abstand zu Warnemünde der Anteil der Nutzer tendenziell geringer wird. Am häufigsten wird es von den Warnemündern selbst genutzt. Das „Samoa“ ist offensichtlich kein Angebot für jene, die täglich oder wöchentlich Schwimmen gehen, sondern eher ein Ort für jene, die einmal im Monat oder seltener Schwimmen gehen. Bei dieser Gruppe liegt der Anteil der regelmäßigen Nutzer bei 12% und der seltenen Nutzer bei über 40%. Demgegenüber gehen jene, die häufiger Schwimmen gehen, nur zu 4% regelmäßig bzw. zu 30% selten ins „Samoa“. Das Spaßbad ist eher etwas besonderes, das man sich nur gelegentlich gönnt, wobei wahrscheinlich aus der Preis eine Rolle spielt.

**Abb. 44: Nutzung des „Samoa“ Warnemünde (in Prozent)**



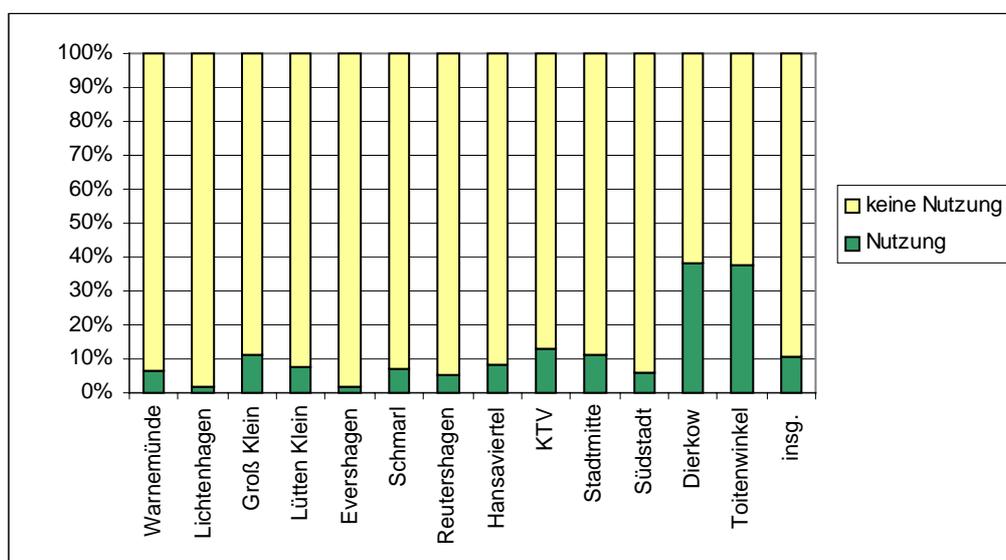
Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

**Tab. 112: Nutzung des „Warnow-Therme“ in Gehlsdorf (in Prozent)**

	regelmäßig	seltener	nie	unbekannt	Insg.
Warnemünde	0,0	6,6	51,3	42,0	100,0
Lichtenhagen	0,0	1,8	46,1	52,1	100,0
Groß Klein	0,0	11,2	52,8	35,9	100,0
Lütten Klein	0,0	7,7	59,8	32,5	100,0
Evershagen	0,8	0,9	59,7	38,6	100,0
Schmarl	3,3	3,9	60,7	32,0	100,0
Reutershagen	0,0	5,6	54,8	39,6	100,0
Hansaviertel	0,0	8,5	51,0	40,5	100,0
KTV	3,4	9,6	61,3	25,7	100,0
Stadtmitte	5,6	5,7	49,6	39,1	100,0
Südstadt	1,8	4,0	51,8	42,4	100,0
Dierkow	0,0	38,2	47,0	14,8	100,0
Toitenwinkel	6,9	30,5	45,0	17,6	100,0
<b>Insg.</b>	<b>1,6</b>	<b>9,2</b>	<b>54,4</b>	<b>34,8</b>	100,0

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Die modernisierte „Warnow Therme“ in Gehlsdorf wird von den WIRO-Mietern am wenigsten genutzt und ist auch gut einem Drittel der Befragten nicht bekannt. Die häufigsten Besucher kommen aus Dierkow und Toitenwinkel – die „Warnow-Therme“ ist das einzige Schwimmbad nordöstlich der Warnow, liegt aber noch relativ weit entfernt von diesen beiden Stadtteilen. Frequentiert wird die „Warnow-Therme“ auch von Besuchern aus der KTV und der Stadtmitte sowie aus Groß Klein, die wahrscheinlich z.T. mit der Fähre dorthin gelangen. Am häufigsten wird sie wiederum von Familien mit Kindern bzw. Alleinerziehenden sowie jüngeren Alleinstehenden genutzt. Im Gegensatz zum „Samoa“ wird sie vor allem von den Schwimmern genutzt, die relativ häufig ins Schwimmbad gehen. Von jenen, die täglich Schwimmen gehen, wird sie zu 30% regelmäßig und zu 27% seltener genutzt. Dafür gehen jene, die seltener Schwimmen gehen auch weniger häufig in die „Warnow-Therme“. Für etliche Befragte ist die „Warnow-Therme“ also schon zur Stamm-Schwimmhalle geworden.

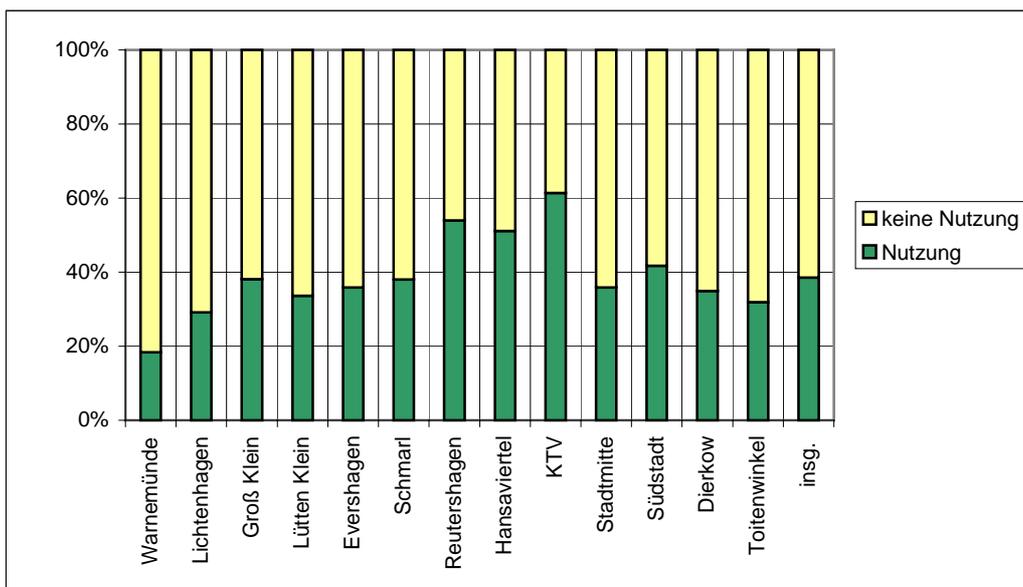
**Abb. 45: Nutzung des „Warnow-Therme“ in Gehlsdorf (in Prozent)**

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

**Tab. 113: Nutzung der „Neptun-Schwimmhalle“ (in Prozent)**

	regelmäßig	selten	Nie	unbekannt	Insg.
Warnemünde	0,0	18,4	51,6	30,1	100,0
Lichtenhagen	10,4	18,7	45,9	24,9	100,0
Groß Klein	6,6	31,6	37,0	24,9	100,0
Lütten Klein	4,5	29,1	56,2	10,2	100,0
Evershagen	5,3	30,6	48,5	15,6	100,0
Schmarl	6,1	32,0	44,3	17,7	100,0
Reutershagen	14,9	39,1	36,5	9,5	100,0
Hansaviertel	12,8	38,3	40,3	8,5	100,0
KTV	26,7	34,6	31,5	7,1	100,0
Stadtmitte	6,6	29,3	45,2	18,9	100,0
Südstadt	12,2	29,5	36,1	22,2	100,0
Dierkow	6,5	28,4	49,7	15,3	100,0
Toitenwinkel	1,2	30,7	51,4	16,7	100,0
<b>Insg.</b>	<b>8,1</b>	<b>30,4</b>	<b>45,4</b>	<b>16,1</b>	100,0

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

**Abb. 46: Nutzung der „Neptun-Schwimmhalle“ (in Prozent)**

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Am häufigsten wird die traditionsreiche „Neptun-Schwimmhalle“ genutzt, indem 38,5% angeben, hier regelmäßig bzw. gelegentlich Schwimmen zu gehen. Sie wird hauptsächlich von den Anwohnern der angrenzenden Stadtteile genutzt, zieht aber auch Besucher anderer Ortsteile an. Sie ist für viele die Stamm-Schwimmhalle, wer täglich oder wöchentlich Schwimmen geht, kommt zu 50% regelmäßig in die „Neptun-Schwimmhalle“ bzw. zu etwa 25% wenigstens gelegentlich. Sie wird im Gegensatz zu den anderen beiden Schwimmhallen auch stärker von Älteren genutzt, 20% der über 65jährigen besuchen sie. Ansonsten gehören wiederum Familien mit Kindern und Alleinstehende unter 40 Jahren zu den häufigsten Besuchern. Die „Neptun-Schwimmhalle“ liegt relativ gut erreichbar in der Nähe der innenstadtnahen Stadtteile, während das „Samoa“ und die „Warnow-Therme“ eine eher periphere

Lage haben. Da die meisten Befragten dazu neigen, eher wohngebietsnahe Angebote zu nutzen, wird die „Neptun-Schwimmhalle“ weiterhin eher „überfüllt“ bleiben, während die Gehlsdorfer Schwimmhalle nur einen Teil des Potentials aus der Stadt auf sich ziehen kann. Ihr direktes Umfeld ist zu gering besiedelt. Das „Samoa“ ist in den Augen der meisten kein normales Schwimmbad, sondern eine besondere Einrichtung, die auch nur zu besonderen Anlässen genutzt wird. Eine weitere normale Schwimmhalle im Nordosten im Einzugsgebiet von Dierkow, Kassebohm und Brinckmansdorf wäre sicher empfehlenswert und würde wahrscheinlich nur einen Teil des Potentials von Gehlsdorf abziehen. Ein weiterer potentieller Standort wäre außerdem der Nordwesten (Evershagen oder Schmarl), da auch dort die Entfernung zu den vorhandenen Angeboten am größten ist.

Sporthallen und Sportplätze sowohl im Wohngebiet als auch Stadtgebiet insgesamt werden nur von wenigen Befragten genutzt. Freilich ist eine Nutzung auch nur bei bestimmten Sportarten zu erwarten. So stehen die Sporthallen in der Nutzung bei jenen im Vordergrund, die Handball, Turnen, Aerobic und ähnliches als Sportart angegeben haben. Eine differenzierte Auswertung auf dieser Basis ist allerdings aufgrund der geringen Fallzahlen nicht möglich. Festhalten kann man nur, daß offensichtlich Kinder und Jugendliche die häufigsten Nutzer sind und daß, wenn die Sporthallen genutzt werden, es eher regelmäßig geschieht (z.T. sind in die Beantwortung der Frage wahrscheinlich auch Angaben zum Schulsport der Kinder eingegangen, denn es wurde nicht dezidiert nach der Nutzung der Einrichtungen nur in der Freizeit gefragt).

**Tab. 114: Nutzung Sporthalle im Wohngebiet (in Prozent)**

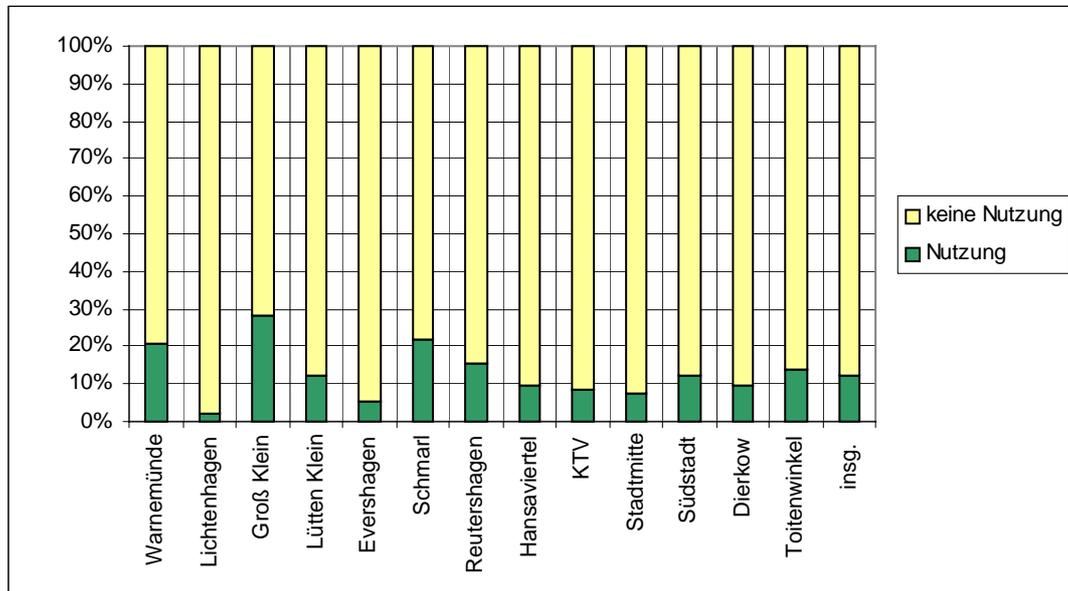
	regelmäßig	selten	nie	unbekannt	Insg.
Warnemünde	3,2	17,8	38,1	40,9	100,0
Lichtenhagen	0,0	2,2	55,7	42,1	100,0
Groß Klein	0,0	28,0	52,5	19,6	100,0
Lütten Klein	4,8	7,6	60,4	27,2	100,0
Evershagen	2,3	3,0	55,9	38,8	100,0
Schmarl	12,5	9,2	48,5	29,9	100,0
Reutershagen	8,5	7,2	48,3	36,0	100,0
Hansaviertel	4,1	5,2	46,3	44,3	100,0
KTV	0,0	8,6	59,2	32,2	100,0
Stadtmitte	4,5	2,8	36,1	56,6	100,0
Südstadt	4,2	8,2	41,4	46,1	100,0
Dierkow	3,4	6,2	67,6	22,8	100,0
Toitenwinkel	6,0	8,0	59,4	26,6	100,0
<b>Insg.</b>	<b>4,1</b>	<b>8,3</b>	<b>52,6</b>	<b>35,0</b>	100,0

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Die Verteilung der Nutzung nach Stadtteilen kann einerseits mit der Nutzungsmöglichkeit von Sporthallen innerhalb des eigenen Stadtteils zu tun haben oder andererseits mit dem jeweiligen Angebot an Sportarten bzw. von Vereinen oder Kursen in anderen Stadtteilen. Genaues dazu läßt sich nicht sagen. Insgesamt werden Sporthallen im eigenen Stadtteil bzw. in anderen Stadtteilen von 19,6% der Befragten genutzt. Etliche (30%) haben sowohl angege-

ben, die Sporthalle im eigenen Stadtteil als auch andere Sporthallen zu nutzen, so daß man die Prozentwerte der Tabellen nicht zusammenrechnen kann.

**Abb. 47: Nutzung Sporthalle im Wohngebiet (in Prozent)**

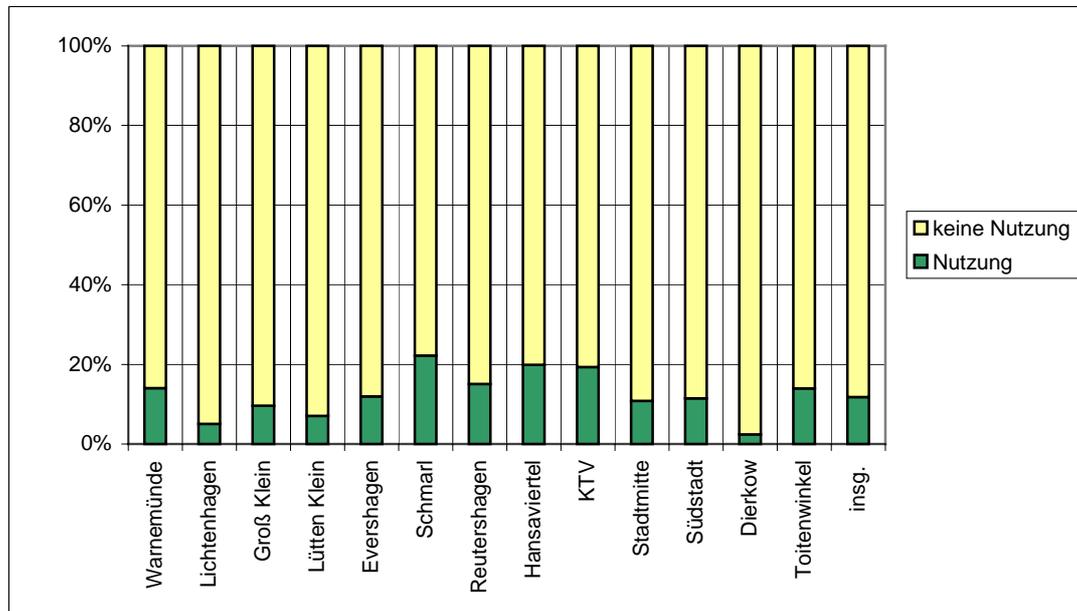


Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

**Tab. 115: Nutzung von Sporthallen im Stadtgebiet (in Prozent)**

	regelmäßig	selten	nie	unbekannt	Insg.
Warnemünde	4,0	10,0	54,6	31,4	100,0
Lichtenhagen	2,9	2,2	57,4	37,5	100,0
Groß Klein	7,9	1,7	76,2	14,1	100,0
Lütten Klein	1,0	6,0	69,8	23,1	100,0
Evershagen	5,7	6,3	53,0	35,0	100,0
Schmarl	10,5	11,7	53,7	24,1	100,0
Reutershagen	7,3	7,8	54,1	30,9	100,0
Hansaviertel	5,6	14,3	53,5	26,6	100,0
KTV	6,0	13,3	46,9	33,8	100,0
Stadtmitte	8,6	2,3	44,0	45,1	100,0
Südstadt	3,9	7,6	45,5	43,1	100,0
Dierkow	2,4	0,0	76,5	21,1	100,0
Toitenwinkel	9,6	4,3	65,6	20,5	100,0
<b>Insg.</b>	<b>5,5</b>	<b>6,3</b>	<b>58,7</b>	<b>29,6</b>	100,0

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

**Abb. 48: Nutzung von Sporthallen im Stadtgebiet (in Prozent)**

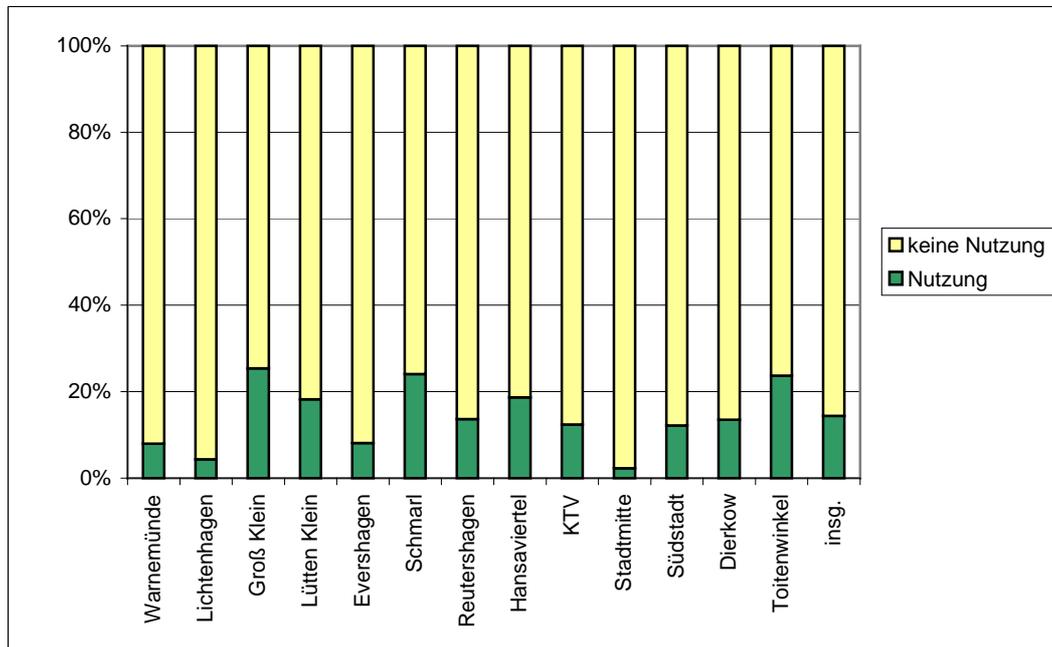
Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Sportplätze werden von insgesamt 17,4% der Befragten genutzt. Hier wird als Sportart neben Fußball meist Leichtathletik genannt. Besonders sportlich aktiv sind die Befragten aus Schmarl, Groß Klein, der KTV und Toitenwinkel.

**Tab. 116: Nutzung von Sportplätzen im Wohngebiet (in Prozent)**

	regelmäßig	selten	nie	unbekannt	Insg.
Warnemünde	1,0	7,0	58,8	33,2	100,0
Lichtenhagen	0,0	4,4	62,6	33,1	100,0
Groß Klein	5,7	19,7	60,0	14,6	100,0
Lütten Klein	3,8	14,4	55,1	26,6	100,0
Evershagen	4,3	3,9	52,8	39,1	100,0
Schmarl	11,3	12,8	41,2	34,7	100,0
Reutershagen	9,5	4,2	50,2	36,1	100,0
Hansaviertel	4,2	14,5	61,1	20,2	100,0
KTV	0,0	12,4	45,0	42,5	100,0
Stadtmitte	0,0	2,3	36,1	61,7	100,0
Südstadt	0,7	11,5	43,3	44,5	100,0
Dierkow	6,2	7,4	65,9	20,6	100,0
Toitenwinkel	7,9	15,8	57,5	18,8	100,0
Insg.	4,2	10,2	52,6	33,0	100,0

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

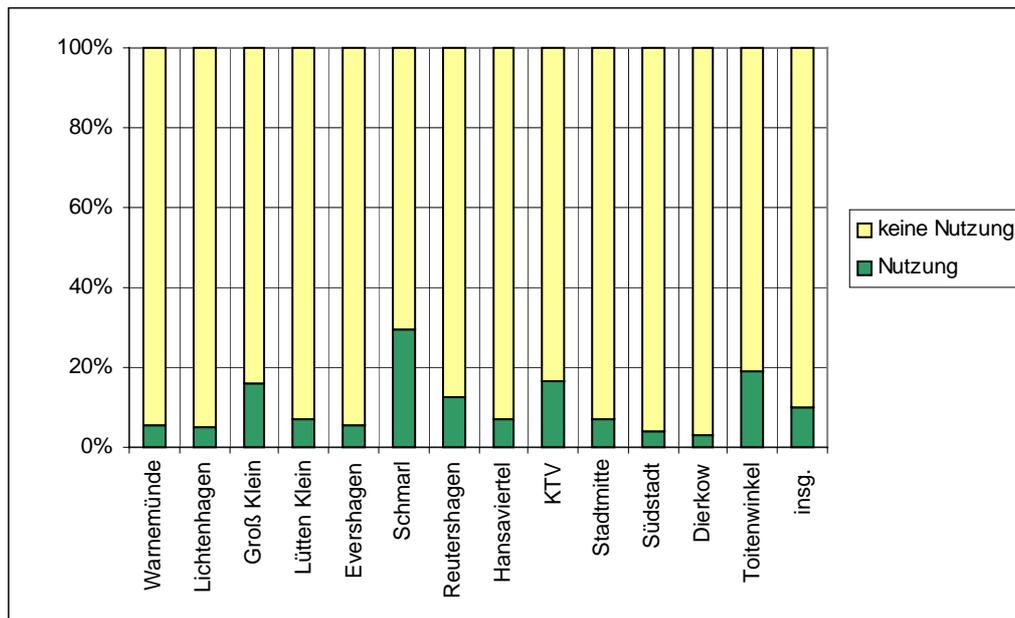
**Abb. 49: Nutzung von Sportplätzen im Wohngebiet (in Prozent)**

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

**Tab. 117: Nutzung von Sportplätzen im Stadtgebiet (in Prozent)**

	regelmäßig	selten	nie	unbekannt	Insg.
Warnemünde	0,0	5,4	63,3	31,2	100,0
Lichtenhagen	2,9	2,2	63,2	31,7	100,0
Groß Klein	7,4	8,5	68,3	15,8	100,0
Lütten Klein	1,0	6,2	69,1	23,7	100,0
Evershagen	0,0	5,3	60,6	34,1	100,0
Schmarl	14,6	14,7	44,5	26,1	100,0
Reutershagen	6,1	6,6	54,6	32,7	100,0
Hansaviertel	0,0	6,9	70,0	23,1	100,0
KTV	7,8	8,9	54,6	28,7	100,0
Stadtmitte	1,7	5,5	44,5	48,3	100,0
Südstadt	0,7	3,5	51,7	44,1	100,0
Dierkow	0,0	3,1	72,4	24,5	100,0
Toitenwinkel	5,4	13,5	60,4	20,7	100,0
Insg.	3,1	6,8	60,3	29,7	100,0

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

**Abb. 50: Nutzung von Sportplätzen im Stadtgebiet (in Prozent)**

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

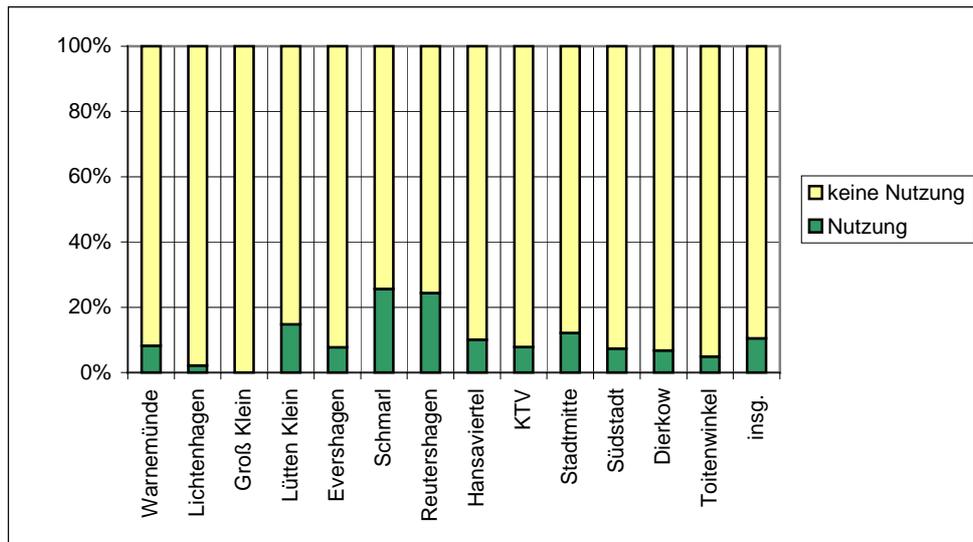
Fitneßstudios werden von 17% der Befragten genutzt und zwar überwiegend von unter 35jährigen. Allerdings nutzen auch Ältere gelegentlich das Angebot der Fitneßstudios (Aerobic und andere Kurse). Fitneßstudios im eigenen Stadtteil werden ebenso häufig genutzt, wie solche Einrichtungen in anderen Stadtteilen. In einigen Stadtteilen scheint es keine Fitneßstudios zu geben oder das Angebot dort spricht die potentiellen Nutzer nicht an. So besuchen z.B. Bewohner aus Lichtenhagen und Groß Klein eher Studios in anderen Stadtteilen, aber nicht oder nur wenig im eigenen Stadtteil.

**Tab. 118: Nutzung von Fitneß-Studios im Wohngebiet (in Prozent)**

	regelmäßig	selten	nie	unbekannt	Insg.
Warnemünde	3,2	5,1	59,7	32,1	100,0
Lichtenhagen	0,0	2,2	56,9	40,9	100,0
Groß Klein	0,0	0,0	54,4	45,6	100,0
Lütten Klein	3,0	11,8	68,9	16,3	100,0
Evershagen	1,6	6,1	62,5	29,8	100,0
Schmarl	9,9	15,7	55,9	18,5	100,0
Reutershagen	6,2	18,1	55,4	20,2	100,0
Hansaviertel	7,2	2,9	55,4	34,5	100,0
KTV	0,0	7,9	56,5	35,7	100,0
Stadtmitte	4,5	7,6	54,5	33,3	100,0
Südstadt	1,4	6,0	59,6	33,0	100,0
Dierkow	2,1	4,7	67,0	26,2	100,0
Toitenwinkel	2,0	2,9	76,6	18,5	100,0
Insg.	2,9	7,6	61,4	28,1	100,0

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

**Abb. 51: Nutzung von Fitneß-Studios im Wohngebiet (in Prozent)**



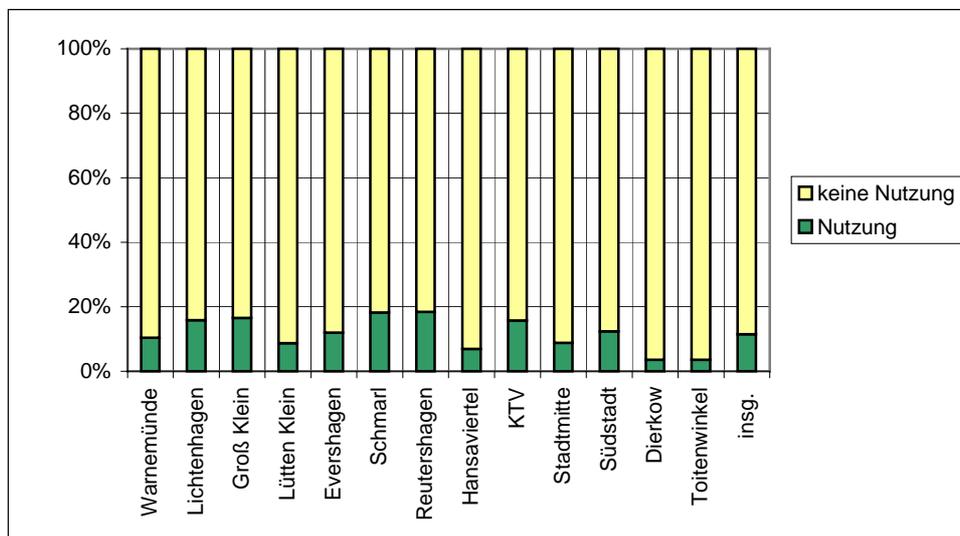
Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

**Tab. 119: Nutzung von Fitneß-Studios im Stadtgebiet (in Prozent)**

	regelmäßig	selten	nie	unbekannt
Warnemünde	1,6	8,8	58,2	31,4
Lichtenhagen	13,7	2,2	44,6	39,5
Groß Klein	2,3	14,2	61,6	21,9
Lütten Klein	4,0	4,8	73,6	17,7
Evershagen	4,0	8,0	57,3	30,7
Schmarl	7,2	11,1	58,7	23,0
Reutershagen	3,1	15,3	60,0	21,6
Hansaviertel	0,0	7,0	66,8	26,2
KTV	9,9	5,8	61,8	22,4
Stadtmittel	1,1	7,7	63,0	28,2
Südstadt	5,7	6,6	57,4	30,3
Dierkow	3,6	0,0	75,4	21,0
Toitenwinkel	3,6	0,0	78,9	17,6
insg.	4,3	7,1	63,8	24,7

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

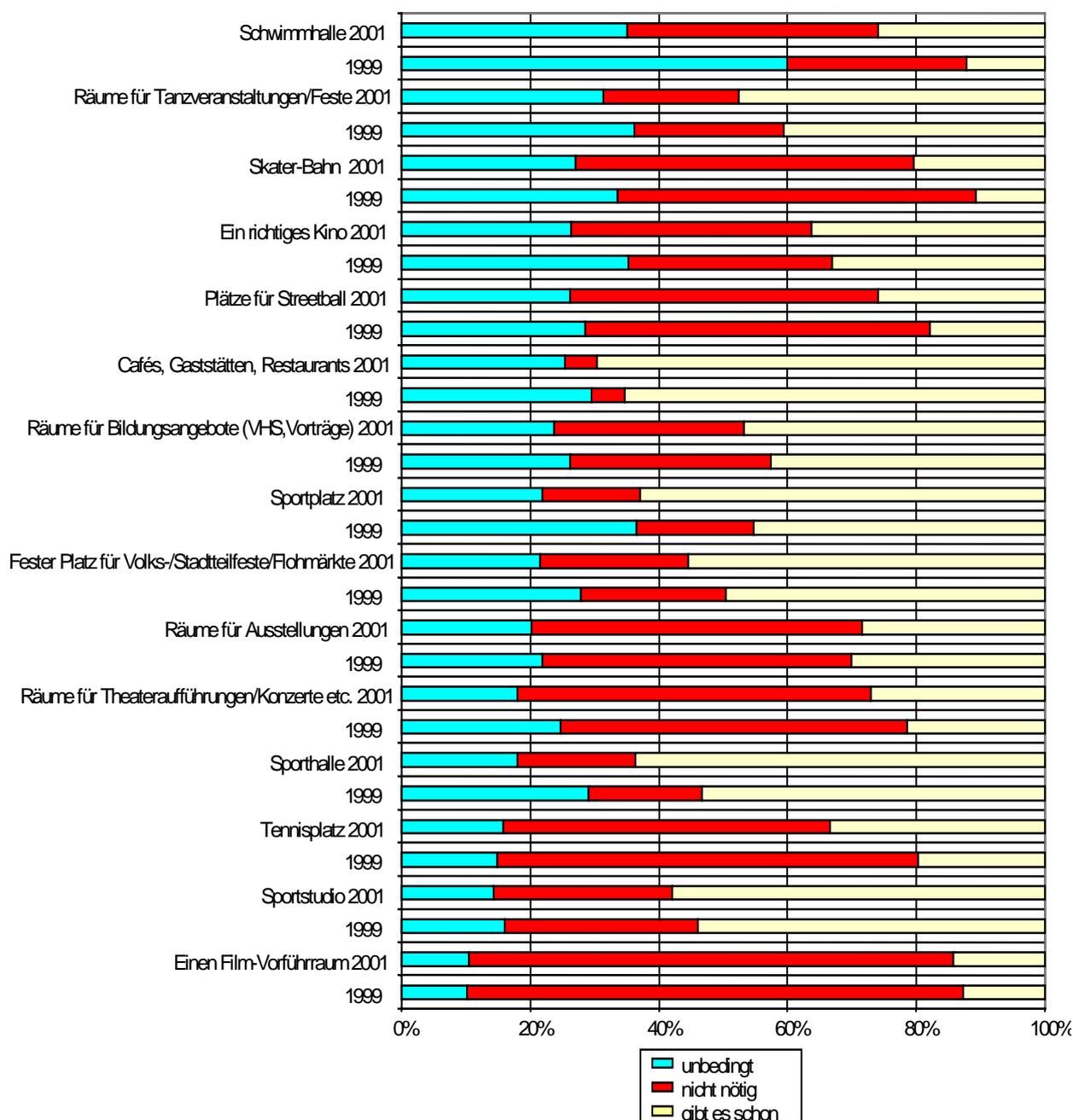
**Abb. 52: Nutzung von Fitneß-Studios im Stadtgebiet (in Prozent)**



## 8.2 Bedarf an Freizeiteinrichtungen im Stadtteil

Bestimmte Freizeitaktivitäten hängen von der Existenz entsprechender Einrichtungen im Stadtgebiet ab. Über die Frage hinaus, welche vorhandenen Einrichtungen genutzt werden, ist es deshalb auch interessant danach zu fragen, welche Einrichtungen die Mieter sich in ihrem eigenen Stadtteil wünschen. Nun kann man sich Freizeiteinrichtungen für das eigene Wohngebiet wünschen, weil man sie selbst nutzen möchte, aber auch, weil man meint, eine Einrichtung wäre für andere oder einfach für das Image des Stadtteils wichtig. Um nicht nur reine Wunschvorstellungen zu erfassen, wurde ergänzend gefragt, wie oft die Mieter die gewünschte Einrichtung nutzen würden (Kap. 8.3).

**Abb. 53: Gewünschte Einrichtungen im eigenen Stadtteil 2001 und 1999 im Vergleich (in Prozent)**



Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Zunächst ergibt sich beim Wunsch nach bestimmten Einrichtungen eine ähnliche Gewichtung, wie schon 1999. Allerdings haben sich einige gewünschte Einrichtungen in der Rangfolge verschoben. An der Spitze der gewünschten Freizeiteinrichtungen steht nach wie vor die Schwimmhalle im eigenen Stadtteil, jedoch wünschen sich dies 2001 erheblich weniger Befragte (1999 waren es noch knapp 60%, 2001 nur noch 35%). Die zwischenzeitliche Eröffnung des „Samoa“ und der „Warnow-Therme“ haben also einen Teil des geäußerten Bedarfs gedeckt.

**Tab. 120: Rangfolge 2001 und 1999**

	2001	1999
Schwimmhalle	1	1
Räume für Tanzveranstaltungen/Feste	2	3
Skater-Bahn	3	5
Ein richtiges Kino	4	4
Plätze für Streetball	5	8
Cafés, Gaststätten, Restaurants	6	6
Räume für Bildungsangebote (VHS, Vorträge)	7	10
Sportplatz	8	2
Fester Platz für Volks-/Stadtteilfeste/Flohmärkte	9	9
Räume für Ausstellungen	10	12
Räume für Theateraufführungen/Konzerte etc.	11	11
Sporthalle	12	7
Tennisplatz	13	14
Sportstudio	14	13
Einen Film-Vorführraum	15	15

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Während Räume für Tanzveranstaltungen/Feste, eine Skater-Bahn für Kinder und Jugendliche und ein richtiges Kino nach wie vor die oberen Ränge in der Bedarfsskala besetzen (wenn auch mit leicht veränderten Gewichtungen), sind Sportplätze und Sporthallen auf mittlere oder untere Ränge gerutscht. Sporthallensanierungen und die Einrichtung neuer Sportplätze in den letzten beiden Jahren haben also auch hier ihre Wirkung gehabt. Tennisplätze, Sportstudios und einfache Film-Vorführräume werden, wie schon 1999, von den wenigsten gewünscht.

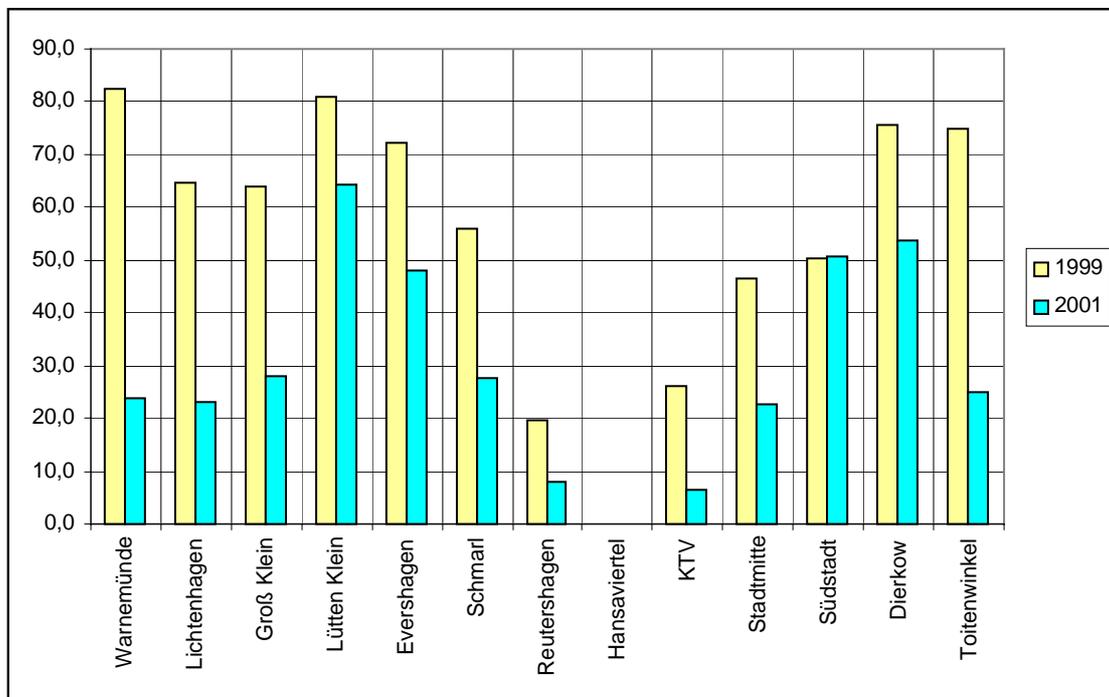
Die Freizeitinteressen differieren i.d.R. nach Altersgruppen bzw. Familientyp und die Stadtteile sind in unterschiedlicher Weise mit den verschiedenen Freizeiteinrichtungen ausgestattet. Entsprechend wird aus den Stadtteilen oft ein jeweils unterschiedlicher Bedarf artikuliert, was im Folgenden näher betrachtet werden soll.

### **Schwimmballen**

Wie schon 1999 ist der Bedarf an Schwimmballen dort besonders gering, wo im jeweiligen näheren Einzugsbereich bereits eine existiert. 1999 galt dies besonders für die Stadtgebiete rund um die Neptunschwimmhalle und in diesem Jahr auch für Warnemünde, Lichtenhagen und Groß Klein (Effekt des „Samoa“) sowie für Toitenwinkel, das 1999 noch einen hohen Bedarf angemeldet hatte (Effekt der „Warnow-Therme“). Für Dierkow allerdings hatte die Öffnung der „Warnow-Therme“ keine so positiven Effekt. Hier wird nach wie ein hoher Bedarf

an einer Schwimmhalle angemeldet, die Entfernung zur „Warnow-Therme“ scheint den meisten Dierkowern noch zu weit zu sein.

**Abb. 54: Bedarf an einer Schwimmhalle im Stadtteil 2001 und 1999 („unbedingt“ in Prozent)**



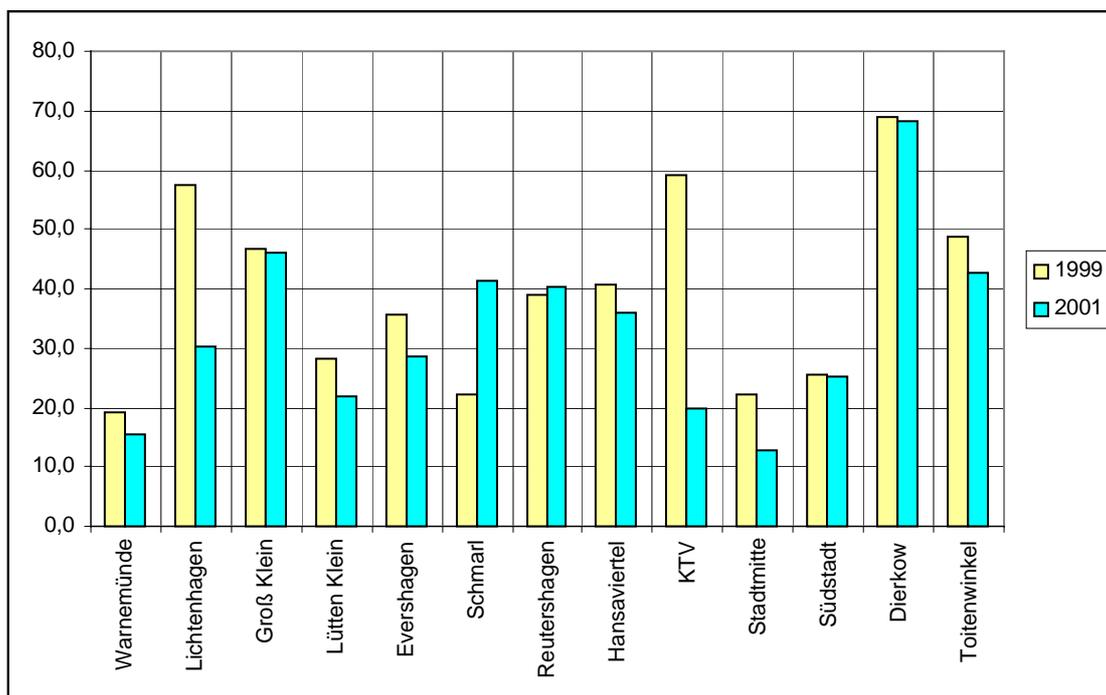
Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Ein gleichbleibend hoher Bedarf wird außerdem immer noch in der Südstadt sowie in Lütten Klein und Evershagen angemeldet. Dies sind jene Stadtgebiete mit der jeweils weitesten Entfernung zu den vorhandenen Schwimmhallen. Wenn also überhaupt über die Errichtung von weiteren Schwimmhallen nachgedacht werden kann, dann kommen nur Standorte mitten im Nordwesten sowie im Einzugsbereich von Dierkow, Brinckmansdorf und der Südstadt in Frage, wobei man auch die neu entstandenen Siedlungen in Kassebohm und Brinckmansdorf berücksichtigen sollte.

### Räume für Tanzveranstaltungen und Feste

Der Bedarf an Räumen für Tanzveranstaltungen und Feste ist, mit Ausnahme von Lichtenhagen und der KTV, in allen Stadtteilen ähnlich hoch, wie 1999. Insbesondere in Dierkow, Toitenwinkel und Groß Klein wird ein hoher Bedarf angemeldet. In der Stadtmitte, Lütten Klein, Warnemünde und der Südstadt hingegen scheint es ausreichende Möglichkeiten zur Deckung des Bedarfs zu geben. Für die starke Veränderung der Nachfrage in Lichtenhagen gibt es keine rechte Erklärung, jedenfalls ist in den letzten Jahren hier kaum etwas neues entstanden. In der KTV spielt möglicherweise der Ausbau der gastronomischen Infrastruktur sowie die Errichtung weiterer kultureller Einrichtungen im Stadthafen (MAU, Compagnie de Comedie) eine Rolle für den veränderten Bedarf.

**Abb. 55: Bedarf an Räumen für Tanzveranstaltungen und Feste im Stadtteil 2001 und 1999 („unbedingt“ in Prozent)**

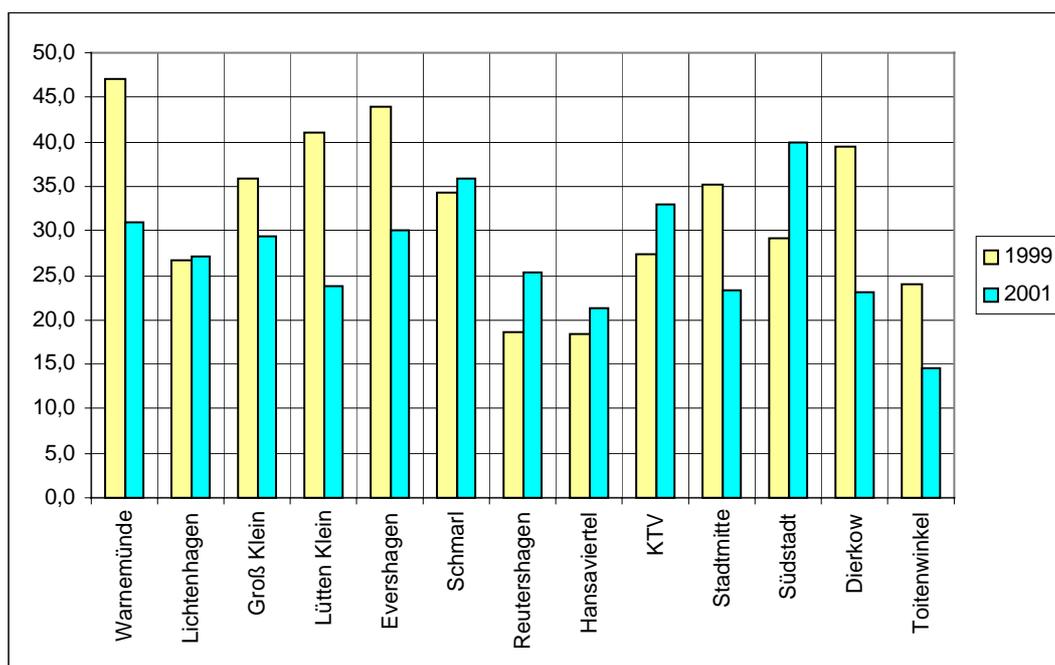


Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

### Skater-Bahnen und Streetballplätze

Sortiert nach der Angabe „unbedingt benötigt“ erscheinen die Skater-Bahn in der Rangfolge an dritter und Streetballplätze an fünfter Stelle. Allerdings scheiden sich hinsichtlich dieser beiden Freizeiteinrichtungen für Kinder und Jugendliche etwas die Geister.

**Abb. 56: Bedarf an Skater-Bahnen im Stadtteil**

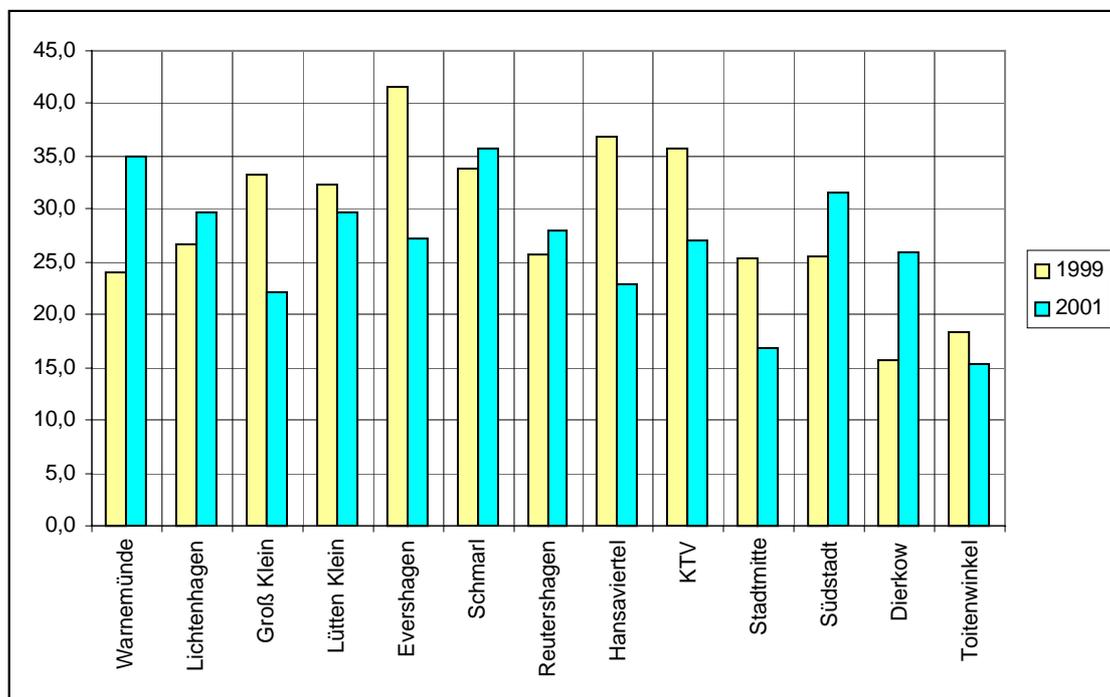


Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Mehrheitlich ist man der Meinung, diese Einrichtungen wären nicht nötig. Wie es dem Charakter dieser Einrichtungen entspricht, sind es vor allem Familien und Alleinerziehende sowie jüngere Alleinstehende, die einen Bedarf sehen, während aus Haushalten ohne Kindern eher Ablehnung kommt. Während gegenüber 1999 die Nachfrage in Dierkow, der Stadtmitte, Lütten Klein, Evershagen und Stadtmitte zurückgegangen ist, hat sie sich in der Südstadt, KTV und Schmarl erhöht.

Bei den Streetballplätzen hält ebenfalls eine Mehrzahl (eher kinderloser) Befragter diese für nicht nötig. Bedarf wird besonders in Schmarl, der KTV, Südstadt und Warnemünde (incl. Diedrichshagen) angemeldet.

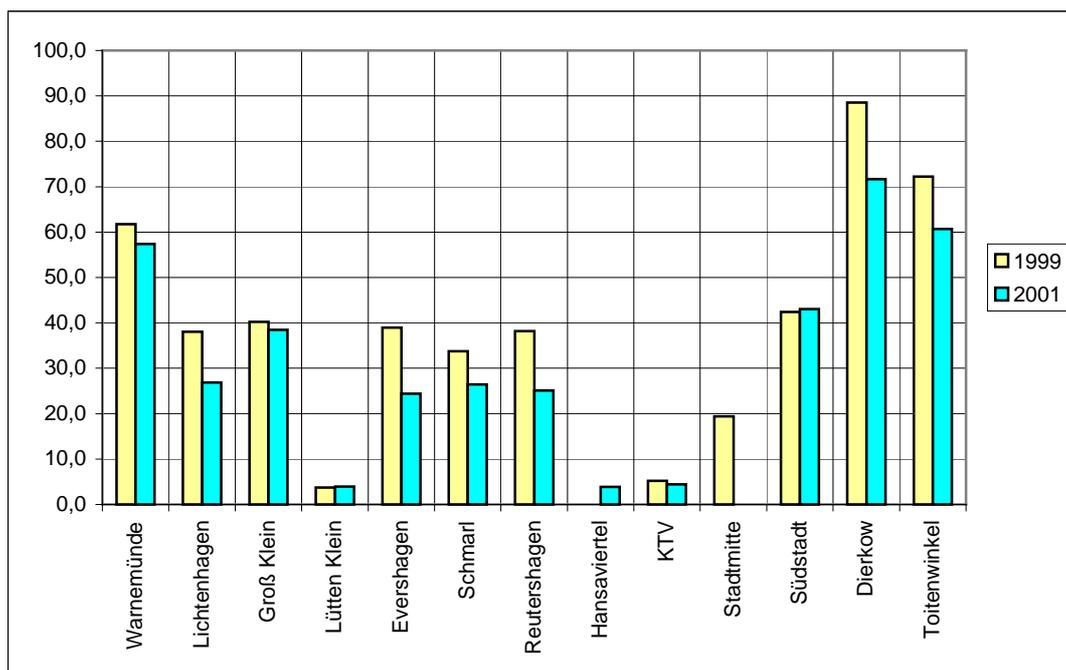
**Abb. 57: Bedarf an Streetballplätzen im Stadtteil**



Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

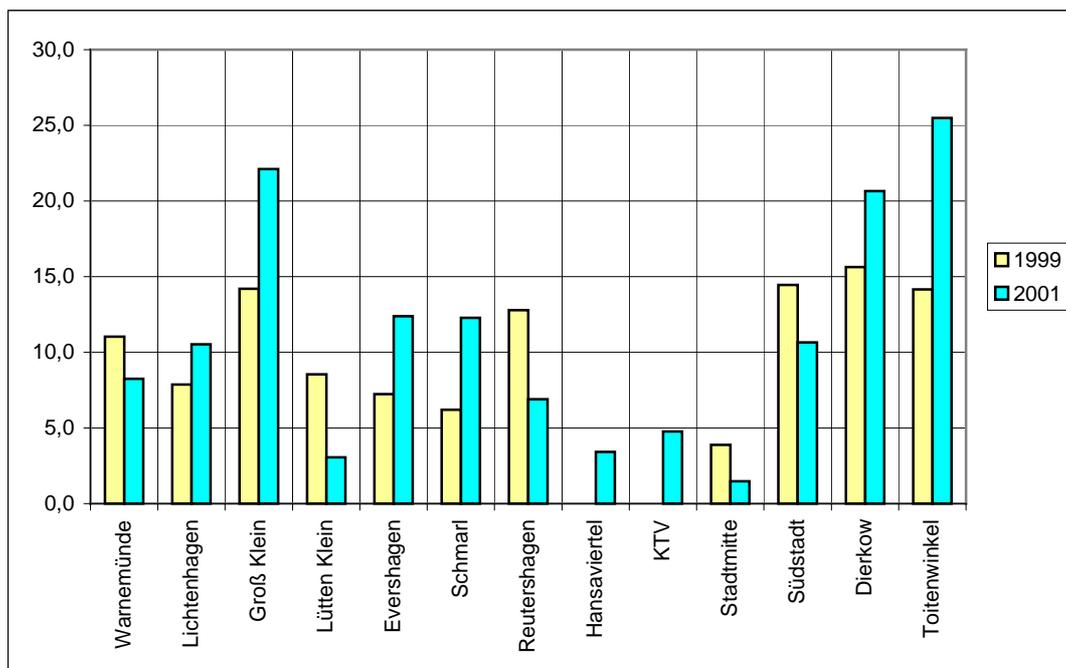
### Kino und Film-Vorführraum

Wie schon 1999 steht beim „unbedingt nötig“ das Kino an vierter Stelle in der Rangfolge, während ein einfacher Film-Vorführraum an letzter Stelle genannt wird. Obwohl die Diskussion um ein Kino im Nordosten der Stadt inzwischen weitgehend beendet ist, weil klar wurde, daß ein weiterer Kinostandort in Rostock sich wahrscheinlich nicht trägt, bleibt der Bedarf in Dierkow und Toitenwinkel nach wie vor hoch (70% „unbedingt“). Die Eröffnung des für diese Stadtteile nahe gelegenen Autokinos in Roggentin scheint daran nichts zu ändern. Auch in Warnemünde wird, wie schon 1999, ein gewisser Bedarf angemeldet. Alle anderen Stadtteile haben in erreichbarer Nähe ein Kino und entsprechend meinen nur noch relativ wenige, ein Kino im eigenen Stadtteil wäre unbedingt nötig. In Lütten Klein, in der Stadtmitte und in der KTV/im Hansaviertel sind die bereits in Rostock vorhandenen Kinos konzentriert, weshalb hier auch kaum jemand ein weiteres Kino für wichtig hält. Mit nur kleinen Unterschieden wird dieser Bedarf von allen Altersgruppen in ähnlicher Weise angemeldet.

**Abb. 58: Bedarf an einem „richtigen“ Kino im Stadtteil („unbedingt“ in Prozent)**

Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Ein Film-Vorführraum als Alternative zu einem „richtigen“ Kino wird, wie schon in der vorherigen Befragung, von nur ganz wenigen präferiert. Einige merken unter „sonstiges“ an, daß Film-Clubs „mit niveaувollen Filmen“ eine sinnvolle Einrichtung wären.

**Abb. 59: Bedarf an einem Film-Vorführraum im Stadtteil**

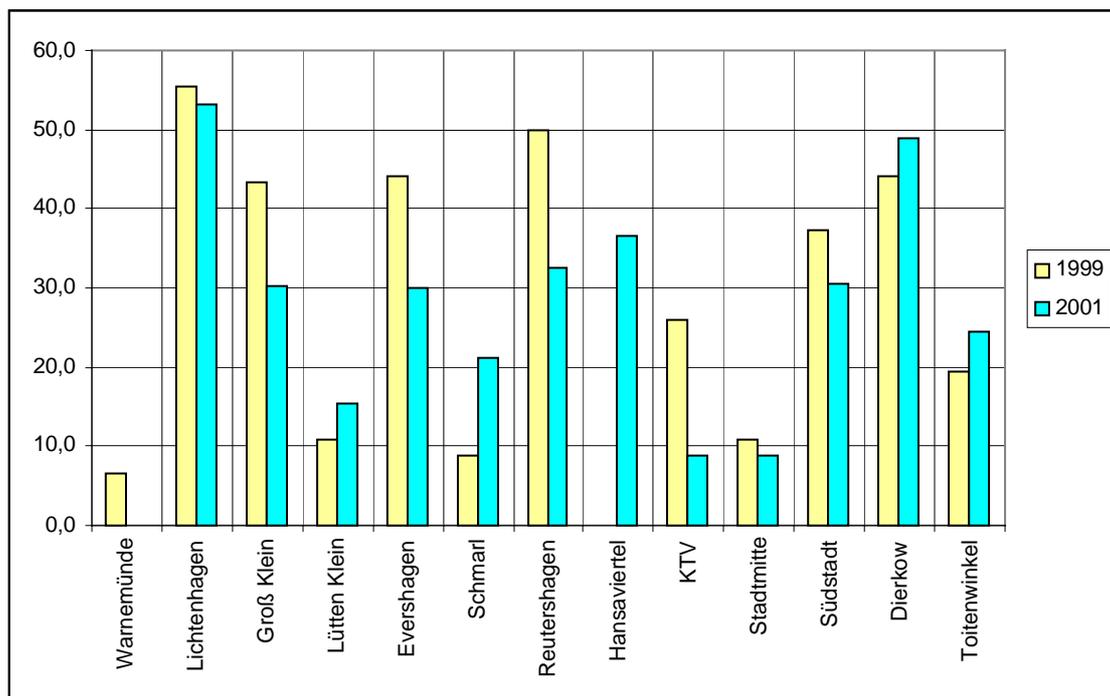
Quelle: Befragung 1999 (gewichtet)

Der größte Bedarf daran wird in Toitenwinkel/Dierkow und in Groß Klein angemeldet. Dort ist vielen offensichtlich aufgrund der Kino-Diskussion in den letzten beiden Jahren klar geworden, daß ein eigenes Kino im Stadtteil unrealistisch ist. Um trotzdem nur kurze Wege zum Kinovergnügen zu haben, sind offensichtlich etliche bereit, sich mit der weniger attraktiven Alternative einer einfachen Vorführmöglichkeit zufrieden zu geben.

### Cafés, Gaststätten, Restaurants

Die gastronomischen Einrichtungen sind im ganzen Stadtgebiet in unterschiedlicher Anzahl und in unterschiedlicher Qualität vorhanden. Es gibt Konzentrationen in Warnemünde, der Stadtmitte und der KTV, auch Lütten Klein ist relativ gut ausgestattet und in Schmarl gibt es verschiedene Diskotheken. Entsprechend wird dort kaum Bedarf angemeldet. In den anderen Stadtteilen finden sich eher nur vereinzelte gastronomische Einrichtungen (typische Eck- bzw. Wohngebietskneipen, vereinzelte Restaurants), weshalb überwiegend hier ein entsprechend hoher Bedarf an weiteren Einrichtungen konstatiert wird. Er wird besonders in Dierkow und Lichtenhagen als besonders hoch angesehen. Die Situation in Reutershagen hat sich mit der an die Reuterpassage angegliederten Gastronomie etwas verbessert. Gleichwohl hält hier immer noch ein Drittel der Befragten weitere Cafés u.ä. für notwendig.

**Abb. 60: Bedarf an Cafés, Gaststätten und Restaurants im Stadtteil („unbedingt“ in Prozent)**



Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

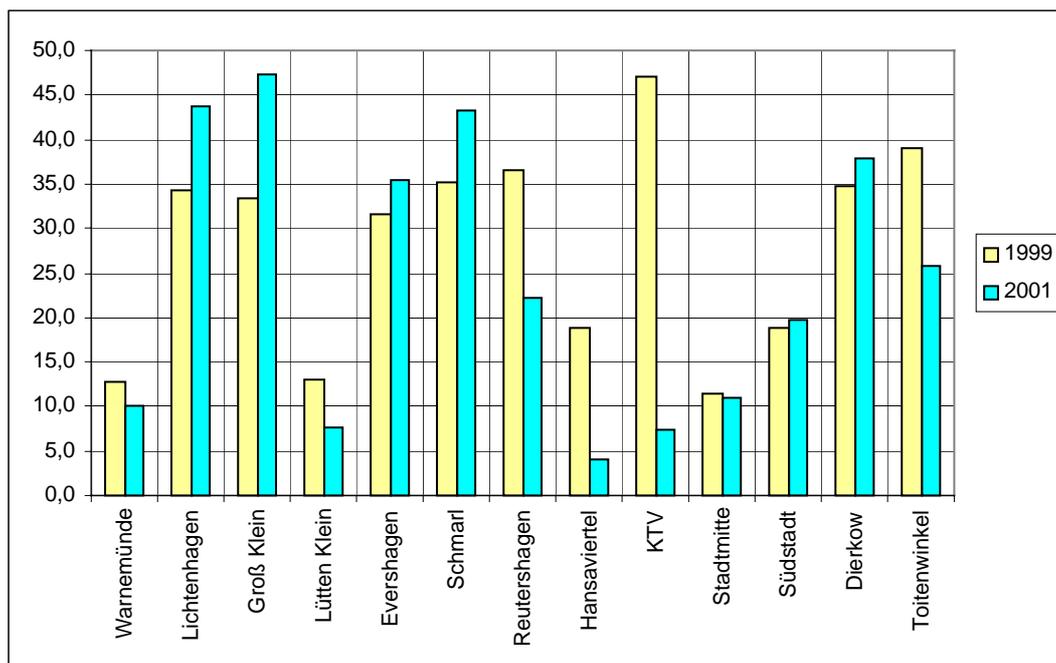
Der Wunsch nach gastronomischen Einrichtungen ist nach Altersgruppen unterschiedlich. Zum einen sind es die unter 30jährigen (42%), die sich eine größere Auswahl von Kneipen im Stadtteil wünschen und zum anderen die über 65jährigen (30%). Die vorhandenen Wohngebietskneipen scheinen für beide Gruppen nicht attraktiv genug zu sein. Der Grund dafür ist u.a. darin zu sehen, daß jede Gaststätte/Kneipe sein eigenes spezifisches soziales und al-

tersbezogenes Milieu beherbergt und deshalb Vertretern anderer Altersgruppen oder Milieus verschlossen bleibt. Jedes soziale Milieu frequentiert i.d.R. nur jene Kneipen, wo man jeweils unter sich ist und die Vorstellungen, auf welche Weise man gerne „unter sich“ ist, können sich stark unterscheiden. Während die einen ein rustikales Ambiente mit Tresen, Stammtisch und vereinzelt Tischen ohne laute Musikuntermalung bevorzugen, gehen andere lieber in eine Szenekneipe ohne Theke, aber mit lauter Musikuntermalung und intimer Gesprächsatmosphäre an Tischen oder frequentieren dritte lieber traditionelle Cafés mit gehobener Atmosphäre. Wie auch immer, wenn die Zahl der Kneipen in einem Stadtviertel begrenzt ist bzw. sie überwiegend nur von einem bestimmten sozialen Milieu frequentiert werden, dann fehlen solche Treffpunkte für die anderen sozialen Milieus. Also wird ein Bedarf geäußert nach gastronomischen Einrichtungen, die dem eigenen Milieu entsprechen. Da in den Neubaugebieten oft die traditionellen Wohngebietskneipen im „gutbürgerlichen Stil“ dominieren, fehlt ein entsprechendes anderes Angebot für junge Leute einerseits und für Senioren andererseits, also in erster Linie jugendgerechte Kneipen für ein nichtstudentisches Milieu und gemütliche Cafés für Ältere („*Café mit Tanz für Ältere*“, „*Terrassen-Café am Warnowufer*“).

### Räume für Bildungsangebote

Etwa ein Viertel der Befragten hält geeignete Räume für Bildungsangebote bzw. vielleicht sogar überhaupt solche Angebote in den Stadtteilen für „unbedingt nötig“. Besonders in den Neubaugebieten im Nordwesten (außer Lütten Klein) und Nordosten der Stadt wird ein solcher Bedarf angemeldet. Der Grund dafür ist wahrscheinlich, daß entsprechende Angebote überwiegend nur an den vorhandenen Standorten der Bildungseinrichtungen in den Zentren der Stadt angeboten werden. In der KTV/Stadtmitte, Lütten Klein und Warnemünde wird deshalb auch kaum Bedarf für weitere Angebote artikuliert.

**Abb. 61: Bedarf an Räumen für Bildungsangebote im Stadtteil**



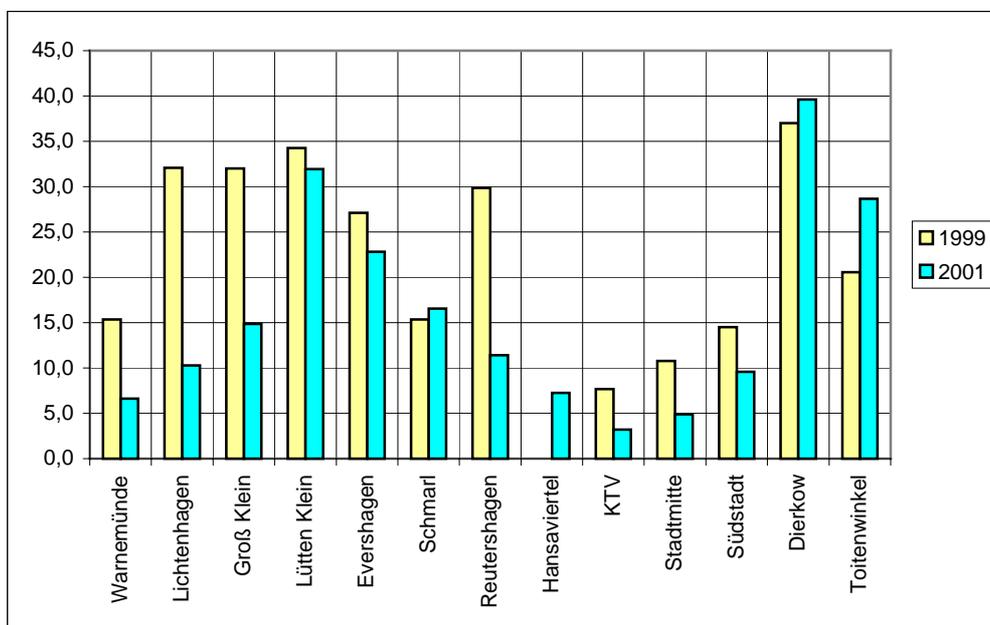
Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Die Mieter in den monofunktionalen Wohnsiedlungen sind offensichtlich daran interessiert, daß diese Form öffentlichen Lebens auch in ihren Stadtteilen stattfindet. Es geht dabei sicher nicht nur um kurze Wege, sondern auch darum, das gesellschaftliche Leben in den Neubausiedlungen urbaner zu gestalten, indem jene Einrichtungen, die städtisches Leben attraktiv machen (Kultur, Bildung, Freizeit), in die Stadtteile geholt werden und deren Monofunktion dadurch aufgebrochen wird. Voraussetzung für die Dezentralisierung bestimmter Angebote, in welchem Bereich auch immer, sind geeignete Räumlichkeiten in den Stadtteilen, die verschiedenen Bedürfnissen gerecht werden sollten. Gefragt sind also wahrscheinlich eher Multifunktionsräume, die durch Trennwände verkleinert oder vergrößert werden können, die Theater- und Filmvorführungen ebenso erlauben, wie Vorträge, Diskussionen und Bildungsangebote in kleinerem Rahmen. Vorhandene Räumlichkeiten sind oft nur für einen der Zwecke geeignet, bzw. haben Mängel, die eine multifunktionale Nutzung verhindern (zu klein, keine Möglichkeit zur Verdunklung der Räume, keine Bestuhlung usw.).

### Räume für Theateraufführungen/Konzerte

Das zu den Räumlichkeiten für Bildungsangebote Gesagte gilt auch für die gewünschten Räume für Theateraufführungen und Konzerte. Zwar wird hier ein etwas geringerer Bedarf angemeldet, weil die Errichtung dafür geeigneter größer Säle in den Stadtteilen sicherlich unrealistisch ist, aber deutlich wird doch, daß man sich besonders im Nordosten sowie in Lütten Klein und Evershagen solche Angebote wünscht.

**Abb. 62: Bedarf an Räumen für Theateraufführungen/Konzerte im Stadtteil („unbedingt“ in Prozent)**



Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

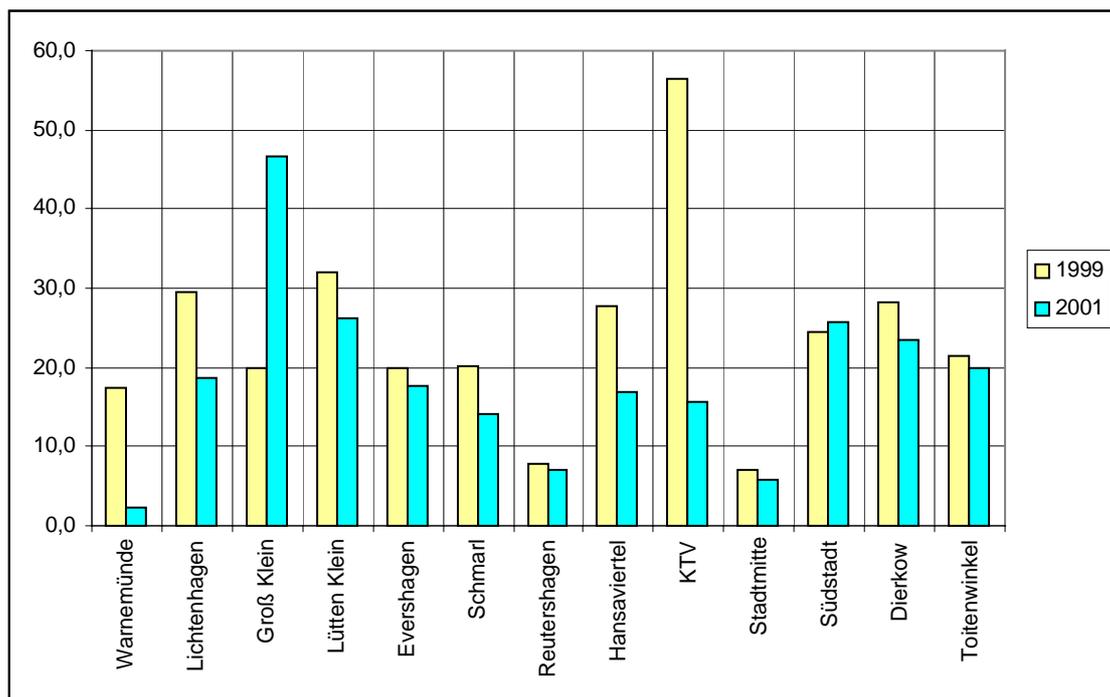
Gewünscht werden vor Ort Angebote vor allem von den über 50jährigen, die weite Wege zu den vorhandenen Spielstätten, z.T. auch aus Angst, die Wege im Dunkeln zurücklegen zu müssen, scheuen. Gegenüber 1999 ergeben sich einige deutliche Unterschiede im Bedarf in Lichtenhagen, Groß Klein und Reutershagen. In Lichtenhagen und Groß Klein könnte die

Wiedereröffnung der Spielstätte in Warnemünde ursächlich dafür sein, andere Angebote sind hier nicht entstanden. Auch in Reutershagen sind zwischenzeitlich keine neuen Angebote entstanden, möglicherweise spielen die neu eröffneten Räumlichkeiten der KABS in der Tiroler Straße sowie auch die Diskussion um die Türmchen Schule bzw. der Beginn der Sanierungsarbeiten dort eine Rolle, denn hier wird die alte Aula saniert und soll zukünftig als Multifunktionsraum zur Verfügung stehen.

### Räumlichkeiten für Ausstellungen

Wie schon 1999 sieht die Mehrheit der Befragten in fast allen Stadtteilen nur einen geringen Bedarf für Ausstellungsräumlichkeiten bzw. ist er in der Stadtmitte, Reutershagen und Warnemünde weitgehend gedeckt. Der höchste Bedarf wird in Groß Klein genannt. Eine sehr starke Veränderung der Nachfrage gibt es in der KTV. Hier spielt möglicherweise die allgemeine Aufwertung des Stadtteils im Rahmen der EU-Initiative URBAN eine Rolle. Diejenigen, die diesbezüglich eine etwas stärkere Notwendigkeit sehen, in ihren Stadtteilen entsprechende Einrichtungen zu schaffen, sind i.d.R. älter als 35 Jahre.

**Abb. 63: Bedarf an Räumlichkeiten für Ausstellungen im Stadtteil („unbedingt“ in Prozent)**



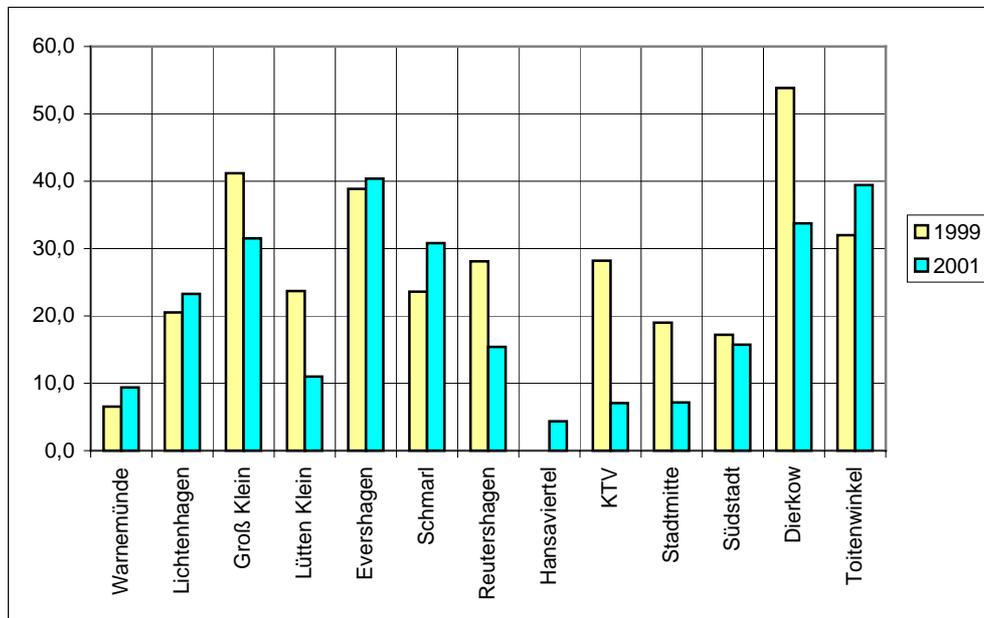
Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

### Plätze für Volks-/Stadtteilfeste/Flohmärkte

Mehrheitlich wird von den Befragten angegeben, daß es bereits Möglichkeiten bzw. Plätze gibt, um Volks- bzw. Stadtteilfeste durchführen zu können. Sie sind in den meisten Stadtteilen durchaus vorhanden bzw. werden als nicht nötig empfunden. Im Nordosten sowie in Groß Klein und Evershagen hingegen werden solche Plätze von vielen vermisst. Wie auch

bei den anderen Einrichtungen kann vermutet werden, daß nicht allein die Plätze vermißt werden, sondern überhaupt die Durchführung von Stadtteil- oder Straßenfesten in den Stadtteilen. Einige Randbemerkungen in den Fragebögen sprechen jedenfalls dafür. Hier sind es eher die unter 35jährigen und die über 55jährigen, die solche Möglichkeiten vermissen.

**Abb. 64: Bedarf an Plätzen für Volks-/Stadtteilfeste/Flohmärkte im Stadtteil**

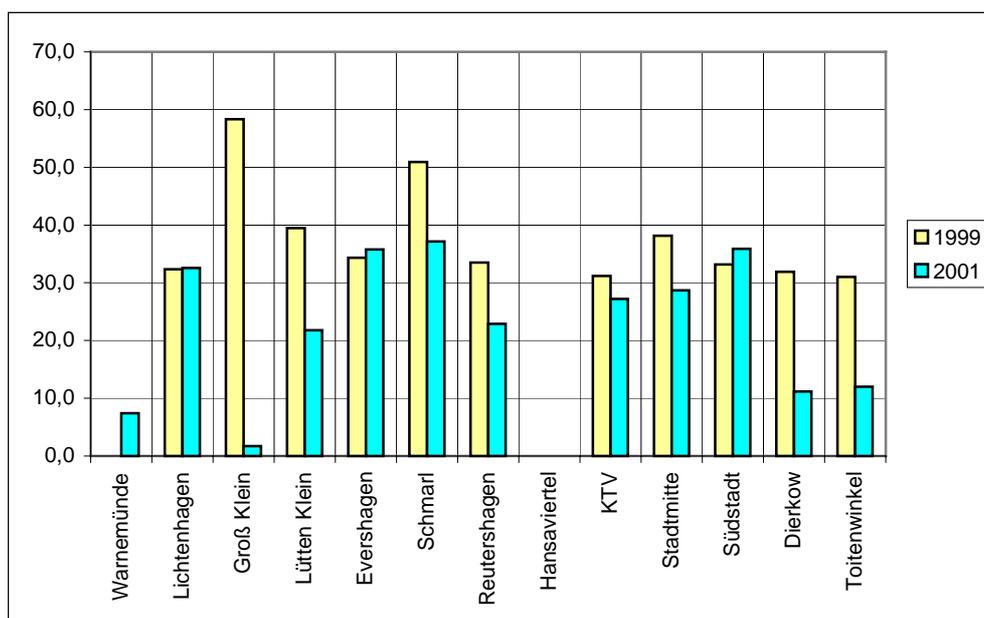


Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

### Sportplätze und Sporthallen

Die Nachfrage nach Sportplätzen und Sporthallen ist gegenüber der Befragung von 1999 etwas geringer geworden.

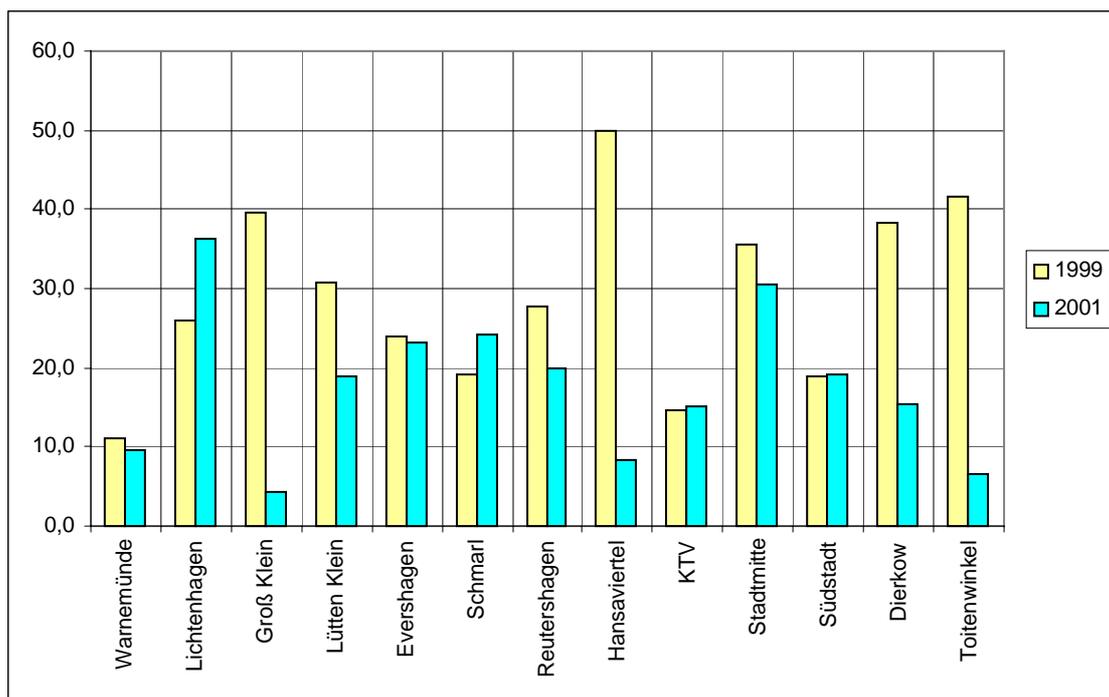
**Abb. 65: Bedarf an Sportplätzen im Stadtteil**



Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Sportplätze sind mehr oder weniger in allen Stadtteilen vorhanden bzw. wurden in den letzten beiden Jahren neu eingerichtet, wie z.B. in Groß Klein, wo die Nachfrage sehr deutlich gesunken ist. Auch im Nordosten ist die Nachfrage zurückgegangen. Hoch ist sie nach wie vor in Lichtenhagen, Evershagen, Schmarl, der Südstadt und der Stadtmitte bzw. KTV. In Lichtenhagen, der Stadtmitte sowie Evershagen und Schmarl werden außerdem überdurchschnittlich Sporthallen vermisst. Die Sanierung vorhandener Hallen in anderen Stadtteilen hat hingegen zu einem deutlichen Nachlassen der Bedarfs-Nachfrage geführt.

**Abb. 66: Bedarf an Sporthallen im Stadtteil**



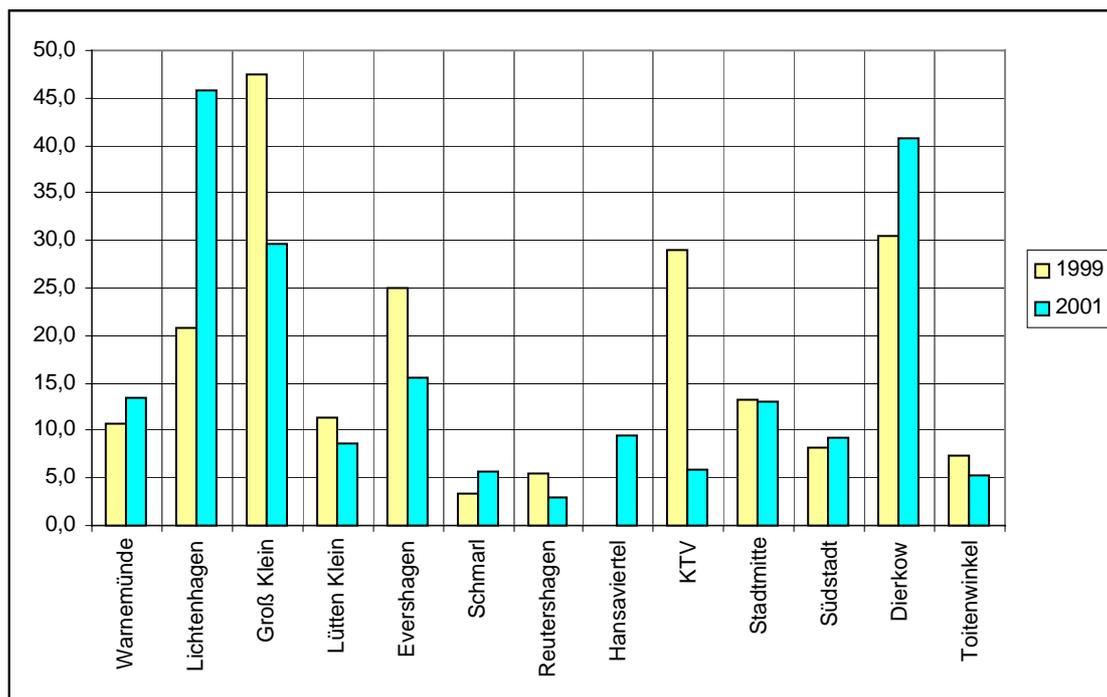
Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

### Sportstudios und Tennisplätze

Eine ähnliche Situation zeigt sich hinsichtlich bereits vorhandener Sportstudios. Obwohl sie nach Meinung der Befragten in allen Ortsteilen vorhanden sind, decken sie insbesondere den Bedarf in Lichtenhagen, Groß Klein und Dierkow nicht ab, denn hier meinen, wie schon 1999, zwischen 30% und 45% 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 (unter 30 Jahren), ist es auch nicht verwunderlich, daß gerade sie es sind, die einen diesbezüglichen Bedarf anmelden.

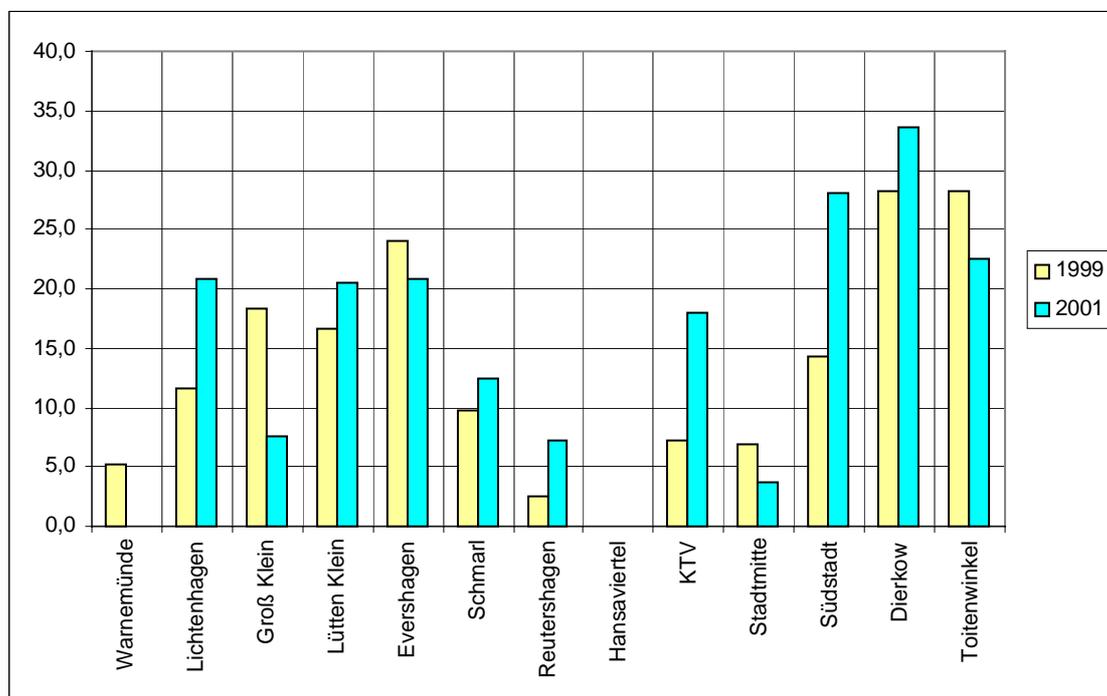
Ebenso wie Fitneßstudios stehen Tennisplätze in der Rangfolge der gewünschten Einrichtungen ganz unten. Nur etwas mehr als 10% der Befragten halten Tennisplätze im Stadtteil für besonders wichtig. Der höchste Bedarf wird dabei im Nordosten der Stadt angemeldet. Die Mehrheit der Mieter ist aber auch hier überzeugt, daß Tennisplätze nicht unbedingt benötigt werden.

**Abb. 67: Bedarf an Sportstudios im Stadtteil**



Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

**Abb. 68: Bedarf an Tennisplätzen im Stadtteil**



Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

**Sonstiges**

Unter „Sonstiges“ wurden schließlich die verschiedensten Dinge genannt. Mehrfach genannt wurden eine Bibliothek, Saunen, „vernünftige kindgerechte Spielplätze bzw. Spielstraßen

auch für ältere Kinder“, Seniorentreffs und „Clubs für Kinder und Jugendliche“. Einzelnenungen sind für eher Jugendliche bzw. Heranwachsende: eine Bikerfahrbahn, ein Pfadfindertreff, Diskotheken, Internetcafés bzw. ein PC-Kabinett, eine Kartbahn und statt einfacher Sportplätze ein „Funpark für sämtliche moderne Sportarten“. Als für alle nutzbare Einrichtungen wurden genannt: eine Bowlingbahn, eine Eishalle, ein Erlebnispark, ein Ort für Freiluftkonzerte, eine Minigolfanlage, eine Rollschuhbahn sowie Sonnenstudios. Für spezielle Bedürfnisse wurde eine „Bleibe bzw. ein Treffpunkt für Suchtkranke“ („Saft-Laden“ ohne Alkoholausschank) gewünscht. Einmal wurden geführte thematische Wanderungen im Stadtteil angeregt und einmal auf die Einrichtung von regelmäßigen Wochenmärkten gedrängt. Ein Befragter schließlich wünschte sich nur einfache Rastmöglichkeiten zum Sitzen und Genießen.

### 8.3 Potentielle Nutzung von neuen Freizeitangeboten

Die Mieter wurden in der Frage nach dem Bedarf an bestimmten Freizeiteinrichtungen gleichzeitig gebeten, anzugeben, wie häufig sie die Einrichtungen nutzen würden. Zunächst haben durchschnittlich 45% die Frage nicht beantwortet. 90% davon haben zuvor angegeben, eine Einrichtung sei „nicht nötig“ oder sie „gibt es schon“, daher ist ihre Antwortverweigerung erklärlich. In den unten stehenden Tabellen werden also nur jene ausgewiesen, die geantwortet haben. Dazu gehören allerdings auch Befragte, die eigentlich eine Einrichtung für nicht nötig halten bzw. meinen, daß die Einrichtung schon vorhanden ist, aber trotzdem eine Nutzungshäufigkeit angeben.

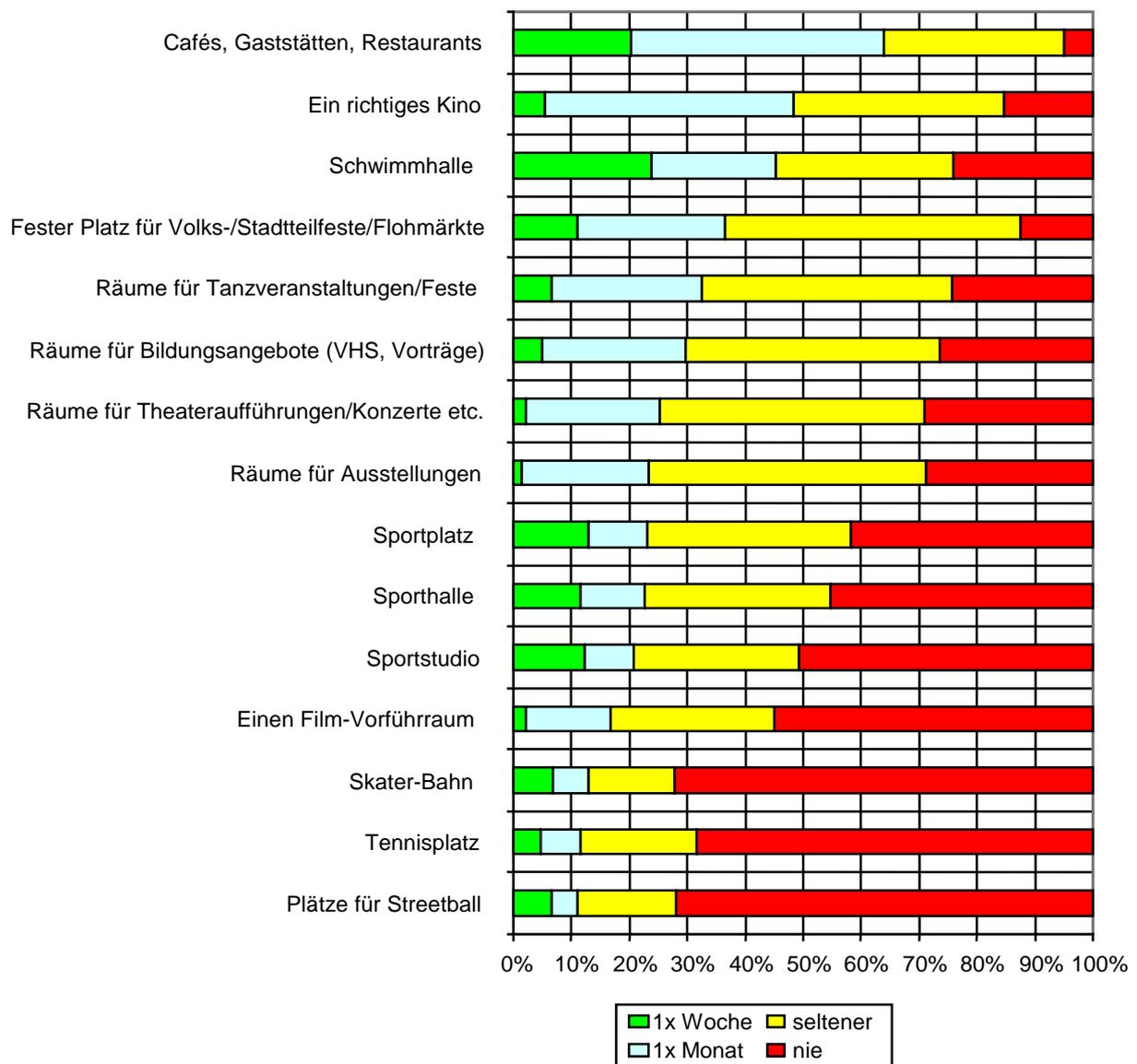
Im Gegensatz zu 1999 wurde in der aktuellen Befragung etwas anders nach der Häufigkeit gefragt, indem etwas dezidierter angegeben werden sollte, ob man die Einrichtungen „mindestens einmal die Woche“, „mindestens einmal im Monat“, „seltener“ oder „nie“ nutzen würde. 1999 sollte nur angegeben werden, ob man „häufig“, „ab und zu“ oder „nie“ eine Einrichtung nutzen würde. Daher sind die Werte beider Befragungen nicht direkt vergleichbar. Andererseits ist Reihenfolge der Nutzungshäufigkeit fast identisch, auf jeden Fall bei den ersten vier Nennungen. Allgemein gilt, daß für Einrichtungen, für die ein hoher Bedarf angemeldet wurde, auch eine relativ hohe Nutzungshäufigkeit angegeben wurde, während für Einrichtungen mit geringerem Bedarf auch eine geringere Nutzungshäufigkeit gilt. Bei den Tennisplätzen, die ohnehin nicht für so notwendig erachtet werden, würden z.B. nur 10% diese Einrichtungen täglich oder wöchentlich nutzen. Ähnliches gilt für die Besuchshäufigkeit von Skater-Bahnen und Streetballplätzen, wobei dies nur eine bestimmte Zielgruppe betrifft, nämlich Kinder und Jugendliche mit diesem Hobby aus den befragten Familien. Sporthallen, Sportplätze und Fitneßstudios würden von gut 20% der Befragten mindestens einmal wöchentlich genutzt werden. Die genannten Einrichtungen würden aber von mindestens der Hälfte der Befragten nie genutzt werden.

Für alle anderen Einrichtungen zur Freizeitgestaltung zeigt sich ein etwas anderes Bild. Schwimmhalle, Kino, Cafés und Gaststätten sowie entsprechende Angebote für Volksfeste u.ä. würden von der überwiegenden Mehrzahl der Befragten auf jeden Fall genutzt werden.

Bei Festen etc. überwiegt die Nennung „selten“, was in der Natur der Sache liegt, denn Feste, Flohmärkte usw. finden nicht täglich statt. Lokale, Schwimmhallen und Kinos hingegen können mit einer höheren Besucherfrequenz rechnen.

Räume für Theateraufführungen, für Tanzveranstaltungen und Feste sowie für Ausstellungen würden von ungefähr einem Viertel bis einem Drittel der Befragten mindestens einmal wöchentlich aufgesucht werden. Auch Bildungsangebote in den entsprechenden Räumlichkeiten würden 30% wöchentlich und weitere gut 40% seltener nutzen.

**Abb. 69: Potentielle Besuchshäufigkeit der Freizeiteinrichtungen**

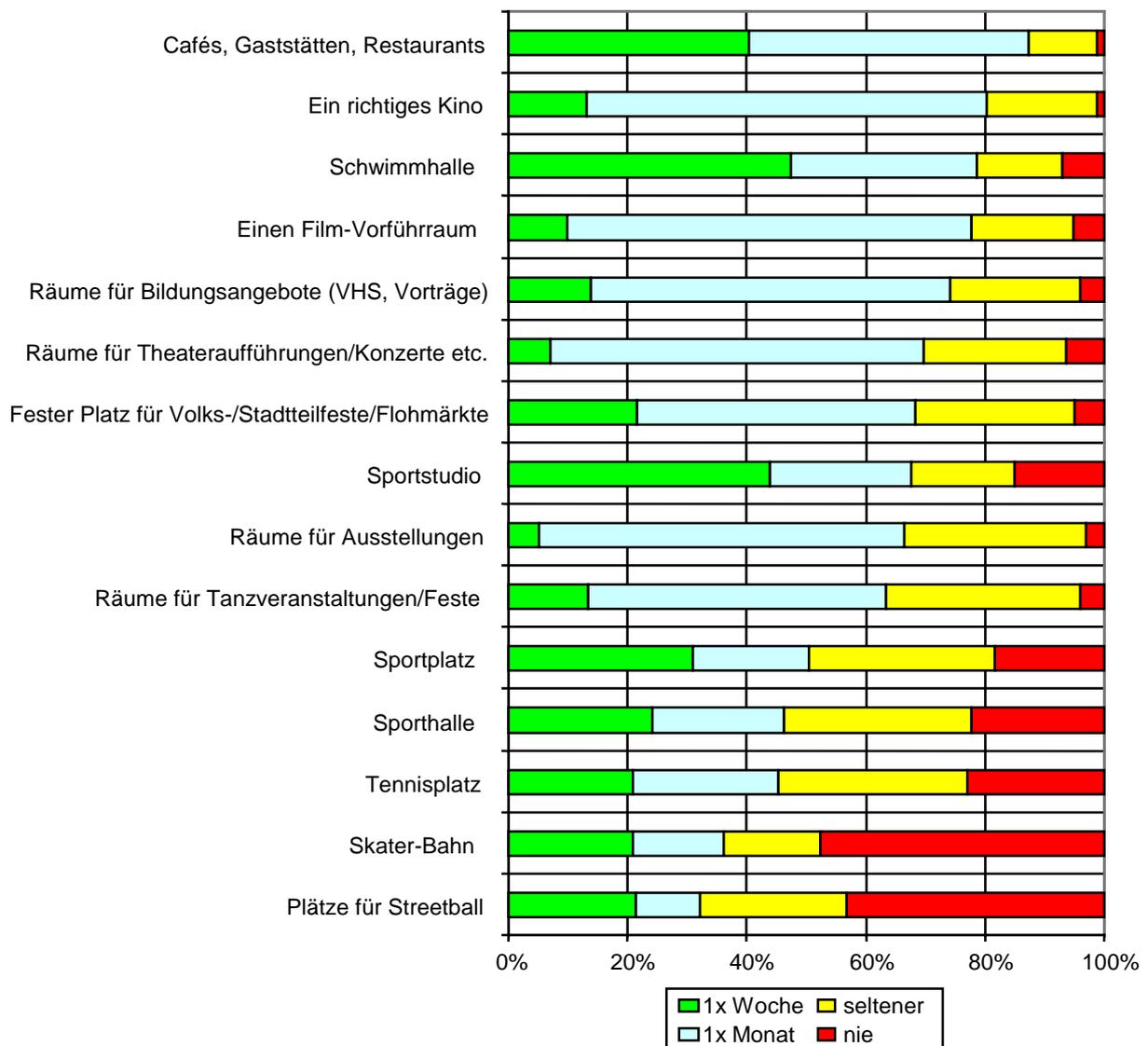


Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Betrachtet man die erwartete Nutzungshäufigkeit nur derjenigen, die eine Einrichtung *jeweils* als „unbedingt“ nötig bezeichnet, werden insgesamt höhere Werte der Besuchshäufigkeit erreicht, wobei die Reihenfolge erhalten bleibt. Die tägliche Nutzung von Lokalen, Schwimmhallen und Sportstudios liegt hier bei z.T. über 20%. Bei anderen Einrichtungen überwiegt die wöchentliche Nutzung.

Wie schon im Bericht von 1999 ausgeführt, ist es sicher nicht möglich, alle Einrichtungen jeweils in jedem Stadtteil, sozusagen flächendeckend, zu schaffen. Allein schon deshalb, weil sie sich wirtschaftlich nicht tragen könnten, selbst wenn die Befragten mit der angegebenen Besuchshäufigkeit die Einrichtungen nutzen würden, was aber wenig wahrscheinlich ist, da zwischen einer unverbindlich erklärten Absicht und dem tatsächlichen Tun erfahrungsgemäß ein großer Unterschied besteht. Der angemeldete Bedarf und die behauptete Besuchshäufigkeit verschiedener Einrichtungen zur Freizeitbeschäftigung signalisiert aber zumindest, daß es insbesondere in bestimmten Stadtteilen einfach an einer gewisse Vielfalt von Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung mangelt.

**Abb. 70: Potentielle Besuchshäufigkeit der Freizeiteinrichtungen derjenigen, die meinen, die jeweilige Einrichtung sollte es in ihrem Stadtteil „unbedingt“ geben (In Prozent)**



Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Die bereits erfolgte und noch kommende Sanierung von Wohnungen sowie die Gestaltung des Wohnumfeldes kann daher nur als erster Schritt zur Aufwertung der Stadtteile gewertet werden. Diese Maßnahmen ändern nichts an der Monofunktion insbesondere der Neubausiedlungen (einschließlich der nach 1990 gebauten Eigenheimsiedlungen) bezogen auf das reine Wohnen. Um aus der Monofunktionalität herauszukommen, bedarf es eines Mix aus verschiedenen sozialen, kulturellen, sportiven usw. Einrichtungen, die Aktivitäten außerhalb der eigenen Wohnung in Gemeinschaft bzw. Gesellschaft mit anderen erlauben, ganz abgesehen davon, daß Wohnsiedlungen von der Größe einer Kleinstadt auch eine größere Anzahl von Arbeitsplätze bieten müßten. Es lassen sich, wie gesagt, nicht in allen Stadtteilen alle notwendigen Einrichtungen schaffen, manche davon haben einfach eine zentrale Funktion, andere weniger. Für die Stadtteile, die wegen ihrer Entfernung zu den zentralen Einrichtungen der Stadt (Kinos, Schwimmbäder etc.) benachteiligt erscheinen, bleibt dennoch zu überlegen, ob weitere zentrale Einrichtungen tragfähig sind oder ob man hier nicht zumindest der Schaffung von „kleinen“ Lösungen in Form von z.B. Multifunktionsräumen erste Priorität einräumt.

Wie die Analyse gezeigt hat, ist in den Stadtteilen, in denen in den letzten Jahren Gemeinschaftseinrichtungen neu geschaffen oder saniert wurden, der Ruf nach weiteren Einrichtungen zurückgegangen. Den größten Bedarf scheint es gegenwärtig noch im Nordosten der Stadt zu geben sowie in Groß Klein, Evershagen und Schmarl. Dort ist nach Bekunden einiger Befragter einfach „nichts los“, sie sind „uninteressant in kultureller Hinsicht“.

**Tab. 121: Bedarf und potentielle Besuchshäufigkeit der Freizeiteinrichtungen (alle Befragten in Prozent)**

	Unbedingt nötig				nicht nötig/ gibt es
		davon: Besuchshäufigkeit			
		mind. 1x Monat	seltener	nie	
Schwimmhalle	35,0	27,5	5,0	2,5	65,0
Räume für Tanzveranstaltungen/Feste	31,4	19,9	10,2	1,3	68,6
Skater-Bahn	27,0	9,7	4,4	12,9	73,0
Ein richtiges Kino	26,3	21,2	4,9	0,3	73,7
Plätze für Streetball	26,2	8,4	6,5	11,3	73,8
Cafés, Gaststätten, Restaurants	25,4	22,2	2,9	0,3	74,6
Räume für Bildungsangebote (VHS, Vorträge)	23,7	17,6	5,2	0,9	76,3
Sportplatz	21,8	11,0	6,8	4,0	78,2
Fester Platz für Volks-/Stadtteilfeste/Flohmärkte	21,5	14,7	5,8	1,1	78,5
Räume für Ausstellungen	20,2	13,4	6,2	0,6	79,8
Räume für Theateraufführungen/Konzerte etc.	18,1	12,6	4,3	1,2	81,9
Sporthalle	18,0	8,3	5,7	4,0	82,0
Tennisplatz	15,9	7,2	5,0	3,7	84,1
Sportstudio	14,4	9,7	2,5	2,2	85,6
Einen Film-Vorführraum	10,5	8,2	1,8	0,5	89,5

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

## 9 Computer und Internetanschluß

In den Fragebogen ist in diesem Jahr die Frage nach der Ausstattung der Haushalte mit Computern und Internetanschlüssen aufgenommen worden. Zunächst sollte ermittelt werden, wie hoch der Grad der PC-Ausstattung der Haushalte ist. Im Ergebnis besitzen 42,5% der WIRO Mieter bereits einen PC, weitere 7,3% planen dessen Anschaffung in nächster Zeit. Die Hälfte der Mieter verfügt über keinen Computer bzw. zeigt kein Interesse daran.

**Tab. 122: Computerausstattung der Haushalte (in Prozent)**

	Computer vorhanden	Anschaffung geplant	kein Computer
Warnemünde	38,2	3,9	57,9
Lichtenhagen	35,2	2,4	62,4
Groß Klein	58,0	4,9	37,1
Lütten Klein	36,5	7,8	55,6
Evershagen	40,7	11,3	48,0
Schmarl	58,0	7,2	34,8
Reutershagen	41,8	5,2	53,0
Hansaviertel	39,1	11,8	49,1
KTV	49,2	8,2	42,7
Stadtmitte	44,4	9,3	46,3
Südstadt	27,6	5,2	67,2
Dierkow	43,3	2,9	53,7
Toitenwinkel	52,6	6,9	40,4
<b>insg.</b>	<b>42,5</b>	<b>7,2</b>	<b>50,3</b>

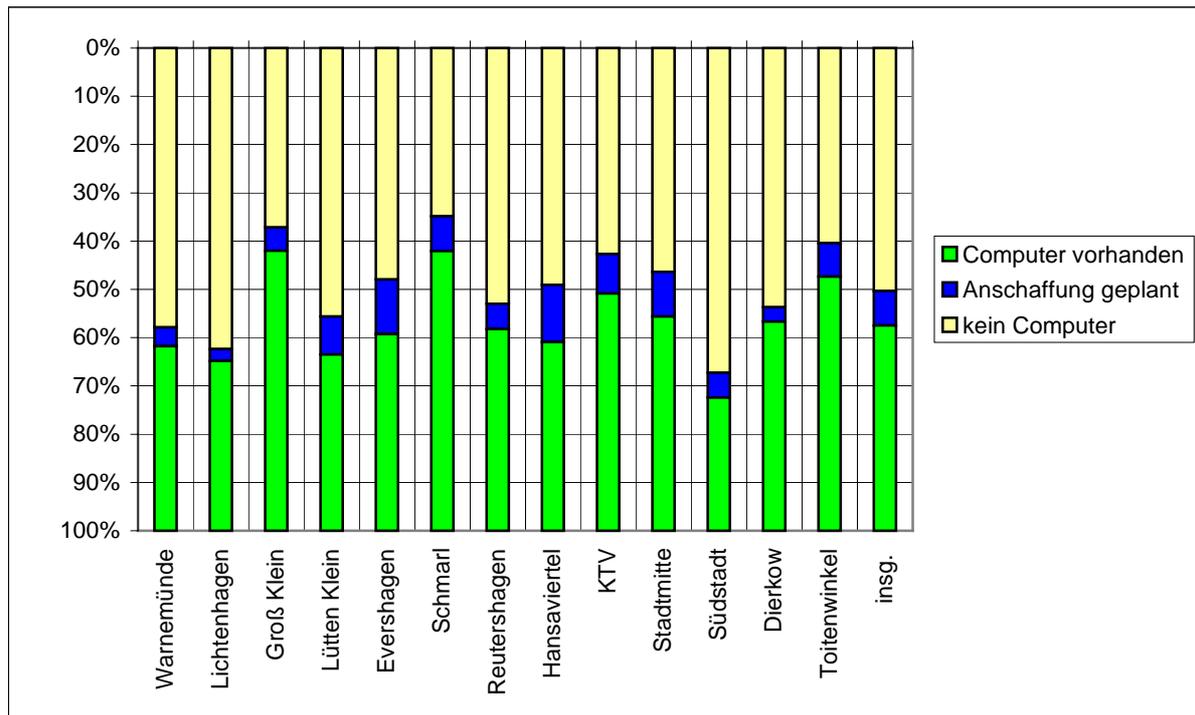
Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Der Versorgungsgrad mit PCs ist nach Stadtteilen sehr unterschiedlich, einen hohen Grad findet man Stadtteilen mit großem Familienanteil, einen geringen Grad in Stadtteilen mit hohem Rentneranteil. Nach Familientyp unterschieden finden sich Computer vor allem in Haushalten mit Kindern (zwei Drittel der Alleinerziehendenhaushalte und drei Viertel der Familienhaushalte) sowie bei jungen Alleinstehenden (53,2%) bzw. in Wohngemeinschaften (86,3%). Demgegenüber verfügt nur jeder zehnte über 65jährige über einen PC und lediglich 3,8% der Senioren planen eine Anschaffung.

**Tab. 123: Computerausstattung nach Familientyp (in Prozent)**

	Computer vorhanden	Anschaffung geplant	kein Computer
alleinst. <40	53,2	13,6	33,2
alleinst. 40-<65	30,1	7,2	62,7
alleinst. >65	5,5	4,1	90,4
alleinerziehend	67,4	8,2	24,4
Paar	28,8	5,6	65,6
Familie	75,0	7,4	17,6
sonstige/WG	86,3	0,0	13,7

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

**Abb. 71: Computerausstattung der Haushalte (in Prozent)**

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

**Tab. 124: Computerausstattung nach Alter (in Prozent)**

Alter	Computer vorhanden	Anschaffung geplant	kein Computer
15-<25	55,4	16,0	28,7
25-<35	63,6	7,8	28,6
35-<45	70,1	8,0	21,9
45-<55	51,2	6,3	42,5
55-<65	28,5	8,1	63,4
>65	10,3	3,8	86,0

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Die Nutzung eines eigenen Computers ist auch eine Frage des Einkommens. Mit steigendem Einkommen steigt der Anteil der Computerbesitzer. Der etwas höhere Wert bei den geringen Einkommen geht auf die Studenten zurück, für die ein PC inzwischen zur Standardausrüstung gehört.

**Tab. 125: Computerausstattung nach Einkommen (in Prozent)**

Einkommen	Computer vorhanden	Anschaffung geplant	kein Computer
<1500	33,8	9,3	56,9
1500-<3000	32,2	6,4	61,4
3000-<5000	48,2	7,4	44,4
>5000	86,4	4,9	8,8

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

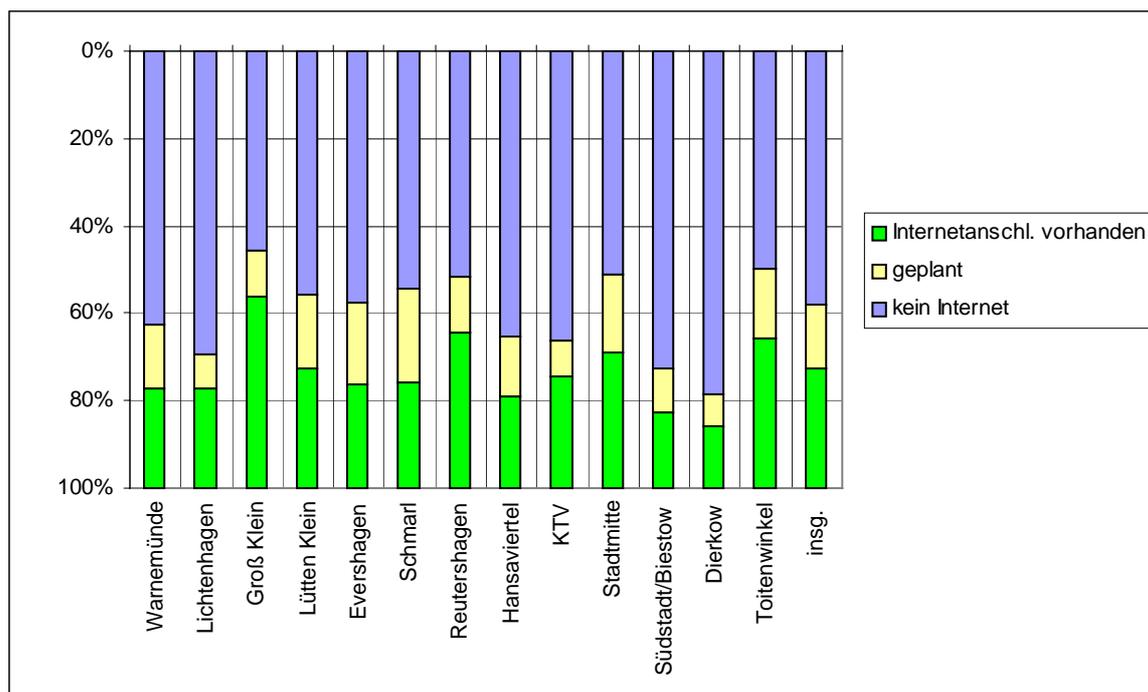
Nur gut die Hälfte der PC-Besitzer (53,1%) verfügt gegenwärtig über einen Anschluß ans Internet, insgesamt haben 27,4% der Haushalte Zugriff aufs Internet. In weiteren 14,4% der Haushalte ist ein solcher Anschluß geplant und in 58,2% gibt es einen solchen Anschluß nicht und er ist auch nicht geplant. Die Verteilung der Internetanschlüsse auf die Haushalte nach Familientyp, Alter und Einkommen ist analog zur Verteilung der PCs. Vor allem junge Leute surfen im Internet bzw. nutzen das Angebot. Jene Haushalte, die bereits über einen Computer verfügen, planen zu 16,2 % die Einrichtung eines Internetanschlusses und jene 7,3%, die noch über die Anschaffung eines PCs nachdenken, wollen dies i.d.R. gleich mit der Einrichtung eines Internetanschlusses verbinden (71,4% von dieser Gruppe).

**Tab. 126: Vorhandensein von Internetanschlüssen (in Prozent)**

	Internetanschl. vorhanden	geplant	kein Internet	Internetanschl. vorhanden bei der Gruppe „PC vorhanden“
Warnemünde	22,6	14,9	62,4	44,5
Lichtenhagen	22,8	7,9	69,3	74,3
Groß Klein	43,6	10,8	45,6	69,5
Lütten Klein	27,2	17,2	55,6	52,9
Evershagen	23,7	18,7	57,6	43,8
Schmarl	24,3	21,6	54,1	39,1
Reutershagen	35,5	12,9	51,6	68,5
Hansaviertel	21,0	13,8	65,2	45,1
KTV	25,5	8,1	66,3	46,1
Stadtmitte	31,1	17,8	51,1	59,5
Südstadt	17,6	10,0	72,4	48,7
Dierkow	14,2	7,1	78,6	30,6
Toitenwinkel	34,1	16,0	50,0	55,0
<b>insg.</b>	<b>27,4</b>	<b>14,4</b>	<b>58,2</b>	<b>53,1</b>

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

**Abb. 72: Vorhandensein von Internetanschlüssen (in Prozent)**



Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

**Tab. 127: Vorhandensein von Internetanschlüssen nach Familientyp (in Prozent)**

	Internetanschl. vorhanden	geplant	kein Internet	Internetanschl. vorhanden bei der Gruppe „PC vorhanden“
alleinst. <40	26,9	18,0	55,0	46,9
alleinst. 40-<65	12,3	17,0	70,7	38,4
alleinst. >65	3,9	4,0	92,1	47,3
alleinerziehend	37,4	18,3	44,3	48,1
Paar	24,1	8,9	67,0	61,6
Familie	42,8	21,7	35,6	53,4
sonstige/WG	86,3	0,0	13,7	86,3

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

**Tab. 128: Vorhandensein von Internetanschlüssen nach Alter (in Prozent)**

	Internetanschl. vorhanden	geplant	kein Internet	Internetanschl. vorhanden bei der Gruppe „PC vorhanden“
<25	31,4	18,0	50,6	51,9
25-<35	44,7	11,6	43,7	64,9
35-<45	35,2	21,6	43,2	49,3
45-<55	29,3	18,9	51,9	47,1
55-<65	21,7	12,9	65,4	54,1
>65	7,9	5,3	86,9	51,9

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

**Tab. 129: Vorhandensein von Internetanschlüssen nach Einkommen (in Prozent)**

	Internetanschl. vorhanden	geplant	kein Internet	Internetanschl. vorhanden bei der Gruppe „PC vorhanden“
<1500	17,4	13,6	69,0	43,7
1500-<3000	19,8	12,6	67,6	47,0
3000-<5000	34,1	14,5	51,4	59,0
>5000	53,4	21,9	24,7	60,5

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

**Tab. 130: Computerbesitz und Internetzugang (in Prozent)**

	Internetanschl. vorhanden	geplant	kein Internet
Klein Computer	0,0	0,0	100,0
Computer Anschaffung geplant	4,0	71,4	24,5
<b>Computer vorhanden</b>	<b>53,1</b>	<b>16,2</b>	<b>30,8</b>

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Gegenwärtig wird von den Computerbesitzern zu 93,5% das Telefon als Internetzugang genutzt. Insgesamt, also einschließlich jener, die irgendwann einen Internetzugang wünschen, wird zu 91,3% das Telefon an Zugangsmöglichkeit genannt, nur 8,7% surfen (oder wollen dies) über einen Breitbandanschluß, wobei Dierkow/Toitenwinkel und Warnemünde sowie Lichtenhagen hier höhere Anteile erreichen. Die Nutzung über Breitband ist bei den jüngeren mit geringerem Einkommen dabei etwas ausgeprägter, ansonsten sind die Unterschiede zwischen den verschiedenen Gruppen weniger ausgeprägt als beim Computerbesitz. Am

meisten interessiert an einem Breitbandanschluß sind jene, die erst noch eine Computeranschaffung planen (44,9%).

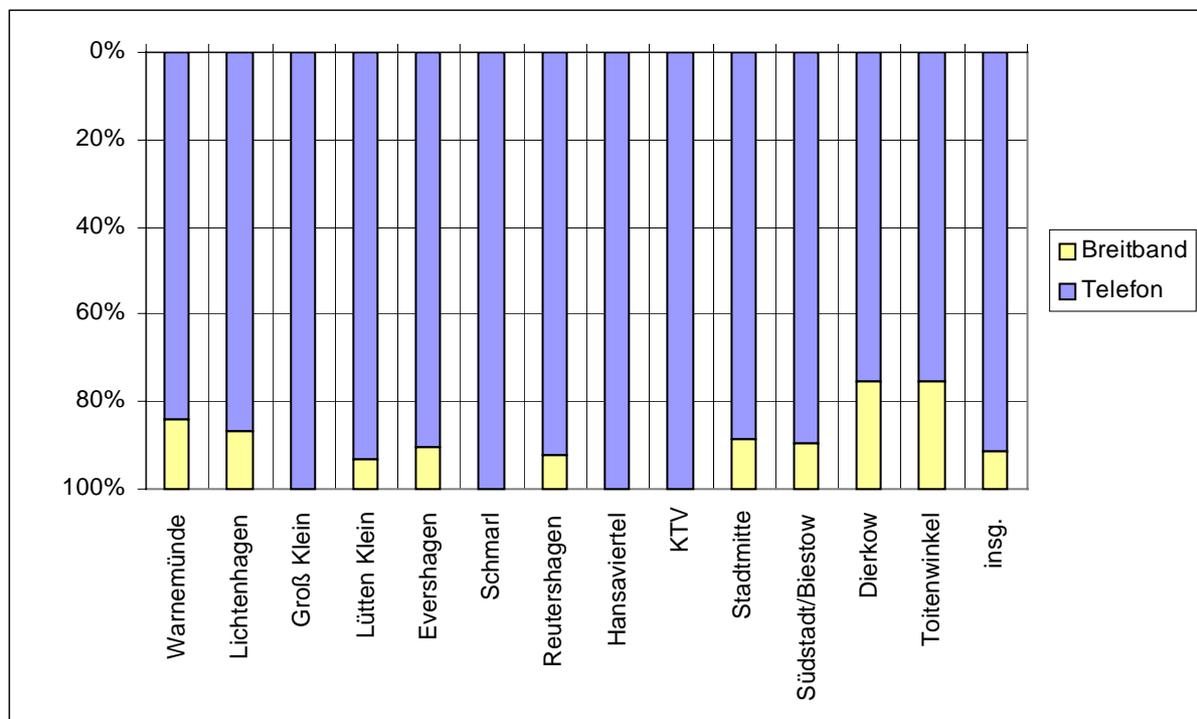
**Tab. 131: Art des Internet-Anschlusses (in Prozent)**

	Alle Befragten <sup>1</sup>		Gruppe „PC vorhanden“	
	Telefon	Breitband	Telefon	Breitband
Warnemünde	84,1	15,9	84,1	15,9
Lichtenhagen	86,9	13,1	86,9	13,1
Groß Klein	100,0	0,0	100,0	0,0
Lütten Klein	93,1	6,9	95,1	4,9
Evershagen	90,3	9,7	100,0	0,0
Schmarl	100,0	0,0	100,0	0,0
Reutershagen	92,3	7,7	91,9	8,1
Hansaviertel	100,0	0,0	100,0	0,0
KTV	100,0	0,0	100,0	0,0
Stadtmitte	88,5	11,5	93,5	6,5
Südstadt/Biestow	89,6	10,4	93,6	6,4
Dierkow	75,6	24,4	75,6	24,4
Toitenwinkel	75,3	24,7	79,6	20,4
<b>insg.</b>	<b>91,3</b>	<b>8,7</b>	<b>93,5</b>	<b>6,5</b>

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

1)Darin sind auch die enthalten, die keinen Computer haben, aber irgendwann vielleicht einen Anschluß wünschen

**Abb. 73: Art des Internet-Anschlusses (in Prozent)**



Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

**Tab. 132: Computerbesitz und Art des Internetzugangs (in Prozent)**

	Telefon	Breitband
Computer Anschaffung geplant	55,1	44,9
Computer vorhanden	93,5	6,5

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

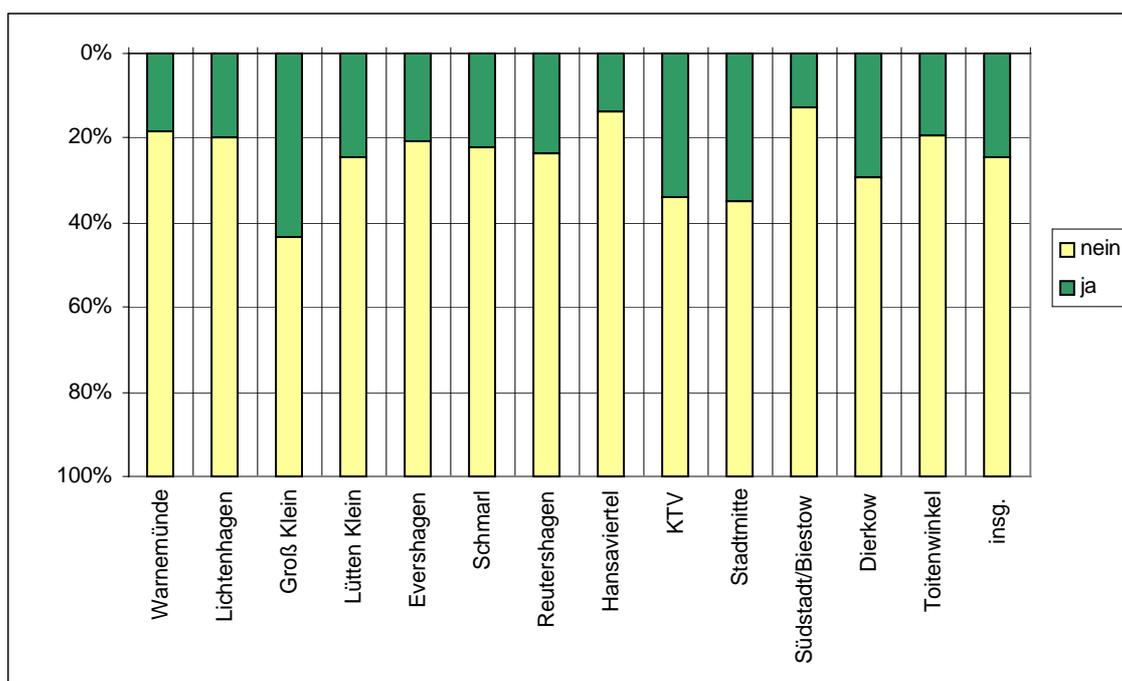
Auf die direkte Frage nach dem Interesse eines Internetanschlusses über das Fernsehgerät zeigte sich knapp ein Viertel der Befragten interessiert und unter jenen, die bereits einen PC besitzen waren es sogar 37,3%. Das größte Interesse findet sich bei jenen, die eine Anschaffung eines PCs planen (41,5%). Schließlich gaben auch 12,5% derjenigen, die keinen PC besitzen und auch für die nächste Zeit keine Anschaffung planen, an, sich für einen Anschluß über das Fernsehgerät zu interessieren.

**Tab. 133: „Sind Sie an einem Internetanschluß über Ihr Fernsehgerät interessiert?“**

	ja	nein	„Ja“ bei der Gruppe „PC vorhanden“
Warnemünde	18,3	81,7	33,1
Lichtenhagen	19,6	80,4	41,1
Groß Klein	43,6	56,4	66,1
Lütten Klein	24,3	75,7	30,8
Evershagen	21,0	79,0	33,3
Schmarl	22,2	77,8	27,0
Reutershagen	23,5	76,5	34,6
Hansaviertel	13,4	86,6	8,5
KTV	34,0	66,0	46,8
Stadtmitte	34,7	65,3	48,6
Südstadt/Biestow	12,9	87,1	28,6
Dierkow	29,2	70,8	37,3
Toitenwinkel	19,3	80,7	28,8
<b>insg.</b>	<b>24,6</b>	<b>75,4</b>	<b>37,3</b>

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

**Abb. 74: „Sind Sie an einem Internetanschluß über Ihr Fernsehgerät interessiert?“**



Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

**Tab. 134: Computerbesitz und Interesse an einem Breitbandanschluß**

	ja	nein
Klein Computer	12,3	87,7
Computer Anschaffung geplant	41,5	58,5
<b>Computer vorhanden</b>	37,3	62,7

Quelle: Befragung 2001 (gewichtet)

Das Interesse ist wiederum bei jungen Leuten und Haushalten mit Kindern am größten und nimmt mit steigendem Einkommen zu.

## 10 Schlußbemerkung

Auch aus der Mieterbefragung von 2001 ergeben sich hinsichtlich der Sozialstruktur und der subjektiven Einschätzungen keine dramatischen Veränderungen gegenüber den vorangegangenen Untersuchungen, Unterschiede finden sich wiederum nur im Detail. Die Ergebnisse der bisher durchgeführten Befragungen zeigen in der Gesamteinschätzung eine weitgehend positive Entwicklung in vielen der, in den Befragungen angesprochenen, Themenbereiche. Insbesondere bei den subjektiven Einschätzungen der Mieter, der Wohnzufriedenheit, ist diese positive Tendenz zu beobachten. Die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen an den Gebäuden und Wohnungen, die Wohnumfeldgestaltungen, der Ausbau und die Verbesserung der Infrastruktur in den Stadtteilen, bessere Verkehrsanbindungen sowie die bessere Anpassung des Wohnungsangebotes an gewandelte Wohnbedürfnisse haben vielfach zur Steigerung der Wohnzufriedenheit beigetragen. Gleichwohl gibt es nach wie vor etliche ungelöste Probleme und zum Teil auch sich fortsetzende negative Tendenzen in anderen Bereichen.

Hinsichtlich sozialräumlicher Entwicklungen gibt es keine grundlegend anderen Befunde als in den vorangegangenen Befragungen. Die einzelnen Stadtteile sind offensichtlich 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. Andererseits wird durchaus deutlich, daß die soziale Durchmischung eben nur relativ ist und daß die früher schon zu konstatierenden Entwicklungstendenzen sich fortsetzen, welche für einige Stadtteile negativ, für andere dagegen eher positiv verlaufen.

Allgemein zur sozialräumlichen Entwicklung in der Hansestadt läßt sich, auf der Grundlage nicht nur der Mieterbefragungen, sondern aller verfügbarer Informationen, sagen, daß nach der Wende kein völliger Umbruch stattgefunden hat, sondern daß die Landkarte der sozialräumlichen Verteilung weitgehend der entspricht, wie sie sich bereits zur Zeit der Wende darstellte. Eine Ausnahme davon sind besonders die KTV und die östliche Altstadt, wo es klare Umbrüche gegeben hat, indem die dort einst vorhandene Konzentration von eher einkommensschwachen jetzt einer stärkeren Dominanz von einkommensstärkeren bzw. sozialkulturell anders strukturierten Bevölkerungsgruppen Platz gemacht hat.

Daß die Landkarte heute nicht grundsätzlich anders aussieht, die einzelnen Gebiete also, von den genannten Ausnahmen abgesehen, ihren Charakter als bevorzugter Wohnstandort für jeweils bestimmte Bevölkerungsgruppen behalten haben, bedeutet allerdings nicht, daß die Menschen von Umwälzungen verschont blieben. Das heißt, der Charakter der Orte ist zwar geblieben, aber es sind oftmals andere Bewohner, die heute diesen Charakter reproduzieren. In der KTV, der östlichen Altstadt, sowie auch in der Steintor-Vorstadt, in Teilen Warnemündes und der Innenstadt hat ein erkennbarer Bevölkerungsaustausch stattgefunden. Dort, wo zum Ende der DDR eher sog. „sozial Schwache“ wohnten, leben jetzt einkommensstärkere Gruppen bzw. Studenten und dort, wo in attraktiven Lagen früher Privilegierte des DDR-Systems wohnten (und noch davor das Bürgertum), leben jetzt (wieder) Privilegierte

der Marktwirtschaft. Die früheren Bewohner haben sich zwangsläufig auf andere Gebiete der Stadt verteilt. Für einige Gebiete der Stadt ist also eine ziemlich klare Homogenisierung der Sozialstruktur nach „oben“ zu beobachten.

Im Gegenzug fällt es allerdings schwer, eindeutig Gebiete zu identifizieren, in denen eine Homogenisierung nach „unten“ bereits so weit gediehen ist, daß sie, wie einst die KTV und davor die östliche und nördliche Altstadt den Ruf eines „Armen“- oder „Nachtjackenviertels“ erhalten hätten. Zwar ist in einigen Stadtteilen die Arbeitslosen- und Sozialhilfedichte höher als in anderen, aber weder die Unterschiede zwischen den Stadtteilen noch das absolute Ausmaß dieser statistisch belegbaren Problemlagen rechtfertigen es, von einem der Stadtteile als „dem“ sozialen Problemviertel Rostocks zu reden. Die Ursache dafür ist, daß soziale Problemlagen sich immer noch relativ weitläufig über die Stadt verteilen und daß man bei den Neubauvierteln, denen ein negativer Ruf noch am meisten anhaftet, nicht von einem Bevölkerungsaustausch in dem Sinne sprechen kann, wie er in einigen Altstadtgebieten stattgefunden hat. Hier prägt nach wie vor die ursprüngliche Stammbewohnerschaft aus Arbeitern und Angestellten bzw. Rentnern mit eher durchschnittlichen Einkommen das Bild. Stattgefunden hat dort eher ein Prozeß der Abwanderung von überwiegend Vertretern der Mittelschichten, die in Wohnungen attraktiver Stadtteile oder Häuser am Stadtrand gezogen sind, sowie von jungen Menschen, die ihre Chancen in Westdeutschland oder anderswo gesucht haben. Die abgewanderten Gruppen wurden durch Zuwanderungen nicht in gleicher Weise ersetzt, zugewandert sind eher soziale Gruppen unterhalb der Mittelschichten, also vorwiegend jene Gruppen, wie sie in den Neubaugebieten verblieben sind, so daß zwar die Bandbreite der Heterogenität in den Neubauvierteln geringer geworden ist, nicht aber eine völlige Homogenisierung nach „unten“ stattgefunden hat. Hier wohnen der „Durchschnittsbeschäftigte“ mit seiner Familie und zunehmend auch der „Durchschnittsrentner“ und gibt es noch keine erkennbare Dominanz der sog. „A-Gruppen“ (Arbeitslose, Arme, (arme) Alte, Alleinerziehende, Auszubildende, Ausländer und Asylbewerber).

Wenn der Prozeß der Abwanderung allerdings in der bisherigen Form weitergeht und dann auch die Durchschnittsverdiener zunehmend ihr Viertel verlassen, um sich eine Wohnung in einem anderen Stadtteil zu suchen, der auf der Imagelandkarte der Stadt höher bewertet wird, wird es in den Stadtteilen mit dem jetzt schon schlechtesten Ruf wahrscheinlich irgendwann tatsächlich zu einer Dominanz der „A-Gruppen“ kommen. Wegbereiter dafür sind zum einen das inzwischen relativ festgefügte Imageschema der Stadtteile, das auch in der aktuellen Befragung wieder zum Ausdruck kommt. Groß Klein und Dierkow, aber auch Evershagen, Schmarl und Toitenwinkel genießen in der Stadt den schlechtesten Ruf als Wohnstandort, insofern sind hier am ehesten weitere negative Entwicklungstendenzen zu befürchten. Zum anderen produzieren die Folgeerscheinungen der Abwanderung, u.a. das Zerreißen von gewachsenen Nachbarschaften, die Verunsicherung durch neue, unbekannte Nachbarn mit z.T. niedrigerem sozialen Status, die Zuwanderung sog. explizit „unerwünschter Nachbarn“ sowie ein zunehmender Wohnungsleerstand und damit das Entstehen von „toten Zonen“, weitere Gründe für die Abwanderung in andere Wohngebiete. Die Veränderungen werden von den Bewohnern vielfach als negativ bzw. sogar als bedrohlich für die eigene Situation erlebt, der Wunsch, dieser Situation möglichst zu entfliehen, wächst und so dreht sich die „Spirale nach unten“ dann ein Stück weiter.

Ansatzpunkte für die Gegensteuerung zu einer solchen Entwicklung ergeben sich zum einen aus der bisher verfolgten Praxis, die Wohngebiete durch investive bauliche Maßnahmen aufzuwerten, d.h. die Wohnungen zu modernisieren, sie im Zuschnitt und in der Ausstattung an veränderte Bedürfnisse anzupassen, die Gebäude zu sanieren und ihr äußeres Erscheinungsbild attraktiver zu gestalten, Balkone und Fahrstühle zu installieren, das Wohnumfeld zu begrünen und möglichst unter Berücksichtigung der Wünsche der Bewohner zu gestalten, Parkraum zu schaffen, die Infrastruktur in wirtschaftlicher, verkehrlicher, sozialer und kultureller Hinsicht zu verbessern usw. Dies alles ist geschehen und geschieht weiter und der Effekt ist durchaus in der steigenden Wohnzufriedenheit der Mieter meßbar. Überall dort, wo solche Maßnahmen bereits umfangreich durchgeführt wurden, ist die Zufriedenheit der Mieter mit der Wohnung und dem Stadtteil erkennbar höher als dort, wo noch nichts oder bisher nur wenig unternommen wurde.

Dennoch reichen diese Maßnahmen nicht aus, weil einerseits durch den zunehmenden Leerstand neue Herausforderungen entstehen und andererseits das Image der Stadtteile durch die ganzen baulichen Maßnahmen nicht entscheidend berührt wird. Einmal feststehende Vorurteile ändern sich bekanntlich auch dann nicht, wenn das Objekt des Vorurteils seinen Charakter – im Falle der Stadtteile ihr äußeres Erscheinungsbild – verändert hat. In der Logik eines Vorurteils sind die Neugestaltung des Erscheinungsbildes, die Verbesserung der Wohnqualität o.ä. nur Makulatur. Die Weiterexistenz dessen, was das jeweilige Vorurteil ausmacht, wird weiter hinter den Fassaden vermutet und erschließt sich aus der unveränderten Lage und dem unveränderten Grundcharakter des Stadtteils als „Schlafstadt“ oder „Betonwüste“.

Daher ergeben sich weitere notwendige Ansatzpunkte zur Gegensteuerung zum anderen aus a) gezielten Imagekampagnen zur ideellen Aufwertung und b) letztlich aus einer grundlegenden städtebaulichen Strukturveränderung der Stadtteile im Zusammenhang mit Strategien zur Bekämpfung des Wohnungsleerstandes. Da letzteres nur als langfristige Strategie denkbar ist, die auch nur mit allen Akteuren gemeinsam bewältigt werden kann, käme einer gezielten Imageverbesserung gegenwärtig das höhere Gewicht zu.

Nun ist es freilich schwierig, einen Stadtteil, der wenig und schon gar nichts besonders außer eben einfachen Wohnungen zu bieten hat, imagemäßig aufzuwerten und als etwas Besonders zu verkaufen. Sinn würde eine solche Kampagne nur machen, wenn der Stadtteil über Merkmale verfügt, die es lohnenswert erscheinen lassen, dort zu wohnen. Um einen „Pull-Effekt“ zu erzeugen, müssen diese Merkmale nicht unbedingt schon vorhanden sein, sondern es können auch zukünftige sein, deren Realisierung konkret beabsichtigt ist. Um eine sinnvolle Imagekampagne für z.B. Groß Klein, Schmarl oder Dierkow durchzuführen bedarf es also zunächst klarer Vorstellungen darüber, wie diese Stadtteile in Zukunft aussehen sollen. Eine bloße Fortschreibung der gegenwärtigen Situation mit leicht veränderten Fassadengestaltungen reicht da nicht, sondern ein auf zehn oder zwanzig Jahre angelegtes Stadtteilentwicklungskonzept mit grundlegenden städtebaulichen Veränderungen, ein *Stadtteilumbau* also, wären die notwendige Voraussetzung dafür. Mit anderen Worten: Was eine sinnvolle Imagekampagne braucht, ist die Formulierung eines klar erkennbaren *Ziels*, wel-

ches es langfristig lohnend macht, sich in einem bestimmten Stadtteil niederzulassen und nicht anderswo.

Ansatzpunkte für Groß Klein beispielsweise wären zunächst die IGA, was ja bereits in Werbemaßnahmen aufgegriffen wird. Groß Klein und Schmarl haben hier einen besonderen Lagevorteil. Allerdings reicht es nicht, in Imagemaßnahmen nur auf die IGA selbst zu rekurrieren, sondern wesentlich bleibt auch die zukünftige Nutzung des Geländes. „In der Nähe der IGA wohnen“ bedeutet für die Dauer der Weltausstellung nur Menschenmassen und Unruhe, am späteren „Warnowpark“ (oder wie auch immer er heißen mag) zu wohnen hingegen verheißt eher Ruhe und Wohnqualität auf Dauer.

Ein weiterer Ansatzpunkt in Groß Klein ergibt sich aus der Teilnahme am Bundesprogramm „Soziale Stadt“. Dies signalisiert, daß man sich „von offizieller Seite“ nun endlich um den Stadtteil kümmert und daß man auch als Bürger die Chance erhält, an der weiteren Entwicklung des Stadtteils mitzuwirken. Der erste Nachbarschaftstreff der WIRO konnte mit Unterstützung des Programms geschaffen werden und weitere kulturelle und soziale Einrichtungen dürften bald folgen. Auch wenn mit dem Programm vielleicht nur „Kleinigkeiten“ im Sinne materieller Werte geschaffen werden können, so darf die positive Imagewirkung nicht unterschätzt werden, was auch die EU-Gemeinschaftsinitiative URBAN in der KTV gezeigt hat.

Sowohl die IGA, wie auch die Aktivitäten im Rahmen der „Sozialen Stadt“ haben wahrscheinlich neben den Fortschritten bei der Modernisierung und der Umfeldgestaltung dazu geführt, daß Groß Klein in der Bewertung seiner Bewohner deutlich an Zuspruch gewonnen hat, wenngleich damit noch längst nicht der Sprung in die vordere Tabellenhälfte geschafft ist, aber der Negativtrend scheint damit zumindest gebrochen. Wenn die diesjährige Bewertungstendenz sich in den folgenden Befragungen fortsetzt, dürfte das Anlaß zu Optimismus geben.

Ein weiterer Lagevorteil, den Groß Klein hat, im Gegensatz zu Lichtenhagen aber bisher nur potentiell, ist seine Nähe zur Ostsee bzw. zu Warnemünde. Um diesen Lagevorteil nutzen zu können, müßte allerdings die Verkehrsanbindung besser werden. Imagemäßig kann dieser Vorteil, wie für Lichtenhagen, aber durchaus genutzt werden, indem man sich auf eben diese Nähe bezieht und dabei auch die Frage stellt, warum die Bewohner Groß Kleins (und auch andere) sich eigentlich ausschließlich über den Bezug auf das Rostocker Zentrum definieren und nicht über ihre viel größere Nähe zu Warnemünde. Mit Blick auf das Zentrum sind Groß Klein und Lichtenhagen periphere Wohnstandorte, mit Blick auf Warnemünde aber „zentrums“nahe Wohnsiedlungen. Ob solch ein radikaler Perspektivenwechsel tatsächlich realisierbar ist, sei dahingestellt, aber eine vorstellbare Möglichkeit mit sicherlich positiven Auswirkungen auf die zukünftige Entwicklung dieser Stadtteile ist er immerhin.

Worüber in Zukunft zweifellos mehr diskutiert werden muß, ist die Frage, wie man dem Wohnungsleerstand begegnen kann und welche Folgerungen sich daraus für die bauliche Gestalt insbesondere der imagemäßig wenig attraktiven Neubausiedlungen ergibt. Rückbau und gezielter Abriß sind zwar die Schlagworte dazu, aber wie und mit welcher Perspektive das zu realisieren ist, muß erst sehr ausführlich öffentlich diskutiert werden. Auch hier könnte

für Groß Klein ein Perspektivwechsel im Denken vielleicht hilfreich sein, indem man sich für die zukünftige Entwicklung eher an Warnemünde als am Stadtzentrum orientiert. So große Wohngebiete mit hoher Wohndichte, wie z.B. Groß Klein, braucht die Stadt Rostock perspektivisch nicht mehr. Als kleinräumige „Vorortsiedlung“ für das attraktive Warnemünde andererseits bleibt dieser Standort besonders geeignet. Die Quintessenz wäre also: *Groß Klein muß kleiner werden, damit Groß Klein groß raus kommt*. Anders dürften die Probleme langfristig kaum zu lösen sein.

Neben solchen eher grundlegenden Fragen der gegenwärtigen sozialräumlichen Gestalt der Stadt und deren zukünftige Gestaltung, die sich aus den Befunden der Befragung ergeben, wird als Ergebnis auch sichtbar, daß das Anspruchsniveau der Mieter in der Tendenz etwas gewachsen ist und vermutlich weiter wachsen wird. Bisher wird dabei nicht mehr sichtbar als nur eine ungefähre Tendenz, die sich aus dem Vergleich der verschiedenen Untersuchungen ergibt und die auch nur durch Werte mit geringen Unterschieden gestützt wird. Bei allen methodischen Vorbehalten ist angesichts dieser Werte (insbesondere der Umzugsgründe, der Wohnungsvor- und -nachteile und der Ausstattungswünsche) gleichwohl nicht zu übersehen, daß es den Mietern der WIRO inzwischen nicht mehr nur darum geht, eine Wohnung mit Standardausstattung zu bewohnen bzw. den Grundbedarf an Wohnbedürfnissen erfüllt zu sehen, sondern daß nunmehr, nachdem die Mehrzahl dies erreicht hat, die nächste Stufe der Verbesserung eingefordert wird. Nunmehr geht es nicht mehr einfach nur um ein Bad, sondern um ein größeres Bad mit Fenster und möglichst höherwertiger Ausstattung. Auch die Küche soll jetzt größer sein, besser ausgestattet usw. Bei Fußböden wünscht man sich Parkett, Laminat oder eher teure Auslegware statt billigem Kunststoffteppichboden. Balkon und Fahrstuhl sollten ebenfalls sein, jedenfalls bei mehr als drei oder vier Stockwerken, wobei der Balkon größer und natürlich nach Süden ausgerichtet sein sollte. Wohnwünsche dieser Art werden in den Antworten der aktuellen Befragung erkennbar häufiger genannt als in den vorangegangenen. Daher liegt der Schluß nahe, daß die Wohnwünsche der Rostocker Mieter tatsächlich gewachsen sind und zwar wahrscheinlich in jenem Maße, wie bisherige Bedürfnisse befriedigt werden konnten und wie auch die Wahlmöglichkeiten gewachsen sind.

Nach der ersten Phase der Entwicklung nach der Wende, in der es wesentlich um die „Flucht aus der Beengung“ einerseits ging und andererseits jene eher bescheidenen Wohnwünsche aus DDR-Zeiten endlich in Erfüllung gehen sollten, folgt nun anscheinend die Phase, in der man sich an weitergehenden Bedürfnissen zu orientieren beginnt. Das ursprünglich Angestrebte ist erreicht, gehört inzwischen zum Selbstverständlichen und somit treten jetzt neue Bedürfnisse, Wünsche und Ansprüche nach all dem in den Vordergrund, was eben noch nicht erreicht ist. Während also auf der einen Seite sich die soziale „Spirale nach unten“ in einigen Stadtteilen weiter dreht, dreht sich die „Spirale der Bedürfnisse“ weiter nach oben. Die Befunde der Befragung legen diese Interpretation sehr nahe. Für die Wohnungswirtschaft heißt das, sich zukünftig auch stärker dieser neuen Herausforderung zu stellen.

## 11 Anhang

### 11.1 Zuordnung der Straßen zu den Quartieren und Stadtteilen

Straße	Quartier	Stadtteil
Hinter den Dünen	<b>Diedrichshagen</b>	Warnemünde
Streuwiesenweg		
Stranddiestelweg		
A.-Esch-Str.	<b>Markgrafenheide</b>	
A.- Köbisstraße		
Paschenstr.	<b>Warnemünde 1</b>	
Dänische-Str.		
Wossidlostraße		
Kirchner-Str.		
R.-Wagner-Str.		
Beethovenstr.		
Alte Bahnhofstraße		
Laakstraße		
Schillerstraße		
Lortzing-Str.		<b>Warnemünde 2</b>
Lilienthal-Str.		
Rostocker-Str.		
J. S. Bach Straße		
Malchiner-Str.	<b>LH 1</b>	Lichtenhagen
Bützower-Str.		
Neustrelitzer-Str.		
Sternberger Str.		
Teterower-Str.		
Güstrower-Str.	<b>LH 2</b>	
Mecklenburger Allee		
Eutiner-Str.		
Schleswiger-Str.		
Flensburger Str		
Putbuser Str.		
Wolgaster Str.		
Husumerstraße		
Parchimer Straße		
Blockmacherring	<b>GK 1/2</b>	Groß Klein
Kleiner Warnowdamm		
Alte Warnemünder Chaussee		
Gerüstbauerring	<b>GK 3/4</b>	
W.-Döbler-Str.		
Schiffbauerring		
Baggermeisterring	<b>GK 5/6</b>	
F.-M.- Scharfenberg Weg		
Hermann-Flach-Str		
Seelotsenring		
Taklerring		

Ahlbecker-Str.	<b>LK 1</b>	Lütten Klein
Binzer-Str.		
Ostseeallee		
Saßnitzer-Str.		
Usedomer Str.		
Danziger-Str.	<b>LK 2</b>	
St.-Petersburger Str.		
Turkuer-Str.		
Gedser-Str.	<b>LK 3</b>	
Helsinkier-Str.		
Kopenhagener-Str.		
Osloer-Str.		
Stockholmer-Str.		
Rigaer-Str.	<b>LK 4</b>	
Warnowallee		
A.-Kivi-Str.	<b>EH 1</b>	Evershagen
F.-Nansen-Str.		
Knut-Rassmus-Str.		
M.-A.-Nexö-Ring		
N.-Grieg-Str.		
H.-Ibsen-Str.	<b>EH 2</b>	
Lagerlöf-Str.		
Strindberg-Str.		
A.-Makarenko-Str.	<b>EH 3</b>	
B.-Prus-Str.		
E.-Vilde-Str.		
E.-Welk-Str.		
M.-Gorki-Str.		
T.-Storm-Str.		
W.-Bredel-Str.		
B.-Brecht Str.	<b>EH 4</b>	
Kolumbusring	<b>Schmarl 1</b>	Schmarl
V.-Bering-Str.		
A.-J.-Krusenstern-Str.	<b>Schmarl 2</b>	
R.-Amundsen-Str.	<b>Schmarl 3</b>	
S.-Jantzen Ring		
W.-Barents-Str.	<b>Komponistenviertel</b>	Reutershagen
Beethoven-Str.		
F.-Liszt-Str.		
F.-Schubert-Str.		
F.-Silcher-Str.		
H.-Schütz-Str.		
Händel-Str.		
Kuphal-Str.		
Lorzingstraße		
Mozart-Str.		
S.-Bach-Str.		
Tschaikowski-Str.		
Weberstr.		

A.-Saefkow-Str.	<b>RH 1</b>	
C.-Zetkin-Str.		
E.-Thälmann-Str.		
Geschwister-Scholl-Str.		
Graf-Schwerin-Str.		
Hamburger-Str.		
J.-Scheer-Str.		
R.-Breitscheid-Str.		
R.-Schumann-Str.		
Siegmannstraße		
U.-v.-Hutten-Str.	<b>RH 2</b>	
B.-Bästlein-Str.		
E.-Andre-Str.		
M.-Maddalena-Str.		
W.-Seelenbinder-Str.	<b>RH 3/Wiener Pl.</b>	
Bregenzer-Str.		
Insbrucker-Str.		
Kärntner-Str.		
Klagenfurter-Str.		
Kufsteiner-Str.		
Linzer-Str.		
Wiener-Platz	<b>Hansaviertel</b>	Hansaviertel
Bremer-Str.		
Dethardingstraße		
Dornblüth-Str.		
Hans-Sachs-Allee		
Kieler-Str.		
Kölner-Str.		
Kopernikus-Str.		
Lüneburger-Str.		
Platz der Freiheit		
Stralsunder-Str.		
Warschauer-Str.	<b>KTV/Vögenteich</b>	KTV
A.-Holz-Str.		
Am Vögenteich		
Doberaner-Str.		
Friesenstraße		
Neubramow-Str.		
Otto-Str.		
Ulmen-Str.	<b>KTV/Müntzer Pl.</b>	
Hansastr.		
Lübecker-Str.		
Maßmannstr.		
Paschen-Str.		
T.-Müntzer Platz	<b>City</b>	Stadtmitte
Lange Str.		
Pädagogien-Str.		
Universitätsplatz		

Aalstecherstr.	<b>Nördl./Östli. Altstadt</b>	
Badstüberstr.		
Burgwall		
Fischbank		
Fischerstraße		
Gr.-Mönchenstr.		
Grapengiesser Straße		
Grubenstraße		
Kl.-Mönchenstraße		
Koßfelder-Str.		
Krämerstraße		
Pläter-Str.		
Schnickmannstr.		
Strandstr.		
Wokrender Straße		
A.-Bebel-Str.	<b>Steintor-Vorstadt</b>	
Augusten-Str.		
Hermannstraße		
Paulstrasse		
A.-Einstein-Str.	<b>Südstadt 1</b>	Südstadt
Brahe-Str.		
E.-Schlesinger-Str.		
J.-Jungius-Str.		
R.-Diesel-Str.		
E.-Weinert-Str.	<b>Südstadt 2 (ost)</b>	
K.-Tucholski-Str.		
Majakowski-Str.		
Platz d. Freundschaft		
Ziolkowskistr		
E.-Haeckel-Str.	<b>Südstadt 3 (süd)</b>	
Hufelandstraße		
L.-Pasteur-Str.		
Lomonossow-Str.		
Nobel-Str.		
Pawlow-Str.		
Röntgen-Str.		
Tychsen-Str.		
Südring	<b>Südring</b>	
B.-Taut-Str.	<b>Dierkow 1</b>	Dierkow
Dierkower Damm		
Dierkower Höhe		
H.-Meyer-Platz		
H.-Tessenow-Str.		
Lorenz-Str.		
P.-Brandin-Str.		
T.-Heuss-Str.		
W.-Butzek-Str.		
Berringer-Str.	<b>Dierkow 2</b>	
K.-Schumacher-Ring		

J.-Nehru-Str.	<b>TW 1</b>	Toitenwinkel
M.-L.-King-Allee		
M.-Niemöller-Str.		
O.-Palme-Str.		
B.-v.-Suttner-Ring	<b>TW 2</b>	
C.-v.-Ossietzky-Str.		
J.-Curie-Allee		
Kastanien-Weg		
Kranichhof		
P.-Picasso-Str.		
Pappelallee		
S.-Allende-Str.		
U.-Kekkonen-Str.		
Zum Erlenholz		
Zum Fohlenhof		
Zur Kirschblüte		
Zur Kirschblüte		
Hafenbahnweg		<b>Hafenbahnweg</b>

## 11.2 Angabe „Fehlend“ für Einrichtungen im Wohngebiet nach Quartieren (in Prozent)

	Einkaufsmögl. Lebensmittel	Einkaufsmögl. Text./Schuhe	Ärztl. Versorgung	Zahnärztl. Versorgung	Senioreneinrichtung	Kindertagesstätte	Schule	Jugendfreizeiteinrichtung	Spielplatz	Spielmögl. für Kinder	Aufenthaltsmögl. für Jugendl.	Sportanlage	Café/Kneipe	kulturelles Angebot	Nachbarschaftstreffe	Beratung/Behörden	Polizei	Sitzmöglichk. in den Höfen	Wäschereien/Dienstl.	Trockenmöglichkeit
Diedrichshagen	85,5	85,5	83,1	83,1	64,3	85,5	85,5	83,1	14,5	0,0	55,5	69,5	0,0	85,5	73,0	85,5	100,0	0,0	85,5	39,5
Markgrafenh.	32,3	78,6	0,0	0,0	32,3	0,0	17,5	57,4	36,9	15,1	40,8	12,0	38,0	78,6	62,6	47,9	47,9	74,9	78,6	17,5
Warnemünde 1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	39,0	0,0	0,0	27,6	0,0	0,0	4,7	37,0	5,4	0,0	4,0	0,0	0,0
Warnemünde 2	0,0	0,0	0,0	3,3	3,5	23,3	3,9	19,4	4,0	3,7	20,2	23,3	13,8	9,0	48,7	15,7	8,3	14,0	23,7	3,5
LH 1	0,0	5,4	0,0	0,0	20,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	19,5	29,3	44,6	35,9	53,5	45,5	5,4	26,1	13,1
LH 2	0,0	16,7	0,0	0,0	38,2	7,9	6,8	16,6	2,7	7,1	10,6	28,4	6,7	62,8	60,2	37,4	67,8	42,9	34,4	7,0
GK 1/2	10,9	28,0	18,0	10,5	19,6	3,4	0,0	0,0	0,0	0,0	6,7	3,0	0,0	73,7	52,2	6,0	75,6	12,7	10,5	8,3
GK 3/4	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	37,6	47,9	0,0	43,9	10,7	0,0	9,8
GK 5/6	9,1	18,9	0,0	0,0	0,0	14,9	0,0	10,7	12,0	10,7	22,2	13,9	9,4	53,1	24,3	0,0	39,6	0,0	0,0	0,0
LK 1	0,0	0,0	0,0	0,0	6,4	0,0	0,0	7,7	1,0	1,0	4,8	6,7	0,0	0,0	17,7	1,7	0,0	12,7	0,0	7,0
LK 2	0,0	0,0	0,0	0,0	10,4	0,0	0,0	19,6	0,0	4,5	22,9	5,2	0,0	0,0	37,4	0,0	0,0	21,7	0,0	0,0
LK 3	0,0	0,0	0,0	1,1	7,1	1,5	1,4	3,5	1,3	1,3	5,0	2,9	1,2	1,5	17,7	3,2	1,1	8,6	1,5	1,1
LK 4	0,0	0,0	0,0	0,0	16,1	0,0	0,0	5,4	0,0	0,0	2,5	5,7	0,0	0,0	32,3	0,0	0,0	12,6	0,0	12,5
EH 1	2,6	2,7	0,0	3,0	0,0	3,3	3,2	10,9	0,0	0,0	0,0	3,2	2,9	37,1	38,4	22,8	50,4	18,3	17,3	0,0
EH 2	0,0	0,0	0,0	0,0	7,5	8,1	7,4	18,1	0,0	0,0	20,2	26,1	0,0	54,9	64,3	37,9	64,8	26,5	46,6	0,0
EH 3	0,0	5,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	12,7	5,6	57,8	46,4	14,1	63,4	34,4	21,7	0,0
EH 4	0,0	3,2	0,0	0,0	3,9	0,0	0,0	8,7	0,0	0,0	3,9	0,0	8,1	45,6	32,8	9,1	54,5	15,5	15,2	31,8
Schmarl 1	0,0	0,0	0,0	0,0	50,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,5	4,8	0,0	50,7	52,0	65,7	70,5	13,9	8,1	0,0
Schmarl 2	0,0	0,0	0,0	0,0	13,0	8,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	21,7	6,6	61,9	83,5	74,5	74,5	40,1	14,9	0,0
Schmarl 3	0,0	0,0	0,0	0,0	15,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	30,1	30,1	15,0	30,1	0,0	0,0	12,9
Komponistenv.	0,0	19,9	0,0	0,0	25,1	8,0	0,0	0,0	8,6	5,7	7,4	6,1	2,4	41,1	43,6	23,8	32,2	11,3	28,8	4,9
RH 1	0,0	2,5	0,0	0,0	3,0	5,3	0,0	5,4	0,0	0,0	6,2	15,5	0,0	61,9	31,8	6,7	29,0	24,6	14,1	0,0
RH 2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	8,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	56,2	46,2	0,0	62,0	23,0	13,1	0,0

	Einkaufsmögl. Lebensmittel	Einkaufsmögl. Text./Schuhe	Ärztl. Versorgung	Zahnärztl. Versorgung	Senioreneinrichtung	Kindertagesstätte	Schule	Jugendfreizeiteinrichtung	Spielplatz	Spielmögl. für Kinder	Aufenthaltsmögl. für Jugendl.	Sportanlage	Café/Kneipe	kulturelles Angebot	Nachbarschaftstreffe	Beratung/Behörden	Polizei	Sitzmöglichk. in den Höfen	Wäschereien/Dienstl.	Trockenmöglichkeit
RH 3/Wiener Pl.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,2	0,0	5,6	0,0	0,0	0,0	9,7	0,0	45,6	14,6	12,0	21,3	21,6	2,1	0,0
Hansaviertel	3,7	21,9	3,7	10,9	13,1	11,3	4,2	37,1	3,5	0,0	19,9	7,3	12,5	24,0	44,8	31,5	20,5	8,7	7,8	0,0
KTV 1/Vögenteich	0,0	0,0	0,0	0,0	40,8	0,0	0,0	0,0	6,6	0,0	6,6	34,1	0,0	0,0	38,8	14,1	0,0	0,0	0,0	0,0
KTV 2/ Müntzer Pl.	20,0	28,1	15,9	16,6	43,6	9,1	8,8	28,4	12,9	4,6	8,8	29,1	9,6	0,0	46,2	29,6	0,0	0,0	12,8	0,0
City	4,3	0,0	0,0	0,0	6,4	15,0	8,0	25,2	43,2	50,5	40,0	59,4	0,0	0,0	58,1	0,0	0,0	49,5	0,0	43,2
Nördl./Östl. Altstadt	0,0	4,4	0,0	0,0	8,3	4,0	2,3	19,6	6,2	6,2	25,8	41,6	2,6	2,4	31,4	4,6	2,0	18,4	8,2	2,7
Steintor-Vorst.	0,0	8,5	0,0	0,0	62,0	0,0	0,0	46,4	8,8	8,8	26,6	33,9	0,0	8,5	77,3	0,0	0,0	10,5	29,8	0,0
Südstadt 1	10,3	0,0	0,0	0,0	0,0	4,6	0,0	31,2	4,9	5,5	16,7	10,5	4,8	43,2	41,4	21,7	21,2	8,5	0,0	0,0
Südstadt 2 (ost)	0,0	8,7	0,0	0,0	17,3	0,0	0,0	22,1	0,0	0,0	4,2	18,3	0,0	65,4	61,8	27,7	49,6	15,5	6,7	12,4
Südstadt 3 (süd)	0,0	2,8	0,0	0,0	0,0	3,3	3,6	11,8	0,0	2,9	10,1	20,7	5,8	65,9	49,9	14,1	56,6	11,9	7,4	0,0
Südring	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	21,5	0,0	0,0	21,5	18,4	0,0	50,9	28,5	9,3	44,6	27,9	0,0	0,0
Dierkow 1	7,4	7,4	4,2	0,0	27,1	0,0	4,2	8,6	4,0	4,0	8,6	7,7	6,9	54,5	38,6	26,7	14,1	16,6	25,8	19,9
Dierkow 2	0,0	8,6	0,0	0,0	32,7	0,0	0,0	7,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	57,8	56,1	23,1	9,9	15,3	12,5	4,3
TW 1	0,0	7,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	37,9	39,2	0,0	0,0	8,0	36,7	5,2
TW 2	0,0	35,3	0,0	0,0	5,9	0,0	0,0	14,1	5,3	5,1	9,7	2,9	2,0	64,8	49,9	24,2	27,8	8,5	5,9	11,9
Hafenbahnweg	72,7	81,3	9,8	67,0	75,6	12,6	58,5	73,0	11,9	0,0	40,6	9,8	0,0	78,0	79,5	81,3	84,2	11,9	69,4	10,1

## 11.3 Beurteilung von Einrichtungen im Wohngebiet nach Quartieren (Mittelwerte)

	Einkaufsmögl. Lebensmittel	Einkaufsmögl. Text./Schuhe	Ärztl. Versorgung	Zahnärztl. Versorgung	Senioreneinrichtung	Kindertagesstätte	Schule	Jugendfreizeiteinrichtung	Spielfeld	Spielmögl. für Kinder	Aufenthaltsmögl. für Jugendl.	Sportanlage	Café/Kneipe	kulturelles Angebot	Nachbarschaftstreffs	Beratung/Behörden	Polizei	Sitzmögl. in den Höfen	Wäschereien/Dienstl.	Trockenmöglichkeit
Diedrichshagen	5,86	5,86	5,83	5,83	5,64	5,86	5,86	5,83	2,69	2,26	5,11	5,69	2,00	5,86	5,30	5,86	6,00	2,09	5,86	4,48
Markgrafenh.	4,59	5,57	2,46	2,46	3,08	1,79	2,48	4,90	3,73	3,41	4,60	3,67	3,51	5,36	4,87	4,53	3,93	5,50	4,93	2,73
Warnemünde 1	1,55	2,35	1,79	1,66	1,82	1,86	2,00	4,75	2,40	2,58	4,37	2,82	1,55	3,32	4,32	2,98	1,67	2,32	1,91	1,85
Warnemünde 2	1,66	2,67	2,24	2,54	2,59	3,16	2,64	3,94	2,57	2,45	3,97	3,43	2,39	2,95	4,68	3,42	2,22	3,22	3,46	2,66
LH 1	1,63	3,36	2,07	2,20	3,84	2,21	2,45	3,55	2,66	2,96	3,91	4,60	4,10	4,67	4,83	4,79	4,41	2,73	3,67	2,61
LH 2	1,79	3,31	1,98	2,00	3,75	2,59	2,22	3,69	2,71	2,97	3,85	4,29	3,44	5,43	5,21	4,54	5,19	4,16	3,69	2,93
GK 1/2	2,50	4,20	2,61	2,47	3,00	2,31	2,50	3,08	2,18	2,55	3,57	2,58	2,95	5,15	5,14	2,84	5,29	3,91	3,48	3,32
GK 3/4	1,30	3,67	1,75	1,75	2,15	2,09	2,16	3,37	2,97	3,01	3,79	1,88	2,75	5,10	5,12	2,18	4,90	4,43	3,00	2,86
GK 5/6	2,10	3,87	1,48	1,57	1,86	3,14	2,59	3,40	2,91	3,20	3,92	2,59	3,57	5,38	3,81	2,88	3,69	2,92	2,38	1,98
LK 1	1,36	1,93	1,54	1,63	2,50	2,27	2,25	3,34	2,31	2,53	3,66	3,01	2,01	1,77	3,33	2,19	1,97	3,32	1,98	2,46
LK 2	1,15	1,82	1,33	1,68	3,16	2,52	2,01	4,11	2,84	3,01	4,43	3,25	2,28	2,27	4,47	2,02	1,99	4,21	2,13	2,33
LK 3	1,37	2,27	1,61	1,75	2,84	2,48	2,36	3,37	2,62	2,68	3,51	3,29	2,81	2,28	3,81	2,31	2,36	3,32	2,29	2,44
LK 4	1,35	1,78	1,51	1,54	2,81	2,31	2,30	3,31	2,50	2,61	3,43	3,55	2,68	1,86	4,07	1,95	2,38	3,44	1,97	2,65
EH 1	1,94	3,79	1,96	2,24	2,47	2,69	2,25	3,51	2,53	2,35	3,39	3,16	3,37	4,87	4,72	3,56	4,78	3,68	3,79	2,99
EH 2	1,48	3,47	1,78	1,96	2,45	2,71	2,32	3,82	2,84	3,11	4,26	4,04	2,95	5,24	5,49	4,21	5,41	4,75	4,47	2,77
EH 3	1,67	3,80	1,90	1,93	2,51	2,10	1,92	3,81	2,69	2,89	3,66	4,10	3,50	5,37	4,77	3,52	5,25	4,29	3,88	2,41
EH 4	1,54	3,55	1,87	1,99	2,42	2,33	2,31	3,36	2,70	2,80	3,54	3,44	3,22	4,84	4,40	2,96	4,71	3,95	3,38	4,21
Schmarl 1	1,34	3,02	1,87	1,82	4,48	2,52	2,61	3,62	2,78	2,95	3,80	3,33	2,90	4,93	5,20	5,18	5,39	4,01	3,48	3,11
Schmarl 2	1,37	3,07	1,86	2,01	2,28	2,17	1,85	3,18	2,72	2,55	3,34	3,73	2,94	5,04	5,60	5,12	5,20	4,30	2,94	2,38
Schmarl 3	1,23	2,61	1,52	1,62	2,80	2,07	1,72	3,47	3,58	3,30	3,65	3,55	2,84	4,88	4,61	4,50	4,72	4,20	2,94	3,30
Komponistenv.	2,67	4,02	2,38	2,30	3,41	2,62	2,32	2,45	3,18	3,19	3,55	3,38	3,18	4,59	4,59	4,08	3,98	3,42	3,98	2,38
RH 1	1,98	2,77	1,34	1,57	2,46	2,65	2,18	2,42	2,91	2,80	3,41	3,27	2,99	5,35	4,36	2,76	3,65	3,87	2,97	1,93

	Einkaufsmögl. Lebensmittel	Einkaufsmögl. Text./Schuhe	Ärztl. Versorgung	Zahnärztl. Versorgung	Senioreneinrichtung	Kindertagesstätte	Schule	Jugendfreizeiteinrichtung	Spielplatz	Spielmögl. für Kinder	Aufenthaltsmögl. für Jugendl.	Sportanlage	Café/Kneipe	kulturelles Angebot	Nachbarschaftstreffs	Beratung/Behörden	Polizei	Sitzmöglichk. in den Höfen	Wäschereien/Dienstl.	Trockenmöglichkeit
RH 2	1,64	2,61	1,45	1,51	1,83	2,11	2,15	3,16	2,61	2,51	3,56	2,59	2,18	5,42	4,61	2,94	4,48	3,47	3,16	2,28
RH 3/Wiener Pl.	1,90	2,68	1,70	1,79	1,98	2,53	2,23	2,93	2,05	2,06	3,37	3,31	2,45	4,92	3,73	3,16	3,40	3,37	2,50	1,82
Hansaviertel	1,89	4,23	2,27	2,34	2,57	2,47	2,26	4,11	2,80	2,58	4,13	2,63	3,20	3,53	4,27	4,07	3,44	2,99	2,28	2,09
KTV 1/Vögenteich	1,68	2,81	1,91	2,03	3,85	2,65	2,14	3,04	3,05	3,18	3,81	4,34	1,51	1,71	4,53	3,26	2,12	2,89	2,58	1,68
KTV 2/ Müntzer Pl.	3,13	4,24	2,89	2,98	4,50	2,50	2,33	4,29	4,04	3,74	4,31	4,47	2,79	1,95	4,68	4,33	1,97	2,69	3,05	2,32
City	2,79	1,41	1,96	1,86	2,92	2,98	2,57	4,23	4,62	4,78	4,75	5,38	1,45	1,53	4,92	1,96	2,16	4,59	2,27	4,41
Nördl./Östl. Altstadt	2,62	1,86	2,00	1,98	2,70	2,58	2,83	3,94	3,10	3,28	4,60	4,92	1,86	1,80	4,32	2,56	2,67	3,78	3,10	2,52
Steintor-Vorst.	1,55	2,10	1,51	1,34	4,61	1,83	2,07	4,68	3,07	3,34	3,93	4,16	1,74	2,15	5,22	2,08	1,62	2,68	3,43	2,46
Südstadt 1	2,13	2,78	1,57	2,00	2,33	2,37	2,07	4,04	2,67	2,75	3,85	3,39	3,11	5,02	4,68	3,83	3,75	3,42	2,46	1,92
Südstadt 2 (ost)	1,73	3,14	1,89	2,02	2,93	2,19	2,31	4,18	2,19	2,24	3,94	3,63	2,87	5,27	4,96	3,62	4,52	3,23	2,78	3,08
Südstadt 3 (süd)	1,46	2,82	1,54	1,57	2,50	2,44	2,41	4,16	2,31	2,54	4,06	4,41	2,94	5,28	4,60	3,40	4,63	3,06	2,81	2,07
Südring	1,40	2,50	1,32	1,32	2,01	1,79	2,00	4,07	2,34	2,65	4,32	3,85	2,80	4,99	3,91	3,01	4,25	3,41	2,23	2,02
Dierkow 1	1,91	3,30	1,86	1,70	3,76	2,23	2,08	3,17	2,23	2,24	3,06	2,71	3,37	5,09	4,80	4,05	3,24	3,40	4,05	3,81
Dierkow 2	2,15	3,69	1,66	1,52	4,16	2,53	2,44	4,03	2,68	2,86	3,25	2,78	3,35	5,48	5,15	4,19	3,66	3,68	3,76	2,68
TW 1	1,54	3,65	2,33	2,24	2,27	2,69	2,31	3,02	2,87	2,81	3,00	2,61	3,21	5,07	4,42	2,46	2,57	3,27	4,44	2,84
TW 2	1,44	4,48	1,71	1,82	2,42	1,83	1,70	3,37	2,52	2,41	3,64	2,47	2,57	5,48	4,99	3,35	3,50	3,41	3,03	3,28
Hafenbahnweg	5,27	5,52	3,05	5,04	5,21	2,63	4,86	5,19	2,32	2,08	4,13	2,33	3,34	5,14	5,68	5,35	5,48	2,73	4,88	2,37
insgesamt	1,88	3,15	1,91	1,99	2,88	2,42	2,31	3,60	2,73	2,80	3,78	3,42	2,80	4,01	4,58	3,30	3,62	3,55	3,05	2,69

**Folgende Seiten:**

**11.4 Abbildungen: Profile der Stadtteile in Hinsicht auf Vor- und Nachteile (Mehrfachnennungen in Prozent)**

