

UNIVERSITÄT ROSTOCK

Wirtschafts- und Sozialwissenschaftliche Fakultät
Institut für Soziologie



Johann Gerdes Matthias Berndt

**Rostocker
Wohnbefindlichkeitsstudie
1997**

erarbeitet im Auftrage der
Interessengemeinschaft
Rostocker Wohnungsunternehmen

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

Projektleitung:
Dr. Johann Gerdes

Rostock, November 1997

Inhalt:

1.	Einleitung.....	S. 3
1.1	Methodische Anmerkungen.....	S. 4
2.	Sozialstrukturelle Angaben zur Mieterschaft.....	S. 7
2.1	Altersstruktur	S. 7
2.2	Schulbildung.....	S. 8
2.3	Berufliche Qualifikation.....	S. 9
2.4	Erwerbsstatus.....	S. 10
3.	Struktur der Haushalte	S. 14
3.1	Haushaltsgröße und Belegungsdichte	S. 14
3.2	Haushaltstypen.....	S. 17
3.3	Einkommen	S. 22
3.4	Miete und Mietbelastung	S. 23
3.5	Wohngeld	S. 27
4.	Wohndauer und Zuzugszeitraum	S. 29
5.	Wohnsituation und Wohnbefindlichkeit	S. 37
5.1	Probleme des Stadtteils und des Wohnumfeldes.....	S. 37
5.1.1	Wohlfühlen im Stadtteil.....	S. 37
5.1.2	Merkmale des Wohnumfeldes	S. 41
5.1.3	Infrastruktur des Wohngebietes	S. 42
5.1.4	Soziale Probleme und Sicherheit	S. 45
5.1.5	Gewünschte Veränderungen.....	S. 48
5.1.6	Autos und Parkprobleme	S. 49
5.2	Haus, Wohnung und Sanierung	S. 52
5.2.1	Haustypen	S. 52
5.2.2	Ausstattung der Wohnung.....	S. 53
5.2.3	Zustand der Wohnung und des Gebäudes	S. 53
5.2.3.1	Zustand der Wohnung.....	S. 53
5.2.3.2	Zustand des Gebäudes	S. 56
5.3.	Sanierung	S. 58
5.3.1	Informationsgehalt der Medien bei Miet- und Sanierungsfragen.....	S. 61
5.4	Wertschätzung der verschiedenen Stadtteile	S. 62
5.4.1	Umzugsneigung	S. 63
5.4.2	Umzugsziele	S. 66
5.4.3	Eigentumsbildung.....	S. 68
6.	Nachbarschaft und Bewohnerbeteiligung.....	S. 69
6.1.	Nachbarschaft	S. 69
6.2	Bewohnerbeteiligung.....	S. 72
7.	Fazit.....	S. 74

1. Einleitung

Zum dritten Mal seit 1994 hat das Institut für Soziologie an der Universität Rostock eine Befragung unter Rostocker Mietern durchgeführt. Diese dritte Befragung bezog sich zum ersten Mal nicht nur auf die Mieter der WIRO-Wohnungsgesellschaft mbH, sondern es waren auch die Mieter der Wohnungsgenossenschaften Marienehe, Rostock Süd, Schifffahrt/Hafen und Warnow einbezogen. Die Ergebnisse der Befragung, die im Auftrage dieser fünf Wohnungseigentümer durchgeführt wurde, werden i.F. in zusammengefaßter Form präsentiert. In diesem Bericht wird nicht nach den jeweiligen Eignern, sondern nach Stadtteilen differenziert, weil eine solche Differenzierung nur in der Zusammenfassung der Daten möglich ist.

Methodisch handelt es sich um eine postalische Erhebung einer Stichprobe aus den Mietern der Wohnungsgesellschaften. Aus den Adressenlisten der Wohnungsunternehmen sollte nach dem Zufallsprinzip jede zehnte Adresse gezogen werden. Einbezogen waren im Prinzip alle Stadtteile, jedoch wurden Gebäude mit Restitutionsanspruch und sog. Streubesitz ausgenommen, weshalb der Bereich der „alten“ Stadt (Mitte, KTV usw.) deutlich unterfaßt ist.

An die insg. 5.000 ausgewählten Haushalte wurde ein in Zusammenarbeit mit den Wohnungsgesellschaften entwickelter Fragebogen verschickt¹, den die Befragten im beigelegten Umschlag (Porto zahlt Empfänger) an die Universität zurückschicken sollten. Insgesamt trafen 1.246 Fragebögen ein, von denen 1.236 auswertbar waren. Dies entspricht einer Rücklaufquote von 24,7%, was bei postalischen Befragungen in den neuen Bundesländern ein guter Durchschnittswert ist.

Die Auswertung der Fragebögen bezieht sich auf folgende Fragenkomplexe:

- soziostrukturelle Zusammensetzung der Mieterschaft,
- das Bild der Mieter von ihrem Stadtteil und der konkreten Probleme im Stadtteil
- Fragen der räumlichen Mobilität
- Frage nach Miethöhe und -belastung, Wohngeld

Die Befunde der Befragung werden, soweit möglich, mit den Ergebnissen der vorangegangenen Untersuchungen verglichen. Berücksichtigen bei diesem Vergleich muß man allerdings, daß durch die Teilnahme der Wohnungsgenossenschaften die Grundgesamtheit eine andere ist, sie bezieht sich nicht nur wie 1994 und 1995 auf die WIRO-Mieter. Andererseits

¹ Mit Ausnahme der WG Warnow, die die Fragebögen von Mitarbeitern verteilen ließ. Dies führte dort zu einer höheren Rücklaufquote von ca. 36%.

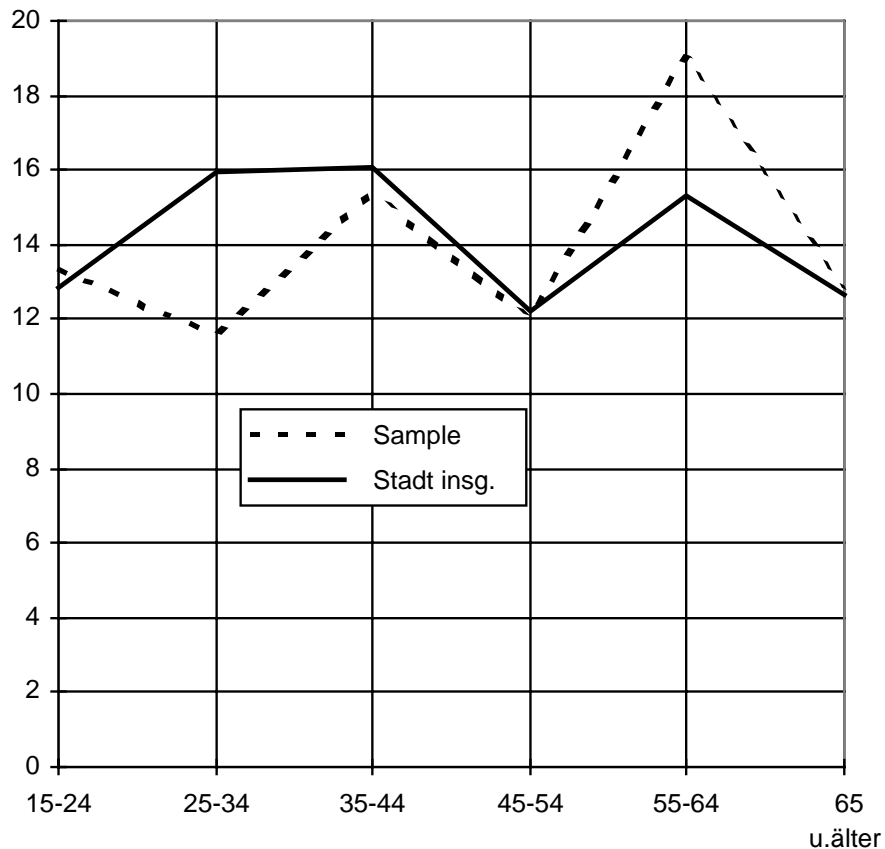
gibt es kaum besondere Unterschiede in den Ergebnissen zwischen den Wohnungsgesellschaften, so daß ein Vergleich zulässig ist.

1.1 Methodische Anmerkungen

Hinsichtlich der Repräsentativität ist der Rücklauf aus den Stadtteilen insbesondere im Verhältnis der „alten“ Stadt (Mitte, KTV usw.) zu den anderen Stadtvierteln sehr unterschiedlich. Der Rücklauf ist dort deutlich geringer als er nach der Anzahl der verwalteten Wohnungen hätte sein müssen. Denkbar wäre, daß in diesem Gebiet das Antwortverhalten anders ist als in den anderen Stadtteilen. Da jedoch in den anderen Stadtteilen die Rücklaufquote, bezogen auf die verwalteten Wohnungen insgesamt und die Stichprobengröße von 10%, zwischen 21% und 28% liegt und in der „alten“ Stadt nur bei weniger als 10%, ist die Abweichung wahrscheinlich eher ein Problem der Stichprobenauswahl. Da nicht bekannt ist, wieviele Haushalte pro Stadtteil angeschrieben wurden, d.h. ob in allen Stadtteilen die Stichprobengröße eingehalten wurde, läßt sich dazu nichts genaueres sagen. Das unterschiedliche Gewicht einzelner Stadtteile im Sample läßt sich deshalb zumindest für den Bereich „alte“ Stadt (der im folgenden zusammengefaßt als Mitte/Rest erscheint und in dem die Stadtmitte, die KTV, das Hansaviertel, Warnemünde, Gehlsdorf und Nordost zusammengefaßt sind) und insbesondere für die WIRO nicht völlig ausgleichen. Die Gesamtaussagen für die Stadt insgesamt haben also immer eine leichte Schiefe, d.h. die Neubauviertel dominieren etwas, ohne daß dadurch allerdings die getroffenen Aussagen in ihrer Tendenz beeinflußt werden, wie ein Vergleich mit den vorangegangenen Untersuchungen zeigt.

Bei der folgenden Analyse geht es außerdem hauptsächlich um die Verhältnisse innerhalb der Stadtteile, so daß die Schiefe zwischen den Stadtteilen keine Rolle spielt. Um hier die Repräsentativität zu überprüfen, wurde zum einen das Sample hinsichtlich der Altersstruktur mit den Daten des Amtes für Statistik und Wahlen für den jeweiligen Stadtteil verglichen. Da die Befragung sich an Haushalte richtete, wurden die Angaben derjenigen Person, die den Fragebogen ausgefüllt hat (Bezugsperson), zugrundegelegt. Da es sich bei der „Bezugsperson“ immer um Erwachsene handelte, wurden nur die Angaben der 20 Jahre und älteren Personen mit den amtlichen Angaben verglichen. Wie bei postalischen Befragungen nicht anders zu erwarten, waren die Altersgruppen über 55 Jahre leicht über- und die jüngeren leicht unterrepräsentiert.

Abb. 1: Altersstruktur der Bezugspersonen im Vergleich zur Altersstruktur in der Hansestadt Rostock



Zum anderen wurde die Wohnungsgrößenstruktur im Sample mit den entsprechenden Angaben der Wohnungsunternehmen für ihre verwalteten Wohnungen in den Stadtteilen verglichen. Hier zeigte sich ein leichtes Übergewicht der Drei- bis Vierraumwohnungen gegenüber vor allem Einraumwohnungen. Die leichte Verzerrung nach der Altersstruktur und der Wohnungsgrößenstruktur wurde durch eine entsprechende Gewichtung des Samples ausgeglichen, so daß auf der Ebene der Haushalte, an die sich die Befragung ja primär richtete, Repräsentativität hergestellt wurde.

Mit der Befragung wurden aber auch die soziostrukturellen Merkmale *aller* Haushaltsmitglieder erfaßt, so daß auch ein Abbild der insgesamt erfaßten Population gezeichnet werden kann. Die „erfaßten Personen“ wurden in einer Personendatei zusammengefaßt. Um für die Gruppe der „erfaßten Personen“ Repräsentativität herzustellen, wurde dann die Altersstruktur aller Personen mit den amtlichen Angaben verglichen und wurde, da es auch hier Abweichungen zwischen den Altersgruppen gab, eine stadtteilbezogene Gewichtung vorgenommen.

Während die Analyse der sozialstrukturellen Merkmale sich auf alle erfaßten Personen beziehen, bezieht sich die Analyse der anderen Fragen nur auf 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 aufgrund der Gewichtung, die nur für Fälle durchgeführt werden konnte, bei denen Angaben zum Alter und zur Wohnungsgröße vorlagen, während andere Fälle ihr Gewicht von „eins“ behalten, die Zahl der gewichteten Fälle mitunter etwas größer sein kann, als die Zahl der tatsächlichen Fälle. Ebenso können aufgrund der Tabellenerstellung im EDV-Programm Rundungsfehler in den Tabellen auftreten, die allerdings für die jeweilige Aussage ohne Bedeutung sind.

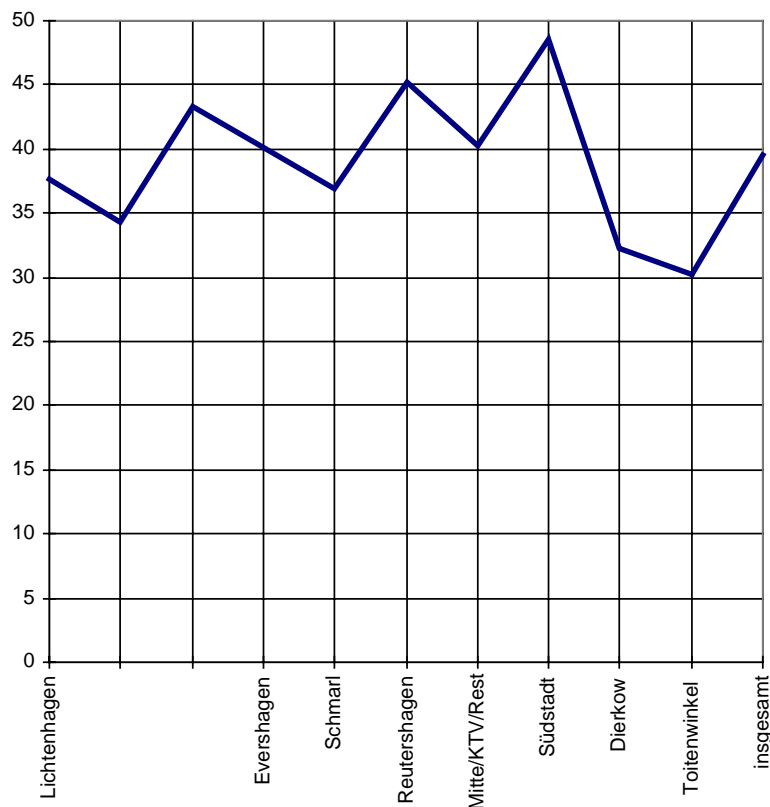
2. Sozialstrukturelle Angaben zur Mieterschaft

2.1 Altersstruktur

Da die Altersstruktur aller Bewohner in den befragten Haushalten Grundlage zur Gewichtung der Personendatei war, entspricht sie im Sample jetzt den bekannten Daten für die Stadt bzw. für die Ortsteile.

Der Vergleich des Durchschnittsalters zwischen den Stadtteilen zeigt nach wie vor die typische demographische Verteilung. Entsprechend dem Baualter der Neubaugebiete ist das Durchschnittsalter mit 48,5 Jahren in der Südstadt am höchsten, während es in Toitenwinkel mit 30,3 Jahren am geringsten ist.

Abb. 2: Durchschnittsalter nach Stadtteilen



Mehr als die Hälfte der Bewohner der Südstadt und damit fast doppelt so viel, wie im städtischen Durchschnitt, sind 55 Jahre und älter (53,2%). Dafür sind dort nur 8,9% Kinder unter 15 Jahren, was deutlich unter dem städtischen Durchschnitt liegt (15%). In Toitenwinkel und Dierkow hingegen sind nur etwas mehr als 10% älter als 55 Jahre, dafür ist aber jeder vierte Bewohner ein Kind unter 15 Jahren. Im Nordwesten der Stadt haben Reutershagen (42,8%) und Lütten Klein (39,9%) einen überdurchschnittlichen Anteil an älteren Bewohnern, während in den anderen Stadtteilen eher die mittlere Generation stärker vertreten ist. Diese typi-

schen Altersstrukturen spiegeln sich auch in den Ergebnissen der Analyse der Qualifikationsstruktur und des Erwerbsstatus wider.

2.2 Schulbildung

Etwa die Hälfte der erwachsenen Mitglieder der Haushalte hat einen Schulabschluß der 10. Klasse (48,3%) und etwa jeder Vierte hat entweder Abitur (23,4%) oder den Abschluß der 8. Klasse bzw. in Einzelfällen auch keine abgeschlossene Schulausbildung.

Tab. 1: Schulbildung der erfaßten Personen in den befragten Haushalten (nur Erwachsene)

	Groß Klein	Lichtenhagen	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Mitte/Resort	Süd-stadt	Dierkow	Toitenwinkel	insg.
bis 8.Klasse	15,5	28,6	30,1	28,7	32,6	38,1	19,6	44,1	21,6	18,3	28,2
10.Klasse	63,3	42,8	43,4	49,6	45,1	40,7	47,6	36,3	58,5	60,0	48,3
Abitur	21,1	28,6	26,5	21,7	22,3	21,2	32,7	19,7	19,9	21,7	23,4
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	251	290	226	369	233	118	168	295	176	175	2301

Die Verteilung ist zwischen den Stadtteilen unterschiedlich, jedoch weitgehend analog mit der Verteilung der Altersstruktur. D.h. der 8. Klasse-Abschluß ist in den Stadtteilen überdurchschnittlich vertreten, wo mehr ältere Personen leben. Der Abschluß der 10. Klasse findet sich hingegen überdurchschnittlich in Stadtteilen mit einer jüngeren Bevölkerung. Entsprechend der Entwicklung des DDR-Schulsystems war es vor allem für die unter 50jährigen selbstverständlicher, die 10. Klasse zu absolvieren als dies für Ältere galt, die meist noch vor der DDR- Zeit ihre Schulausbildung abgeschlossen hatten.

Nicht in das Altersschema paßt der hohe Anteil von Personen mit Abitur in Lichtenhagen (28,6%) und in den Altstadtgebieten (32,7%). Für die Altstadtgebiete erklärt sich der überdurchschnittliche Anteil von Abiturabschlüssen wahrscheinlich zum einen damit, daß bereits zu DDR-Zeiten - trotz aller Versuche, in allen Stadtgebieten eine gleichermaßen durchmischte Sozialstruktur zu schaffen - hier eher „Privilegierte“ mit oft höheren Schulbildung wohnten. Zum anderen kann der Wert aber auch als ein erstes Indiz für eine zunehmende Verdrängung von „sozial Schwachen“ und ihren Ersatz durch (besser gebildete) Mittelschichten angesehen werden. Gewißheit darüber ergibt sich aber erst aus der weiteren Analyse (s.u.).

Betrachtet man nur die Schulabschlüsse aus der Gruppe der 20- bis 50jährigen, so wird der Unterschied zu den anderen Stadtteilen noch deutlicher. Während bei dieser Altersgruppe insgesamt immer noch 18,5% einen 8. Klasse Abschluß haben, sind es in den Altstadtgebieten nur noch 3%.

Tab. 2: Schulbildung der erfaßten Personen zwischen 20 und 50 Jahren in den befragten Haushalten (in Prozent)

	Groß Klein	Lichtenhagen	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Mitte/Resort	Südstadt	Dierkow	Toitenwinkel	insg.
bis 8.Klasse	13,3	20,8	18,5	20,2	29,0	12,9	3,0	27,7	13,8	15,0	18,5
10.Klasse	65,6	48,5	53,1	59,2	46,6	58,1	56,4	48,5	63,8	61,4	55,9
Abitur	21,1	30,7	28,5	20,6	24,4	29,0	40,6	23,8	22,3	23,6	25,6
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	180	202	130	233	176	62	101	130	130	140	1484

Besonders in Groß Klein, Dierkow und Toitenwinkel dominiert deutlich der 10. Klasse Abschluß. Hier konzentrieren sich die Generationen, fast ausschließlich das DDR-Schulsystem, das spätestens in den 70er Jahren die zehnte Klasse als normalen Abschluß vorsah, durchlaufen haben.

2.3 Berufliche Qualifikation

Bei der beruflichen Qualifikation zeigt sich zunächst ein ähnliches Bild, wie bei der Schulbildung. Die Höherqualifizierten mit Hochschulabschluß sind in den Altstadtgebieten stärker vertreten als in den anderen Stadtteilen (26,7%).

Die Ortsteile Groß Klein, Schmarl, Dierkow und Toitenwinkel erweisen sich im Trend stärker als Wohnviertel für Facharbeiter bzw. für durchschnittlich Qualifizierte, während in den Altstadtgebieten, in Lütten Klein und in Reutershagen die Qualifikation im Durchschnitt etwas höher ist.

Im Vergleich mit den vorangegangenen Befragungen ergibt sich eine ähnliche Verteilung. Wie schon bei der Befragung 1995 gibt es einen größeren Anteil an Höherqualifizierten im Sample als in den neuen Bundesländern insgesamt. Dort liegt der Anteil der Facharbeiter eher bei 60%. Diese Schiefe erklärt sich wahrscheinlich aus der Art der Erhebung. 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 die Arbeiter im Sample deutlich unterrepräsentiert während Angestellte überrepräsentiert sind (s.u.). Das Verhältnis von Facharbeitern und Höherqualifizierten dürfte in der Realität in allen Stadtteilen etwas weniger günstig sein.

Tab. 3: Berufliche Qualifikation der erfaßten Personen in den befragten Haushalten (nur Erwachsene) (in Prozent)

	Groß Klein	Lichtenhagen	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Mitte/Resort	Süd-stadt	Dierkow	Toitenwinkel	insg.	zweite Befr. 95
ohne Berufsabschluß	2,4	4,5	6,7	5,1	7,8	5,2	4,1	5,8	7,1	5,4	5,4	8,0
Facharbeiter	50,5	40,6	37,3	42,3	49,0	36,2	35,6	42,4	48,4	48,8	43,2	49,6
Meister/Techniker	7,5	5,6	7,2	7,1	7,4	6,9	5,5	9,4	5,2	8,4	7,1	4,9
Fachschulabschluß	16,0	17,3	16,3	20,5	15,7	19,0	17,1	20,1	14,8	16,3	17,6	20,9
Fachhochschulabschl.	11,3	14,7	14,8	10,7	9,3	17,2	11,0	9,7	9,0	11,4	11,7	
Hochschulabschluß	12,3	17,3	17,7	14,3	10,8	15,5	26,7	12,6	15,5	9,6	14,9	16,5
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	212	266	209	336	204	116	146	278	155	166	2088	1484

2.4 Erwerbsstatus

Die Bevölkerung in den befragten Haushalten erweist sich in wesentlichen Punkten als Spiegelbild der Verhältnisse in der Stadt, so wie sie in der amtlichen Statistik abgebildet werden. Der Anteil der Erwerbspersonen im Sample entspricht genau dem Anteil in der Stadt insgesamt. Dies gilt ebenfalls für die Zahl der Arbeitslosen und der Rentner. Dieses Ergebnis spricht für eine relativ hohe Repräsentativität der Befragung. Andererseits zeigt sich beim Verhältnis von Angestellten und Arbeitern, daß in diesem Falle Angestellte überrepräsentiert sind. Während in der Befragung das Verhältnis 70% zu 30% beträgt es unter den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt etwa 58% zu 42%.

Entsprechend der Altersstruktur haben die Stadtteile Süd-stadt, Reutershagen und Lütten Klein die höchsten Anteile an Rentnern und entsprechend geringere Anteile an Erwerbspersonen. Auch in den Altstadtgebieten ist der Anteil der Rentner noch überdurchschnittlich. In diesen Stadtteilen liegt entsprechend auch der Anteil der Schüler und der nicht schulpflichtigen Kinder unter dem Durchschnitt.

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

Tab. 4: Erwerbsstatus aller erfaßten Personen in den befragten Haushalten (in Prozent)

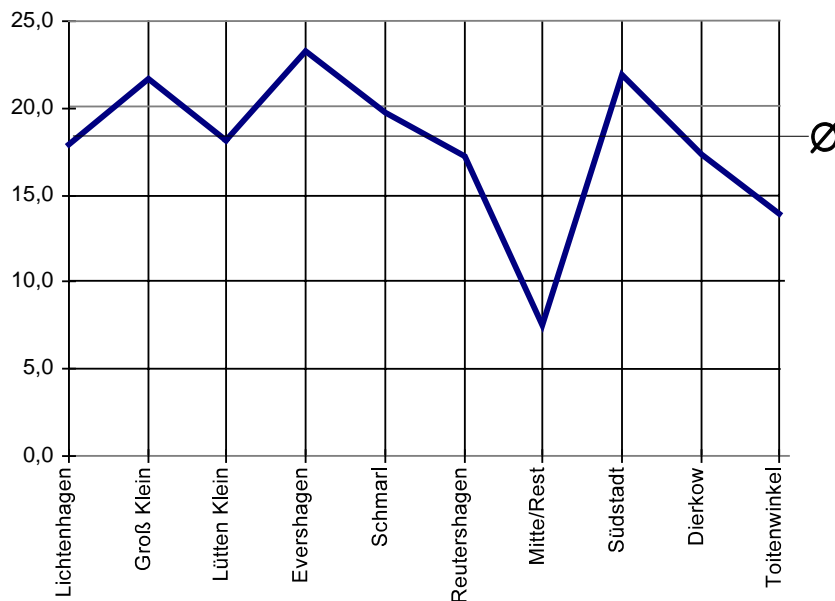
	Groß Klein	Lichtenhagen	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Mitte/Rest	Südstadt	Dierkow	Toitenwinkel	insg.	Stadt insg. ¹
Erwerbspersonen	58,4	57,4	48,9	52,9	59,4	45,1	50,0	40,4	60,3	56,9	53,3	53,3
davon:												
Selbständige	1,2	0,3	0,8	0,9	1,4	0,7	1,6	1,5	2,1	2,8	1,3	
Arbeiter	11,0	11,3	4,1	10,3	10,8	6,3	6,3	9,4	14,6	16,6	10,3	
Angestellte	23,5	24,7	28,6	22,8	25,0	23,6	29,2	18,8	23,0	24,9	24,1	
Beamte	2,4	1,6	1,1	1,5	1,7	1,4	3,1	0,0	1,3	2,0	1,6	
ABM	1,2	1,3	1,1	0,2	2,1	0,7	0,0	0,6	2,5	0,4	1,0	
Azubi	6,4	2,7	1,5	2,6	4,5	1,4	4,7	1,2	5,9	1,6	3,2	
FuU	1,5	2,1	2,6	1,5	1,0	3,5	1,6	0,3	0,4	0,8	1,5	
Arbeitslose	10,1	12,1	8,6	11,8	11,1	7,6	3,6	8,5	10,0	7,5	9,6	9,7
Soz.hilfeempf. ²	0,9	1,3	0,4	1,1	1,7	0,0	0,0	0,0	0,4	0,4	0,7	
Nichterwerbspersonen	41,6	42,6	51,1	47,1	40,6	54,9	50,0	59,6	39,7	43,1	46,7	46,7
davon:												
Bund/Zivild.	1,2	0,0	0,4	0,2	1,0	0,7	0,0	0,3	0,4	0,8	0,5	
Studenten	3,1	2,7	3,0	2,6	3,1	0,7	3,6	2,1	0,4	1,2	2,4	
Schüler	19,0	18,2	10,9	13,2	15,6	13,9	11,5	8,8	19,7	24,1	15,5	
Rente	10,4	15,3	32,0	24,1	13,5	35,4	29,2	46,2	12,1	9,1	22,2	22,8
Hausfrau	3,4	2,1	1,5	1,3	3,1	1,4	1,6	0,6	1,7	1,6	1,8	
Kinder <7	4,6	4,3	3,4	5,7	4,2	2,8	4,2	1,5	5,4	6,3	4,3	
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	
n=	327	373	266	456	288	144	192	329	239	253	2867	
Arbeitslosenquote	17,9	21,6	18,1	23,3	19,8	17,2	7,5	21,9	17,4	14,0	18,8	18,5

1) Durchschnittswerte für die Stadt insgesamt. Eigene Berechnungen auf der Grundlage der Angaben des Amtes für Statistik und Wahlen der Hansestadt Rostock, des Statistisches Landeamtes (Mikrozensus) und des Arbeitsamtes Rostock. Zahlen für 1996, Arbeitslosenanteil und -quote vom Juni 1997.

2) 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“.

In Reutershagen, Lütten Klein, Mitte/Rest und der Südstadt überwiegen stärker als in den anderen Stadtteilen die Angestellten. In Dierkow und Toitenwinkel und auch, aber nur leicht über dem Durchschnitt, in Groß Klein und Lichtenhagen sind Arbeiter stärker vertreten.

Der Anteil der Arbeitslosen an der Gesamtbevölkerung liegt im Nordwesten der Stadt, mit Ausnahme Lütten Kleins, etwas über dem Durchschnitt. Legt man die Arbeitslosenquote zugrunde, d.h. den Anteil der Arbeitslosen an den abhängig beschäftigten zivilen Erwerbspersonen, dann zeigt sich, daß insbesondere in Evershagen, Lichtenhagen und Schmarl, aber auch in der Südstadt die Arbeitslosigkeit am höchsten ist. In den Altstadtgebieten ist sie am geringsten und auch im Nordosten liegt sie zusammen mit Groß Klein noch deutlich unter dem Durchschnitt.

Abb. 3: Arbeitslosenquoten nach Stadtteilen

Diese Unterschiede lassen sich zum Teil aus den demographischen Unterschieden erklären. So wohnen in Groß Klein, Dierkow und Toitenwinkel überdurchschnittlich viele Erwerbspersonen im mittleren Alter, die man allgemein als „arbeitsmarktstark“ bezeichnet. Sie verfügen meist über mindestens durchschnittliche Qualifikationen und haben aufgrund ihres Alters die besten Arbeitsmarktchancen. So ist es nicht verwunderlich, daß die Arbeitslosenquoten hier niedriger sind. Die Arbeitslosen in diesen drei Stadtteilen gehören überwiegend zur Altersgruppe der 30- bis 50jährigen. In Dierkow und Toitenwinkel sind außerdem überdurchschnittlich viele unter 30jährige arbeitslos.

Die hohe Quote in der Südstadt geht umgekehrt darauf zurück, daß hier überdurchschnittlich viele über 50jährige wohnen, die auf dem Arbeitsmarkt nur noch sehr geringe Chancen haben. Nach Auslaufen der Vorruhestandsregelungen (ALÜG), die in den ersten Jahren nach der Wende noch vielen den Weg in die Rente eröffneten, sind heute besonders jene, die damals noch etwas zu jung für den Vorruhestand waren, von Arbeitslosigkeit betroffen. 68% der Arbeitslosen in der Südstadt sind 50 Jahre und älter gegenüber einem durchschnittlichen Anteil von 42% in der Stadt insgesamt.

Die hohen Quoten in Lichtenhagen, Evershagen und Schmarl sowie die niedrigeren in Lütten Klein, Reutershagen und den Altstadtgebieten hingegen lassen sich aus der Altersstruktur der Stadtteile nicht erklären. In Lichtenhagen und Schmarl müßten sie aufgrund der Altersstruktur eher im Durchschnitt liegen und für Lütten Klein und Reutershagen wäre anzunehmen, daß hier, wegen der überdurchschnittlich vielen älteren Bewohner eher leicht erhöhte

Quoten zu finden sind. Deshalb liegt der Schluß nahe, daß hier andere sozialstrukturelle Ursachen als das Alter verantwortlich für jeweilige Zahl der Arbeitslosen ist.

In Lichtenhagen sind überdurchschnittlich viele Ältere über 50 Jahre arbeitslos, und zwar häufig mit einer höheren Qualifikation. In Evershagen und Schmarl setzen sich die Arbeitslosen hingegen überdurchschnittlich aus Ungelernten und durchschnittlich Qualifizierten zusammen. In der Stadtmitte wiederum sind 70% der Arbeitslosen Facharbeiter. Ein eindeutiger Zusammenhang zur Qualifikation findet sich aufgrund der Daten also nicht.

Eine Erklärung aber wäre, daß zum einen die sozialen Ausdifferenzierungsprozesse nach der Wende besonders in Lichtenhagen, Evershagen und Schmarl zu einem größeren Anteil an sozial Schwachen geführt haben und daß zum anderen die innerstädtischen Wanderungen dazu geführt haben, daß sich besonders hier sozial Schwache angesiedelt haben. Wenn man von einer weitgehend durchgängigen sozialen Heterogenität in allen Stadtteilen vor der Wende ausgeht, denn erscheint letzteres wahrscheinlicher. Die Wanderungsbewegungen könnten dann auch erklären, warum Lütten Klein, Reutershagen und die Altstadtgebiete geringere Arbeitslosenquoten aufweisen. In diese Stadtteile sind überwiegend Durchschnitts- oder sogar Besserverdienende in gesicherten beruflichen Positionen gezogen. Wobei für die Altstadtgebiete gilt, daß hier bereits vorhandene Sozialstrukturen noch verstärkt wurden. Für diese These sprechen auch die Ergebnisse der Analyse der Wohndauer (siehe Kap. 4).

Im Vergleich zur Befragung von 1995 hat sich andererseits das Bild kaum wesentlich verändert. Die Ausnahme sind Groß Klein und Lütten Klein, wo im Gegensatz zu 1995 heute unterdurchschnittliche Arbeitslosenquoten zu verzeichnen sind. Ob hinter diesen Ergebnissen der beiden Befragungen tatsächlich eine Positive Entwicklung steht, muß zumindest für Groß Klein bezweifelt werden, da dieser Stadtteil 1995 methodisch nicht so gut abgesichert war, wie 1997.

3. Struktur der Haushalte

Bei der bisherigen Betrachtung standen alle erfaßten Personen in den befragten Haushalten im Vordergrund. Alle weiteren Aussagen beziehen sich hingegen auf die Haushalte. Soweit sozialstrukturelle Angaben dabei eine Rolle spielen, beziehen sie sich ausschließlich auf die Bezugsperson, d.h. die Person, die den Fragebogen ausgefüllt hat. Dadurch können sich Abweichungen von den bisher genannten Zahlen ergeben.

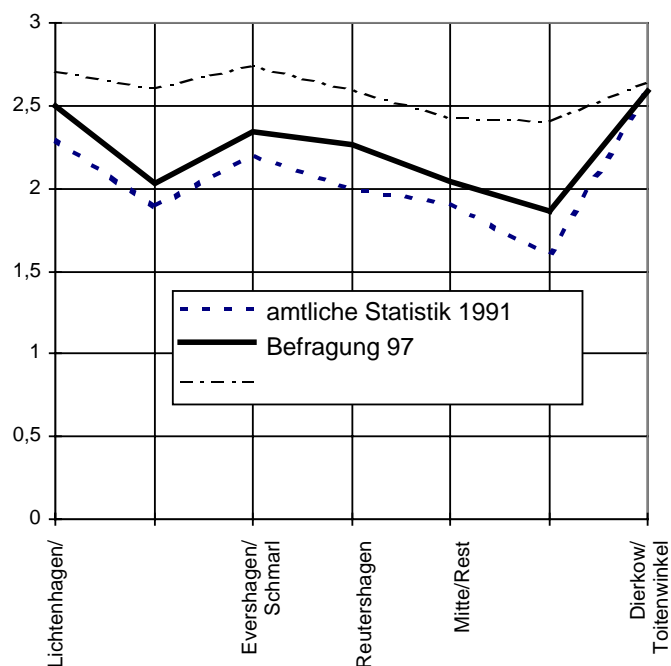
3.1 Haushaltsgröße und Belegungsdichte

Die Haushaltsgröße variiert zwischen ein und acht Personen pro Haushalt. Im Durchschnitt leben 2,28 Personen in einem Haushalt. Gegenüber den Angaben des Mikrozensus von 1995 wurden damit im Schnitt etwas größere Haushalte erfaßt. Gegenüber der Befragung von 1995 entspricht die Haushaltsgrößenstruktur wesentlich genauer der, der amtlichen Statistik. Unterrepräsentiert sind vor allem Einpersonenhaushalte, während Zweipersonenhaushalte überdurchschnittlich vertreten sind. Dennoch können die Befragungsergebnisse durchaus dem realen Bild der Mieterhaushalte der beteiligten Wohnungsunternehmen entsprechen. Weil eine Gewichtung nach Wohnungsgrößen vorgenommen wurde ist auch ein reales Abbild der Haushaltsgrößen wahrscheinlich.

Tab. 5: Haushaltsgrößen nach Stadtteilen (in Prozent)

	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Mitte/Rest	Süd-stadt	Dierkow	Toitenwinkel	insg.	Mikro-zensus 1995
1 Pers. HH	18,1	33,1	21,8	27,6	17,1	19,7	33,7	33,7	27,8	14,1	25,4	34,3
2 Pers. HH	38,3	17,7	59,4	41,8	40,5	47,0	51,9	51,9	30,0	30,4	40,9	31,8
3 Pers. HH	17,4	25,0	14,3	15,8	20,7	19,7	9,1	9,1	17,8	28,3	17,1	17,9
4 Pers. HH	19,5	20,2	4,5	10,7	17,1	13,6	5,3	5,3	20,0	23,9	13,6	13,3
5 u.m. Pers. HH	6,7	4,0	0,0	4,1	4,5	0,0	0,0	0,0	4,4	3,3	2,9	2,8
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
n=	149	124	133	196	111	66	187	187	90	92	1246	
durchschnittliche Haushaltsgröße	2,58	2,46	2,03	2,23	2,54	2,26	2,04	1,86	2,47	2,70	2,28	2,19

Abb. 4: Durchschnittliche Haushalts- und Wohnungsgrößen nach Stadtteilen



Nach Stadtteilen betrachtet, zeigt sich weitgehend ein Bild, wie es schon 1991 in der letzten veröffentlichten amtlichen Haushaltsstatistik zum Ausdruck kommt. Die größten Haushalte finden sich in Dierkow/Toitenwinkel und Lichtenhagen/Groß Klein, die kleinsten in der Südstadt, den Altstadtgebieten und Lütten Klein.

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

Die Belegungsdichte ist mit 1,19 Zimmer pro Person in Dierkow/Toitenwinkel und Lichtenhagen/Groß Klein am höchsten und mit 1,47 bzw. 1,39 Zimmer pro Person in der Südstadt bzw. in Lütten Klein am geringsten. Auch in den anderen Stadtteilen stehen den Bewohnern im Durchschnitt mindestens 1,3 Zimmer zur Verfügung.

Die unterschiedliche Belegungsdichte erklärt sich wieder aus der demographischen Struktur der Stadtteile. In Lichtenhagen/Groß Klein und besonders in Toitenwinkel leben überwiegend Familien mit Kindern unter 18 Jahren. In den anderen Stadtteilen mit einem höheren Durchschnittsalter hingegen, und dies gilt besonders für die Südstadt und Lütten Klein, haben die (älteren) Kinder vielfach schon den Haushalt verlassen und es leben meist nur noch die Eltern in der Drei- oder Vierzimmerwohnung.

Nach Alter unterschieden stehen in Haushalten mit einer Bezugsperson von unter 45 Jahren durchschnittlich 1,1 Zimmer pro Person zur Verfügung, bei den über 45jährigen sind es hingegen 1,44 Zimmer pro Person. Ab 45 Jahren geht mit zunehmendem Alter die Belegungsdichte stetig zurück, bei den über 65jährigen liegt sie bei 1,55 Zimmer pro Person.

Für 40% der Haushalte steht pro Person ein Zimmer zur Verfügung. Überdurchschnittlich gilt dies für Groß Klein (54%) und Toitenwinkel (48%). Weniger als ein Zimmer pro Person haben 16% der Haushalte. Überdurchschnittlich gilt dies für Toitenwinkel (30%), Dierkow (21%) und Lichtenhagen (23%). Mehr als ein Zimmer pro Person haben 44% der Haushalte zur Verfügung. Insbesondere in Reutershagen (58%), Lütten Klein (54%) und der Südstadt

(50%) ist dies der Fall. Evershagen, Schmarl und die Altstadtgebiete sind eher durch Durchschnittswerte geprägt.

Tab. 6: Haushaltsgrößen nach Wohnungsgrößen (in Prozent)

	1 Raum Whg.	2 Raum Whg.	3 Raum Whg.	4 Raum Whg.	5 u.m. Raum Whg.	insg.
1 Pers. HH	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
n=	151	367	455	190	38	1201

Wie nicht anders zu erwarten, beherbergen die Einraumwohnungen überwiegend Einpersonenhaushalte. In Einzelfällen leben jedoch auch junge Paare und alleinerziehende Mütter mit ihrem Kind in einer Einraumwohnung. Die Werte für die Ein- und Zweiraumwohnungen entsprechen weitgehend den Ergebnissen der Befragung von 1995. Verändert haben sich die Werte für die größeren Wohnungen. Mit zunehmender Größe der Wohnungen ist die Belegungsdichte geringer geworden. Entsprechend 1995 noch bei 40% der Vierraumwohnungen die Zimmerzahl der Anzahl der Haushaltsmitglieder, so gilt dies 1997 nur noch für 31,6%. Dafür leben jetzt in 35% der Vierraumwohnungen nur noch ein bis zwei Personen (1995=24,5%). In Einraumwohnungen haben die Bewohner 0,8 Zimmer/Person zur Verfügung, in Vier- und Fünfraumwohnungen hingegen 1,32 Zimmer/Person.

Durchschnittlich stehen jeder Person 28,5 qm Wohnfläche zur Verfügung (nach dem Mikrozensus von 1995 waren es 26,5 qm/Person). Entsprechend der Verteilung nach Anzahl der Zimmer pro Person variiert die Quadratmeterzahl pro Person in den Stadtteilen zwischen 23,3 qm/Person in Toitenwinkel und 33 qm/Person in der Südstadt. Den meisten Platz haben die Alleinstehenden (42 qm), den geringsten Familienmitglieder aus Mehrpersonenhaushalten (18,3 qm).

3.2 Haushaltstypen

Die Größe ist noch kein ausreichendes Kriterium zur Beschreibung von Haushalten. Betrachtet man die Zusammensetzung der Haushalte nach Personenstand, so ergeben sich die folgenden Haushaltstypen:

- **Alleinstehende**
- **Alleinerziehende Mütter und Väter mit Kindern**

- **Paar-Haushalte** von zwei Erwachsenen ohne Kinder
- **Familien** mit Kindern (zwei Erwachsene und Kinder)
- **Wohngemeinschaften** und Sonstige

Jeder vierte Haushalt ist ein Einpersonenhaushalt eines Alleinstehenden. Jeder Dritte (36,4%) ein Paar-Haushalt und 30% sind Familien. Alleinerziehende machen 7,2% aus, davon haben 5,7% Kinder unter 18 Jahren. Wohngemeinschaften und Sonstige machen lediglich 0,6% aus und werden i.F. nicht weiter berücksichtigt. Gegenüber dem Mikrozensus sind Alleinstehende deutlich unterrepräsentiert (39%), dafür sind Paar-Haushalte überrepräsentiert. Jedoch kann das auch an der Struktur der Wohnungen der beteiligten Wohnungsunternehmen liegen. Alleinerziehende entsprechen eher dem Durchschnitt.

Tab. 7: Haushaltstypen nach Stadtteilen (in Prozent)

	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Mitte/Res t	Süd-stadt	Dierkow	Toitenwinkel	insg.
Alleinstehend	18,8	33,9	21,8	27,6	17,3	20,3	34,4	34,4	27,2	14,3	25,8
Paar-HH	35,6	14,5	52,6	38,3	30,9	42,2	36,5	50,0	25,0	23,1	36,2
Alleinerziehend	8,7	6,5	10,5	6,1	10,0	4,7	6,3	2,7	6,5	13,2	7,3
Familie (Kinder)	35,6	43,5	15,0	28,1	39,1	32,8	21,9	12,9	40,2	49,5	30,1
WG/sonstige	1,3	1,6	0,0	0,0	2,7	0,0	1,0	0,0	1,1	0,0	0,7
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	149	124	133	196	110	64	96	186	92	91	1241
durchschnittliche Haushaltsgröße	2,58	2,46	2,03	2,23	2,54	2,26	2,04	1,86	2,47	2,70	2,28

Alleinstehende nach dem Mikrozensus sind z.B. auch Studenten, von denen viele in den Wohnheimen bzw. auch bei Privatvermietern in den Altstadtgebieten leben. Die Mehrzahl der Älteren in Rostock, die in Paar-Haushalten leben, sind dagegen wahrscheinlich Mieter der Wohnungsunternehmen.

Die demographische Differenzierung in Rostock zeigt sich auch bei den Familientypen. Familien mit Kindern finden sich überdurchschnittlich in Toitenwinkel, Groß Klein, Dierkow und Schmarl. Haushalte von Alleinstehenden sind dagegen in der Südstadt und in den Altstadtgebieten, aber auch in Groß Klein überdurchschnittlich vertreten. In Groß Klein geht das auf die Wohnraumstruktur zurück, die eine gewisse Polarität zwischen großen Wohnungen und Kleinstwohnungen zeigt. Hier sind die Alleinstehenden eher jüngere Personen, während in den „alten“ Stadtteilen die Mehrzahl der Alleinstehenden älter als 50 Jahre ist.

Tab. 8: Durchschnittsalter der Bezugspersonen nach Haushaltstypen und Stadtteilen (in Jahren)

	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Mitte/Res t	Süd-stadt	Dierkow	Toitenwinkel	insg.
Alleinstehend	38,4	43,5	49,9	58,1	52,1	67,4	57,1	57,3	40,8	40,3	51,3
Paar-HH	54,5	56,7	58,5	54,3	57,0	63,6	56,0	58,0	51,5	43,1	56,1
Alleinerziehend	40,8	36,9	39,6	38,2	43,8	40,0	37,6	38,5	36,9	36,2	38,7
Familie (Kinder)	40,7	46,0	55,8	38,6	42,5	37,6	39,9	43,6	36,8	38,9	40,1
insg.	45,4	44,1	52,3	49,5	49,0	54,6	50,7	55,7	41,5	39,7	34,3

Tab. 9: Haushaltstypen nach Altersgruppen (der Bezugspersonen) (in Jahren)

	Allein-stehend	Paar	Alleiner-ziehend	Familie (Kinder)	WG/sonstige	insg.	Allein-stehend	Paar	Alleiner-ziehend	Familie (Kinder)	WG/sonstige	insg.
< 30	19,1	10,4	9,1	15,7	44,4	14,2	31,9	26,9	5,0	33,8	2,5	100,0
30 - <50	25,8	14,0	70,5	69,6	33,3	38,4	16,0	13,4	14,4	55,6	0,7	100,0
50 -<65	28,1	48,4	15,9	13,3	22,2	30,1	22,2	59,5	4,1	13,6	0,6	100,0
>65	27,0	27,2	4,5	1,4	0,0	17,3	37,1	58,2	2,1	2,6	0,0	100,0
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	23,8	36,9	7,8	30,7	0,8	100,0

Mit Ausnahme Toitenwinkels, wo es auch etliche jüngere Paare ohne Kinder gibt, ist die Bezugsperson bei Paaren überwiegend älter als 50 Jahre. Entsprechend finden sich Paare überdurchschnittlich in der Südstadt, Reutershagen und in Lütten Klein.

Tab. 10: Haushaltstypen nach Erwerbsstatus der Bezugspersonen (in Prozent)

	Allein-stehend	Paar	Alleiner-ziehende	Familie (Kinder)	insg.
Selbständige	1,0	1,6	1,2	2,4	1,7
Arbeiter	8,1	7,8	14,6	17,1	11,2
Angestellte	18,3	25,7	43,9	44,7	31,0
Beamte	2,0	1,8	0,0	2,7	2,0
ABM	2,7	1,8	2,4	0,8	1,8
Azubi	3,1	0,2	0,0	0,3	0,9
FuU	2,4	1,1	2,4	4,3	2,5
Arbeitslose	14,2	9,8	23,2	12,5	12,6
Soz.-hilfeempf.	0,3	0,0	6,1	0,8	0,8
Bund/Zivild.	0,7	0,0	0,0	0,3	0,3
Studenten	4,4	0,9	0,0	1,1	1,8
Schüler	0,3	0,2	0,0	0,3	0,3
Rente	42,7	48,7	1,2	7,0	31,1
Hausfrau	0,0	0,7	4,9	6,0	2,4
zus.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	295	448	82	369	1194
Arbeitslosenquote	27,5	19,7	26,4	14,7	19,8

Das Alter der Alleinerziehenden schwankt am geringsten. Ein besonders hoher Anteil von ihnen lebt in Toitenwinkel. Insgesamt gibt es im Trend die wenigsten Alleinerziehenden in den „alten“ Stadtteilen und die meisten in den „jüngeren“ Stadtteilen, auch wenn der Zusammenhang nicht für alle Stadtteile gleichermaßen gilt.

Nach Erwerbsstatus unterschieden zeigt sich, daß fast die Hälfte der Alleinstehenden- und Paar-Haushalte Rentnerhaushalte sind. Demgegenüber dominieren bei den Familien und Alleinerziehenden die Erwerbspersonen.

Den höchsten Anteil von Arbeitslosen bzw. die höchsten Arbeitslosenquoten weisen die Alleinstehenden (27,5%) und die Alleinerziehenden (26,4%) auf. Letztere sind auch am häufigsten von Sozialhilfe abhängig, d.h. Alleinerziehende gaben den Status „Sozialhilfe“ oft als einzigen Status an. Dies ist wahrscheinlich damit zu erklären, daß einige sich im Erziehungsurlaub befinden bzw. dem Arbeitsmarkt nicht zur Verfügung stehen und deshalb nicht als Arbeitslose zählen, sondern für sie tatsächlich Sozialhilfeempfänger der einzige Erwerbsstatus ist.

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 Einkommenstypen 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.

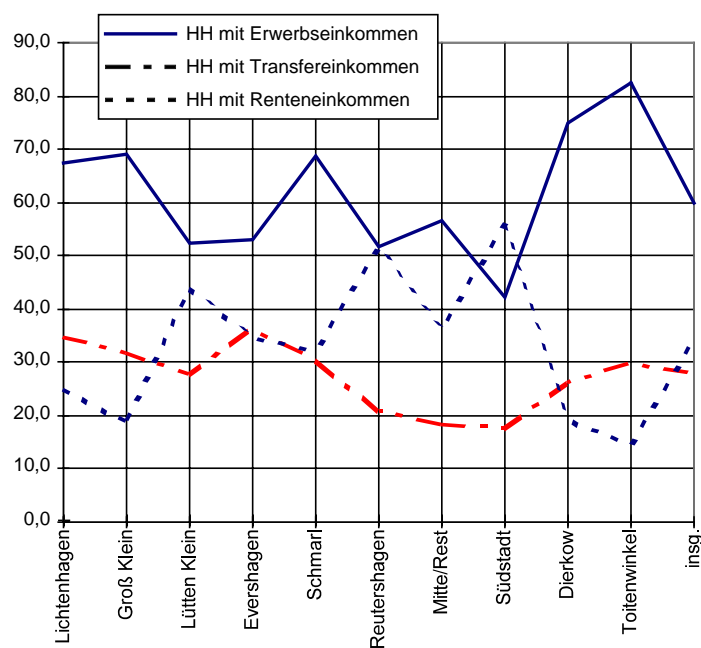
Jeder vierte Haushalt ist ein reiner Renten-Haushalt, 41% sind reine Erwerbshaushalte und knapp 11% sind reine Transferhaushalte. Der Verteilung entspricht in etwa der in der Befragung von 1995. Bei den reinen Erwerbs- und Rentnerhaushalten spiegelt sich die demographische Segregation zwischen den Stadtteilen wider. Die meisten reinen Erwerbshaushalte gibt es in den „jungen“ Stadtteilen, die meisten Rentnerhaushalte in den „alten“ Stadtteilen. Die Verteilung der reinen Transferhaushalte entspricht aber nicht dieser Verteilung. Während ihr Anteil im Nordosten der Stadt unterdurchschnittlich ist, ist er insbesondere in Groß Klein und Evershagen deutlich überdurchschnittlich.

Tab. 11: Haushalts-Einkommen-Typen nach Stadtteilen (in Prozent)

	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Mitte/Rest	Süd-stadt	Dierkow	Toitenwinkel	insg.
rein Erwerbs-HH	44,4	50,9	35,4	30,5	43,1	30,6	45,7	31,1	55,7	58,2	41,0
rein Transfer-HH	12,5	15,5	8,5	17,1	8,3	3,2	13,0	6,7	6,8	9,9	10,8
rein Renten-HH	16,0	13,8	32,3	28,3	17,4	41,9	30,4	46,1	17,0	5,5	25,9
Erwerbs- und Transfereink.	18,1	14,7	12,3	17,6	16,5	14,5	5,4	6,1	18,2	17,6	13,9
Erwerbs- und Renteneink.	4,9	3,4	4,6	4,8	9,2	6,5	5,4	5,0	1,1	6,6	5,1
Transfer- und Renteneink.	4,2	1,7	6,9	1,6	5,5	3,2	0,0	5,0	1,1	2,2	3,3
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	144	116	130	187	109	62	92	180	88	91	1199

Tab. 12: Zusammengefaßte Haushalts-Einkommen-Typen nach Stadtteilen (in Prozent)

	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Mitte/Rest	Süd-stadt	Dierkow	Toitenwinkel	insg.
HH mit Erwerbseinkommen	67,4	69,0	52,3	52,9	68,8	51,6	56,5	42,2	75,0	82,4	60,1
HH mit Transfer-einkommen	34,7	31,9	27,7	36,4	30,3	21,0	18,5	17,8	26,1	29,7	28,0
HH mit Renten-einkommen	25,0	19,0	43,8	34,8	32,1	51,6	35,9	56,1	19,3	14,3	34,3

Abb. 5: Verteilung der Haushaltstypen nach Stadtteilen.

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 zeigt sich, daß im Nordwesten der Stadt in jedem dritten Haushalt mindestens ein Erwachsener Arbeitslosenunterstützung erhält, in der Südstadt, Reutershagen und den Altstadtgebieten aber nur knapp jeder fünfte.

Den höchsten Anteil an Haushalten mit Transfereinkommen hat Evershagen, gefolgt von Lichtenhagen und Groß Klein.

Tab. 13: Haushalts-Einkommens-Typen nach Familientyp (in Prozent)

	Alleinstehend	Paar	Alleinerziehend	Familie (Kinder)	insg.
rein Erwerbs-HH	35,2	27,4	56,1	59,9	41,0
rein Transfer-HH	22,2	4,8	34,3	4,9	10,8
rein Renten-HH	42,6	40,8	0,0	0,8	25,9
Erwerbs- und Transfereink.	0,0	12,9	8,6	26,8	13,9
Erwerbs- und Renteneink.	0,0	7,9	0,0	5,9	5,1
Transfer- und Renteneink.	0,0	6,1	1,0	1,8	3,3
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Entsprechend der Arbeitslosenquoten nach Familientypen gibt es bei den Alleinstehenden und Alleinerziehenden die meisten reinen Transferhaushalte. Die meisten Mischhaushalte finden sich bei den Familien, wo oft ein Partner arbeitslos ist.

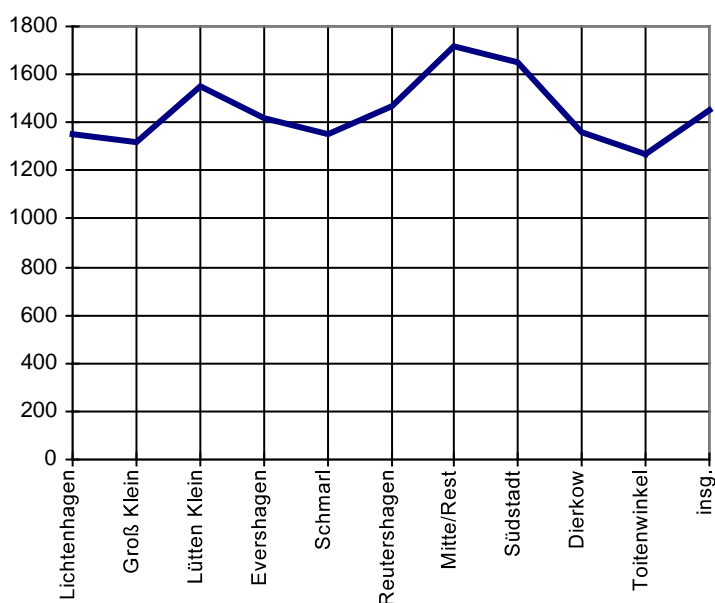
3.3 Einkommen

Das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen der befragten Haushalte liegt bei 3.055 DM². Die Verteilung der Einkommenskategorien entspricht weitgehend dem Ergebnis des Mikrozensus für 1995, wobei allerdings die mittleren Einkommen in der Mieterbefragung etwas stärker vertreten, während die Einkommensklassen ab 5.000 DM geringer vertreten sind. Gegenüber der Befragung von 1995 liegt das Durchschnittseinkommen um 300 DM höher. Dies muß allerdings nicht bedeuten, daß die Befragten heute mehr verdienen, sondern kann auch daran liegen, daß 1997 mehr Familien mit etwas höherem Einkommen geantwortet haben, was für alle Stadtteile gilt.

Tab. 14: Haushaltsnettoeinkommen nach Stadtteilen (in Prozent)

	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Mitte/Rest	Süd-stadt	Dierkow	Toitenwinkel	insg.	Mikro-zensus 1995
< 1000 DM	4,7	8,5	2,5	12,0	3,0	2,0	2,9	2,6	8,1	2,6	5,3	6,2
1000-<2000 DM	18,1	25,5	18,8	21,1	20,6	17,9	24,4	20,6	15,4	16,9	20,2	19,2
2000-<3000 DM	23,2	18,0	40,8	22,7	27,2	34,9	25,3	32,5	28,1	31,7	28,2	28,6
3000-<4000 DM	27,0	20,5	18,1	21,0	20,7	23,0	16,2	27,0	28,3	17,4	22,2	18,8
4000-<5000 DM	14,1	15,5	14,1	13,8	15,7	10,2	16,8	13,0	14,1	19,7	14,6	10,1
>5000 DM	12,9	12,0	5,7	9,4	12,8	12,0	14,4	4,3	6,0	11,7	9,5	12,2
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Durchschnittl. Haushaltseink.	3242	2976	2959	2875	3224	3143	3271	2930	2957	3237	3055	
Durchschnittl. Prokopfeink.	1350	1322	1555	1419	1349	1472	1714	1649	1362	1265	1453	

Überdurchschnittliche Einkommen werden in den Altstadtgebieten, Lichtenhagen, Schmarl, Toitenwinkel und Reutershagen erzielt. Dies hängt allerdings wesentlich von der Haushaltsgröße ab, die wiederum von der demographischen Verteilung abhängt. Um den Faktor Haushaltsgröße auszuschalten, wurde ein Prokopfeinkommen errechnet. Dieses liegt im Durchschnitt bei 1.453 DM. Wenn die Anzahl der Haushaltsmitglieder berücksichtigt wird, dann relativiert sich das hohe Haushaltseinkommen in den genannten Stadtteilen. Dort, wo es viele Familienhaushalte mit Kindern gibt, also in den „jungen“ Stadtteilen, ist das Prokopfeinkommen unterdurchschnittlich, während es in den Altstadtgebieten, Lütten Klein und der Südstadt überdurchschnittlich ist.

Abb. 6: Prokopfeinkommen nach Stadtteilen

² Das durchschnittliche Haushaltseinkommen wurde auf Grundlage der Mittelwerte der angekreuzten Einkommenskategorien errechnet. Es stellt somit nur einen Annäherungswert dar und keine exakte Größe.

3.4 Miete und Mietbelastung

Die durchschnittliche Kaltmiete (ohne Heizung und Strom) beträgt 539 DM, die Warmmiete 710 DM. Für knapp 70% liegt die Kaltmiete unter 700,-DM, für 82% die Warmmiete unter 900 DM.

Tab. 15: Kaltmiete nach Stadtteilen (in Prozent)

	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Mitte/Rest	Süd-stadt	Dierkow	Toitenwinkel	insg.
<300 DM	10,4	19,6	5,3	9,4	10,2	0,0	7,9	6,2	11,3	9,9	9,2
300 - 399 DM	19,5	18,9	7,7	21,1	9,4	13,3	11,1	17,3	21,7	18,3	16,3
400 - 499 DM	14,7	19,5	10,2	15,0	18,2	7,4	19,1	13,7	18,2	19,4	15,6
500 - 599 DM	21,0	13,8	20,4	13,9	25,6	15,5	24,1	22,9	21,0	20,7	19,7
600 - 699 DM	15,2	11,6	27,2	18,3	15,6	29,4	18,2	26,2	16,4	14,9	19,3
700 - 799 DM	5,6	6,6	16,8	10,2	11,9	26,7	8,9	10,4	7,5	12,6	10,9
800 - 899 DM	5,4	7,7	5,9	5,3	5,9	4,0	5,1	3,1	2,0	3,1	4,9
900 - 999 DM	5,2	2,2	5,8	4,0	2,5	2,3	3,6	0,0	1,8	0,0	2,8
> 1000 DM	3,0	0,0	0,7	2,7	0,7	1,3	2,1	0,0	0,0	1,1	1,2
durchschn. Kaltmiete in DM	535	475,8	609	534	542	621	560	535	495	511	539

Tab. 16: Warmmiete nach Stadtteilen (in Prozent)

	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Mitte/Rest	Süd-stadt	Dierkow	Toitenwinkel	insg.
<300 DM	2,1	5,7	0,0	3,3	1,7	0,0	2,0	0,0	0,0	0,0	1,7
300 - 399 DM	10,9	5,1	2,2	9,3	6,7	0,0	1,3	3,9	9,8	13,1	6,5
400 - 499 DM	9,1	20,7	9,0	13,6	10,9	8,0	7,2	10,2	10,9	14,3	11,7
500 - 599 DM	9,3	8,6	7,2	9,2	5,7	7,7	9,1	13,3	14,2	12,9	9,9
600 - 699 DM	13,8	11,7	12,9	14,6	17,5	18,6	24,6	28,1	25,9	22,4	18,7
700 - 799 DM	17,9	18,2	25,9	12,6	21,8	19,3	23,3	21,8	18,7	16,4	19,2
800 - 899 DM	14,0	11,7	15,5	15,4	13,4	26,5	10,8	16,2	13,6	7,1	14,3
900 - 999 DM	8,7	11,5	12,5	9,1	10,6	8,1	8,6	3,7	4,1	11,7	8,7
> 1000 DM	14,2	6,8	14,8	12,9	11,7	11,8	13,0	2,7	2,9	2,1	9,4
durchschn. Warmmiete in DM	731	665	777	709	730	778	749	682	648	647	710
Miete pro qm (warm)	13,2	12,4	14,1	13,3	12,0	13,4	13,5	12,9	11,9	12,0	12,9

Die unterschiedlichen Durchschnittswerte zwischen den Stadtteilen bedeuten keineswegs, daß zwischen den Stadtteilen verschiedene Miethöhen gezahlt werden. Die Mieten hängen vielmehr von der Wohnungsgröße bzw. der Anzahl der Zimmer und der Heizung bei der Warmmiete ab. Dies sind Werte, die entsprechend der unterschiedlichen Baustruktur zwi-

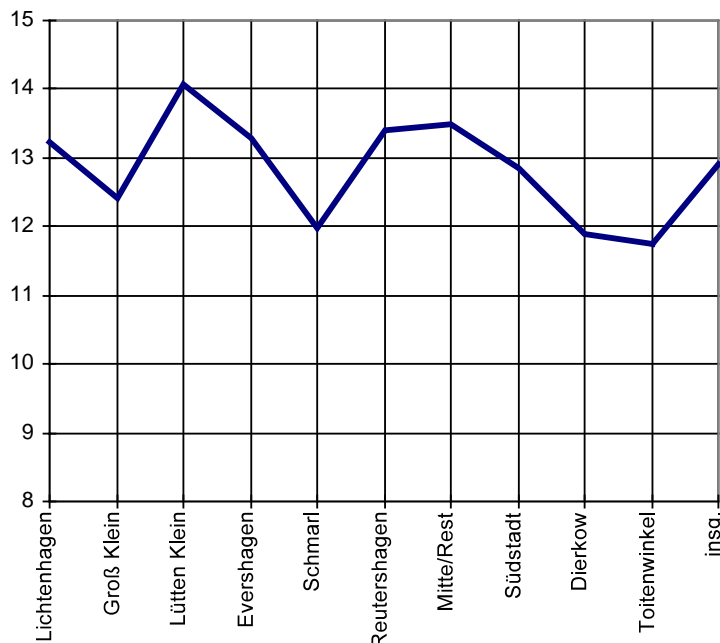
schen den verschiedenen Stadtteilen differieren. Deutlicher werden die Unterschiede, wenn man die gezahlten Mieten nach Quadratmetern betrachtet.

Tab 17: Miete und Mietbelastung nach Wohnungsgröße

	durchschn. Kaltmiete	durchschn. Warmmiete	Warmmiete pro qm	Mietbelastung in %
1 Raum Whg.	305	406	13,8	27,7
2 Raum Whg.	486	630	12,8	26,0
3 Raum Whg.	592	777	12,9	25,6
4 Raum Whg.	669	885	12,2	26,4
5 u.m. Raum Whg.	783	1089	11,8	31,6
insg.	539	710	12,9	26,3

Die höchsten Mieten werden in Lütten Klein, Mitte/Rest und Reutershagen gezahlt. In Lütten Klein, Mitte/Rest, Südstadt korreliert das mit dem Stand der Sanierung, die in diesen Stadtteilen nach Angaben aus der Befragung schon recht fortgeschritten ist, so daß die dort gezahlten Mieten zu einem großen Teil bereits Modernisierungszuschläge enthalten.

Abb. 7: Durchschnittliche Quadratmetermiete (warm) nach Stadtteilen (in DM)



Insgesamt sind die Unterschiede zwischen den einzelnen Ortsteilen aber noch recht gering. Dasselbe gilt für die Unterschiede zwischen den einzelnen Familientypen: dort zahlen zwar Paare mit im Durchschnitt 10,14 DM/qm und Alleinstehende mit 10,13 DM/qm (kalt) eine höhere Miete, als Familien mit Kindern. Die Differenz ist aber relativ gering (0,71 DM/qm) und erklärt sich zum einen daraus, daß Alleinstehende und Parhaushalte (Rentner) in der Südstadt und in Reutershagen überdurchschnittlich vertreten sind und in diesen Stadtteilen

aufgrund der stattgefundenen Modernisierungsmaßnahmen tendenziell höhere Mieten gezahlt werden, sowie aus der Tatsache, daß größere Wohnungen, wie sie von Familien bewohnt werden, allgemein tendenziell preiswerter sind, als kleine.

Nach Einkommensgruppen ist kein signifikanter Zusammenhang zwischen gezahlter Miete und Einkommen festzustellen. Eine deutliche Segregation von Mietern nach Einkommen scheint also bis jetzt - zumindest im Bestand der hier untersuchten Gesellschaften - zwischen den großräumigen Stadtteilen nicht stattgefunden zu haben.

Die Mietbelastung, d.h. der Anteil des Haushaltseinkommens, der für die Miete aufgewandt werden muß, liegt bei durchschnittlich 26,6%. Die Mietbelastungsquoten variieren dabei etwas zwischen den Stadtteilen.

Tab. 18: Durchschnittlicher Anteil der Miete am Haushaltseinkommen nach Stadtteilen (Mietbelastung in Prozent)

	Mietbelastung
	in %
Lichtenhagen	26,0
Groß Klein	26,7
Lütten Klein	29,1
Evershagen	29,2
Schmarl	25,4
Reutershagen	27,8
Mitte/Rest	27,6
Südstadt	25,3
Dierkow	25,2
Toitenwinkel	21,8
insg.	26,6

Die Unterschiede sind nur gering (+/- 5%). Die Mietbelastung ist am höchsten in Evershagen und Lütten Klein und am niedrigsten in Toitenwinkel. Die Unterschiede resultieren dabei sowohl aus der unterschiedlichen Verteilung von Wohnungsgrößen und Haushaltstypen, als auch aus den unterschiedlichen Einkommen.

Gegenüber der Befragung von 1995 ist die Mietbelastung um einen Prozentpunkt gestiegen (von 25,5% auf 26,6%). Während die Verteilung zwischen den Stadtteilen 1995 äußerst gering war, ist die Differenz 1997 deutlich größer. Allerdings kann das an der Beteiligung der Wohnungsgenossenschaften liegen, 1995 waren es nur die Mieter der WIRO, die damals über die Stadtteile hinweg ein relativ einheitliches Mietniveau bot.

Deutlicher wird das Bild, wenn man die Mietbelastung nach Familientypen betrachtet:

Tab. 19: Durchschnittliche Mieten und Mietbelastung nach Haushaltstypen

	durchschn. Kaltmiete	durchschn. Warmmiete	Warmmiete pro qm	Mietbelastung in %
Alleinstehend	428	552	12,9	33,7
Paar	562	721	12,9	23,8
Alleinerziehend	596	794	13,0	38,6
Familie (Kinder)	603	822	12,8	22,2
insg.	539	710	12,9	26,3

Wie schon 1995 ist die Situation von Alleinerziehenden am dramatischsten. Fast jeder vierte Alleinerziehendenhaushalt mußte für die Miete die Hälfte oder mehr vom Haushaltseinkommen ausgeben. Im Durchschnitt beträgt der Anteil bei ihnen 38,6%. Nur wenig besser ist auch die Situation Alleinstehender, von denen fast jeder fünfte mehr als die Hälfte des Einkommens für die Miete aufwenden muß. Im Durchschnitt muß von Alleinstehenden ein Drittel des Einkommens für Miete aufgewandt werden.

Tab. 20: Durchschnittliche Mieten und Mietbelastung nach Haushalts-Einkommens-typen

	durchschn. Kaltmiete	durchschn. Warmmiete	Warmmiete pro qm	Mietbelastung in %
rein Erwerbs-HH	546	732	12,9	22,9
rein Transfer-HH	490	654	13,3	41,9
rein Renten-HH	523	663	12,9	27,7
Erwerbs- und Transfereink.	561	740	13,0	25,3
Erwerbs- und Renteneink.	556	772	12,4	20,4
Transfer- und Renteneink.	593	765	12,3	30,7
insg.	539	710	12,9	26,3

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

3.5 Wohngeld

Knapp jeder zehnte Haushalt (9,4%) bezieht Wohngeld, weitere 6,2% haben einen Antrag gestellt. Dies sind weniger Wohngeldbezieher als in der Befragung von 1995 (16,5%). Dieser Unterschied kann aus der Zusammensetzung des Samples resultieren.

Tab. 21: Bezug von Wohngeld nach Stadtteilen

	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Mitte/Resort	Südstadt	Dierkow	Toitenwinkel	insg.
Wohngeldbezug	8,9	9,7	14,4	15,2	7,2	9,8	8,4	5,4	4,5	7,6	9,4
kein Wohngeld	81,5	80,6	83,3	72,3	85,6	90,2	89,5	91,8	91,0	87,0	84,3
Antrag gestellt	9,6	9,7	2,3	12,5	7,2	0,0	2,1	2,7	4,5	5,4	6,2
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Nach Stadtteilen differenziert ist der Anteil der Wohngeldbezieher und -antragsteller in Evershagen am höchsten, gefolgt von Groß Klein und Lichtenhagen.

Tab. 22: Wohngeldbezug nach Haushaltstyp

	Alleinstehend	Paar	Alleinerziehend	Familie (Kinder)	insg.
ja	14,0	2,7	39,1	7,4	9,2
nein	76,8	93,9	47,8	86,2	84,4
Antrag gestellt	9,2	3,4	13,0	6,3	6,4
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Nach Familientyp beziehen am häufigsten Alleinerziehende und Alleinstehende Wohngeld und nach Erwerbstyp die reinen Transferhaushalte. Nach Alter sind es vor allem die jungen Jahrgänge, die Wohngeld beziehen.

Die Höhe des Wohngeldes liegt bei durchschnittlich 179 DM. 63% erhalten mehr als 100 DM Zuschuß zu ihrer Miete.

Tab. 23: Höhe des Wohngeldes

Höhe des Wohngeldes (DM)	Haushalte (Prozent)
<50 DM	23,6
50 - 99 DM	13,4
100 - 199 DM	26,6
200 u.m. DM	36,4
insg.	100,0

Da Wohngeld u.a. von der Zahl der Haushaltsmitglieder abhängt, erhalten größere Haushalte, d.h. überwiegend Familien mit Kindern ein durchschnittlich höheres Wohngeld als Alleinstehende und Paare.

4. Wohndauer und Zuzugszeitraum

Im Gegensatz zu den vorangegangenen Befragungen wurde 1997 nach der Wohndauer in der Wohnung, im Stadtteil und in der Stadt Rostock gefragt. Im Ergebnis spiegelt sich zunächst das Wachstum der Stadt Rostock bis 1989 wider. Nur ein Viertel der Bezugspersonen aus den befragten Haushalten ist in Rostock geboren (24,7%), Dreiviertel sind irgendwann nach Rostock zugezogen. 41% von den Zugezogenen kamen bereits vor 30 Jahren oder mehr nach Rostock, weitere 41% in der Zeit zwischen 1968 und 1987. Jeweils 9% sind zwischen 1988 und 1991 sowie zwischen 1992 und 1997 nach Rostock gezogen.

Der größte Teil (80%) der Zugezogenen und fast alle in Rostock Geborenen sind irgendwann innerhalb der Stadt umgezogen. Nur 17,7% wohnen noch im gleichen Stadtteil und in der gleichen Wohnung, in die sie Zugezogen sind. Dies gilt freilich besonders für jene, die erst in den letzten zehn Jahren nach Rostock gezogen sind. Aber immerhin 39% derjenigen, die nie den Stadtteil oder die Wohnung gewechselt haben, wohnen seit mehr als 20 Jahren dort. Diese Dauerhaftigkeit des Wohnens findet sich vor allem in den älteren Neubaugebieten, wie der Südstadt, Reutershagen und Lütten Klein.

Tab. 24: Wohndauer im Stadtteil (in Prozent)

Wohndauer in Jahren	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Mitte/Resort	Südstadt	Dierkow	Toitenwinkel	insg.
0 - 5 J.	20,7	18,2	18,8	25,8	17,9	12,3	27,4	15,8	34,2	41,8	22,7
6 - 10 J.	15,3	21,4	8,9	16,4	11,9	4,4	15,8	15,4	33,8	52,3	18,7
11 - 19 J.	15,6	60,4	17,6	17,6	64,0	13,1	26,2	11,2	32,0	5,9	25,5
20 - 29 J.	48,4	0,0	41,3	39,5	6,2	13,5	10,5	12,5	0,0	0,0	20,3
30 u.m. J.	0,0	0,0	13,3	0,7	0,0	56,8	20,1	45,1	0,0	0,0	12,8

Die Wohndauer im Stadtteil richtet sich weitgehend nach dem Entstehungszeitraum der Wohngebiete, aber auch nach der Fluktuation in den letzten Jahren.

Zunächst findet sich in den älteren Wohngebieten auch die längste Wohndauer und in den jungen Vierteln die höchsten Raten an Zuzügen seit 1992. Ausnahmen bilden Evershagen und die Altstadtgebiete, die relativ hohe Werte bei den Zuzügen in den letzten Jahren zu verzeichnen haben. Hier scheint die Fluktuation seit 1992 etwas höher gewesen zu sein als in den anderen Stadtteilen.

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. Nach Familientyp ha-

ben Paar-Haushalte die längste Wohndauer (20 Jahre im Durchschnitt) und Familien sowie Alleinerziehende die durchschnittlich kürzeste (10 bzw. 11 Jahre).

Tab. 25: Wohndauer in der Wohnung

	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Mitte/Res t	Süd-stadt	Dierkow	Toitenwinkel	insg.
0 - 5 J.	32,9	34,1	25,6	33,7	22,5	23,1	34,4	21,3	38,7	46,2	30,8
6 - 10 J	13,4	20,3	10,5	17,3	17,1	20,0	18,8	14,8	34,4	49,5	20,0
11 - 19 J.	16,8	45,5	18,8	16,3	54,1	13,8	25,0	11,5	26,9	4,3	22,6
20 - 29 J.	36,9	0,0	34,6	32,1	6,3	12,3	9,4	17,5	0,0	0,0	17,7
30 u.m J.	0,0	0,0	10,5	0,5	0,0	30,8	12,5	35,0	0,0	0,0	8,9
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Wohnen 22% erst seit höchstens fünf Jahren im *Stadtteil*, so sind aber 30,8% in den letzten fünf Jahren in eine neue *Wohnung* gezogen, d.h. etliche Haushalte sind nicht nur beim Umzug in einen neuen Stadtteil in ihre gegenwärtige Wohnung gezogen, sondern innerhalb des Stadtteils umgezogen (18,9% aller Haushalte).

Tab. 26 Anteil der Wohnungswechsel innerhalb des Stadtteils an allen zu- bzw. umgezogenen Haushalten im Stadtteil (in Prozent)

	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Mitte/Res t	Süd-stadt	Dierkow	Toitenwinkel	insg.
Whg.-Wechsel	21,1	21,5	25,4	16,4	12,1	40,0	21,3	15,8	11,0	12,2	18,9

Die höchste Rate an Wohnungswechseln innerhalb des Stadtteils hat Reutershagen, wo 40% umgezogen sind, ohne den Stadtteil zu wechseln. Selbst in Stadtteilen wie Lichtenhagen und Groß Klein, die ein relativ schlechtes Image haben, haben überdurchschnittliche viele die Wohnung innerhalb des Stadtteils gewechselt. Diese Wohnungswechsel haben freilich schon vielfach vor 1989 stattgefunden, aber etwa die Hälfte der Befragten ist erst seit 1992 in eine neue Wohnung gezogen ohne den Stadtteil zu wechseln. Dies gilt insbesondere für den Nordwesten außer Lütten Klein und den Nordosten, wo zwei Drittel der Wohnungswechsel in den letzten fünf Jahren stattfanden.

Eine bestimmte Wohndauer im Stadtteil ist dabei nicht entscheidend für den Wohnungswechsel, außer, daß diejenigen, die erst vor kurzem zugezogen sind, weniger häufig die Wohnung gewechselt haben als jene, die schon zehn, zwanzig oder mehr Jahre im Viertel wohnen.

Die 22% Zuzüge in die Stadtteile seit 1992 lassen auf eine relativ hohe Fluktuation schließen. Fluktuation kann bedeuten, daß dadurch nicht nur einfach die Bevölkerung in den Stadtteilen „auffrischt“, die Bevölkerungsstruktur also letztlich reproduziert wird, sondern sie kann auch bedeuten, daß allmählich eine Veränderung der Bevölkerungsstruktur stattfindet. Der Vergleich der Befragungen von 1995 und 1997 läßt zwar eine solche Strukturveränderung noch nicht erkennen, jedoch ist der Beobachtungszeitraum noch zu kurz, um eindeutige Veränderungen auf der großräumigen Stadtteilebene erwarten zu können und hat auch der Wohnungsmarkt seit etwa 1992 erst allmählich an Dynamik gewonnen.

Ein Vergleich der sozialstrukturellen Merkmale jener, die schon seit mehr als fünf Jahren in den Stadtteilen wohnen und jenen, die erst in den letzten Jahren zugezogen sind, läßt aber zumindest einen Trend der weiteren Entwicklung erkennen. Bisher haben die Zuzüge (und die Fortzüge, die mit der Befragung nicht erfaßt werden) offensichtlich nicht dazu geführt, daß dramatische Veränderungen in der Sozialstruktur der Stadtteile stattgefunden haben. Andererseits ist deutlich erkennbar, daß die seit 1992 Zugezogenen in manchen Stadtteilen überdurchschnittlich zu den eher sozial Schwachen zu zählen sind.

Tab. 27: Erwerbsstatus der Zugezogenen und der Langzeitbewohner nach Stadtteilen

	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Mitte/Resort	Südstadt	Dierkow	Toitenwinkel	insg.
Zugezogen seit 1992											
beschäftigt	48,1	45,5	52,4	43,2	44,4	87,5	58,3	55,6	51,7	62,5	52,4
arbeitslos/FuU/ Sozialhilfe	29,6	40,9	19,0	31,8	27,8	12,5	4,2	3,7	17,2	15,6	21,0
nichterwerbstätig	11,1	9,1	9,5	4,5	16,7	0,0	12,5	3,7	13,8	9,4	9,1
Rentner	11,1	4,5	19,0	20,5	11,1	0,0	25,0	37,0	17,2	12,5	17,5
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Wohnhaft im Stadtteil seit mehr als fünf Jahren											
beschäftigt	55,1	55,3	36,3	36,4	50,6	33,3	50,0	36,1	64,5	76,5	46,8
arbeitslos/FuU/ Sozialhilfe	15,0	17,0	11,8	23,1	16,9	9,3	13,2	9,5	14,5	9,8	14,6
nichterwerbstätig	4,7	6,4	3,9	2,8	4,5	1,9	0,0	0,7	1,6	3,9	3,1
Rentner	25,2	21,3	48,0	37,8	28,1	55,6	36,8	53,7	19,4	9,8	35,6
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Insbesondere in Groß Klein, Evershagen, Lichtenhagen und Schmarl ist der Anteil der Arbeitslosen und Sozialhilfeempfänger unter den seit 1992 Zugezogenen überdurchschnittlich hoch.

Abb. 8: Anteil der Arbeitslosen und Sozialhilfeempfänger an der Zuzügen seit 1992 und den Langzeitbewohnern nach Stadtteilen (in Prozent)

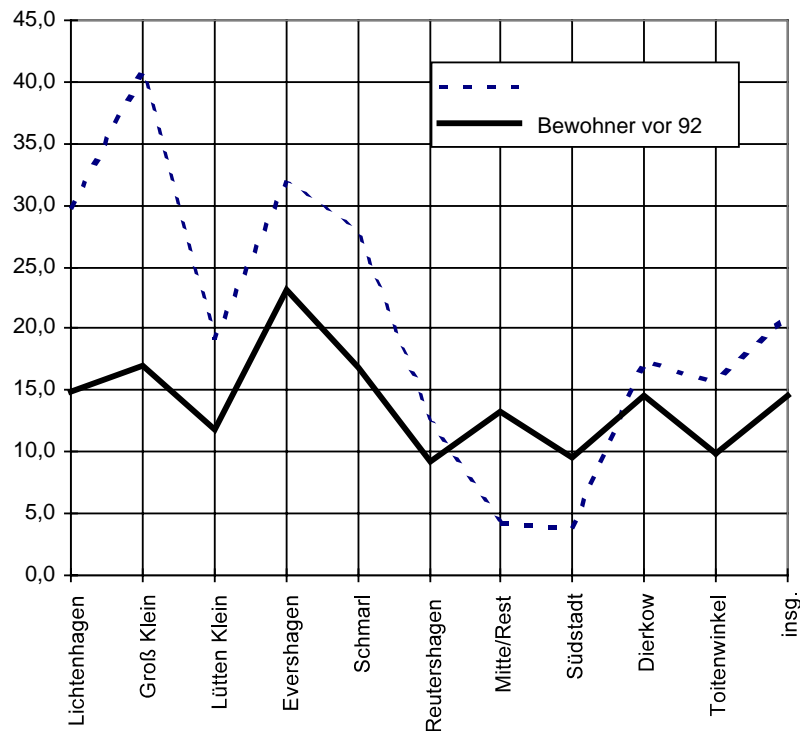
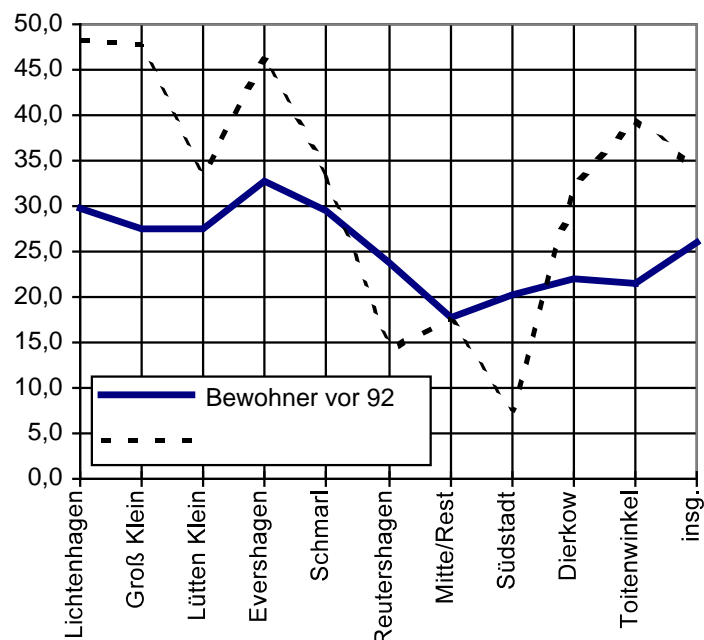


Abb. 9: Anteil der Haushalte mit Transfereinkommen an den Zuzügen seit 1992 und den Langzeitbewohnern nach Stadtteilen (in Prozent)



Ein ähnliches Bild ergibt sich, wenn man nach Haushalts-Einkommenstyp unterscheidet. Auch hier zeigt sich, daß Zugezogene häufiger auf Transfereinkommen angewiesen sind als Langzeitbewohner und zwar insbesondere in den nordwestlichen Stadtteilen.

Tab. 28: Haushalts-Einkommenstypen der Zugezogenen und der Langzeitbewohner nach Stadtteilen (in Prozent)

	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Mitte/Res t	Süd-stadt	Dierkow	Toitenwinkel	insg.
Zugezogen seit 1992											
Haushalte mit Transfereinkommen	48,1	47,8	33,3	46,5	33,3	14,3	17,4	7,1	32,1	39,4	34,3
Wohnhaft im Stadtteil seit mehr als fünf Jahren											
Haushalte mit Transfereinkommen	29,6	27,5	27,5	32,9	29,5	23,6	17,6	20,3	22,0	21,6	25,9

Nach Familientyp ist das Bild nicht so eindeutig. Alleinstehende ziehen überdurchschnittlich in die Südstadt und Lütten Klein, wobei es sich dort in der Mehrheit um ältere Personen handelt. In die Altstadtgebiete ziehen eher jüngere oder Personen mittleren Alters und in Groß Klein machen überwiegend jüngere Personen die Zugezogenen Alleinstehenden aus. Hier handelt es sich wahrscheinlich vielfach um junge Leute, die von Zuhause ausgezogen sind und eine in Groß Klein relativ preiswerte Einzimmerwohnung bezogen haben.

Tab. 29: Familientyp der Zugezogenen und der Langzeitbewohner nach Stadtteilen

	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Mitte/Res t	Süd-stadt	Dierkow	Toitenwinkel	insg.
Zugezogen seit 1992											
Alleinstehend	21,4	40,9	43,5	25,0	23,5	0,0	52,2	57,1	42,9	22,6	34,5
Paar	21,4	0,0	17,4	22,9	11,8	0,0	34,8	35,7	25,0	35,5	23,1
Alleinerziehend	10,7	9,1	13,0	8,3	5,9	14,3	4,3	3,6	3,6	16,1	8,6
Familie (Kinder)	46,4	50,0	26,1	43,8	58,8	85,7	8,7	3,6	28,6	25,8	33,7
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Wohnhaft im Stadtteil seit mehr als fünf Jahren											
Alleinstehend	18,4	32,7	19,0	29,2	17,2	23,2	27,9	30,0	18,6	10,0	31,5
Paar	40,4	17,3	60,0	43,8	34,5	48,2	38,2	52,0	23,7	14,0	52,4
Alleinerziehend	8,8	6,1	9,5	5,6	11,5	3,6	7,4	2,7	8,5	10,0	9,2
Familie (Kinder)	32,5	43,9	11,4	21,5	36,8	25,0	26,5	15,3	49,2	66,0	38,4
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

In Reutershagen, der Südstadt und Lütten Klein ziehen eher alleinstehende Rentner oder Rentner-Ehepaare zu.

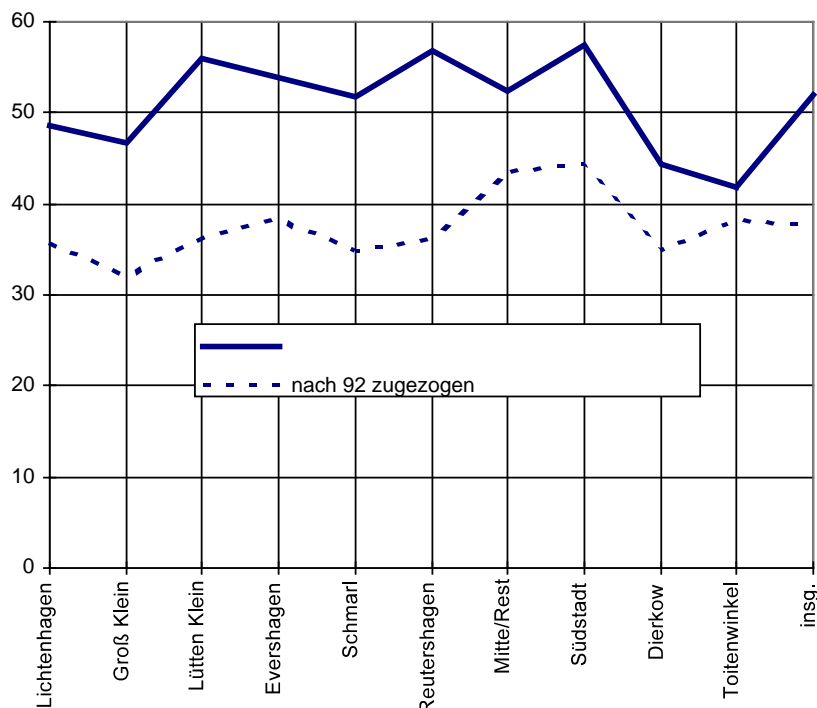
Familien wiederum ziehen in die Stadtteile, in denen ohnehin schon überdurchschnittlich viele Familien wohnen.

Nach Alter differenziert liegt das Durchschnittsalter der Zugezogenen zwar immer deutlich unter dem der Langzeitbewohner, jedoch zeigt sich nach Stadtteilen betrachtet eine ähnliche Verteilung von Zugezogenen und Langzeitbewohnern.

Tab. 30: Durchschnittsalter der Zugezogenen und der Langzeitbewohner nach Stadtteilen (in Jahren)

	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Mitte/Rest	Süd-stadt	Dierkow	Toitenwinkel	insg.
Zugezogen seit 1992											
Durchschnittsalter	35,6	32,0	36,1	38,5	34,9	36,2	43,6	44,4	34,9	38,2	37,7
Wohnhaft im Stadtteil seit mehr als fünf Jahren											
Durchschnittsalter	48,5	46,7	56,0	53,9	51,8	56,9	52,5	57,6	44,5	41,7	51,9

Abb. 10: Durchschnittsalter der Zugezogenen und der Langzeitbewohner nach Stadtteilen (in Jahren)



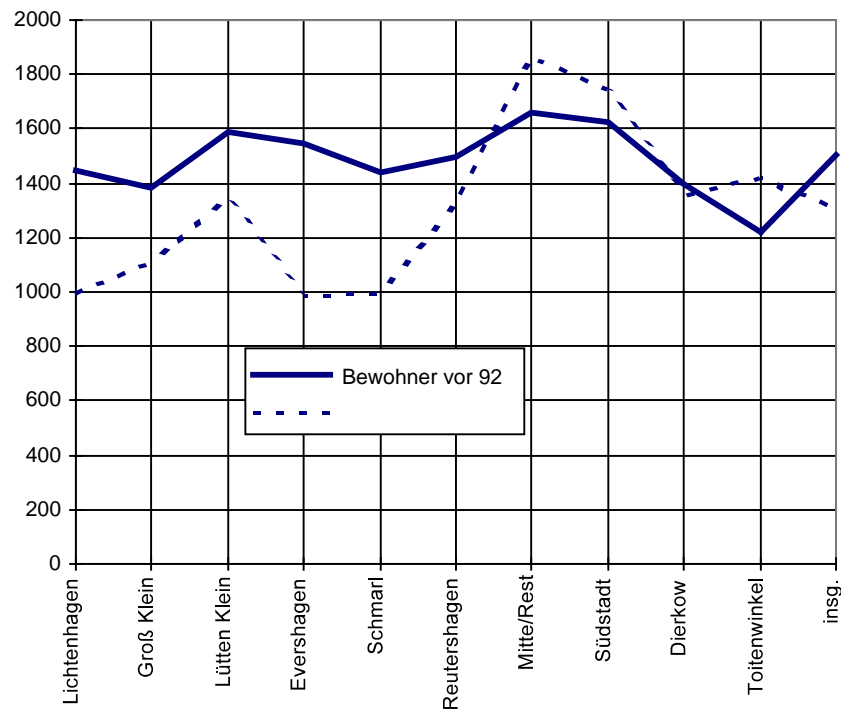
Tab. 31: Prokopfeinkommen der Zugezogenen und der Langzeitbewohner nach Stadtteilen (in Jahren)

	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Mitte/Rest	Süd-stadt	Dierkow	Toitenwinkel	insg.
Zugezogen seit 1992											
Prokopfeinkom.	995	1105	1347	987	996	1327	1865	1745	1353	1420	1312
Wohnhaft im Stadtteil seit mehr als fünf Jahren											
Prokopfeinkom.	1444	1380	1592	1544	1442	1494	1661	1628	1398	1223	1501

Mit dem Erwerbsstatus der zugezogenen korreliert das unterdurchschnittliche Prokopfeinkommen der Zugezogenen. Insbesondere in den nordwestlichen Stadtteilen liegt es erheblich unter dem der schon länger dort Wohnenden. In den Altstadtgebieten und in der Südstadt ist es umgekehrt, dort ziehen Haushalte zu, deren Prokopfeinkommen noch über

dem liegt, was die Langzeitbewohner bereits an überdurchschnittlichem Einkommen aufweisen können.

Abb. 11: Prokopfeinkommen der Zugezogenen und der Langzeitbewohner nach Stadtteilen (in Jahren)



Die soziale und demographische Struktur der in den letzten Jahren in die Stadtteile Zugezogenen weicht insbesondere hinsichtlich der sozialen Struktur von jener der bereits länger im Stadtteil Wohnenden ab. Zum einen kann aus der Analyse der Befragungsdaten geschlossen werden, daß nach demographischen Merkmalen eine Reproduktion der jeweiligen Stadtteilbevölkerung durch die Zuzüge stattfindet. In die „jungen“ Stadtteile mit ihrer durch Familien geprägten Struktur ziehen überwiegend wieder junge Familien zu. In die „älteren“ Stadtteile ziehen eher Senioren (Südstadt, z.T. Lütten Klein) oder Familien mit älteren Kindern (Reutershagen) zu. Insofern verjüngt sich die Bevölkerung in der Südstadt nicht durch Zuzüge und die Bevölkerung in Groß Klein, Toitenwinkel usw. bleibt „jung“, insbesondere dann, wenn aus dem Stadtteil Familien mit älteren Kindern wegziehen. Hält die Tendenz an, werden die vorhandenen Disparitäten, die sich aus der unterschiedlichen demographischen Struktur ergeben, zwischen den Stadtteilen festgeschrieben.

Zum anderen gibt die Analyse aber auch Anlaß zur Besorgnis, insbesondere was die Entwicklung von Evershagen, Groß Klein und Lichtenhagen angeht. Dort nimmt unter den Zuzügen die Zahl der sozial Schwachen in den letzten Jahren deutlich zu. Auch wenn bei einer jahresweisen Betrachtung die Fallzahlen sehr gering sind, deutet sich eine Zunahme von

Zuzügen sozial Schwacher insbesondere nach Groß Klein an. In der Zeit von 1992 bis 1994 war deren Anteil unter den Zugezogenen zunächst in Evershagen sehr hoch und in Groß Klein eher gering. Seit 1995 ist der Anteil in Evershagen auf einen Durchschnittswert zurückgegangen, während nunmehr mehr als die Hälfte der in diesem Zeitraum nach Groß Klein gezogenen Haushalte Transferhaushalte sind. Hält diese Entwicklung an, sind soziale Probleme im Stadtteil kaum noch zu vermeiden.

In den Altstadtgebieten hingegen ziehen zunehmend besser verdienende Haushalte zu. Das Einkommensniveau steigt hier deutlich an, was wiederum auch auf die Verdrängung von sozial Schwachen schließen läßt, denen nichts anderes übrig bleibt, als in Stadtviertel mit einem relativ preiswerten Wohnungsangebot umzuziehen.

Zu befürchten ist, daß die prognostizierte aber im Trend unübersehbare Entwicklung in den nächsten Jahren fortschreiten wird. Wenn nämlich:

- a) die Modernisierungen der letzten Jahre über die Einführung des Vergleichsmietensystems an die Mieten bei Neuvermietung weitergegeben werden und sich damit endgültig preiswerte und teurere Wohnlagen herausbilden,
- b) dieser Trend durch die räumlich selektiven Wanderungsbewegungen höherer Einkommensgruppen, die in den beliebteren Wohnlagen zu einem Nachfragedruck auf die Mieten führen und diese tendenziell hochtreiben, verstärkt wird und
- c) durch die Verschlechterung der staatlichen Transferleistungen (Auslaufen der Sonder-Wohngeldregelungen Ost, Ausbleiben der Anpassung des Wohngeldes an die Mietenentwicklung, Auslaufen von ABM) für Alleinerziehende, ärmere Alleinstehende und Familien der finanzielle Spielraum in den nächsten Jahren eher kleiner wird,

dann ist ein Ingangkommen von sozialer Segregation mit der Folge einer Konzentration sozialer Probleme in bestimmten Stadtteilen auch in Rostock sehr wahrscheinlich.

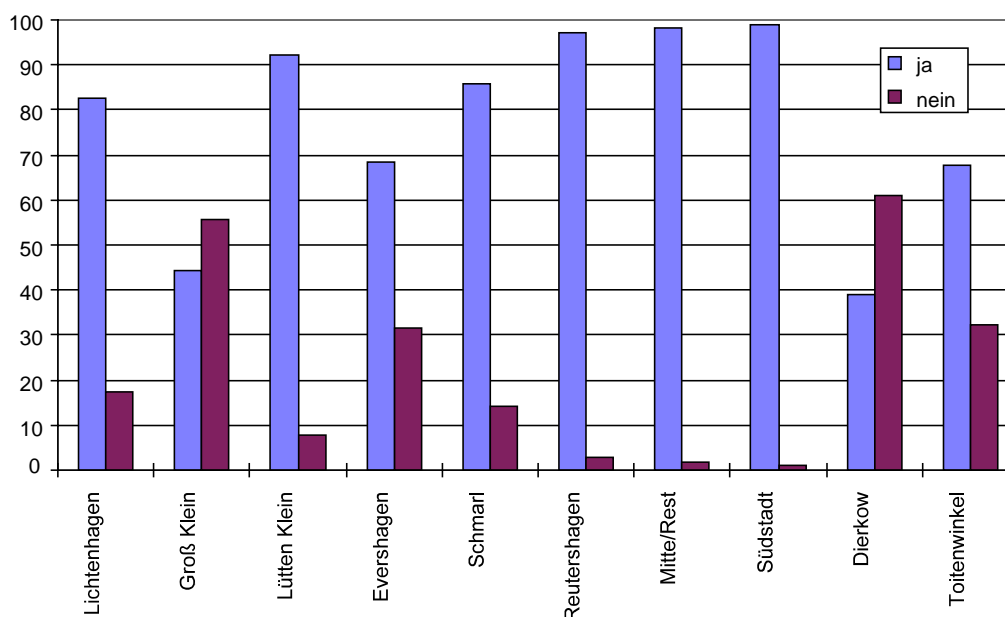
5. Wohnsituation und Wohnbefindlichkeit

5.1 Probleme des Stadtteils und des Wohnumfeldes

5.1.1 Wohlfühlen im Stadtteil

Wie 1995 geben drei Viertel aller Befragten an, gerne in ihrem Stadtteil zu wohnen (77%). Zwar ist in beiden Befragungen eine unterschiedliche Fragestellung verwendet worden („Wohlfühlen“ 1995 und „gerne wohnen“ 1997), in der Tendenz ergibt sich aber ein vergleichbares Ergebnis, was sich auch in der Verteilung zwischen den Stadtteilen zeigt: Am höchsten ist die Zufriedenheit in der Südstadt, Reutershagen und den Altstadtgebieten, wo jeweils nur ein bis drei Prozent aller Befragten angeben, nicht gerne in ihrem Stadtteil zu wohnen. Am unzufriedensten mit den Verhältnissen in ihrem Stadtteil sind - wie schon in der Befragung von 1995 - die Mieter in Groß Klein und Dierkow, denn dort wohnt mehr als die Hälfte der Befragten nicht gerne. Im Vergleich zur Befragung von 1995 hat in Evershagen und Toitenwinkel die Unzufriedenheit etwas zugenommen.

Abb. 12: „Wohnen Sie gerne in ihrem Stadtteil“?

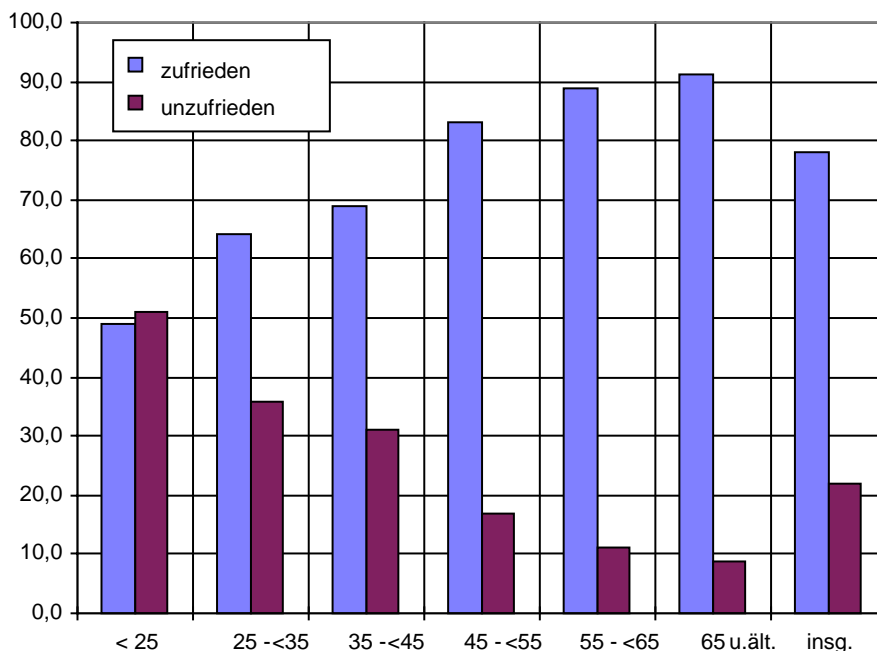


Die Zufriedenheit steigt mit zunehmendem Alter. Während sich bei Jüngeren unter 25 Jahren Zufriedenheit und Unzufriedenheit nahezu die Waage halten, wohnen ca. 90% der Rentner gerne in ihrem Stadtteil.

Über die Gründe, warum Ältere überwiegend lieber in ihren Stadtteilen wohnen, kann hier nur gemutmaßt werden. Wahrscheinlich ergibt sich die Zustimmung zum Stadtteil aus einer längeren Wohndauer und einer damit einhergehenden stärkeren Verwurzelung. In der Tat

steigt mit zunehmender Wohndauer der Grad der Zufriedenheit an. Sind von den in den letzten fünf Jahren Zugezogenen noch 37% unzufrieden, sind es von den seit mehr als 20 Jahren im Stadtviertel Wohnenden nur noch 6%.

Abb. 13: Zufriedenheit mit dem Stadtteil nach Alter (in Prozent).



Tab. 32: Zufriedenheit mit dem Stadtteil nach Alter (in Prozent).

	< 25	25 - <35	35 - <45	45 - <55	55 - <65	65 u.ält.	insg.
ja	49,0	64,3	68,9	83,0	88,9	91,1	77,9
nein	51,0	35,7	31,1	17,0	11,1	8,9	22,1
zus.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Möglich ist aber auch, daß das stärker geäußerte „gerne im Stadtteil leben“ Ausdruck einer passiveren Lebenseinstellung ist, die sich eher mit den Verhältnissen abfindet, als aktiv nach Veränderung zu streben. In den Gesprächen hat sich jedenfalls immer wieder gezeigt, daß das Verhältnis zum Stadtteil sehr ambivalent ist. Die Antwort auf die Frage, „wohnen Sie gerne hier?“, ist für die meisten „*nicht so einfach*“ zu beantworten, da nicht nur Vor- und Nachteile sondern auch individuell erreichbare Alternativen abgewogen werden müssen. So ergibt sich die eindeutige Festlegung auf „ja, wohne gerne hier“ bei einigen aus der Einsicht, daß die Vorteile doch überwiegen, während sich andere, weil eben Alternativen fehlen, letztlich nur mit der Situation zufrieden geben.

Frage: „Wohnen Sie gerne hier?“

Antwort: „Das ist nicht so einfach zu beantworten. Ich mag Neubau eigentlich nicht, ich habe hier aber eine der ganz wenigen Wohnlagen, wo auf beiden Seiten Grün ist, ich habe keinen Gegenüber, es ist hell, Warnemünde ist fünf Minuten weg... Wenn das nicht wäre, wäre ich hier schon längst raus. Das ist es, was mich hier wirklich hält, die Lage ist einfach schön.“

Was mir aber nicht gefällt, daß sind die Leute im Haus, obwohl ich viele gar nicht kenne. Die Treppe wird nicht gemacht, es kümmert sich keiner ... und es ist sehr hellhörig, das stört, zumal hier über mir gerade eine junge Familie eingezogen ist, aber da kann man nix machen, da muß man eben Oropax nehmen. Ein Vorteil ist noch der Preis, für 67 qm 790,-DM warm.“ (Groß Klein)

Mitunter hat man sich vor einigen Jahren noch wohl gefühlt, man ist inzwischen im Wohngebiet verwurzelt („Wir waren Erstbezug“ war in den Gesprächen in diesem Zusammenhang oft zu hören), aber jetzt haben sich einige Bedingungen verschlechtert. Man sieht nunmehr aber kaum noch eine Möglichkeit, noch einmal umzuziehen.

Frage: „Wohnen Sie gerne hier?“

Antwort: „Schwer zu sagen. Eigentlich nicht mehr, das Klima hat sich in den letzten Jahren sehr verschlechtert. Dreck, Lärm. Vor allem die Leute, die hier neu eingezogen sind, machen Krach. ... Wobei man sagen muß, früher als wir hier eingezogen sind, hat einen das nicht so gestört, man hatte ja auch Kinder.... Und dann ist das so, das viele Bekannte jetzt raus sind, sich was gebaut haben. ... Andererseits hat man hier schon noch Wurzeln, und dann ist ja auch einfach die Frage, was man sich leisten kann, ein Eigenheim kommt sowieso finanziell für uns nicht in Frage, und wenn wir uns eine neue Wohnung suchen, wird das ja auch teurer. Ja, also wenn sie so genau fragen, muß ich sagen, daß unsere Einkommensverhältnisse heute eher schlecht sind - also viel haben wir nicht.“ (Evershagen)

Nach Haushaltstypen differenziert leben Alleinstehende und Paar-Haushalte (ohne Kinder) am liebsten in ihren Stadtteilen, während die Zufriedenheit bei Familien mit Kindern deutlich abnimmt.

Die Unzufriedenheit wächst mit steigender Haushaltsgröße. Nur noch 47,3% der Fünf- und mehr-Personen-Haushalte leben gerne in ihrem Stadtteil, während das bei 79,5% der Ein-Personen-Haushalte und 84,9% der Zwei-Personen-Haushalte der Fall ist.

Das Zusammenfallen von geringer Haushaltsgröße und hoher Zufriedenheit überrascht nicht, da Haushaltstypen in hohem Maße mit dem Alter korrelieren. Ein großer Anteil der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte wird von Rentnern gebildet, die sich (wie gezeigt) eher positiv zu ihrem Stadtteil äußern.

Nach dem Einkommen und dem Erwerbsstatus gibt es kaum Unterschiede, die Zufriedenheit liegt bei den Einkommensgruppen bis 4.000 DM bei 75% bis 85%, nur bei den höheren Einkommensgruppen ist sie ein wenig niedriger. Beim Erwerbsstatus ragen nur die Rentner durch außergewöhnliche Zufriedenheit heraus.

Die Zufriedenheit mit der Wohnung ist mit 81% etwas höher als mit dem Stadtteil (77%). Im Gegensatz zur Bewertung des Stadtteils sind hier die Unterschiede zwischen den Stadtteilen nicht ganz so groß. In der Tendenz korreliert aber beides: Die Unzufriedenheit mit der Woh-

nung ist auch dort besonders groß, wo Unzufriedenheit mit dem Stadtteil geäußert wird. 89% derjenigen, die gerne im Stadtteil wohnen, sind auch mit der Wohnung zufrieden. Demgegenüber sind nur 52% die ungerne im Stadtteil wohnen zumindest mit der Wohnung zufrieden.

Tab. 33: Zufriedenheit mit der Wohnung („Wohnen Sie gern in ihrer Wohnung?“) (in Prozent)

	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Mitte/Resort	Südstadt	Dierkow	Toitenwinkel	insg.
gerne	81,2	63,4	82,5	76,3	85,1	91,7	92,7	94,3	71,4	70,9	81,0
ungerne	18,8	36,6	17,5	23,7	14,9	8,3	7,3	5,7	28,6	29,1	19,0
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Mit dem Stadtteil zufrieden aber mit der Wohnung unzufrieden ist man überdurchschnittlich in Groß Klein und Evershagen (26% bzw. 21% sind trotz Zufriedenheit mit dem Stadtteil mit der Wohnung unzufrieden). Von ihnen werden auch die Ausstattungsmerkmale der Wohnung deutlich schlechter beurteilt als von anderen Befragten.

Umgekehrt ist man in diesen beiden Stadtteilen auch häufiger mit der Wohnung zufrieden, lebt aber ungerne im Stadtteil (ca. 70%).

Die Zufriedenheit mit dem Stadtteil und der Wohnung korreliert eng mit dem Sanierungszustand der Wohnungen. Haushalte in Wohnungen, die bereits umfassend saniert wurden, sind jeweils zu 90% zufrieden mit dem Stadtteil und der Wohnung. Ist die Wohnung erst teilweise saniert, reduziert sich die Zufriedenheit mit der Wohnung auf 82% und mit dem Stadtteil auf 76%. Wurde noch nicht saniert, sind nur noch jeweils zwei Drittel (68%) mit Stadtteil und Wohnung zufrieden.

5.1.2 Merkmale des Wohnumfeldes

Bei der Einschätzung des Wohnumfeldes überwiegen allgemein positive Wertungen. Insbesondere Nahversorgung und Verkehrsanbindung werden bei etwa 80% der Nennungen positiv, d.h. mit der Note eins oder zwei bewertet. Eine geringere Wertschätzung erfahren Nachbarschaft und bauliches Umfeld. Dort gibt nur noch etwa die Hälfte der Befragten diese Noten. Nach Stadtteilen betrachtet ergibt sich allerdings ein deutlich differenzierteres Bild:

Tab. 34: Bewertung der Merkmale des Wohnumfeldes nach Stadtteilen (Mittelwerte)

	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Mitte/Resort	Süd-stadt	Dierkow	Toitenwinkel	insg.
Nachbarschaft	2,8	3,5	2,3	2,8	2,9	2,1	2,2	2,1	3,1	2,9	2,7
Lage	2,4	2,8	2,2	2,6	2,5	1,9	2,0	1,8	2,9	2,4	2,3
baul.Umfeld	2,9	3,2	2,5	2,9	2,8	2,4	2,7	2,1	3,5	3,0	2,8
Nahversorgung	2,0	2,4	1,9	2,1	2,2	2,2	2,7	1,7	2,0	2,0	2,1
Verkehrsanb.	1,9	2,0	1,9	2,0	3,0	1,6	1,7	1,6	1,7	1,7	1,9

So werden Nachbarschaft, Lage und bauliches Umfeld in den Altstadtgebieten, der Südstadt und Reutershagen und auch Lütten Klein eher mit positiven Noten eingeschätzt, während Groß Klein, Dierkow, Evershagen, Schmarl und Toitenwinkel in diesen Punkten negativere Nennungen erfahren. Ein deutlich anderes Bild ergibt sich bei der Einschätzung der Nahversorgung: Hier liegen die Südstadt, Lütten Klein und Toitenwinkel vorne, während Mitte das Schlußlicht bildet.

Die Verkehrsanbindung scheint in den meisten Stadtteilen kaum noch ein Problem zu sein. Sie wird im allgemeinen mit „gut“ beurteilt. Nur in Schmarl wird sie mit einer erheblich schlechteren Note bedacht.

Etwas bessere Einschätzungen des Umfeldes finden sich oft bei Mietern, deren Haus in den letzten Jahren saniert wurde. In Bezug auf das Alter bestätigt sich o.g. Tendenz, nach der Ältere ihr Umfeld i.d.R. positiver einschätzen, als Jüngere. In Bezug auf Erwerbsstatus und Einkommen sind keine systematischen Unterschiede in der Einschätzung feststellbar.

5.1.3 Infrastruktur des Wohngebietes

Allgemein wird der Zustand der Infrastruktureinrichtungen im Wohngebiet überwiegend positiv beurteilt. Die Beurteilungen unterscheiden sich dabei aber deutlich in den einzelnen befragten Punkten und nach Stadtteilen.

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 Sportplätzen, Jugendfreizeiteinrichtungen und kulturellen Angeboten fast überall ein großes Problem ist.

Tab. 35: Einschätzung der Einrichtungen im Wohngebiet (in Prozent)

	Angabe „fehlen“	Noten					Durchschnittsnote
		1	2	3	4	5	
Einkaufsmögl. f. Lebensmittel	0,9	43,8	39,0	9,9	4,6	1,8	1,8
Einkaufsmögl. f. Textilien etc.	7,6	11,5	22,4	27,7	20,2	10,6	3,0
ärztl. Versorgung	0,4	37,8	48,4	10,1	2,3	0,9	1,8
Senioreneinrichtungen	14,8	12,9	32,6	25,7	9,5	4,4	2,5
Kitas	2,4	17,1	46,0	25,4	6,2	2,9	2,3
Schulen	1,8	20,7	54,4	18,1	4,1	0,8	2,1
Jugendfreizeiteinrichtungen	20,4	2,0	7,0	18,6	29,6	22,4	3,8
Spielplätze	4,3	5,8	24,5	32,1	21,6	11,7	3,1
Sportanlagen	21,5	1,7	9,1	17,4	28,2	22,1	3,7
Grün-/Freiflächen	2,4	10,3	33,2	27,1	18,8	8,3	2,8
Cafés, Kneipen etc.	6,6	9,0	23,3	29,9	21,0	10,3	3,0
kult. Angebote (Kino, Theater etc.)	51,8	4,4	10,7	9,0	8,1	15,9	3,4
Nachbarschaftstreffs	52,1	1,5	4,0	9,9	11,2	21,3	4,0
Beratungsstellen/Behörden	32,5	3,3	18,3	22,5	13,7	9,5	3,1
Polizei	45,5	4,4	16,2	15,9	8,9	9,1	3,0

Kulturelle Angebote, Nachbarschaftstreffs, Polizei(Präsenz?) und Beratungsstellen/Behörden sowie Jugendfreizeiteinrichtungen und Sportanlagen erhalten am häufigsten die Nennung „fehlen“, was wahrscheinlich meint, daß sie nicht *ausreichend* vorhanden sind, denn von anderen werden Noten dafür vergeben. Die als fehlend eingeschätzten Einrichtungen sind unterschiedlich über die Stadtteile verteilt. Kulturelle Angebote, Nachbarschaftstreffs, Polizei und Beratungsstellen/Behörden fehlen offensichtlich besonders in den nordwestlichen Stadtteilen, wo nur Lütten Klein insgesamt und Groß Klein bei den Beratungsstellen eine Ausnahme machen. In Groß Klein geht die relativ positive Einschätzung der Behördenpräsenz auf den Ausbau des Ortsamtes im Klenow Tor zurück und Lütten Klein hat sich ohnehin inzwischen zu einem städtischen Nebenzentrum entwickelt.

Während in den Altstadtgebieten eher das Fehlen von Jugendfreizeit- und Senioreneinrichtungen, Sport- und Spielplätzen, aber auch von ausreichenden Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel sowie Kitas und Schulen überdurchschnittlich bemängelt wird, stehen fehlende kulturelle Angebote, Senioren- und Nachbarschaftstreffs in den Neubaugebieten im Vordergrund der Kritik.

Tab. 36: Einschätzung von Einrichtungen als „Fehlend“ nach Stadtteilen (in Prozent)

	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Mitte/Res t	Süd-stadt	Dierkow	Toitenwinkel	insg.
Einkaufsmögl. f. Lebensmit.		2,4				2,8	7,0				0,9
Einkaufsmögl. f. Textilien	6,1	8,9	1,2	20,6	0,9		5,9	3,5	4,9	18,5	7,6
ärztl. Versorgung	0,4	0,8					2,1		2,0		0,4
Senioreinrichtungen	21,0	4,8	17,4	8,8	17,2	10,3	23,8	3,4	42,3	15,3	14,8
Kitas	2,0	3,6	4,7	0,9		3,0	6,5	1,5	2,3	,7	2,4
Schulen		0,9		0,8	1,2		8,3	1,4		6,1	1,8
Jugendfreizeiteinrichtungen	13,6	16,5	19,8	23,3	5,5	12,5	44,2	26,1	19,0	20,0	20,4
Spielplätze	7,8		4,4	5,0	,9	7,9	12,2	2,4	1,0	2,1	4,3
Sportanlagen	22,0	27,6	11,5	18,6	12,9	22,4	42,0	30,4	10,0	10,7	21,5
Grün-/Freiflächen	3,0	3,5	,7	1,9	3,0		7,2		6,4		2,4
Cafés, Kneipen etc.	5,7	12,0	1,6	6,4	2,7	17,3	3,8	3,0	14,8	4,9	6,6
kult. Angebote(Kino, Theater etc.)	55,1	72,3	2,4	61,4	45,4	61,5	15,2	55,2	68,3	73,9	51,8
Nachbarschaftstreffs	56,2	60,2	35,6	58,4	36,1	45,1	50,9	43,9	63,2	67,1	52,1
Beratungsstellen/Behörden	52,9	16,3	7,3	48,7	48,9	42,1	22,3	20,9	43,4	21,8	32,5
Polizei	56,2	61,0	0,9	65,4	66,5	63,7	19,4	46,6	32,0	28,8	45,5

Diese Mängel werden stärker von Befragten im jüngeren und mittleren Alter betont, während Ältere den Zustand der verschiedenen Infrastruktureinrichtungen im allgemeinen besser einschätzen.

Tab. 37: Einschätzung der Einrichtungen im Wohngebiet nach Stadtteilen (Durchschnittsnoten, Rangfolge nach insgesamt)

	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Mitte/Rest	Süd-stadt	Dierkow	Toitenwinkel	insg.
Einkaufsmögl. f. Lebensm.	1,8	2,0	1,5	2,1	1,4	2,4	2,9	1,5	1,7	1,6	1,8
ärztl. Versorgung	2,0	1,9	1,5	2,0	1,8	1,7	2,0	1,4	1,7	1,8	1,8
Schulen	2,1	2,0	2,2	2,1	2,1	2,2	2,2	2,2	1,9	1,9	2,1
Kitas	2,5	2,2	2,5	2,1	2,4	2,5	2,4	2,2	2,4	1,9	2,3
Senioreinrichtungen	2,9	2,2	2,8	2,5	2,8	2,3	3,0	2,3	3,5	2,0	2,5
Grün-/Freiflächen	2,9	3,2	2,6	3,1	3,0	2,2	2,8	1,7	3,9	2,9	2,8
Einkaufsmögl. f. Textilien	3,3	3,3	2,0	3,8	3,0	2,9	2,4	2,6	3,2	3,1	3,0
Cafés, Kneipen etc.	3,5	3,5	2,5	3,5	2,5	3,4	1,9	2,5	3,7	2,9	3,0
Polizei	3,4	3,0	2,3	3,8	4,2	3,7	2,4	3,1	3,2	3,2	3,0
Spielplätze	3,3	3,2	2,9	3,3	3,5	3,2	3,2	2,6	3,3	2,5	3,1
Beratungsstellen/Behörden	3,8	2,8	2,4	3,7	3,8	3,8	2,7	2,9	3,6	2,9	3,1
kult. Angebote	3,9	4,1	2,1	4,1	3,9	4,3	2,3	4,0	4,9	4,5	3,4
Sportanlagen	4,2	4,1	3,6	3,9	3,9	3,6	3,7	3,7	3,4	3,0	3,7
Jugendfreizeiteinrichtungen	4,1	4,1	3,6	3,9	3,5	3,4	3,8	3,6	3,8	3,6	3,8
Nachbarschaftstreffs	4,2	4,4	3,6	4,1	4,1	4,0	3,4	3,7	4,8	4,2	4,0

Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel werden in Reutershagen und in Mitte als weniger gut bewertet, ansonsten bleibt die Benotung zwischen den Stadtteilen etwa auf einem Durchschnittsniveau. Für ärztliche Versorgung, Schulen und Kitas ist ebenfalls eine gleichbleibende Einschätzung vorhanden. Bei den Senioreneinrichtungen ragt Dierkow negativ heraus, ebenso bei den Grün- und Freiflächen. Zusammen mit Groß Klein werden hier die schlechtesten Noten gegeben.

Das Vorhandensein und der Zustand der Grün- und Freiflächen ist offensichtlich ein nicht zu unterschätzender Faktor bei der Beurteilung des Stadtteils. In den offenen Gesprächen jedenfalls kam das zum Ausdruck. So beklagt sich ein Interviewpartner in Groß Klein darüber, daß „jede Grünfläche zubetoniert wird“, daß „sie die Grünflächen alle platt machen“ und einst vorhandene Blumenrabatten dem Klenow Tor gewichen sind. Das vorhandene Grün wird eher als „*trostlos*“, oder in Dierkow von einem Befragten im Fragebogen als „*verwahrlost*“ bezeichnet.

Wahrscheinlich durch die Ansiedlung von C&A und Peek&Cloppenburg in der Stadtmitte ergibt sich dort eine überdurchschnittlich positive Bewertung der Einkaufsmöglichkeiten für Textilien. Im Nebenzentrum Lütten Klein ist die Bewertung allerdings noch positiver, was mit der Errichtung des Warnow-Geschäftszentrums und des Marktkauf-Komplexes zusammenhängt. Diese Zentrumsbebauung einschließlich des Cinestar-Kinocenters mit angeschlossener Gastronomie führen dann auch dazu, daß Cafés, Kneipen usw. in Lütten Klein relativ positiv beurteilt werden. Die beste Note wird allerdings in den Altstadtgebieten erreicht, wo in der Stadtmitte, der KTV und Warnemünde ein ausreichendes und gutes Angebot bescheinigt wird.

Das Problem der gastronomischen Einrichtungen in den Neubauvierteln ist oft, daß das Angebot nicht vielfältig genug ist. Die wenigen Einrichtungen, die es dort gibt, bieten wohl keine ausreichende Bandbreite, um alle alters- und milieuspezifischen Bedürfnisse zu befriedigen. In den persönlichen Gesprächen war zu hören, daß zwar Gaststätten vorhanden sind, man aber „*nicht hingeht, weil das nicht unser Niveau ist*“ (Evershagen).

Die Polizei wird besonders in Schmarl als sehr schlecht eingeschätzt, bzw. wird überwiegend das Fehlen von Polizei im Viertel bemängelt. Bei Beratungsstellen/Behörden fühlen sich offensichtlich besonders die Bewohner von Lichtenhagen, Evershagen, Schmarl, Reutershagen und Dierkow etwas stiefmütterlich behandelt, denn dort werden überdurchschnittlich negative Noten vergeben. 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 ein besonderer Bedarf an der Schaffung, Pflege und Verbesserung von kulturellen Angeboten, Sportanlagen, Jugendfreizeiteinrichtungen und Nachbarschaftstreffs.

Nach Familientypen werden die Mängel am stärksten von Familien mit Kindern und (noch stärker) von Alleinerziehenden betont. Da man davon ausgehen kann, daß diese Haushalte über den höchsten Bedarf und die engsten Erfahrungen mit dem Zustand von Jugendfreizeiteinrichtungen, Sport- und Spielplätzen verfügen, und hier negative Einschätzungen

überwiegen, ist anzunehmen, daß der Zustand dieser Einrichtungen realistisch noch schlechter beurteilt werden muß, als es das hier vorgestellte Meinungsbild nahelegt.

5.1.4 Soziale Probleme und Sicherheit

Etwa 41% der Befragten sehen in Ihrem Wohngebiet soziale Probleme, wie Lärm, fehlende Ordnung, Alkoholmißbrauch und Vandalismus. Überdurchschnittlich werden die Probleme in den jüngeren Plattenbausiedlungen genannt, am häufigsten in Dierkow und Groß Klein. In den Altstadtgebieten und Reutershagen sieht nur etwa ein Viertel der Befragten solche Probleme und in der Südstadt sogar nur 15%. Lärm und fehlende Ordnung sind dabei die Probleme mit den meisten Nennungen.

Tab. 38: Soziale Probleme nach Stadtteilen (in Prozent)

	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Mitte/Rest	Südstadt	Dierkow	Toitenwinkel	insg.
soziale Probleme	50,9	62,7	30,6	41,6	50,0	27,1	25,2	15,1	64,7	53,7	40,8
keine Probleme	49,1	37,3	69,4	58,4	50,0	72,9	74,8	84,9	35,3	46,3	59,2

Soziale Probleme im Umfeld werden überdurchschnittlich von Befragten unter 45 Jahren benannt. Mit zunehmendem Alter werden weniger Probleme im Haus oder im Wohnumfeld gesehen. Dieses Schema zieht sich durch alle Stadtteile. Insbesondere Familien mit Kindern sehen soziale Probleme im Umfeld. Die Südstadt, die Altstadtgebiete, Reutershagen und Lütten Klein sind in den Augen der Bewohner offensichtlich ruhige und geordnete Stadtteile, in denen überwiegend ältere Erwachsene wohnen. Viele sind „Erstbezug“ und von den später Zugezogenen sind die meisten „auch alles anständige Leute“, die ebenfalls älter sind, zur gleichen sozialen Schicht gehören und keine Kinder haben.

Gerade für die Generationen, die mit den ersten Neubauvierteln älter geworden sind, deren Kinder längst das Haus verlassen haben und die jetzt hoffen, ein streßfreies Leben in Harmonie genießen zu können, können junge Familien bzw. deren Kinder dann als soziales Problem wirken, denn: „Die Kinder sind ja nun auch groß, die haben ja früher immer für Unruhe gesorgt, waren alle im selben Alter damals, die sind jetzt aus dem Haus, da ist das schon ruhiger geworden.“ (Lütten Klein). Wenn dann junge Familien mit Kindern in den Aufgang ziehen, dann kann die Ruhe gestört werden. Bei allem Verständnis für die Nöte von Kindern und Jugendlichen in der heutigen Gesellschaft, der fehlenden Spiel- und Freiräume für sie und der daraus unweigerlich erwachsenden Konflikte im Wohnbereich von Ruhestörung bis hin zum Vandalismus und zur Gewalt möchte man doch, nach Sankt Florian, mög-

lichst davon verschont bleiben. In den wenigen, nicht repräsentativen Gesprächen, die wir geführt haben, kam diese Haltung mitunter auch indirekt zum Ausdruck. „*Nach Toitenwinkel ziehen? Ja, um Gottes Willen! ... daß ist ja nun der kinderreichste Stadtteil und die heranwachsende Generation - nein danke, das haben wir ja nun einmal hinter uns.*“ (Evershagen)

Tab. 39: Art der sozialen Probleme nach Stadtteilen (Doppelnennungen möglich) (in Prozent)

	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Mitte/Rest	Süd-stadt	Dierkow	Toitenwinkel	insg.
Lärm											
im Haus	58,3	60,1	45,8	65,2	60,4	30,4	23,6	5,5	61,3	47,9	52,6
im Umfeld	68,0	74,0	60,2	61,6	70,0	69,6	70,7	59,5	78,7	70,7	72,7
fehlende Ordnung											
im Haus	72,4	61,8	57,1	74,1	66,7	21,7	61,5	44,1	62,1	68,0	61,6
im Umfeld	73,8	84,2	68,6	57,8	69,9	86,8	86,0	28,0	81,4	60,3	71,8
Belästigung, Bedrohung											
im Haus	55,4	43,9	47,2	59,5	20,9	87,8	14,0		28,7	38,9	40,5
im Umfeld	54,6	66,8	69,0	47,4	94,7	87,8	78,9	100,0	80,3	78,2	71,1
Alkohol, Drogen											
im Haus	59,3	47,7	68,1	71,7	58,1	33,3	89,5	37,1	68,2	18,6	53,2
im Umfeld	55,7	81,0	58,3	50,5	67,3	66,7	100,0	100,0	65,3	87,6	66,3
Gewalt, Vandalismus											
im Haus	39,8	38,5	35,6	48,5	47,0		72,1		34,4	12,2	36,0
im Umfeld	78,2	85,6	82,2	91,9	69,1	100,0	27,9	100	85,2	88,2	81,8

Soziale Probleme, die das Haus betreffen, sind hauptsächlich fehlende Ordnung, Alkohol/Drogen und Lärm, d.h. offensichtlich im wesentlichen nachbarschaftliche Konflikte, die durch eine wachsende Anonymität der Bewohner untereinander befördert werden. „*Mit den Stamm-Mietern, die noch geblieben sind, verträgt man sich gut*“ (Evershagen), aber „*früher hat man doch mehr zusammengestanden, aber jetzt hat jeder seine eigenen Probleme*“ (Groß Klein), und mit den neuen Mietern, „*da ist man einfach nicht ein Niveau*“ (Evershagen). Nur in der Südstadt und Reutershagen scheinen dies geringere Probleme zu sein.

Im Wohnumfeld sind eher Vandalismus und Gewalt ein besonderes Problem. Insgesamt sind die meisten Probleme eher auf das Umfeld bezogen als auf das Haus. Etwa ein Viertel bis ein Drittel der Befragten gab an, die Probleme gäbe es sowohl im Umfeld wie im Haus.

Daß es die hauptsächlich genannten sozialen Probleme gibt, weiß die Mehrzahl jener, die sie genannt haben, nur vom Hörensagen. Etwa 45% jener, die sagen, es gibt soziale Probleme im Wohnumfeld, haben tatsächlich persönliche Erfahrungen mit Belästigung, Bedrohung und Vandalismus gemacht, etwa 22% sogar mit Gewalt. Von allen Befragten haben 22,8% persönliche Erfahrungen mit Belästigung/Bedrohung, 30,8% mit Vandalismus und 11,4% mit Gewalt gemacht. Überdurchschnittlich sind Erfahrungen damit in Schmarl, Groß

Klein, Dierkow und Evershagen gemacht worden. Gewalt ist dabei besonders ein Problem von Groß Klein und Lichtenhagen.

Tab. 40: Persönliche Erfahrungen mit sozialen Problemen (in Prozent):

	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Mitte/Rest	Süd-stadt	Dierkow	Toitenwinkel	insg.
Belästigung/Bedrohung											
ja	23,4	36,6	12,6	29,1	37,1	9,9	16,0	9,8	34,1	25,2	22,8
nein	76,6	63,4	87,4	70,9	62,9	90,1	84,0	90,2	65,9	74,8	77,2
Vandalismus											
ja	39,3	39,3	25,9	33,7	42,6	22,5	14,2	12,9	39,6	36,4	30,8
nein	60,7	60,7	74,1	66,3	57,4	77,5	85,8	87,1	60,4	63,6	69,2
Gewalt											
ja	19,3	21,2	4,6	14,9	16,3	6,9	3,4	1,4	18,1	11,0	11,4
nein	80,7	78,8	95,4	85,1	83,7	93,1	96,6	98,6	81,9	89,0	88,6

Bei diesen Fragen war allerdings kein bestimmter Zeithorizont vorgegeben. Manche Erfahrungen sind möglicherweise bereits vor einigen Jahren gemacht worden. In den Gesprächen wurde jedenfalls berichtet, daß es z.B. in Groß Klein „ruhiger geworden“ ist. *„Mit der Sicherheit war es früher nicht so gut, da wußte man nicht, ob man das Fahrzeug am nächsten Morgen wiederfindet. Aber das scheint sich gebessert zu haben. Seit Zivilstreifen fahren, hat sich die Situation verbessert.“* (Groß Klein)

Tagsüber fühlt sich nur knapp jeder Zehnte unsicher, wenn er durchs Wohngebiet geht. Nachts allerdings sind Dreiviertel unsicher. Allgemein gibt es ein größeres Unsicherheitsgefühl in Lichtenhagen, Groß Klein und Evershagen. Die Südstadt und Reutershagen werden nur nachts für fast ebenso unsicher gehalten, wie die anderen Stadtteile bei Nacht.

Tab. 41: Unsicherheitsgefühle im Wohngebiet nach Stadtteilen

	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Mitte/Rest	Süd-stadt	Dierkow	Toitenwinkel
Tagsüber/Werktags										
ja	12,3	8,2	6,4	9,7	6,0	5,3	7,4	5,2	8,8	6,4
nein	87,7	91,8	93,6	90,3	94,0	94,7	92,6	94,8	91,2	93,6
Tagsüber/Wochenende										
ja	14,2	11,8	10,4	11,8	9,6	4,4	8,6	6,5	8,0	10,6
nein	85,8	88,2	89,6	88,2	90,4	95,6	91,4	93,5	92,0	89,4
nachts										
ja	73,9	75,9	80,8	76,3	84,2	84,4	64,2	68,3	74,4	68,3
nein	26,1	24,1	19,2	23,7	15,8	15,6	35,8	31,7	25,6	31,7

Ähnlich wie bei der Befragung von 1995 wird ein Zusammenhang zwischen der Altersstruktur im Stadtteil (viele Jugendliche im „gefährlichen Alter“) und den Unsicherheitsgefühlen erkennbar. Die Unsicherheit wächst tendenziell mit zunehmendem Alter.

5.1.5 Gewünschte Veränderungen

Verbesserungsvorschläge für das Umfeld werden allgemein begrüßt. Die Realisierung der meisten Vorschläge für die Gestaltung von Straßen und Außenanlagen wird von 70% bis 80% der Befragten als „wichtig“ eingeschätzt.

Tab. 42: Gewünschte Veränderungen nach Stadtteilen (in Prozent)

	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Mitte/Rest	Süd-stadt	Dierkow	Toitenwinkel	insg.
Grünanlagen verbessern	82,1	87,3	84,2	88,1	87,7	70,7	85,7	68,7	90,4	85,6	84,2
Parkplatzang. verbessern	75,7	88,0	87,7	92,1	79,8	81,5	78,7	77,8	92,8	89,9	83,9
Papierkörbe anbringen	80,4	83,1	87,0	86,5	85,2	89,0	77,5	83,6	88,5	75,3	83,9
Gehwege verbessern	72,0	72,3	83,7	79,4	70,1	97,7	73,0	88,6	71,7	55,1	76,8
Bänke/ Sitzplätze aufstellen	68,7	67,1	83,1	83,2	78,9	85,6	55,9	83,4	74,9	57,0	74,4
Radwege anlegen	73,5	75,8	84,5	80,7	72,2	84,5	60,3	78,3	73,3	60,3	74,3
Kinderspielpl. verbessern	80,6	88,0	70,2	70,7	83,1	67,8	65,1	52,6	82,3	76,7	74,2
Fußgängerüberquerungen	73,9	69,3	75,6	74,5	75,0	79,7	76,1	75,8	66,5	59,6	73,2
Verkehrsbelastung reduz.	56,5	67,6	65,0	69,3	70,5	60,4	66,6	67,9	61,9	54,2	64,7
Straßenbeleucht. verbess.	47,7	53,2	55,8	60,7	59,0	51,8	52,9	55,7	61,2	53,5	55,7
Öffentl. Verkehrsarb. verb.	50,1	41,1	56,4	53,2	81,1	39,0	33,2	41,2	34,5	48,4	48,9
Mietergärten anlegen	9,9	11,0	8,2	13,1	26,0	5,7	21,7	9,8	19,0	19,7	14,9

Im Vordergrund stehen widersprüchliche Wünsche, nämlich auf der einen Seite die Grünanlagen zu verbessern und auf der anderen Seite das Parkplatzangebot zu verbessern. Da der Raum in den Stadtvierteln nicht unbegrenzt ist, müssen hier wohl Kompromisse gefunden werden. Da auf Seiten der Mieter ein doppeltes Interesse vorhanden ist, läßt sich dies zur Zufriedenheit aller wahrscheinlich nur durch intensive Diskussion und Teilnahme der Mieter am Planungsprozeß konfliktarm realisieren.

Eine Ausnahme ist dabei nur die Anlage von Mietergärten, die allgemein als „unwichtig“ oder „egal“ eingeschätzt werden. Etwas geringer fällt auch die Zustimmung zur „Verbesserung der Straßenbeleuchtung“ und zur „Verbesserung der öffentlichen Verkehrsanbindung“ (Ausnahme: Schmarl!) aus.

5.1.6 Autos und Parkprobleme

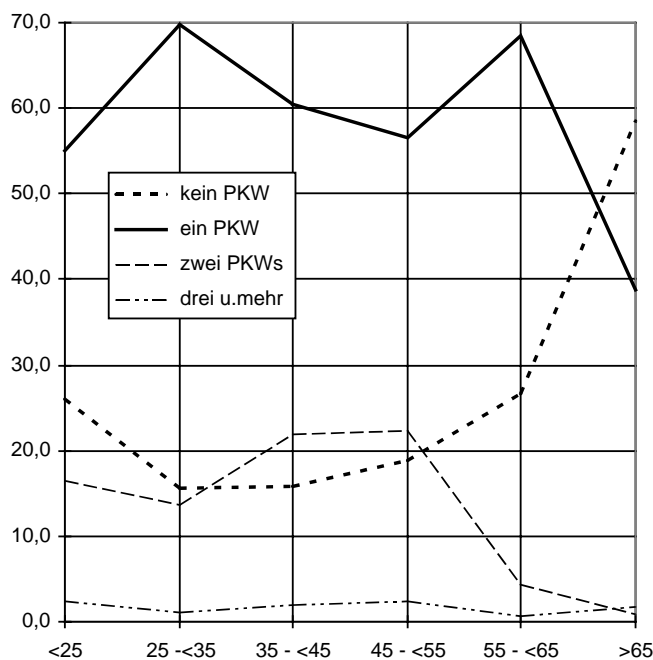
Rund 70% der Haushalte verfügen über einen eigenen PKW. Während fast 60% nur über ein eigenes Auto verfügen, besitzen 12% mehrere Autos. Der Motorisierungsgrad hat sich damit gegenüber der Befragung von 1995 kaum erhöht - die Unterschiede dürften eher in der veränderten Auswahl der Befragten begründet liegen.

Tab. 43: Anzahl der Pkws in den Haushalten nach Stadtteilen

	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Mitte/Rest	Süd-stadt	Dier-kow	Toiten-winkel	insg.	Befrag. 1995
kein PKW	27,1	29,3	37,3	25,8	26,1	27,7	29,6	39,7	22,9	20,8	29,3	24,9
ein PKW	55,5	55,3	53,4	63,9	51,9	57,3	63,7	51,7	61,3	62,9	57,7	58,5
zwei Pkws	16,8	13,0	9,3	9,7	16,4	12,8	5,2	7,1	15,7	15,4	11,6	15,2
drei u.mehr	0,6	2,4	0,0	0,0	5,5	0,0	1,6	1,4	0,0	0,9	1,3	1,4
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	645
n=	147	111	123	187	103	62	83	170	84	87	1157	645

Wesentlich höher als der Durchschnitt, ist der Grad der Motorisierung bei Familien - dort besitzen gerade einmal 6% der befragten Haushalte keinen PKW; mehr als ein Viertel hat dafür sogar zwei und mehr Autos zur Verfügung. Die Anzahl der Autos je Haushalt korreliert negativ mit dem Alter, vor allem Rentner verzichten oft auf einen eigenen PKW, während bei den mittleren Jahrgängen (Familien) häufiger zwei Pkws vorhanden sind.

Abb. 14: Pkw-Besitz nach Altersgruppen (in Prozent)



In fast allen Wohngebieten gibt es Probleme mit der Parkplatzsituation. Diese scheinen, z.T. sicher auch bedingt durch die Baustruktur, am größten in den Altstadtgebieten und Lütten Klein zu sein, während sie - analog zum niedrigeren Motorisierungsgrad - in der Südstadt geringer sind.

Tab. 44: „Gibt es in Ihrem Wohngebiet Probleme mit der Parkplatzsituation“ (in Prozent)

	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Mitte/Rest	Südstadt	Dierkow	Toitenwinkel	insg.
ja	71,1	74,4	85,0	71,2	71,9	68,9	81,2	68,7	82,4	77,1	74,5
nein	15,3	10,2	6,5	17,9	20,6	12,6	7,0	10,1	8,5	16,2	13,0
weiß nicht	13,7	15,3	8,6	10,9	7,6	18,5	11,8	21,2	9,1	6,7	12,5
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	145	111	121	185	99	63	81	167	85	87	1144

Der Grund für die Probleme liegt nach Ansicht der meisten Befragten darin, daß zu wenig Stellplätze vorhanden sind und zu viel „wild“ geparkt wird.

Tab. 45: „Wie sehen die Probleme aus?“ (in Prozent) (Mehrfachnennungen möglich)

	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Mitte/Rest	Südstadt	Dierkow	Toitenwinkel	insg.
zu wenig Stellplätze	54,7	54,3	55,0	58,4	43,6	65,0	71,1	64,8	49,6	54,6	56,7
zu viele Stellplätze	1,3	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3
Stellpl. zu weit weg	6,3	6,3	2,9	8,1	10,0	3,3	1,2	1,8	14,0	5,6	6,2
zu viel "wildes" Parken	37,7	39,4	42,1	32,5	46,4	31,7	27,7	33,3	36,4	39,8	36,9
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Nennungen=	159	127	140	197	110	60	83	165	129	108	1278

Auch hier kulminieren die Parkprobleme wieder in den Altstadtgebieten. Das „wilde“ Parken ist hingegen eher ein Problem der Neubauviertel.

Frage: „Wie sieht es mit der Parkplatzsituation aus?“

Antwort: „Schlecht sieht das aus. Wir finden zwar immer gerade noch eine Möglichkeit, haben bisher immer noch Platz gefunden, und wenn man so halb auf dem Rasen steht. Wenn man aber spät kommt, findet man kaum noch was. Es gibt sehr viel wildes Parken, weil die öffentlichen Parkplätze zu wenig sind.“ (Groß Klein)

„Nach 18.30 Uhr ist alles dicht. Man muß dann auf den sogenannten Freiflächen, das ist ein Rasenstück, auf dem überhaupt kein Rasen mehr zu sehen ist und wo schon immer geparkt wird, parken und kann sich Strafzettel einhandeln. Es gibt auch keine Markierungen, so daß kreuz und quer geparkt wird“ (Lichtenhagen)

Nur 5,2% der Befragten verfügen über einen eigenen Stellplatz und 13,5% über eine Garage. Trotzdem ist die Bereitschaft, einen Parkplatz anzumieten eher gering ausgeprägt. Nur 19,1% der Befragten würden sicher einen Parkplatz anmieten, bei 46,8% würde die Bereitschaft dazu von der Lage des Parkplatzes abhängen (in Wohnungsnähe), rund ein Drittel ist gar nicht bereit, Geld für Parkplätze auszugeben.

Tab. 46: „Wenn Sie nicht über einen Stellplatz oder über eine Garage verfügen, wären Sie bereit, diese - auch in den Außenanlagen - kostenpflichtig anzumieten?“ (in Prozent)

	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Mitte/Rest	Süd-stadt	Dier-kow	Toiten-winkel	insg.
ja	13,1	23,0	24,3	31,5	11,8	9,7	14,8	15,7	21,5	16,3	18,7
nein	40,2	30,9	37,2	25,9	38,0	41,6	35,3	32,5	32,0	32,1	34,4
nur in Wohnungs-nähe	46,7	46,0	38,5	42,6	50,2	48,7	49,9	51,8	46,5	51,6	46,9
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	117	95	93	152	85	45	62	102	74	76	1234

Deutlich höher ausgeprägt ist die Bereitschaft, einen Parkplatz kostenpflichtig anzumieten bei den höheren Einkommensgruppen, ein signifikanter Zusammenhang zwischen Haushalts- und Altersstruktur und der Bereitschaft einen Parkplatz anzumieten, ist hier nicht zu erkennen.

Von den Haushalten, die bereit wären, einen Stellplatz bzw. eine Garage anzumieten, würde nur die Hälfte mehr als 30,- bzw. 50,- DM/ Monat ausgeben. Haushalts-, Alters- und Einkommensstruktur spielen bei der Bemessung dieses Betrages keine Rolle, so daß man wohl davon ausgehen kann, daß - sofern überhaupt die Bereitschaft besteht, einen Stellplatz bzw. eine Garage anzumieten - eine Miete in Höhe von 30,- bzw. 50,- DM allgemein als „angemessen“ angesehen wird. Es muß sich für die Haushalte rechnen: *„Es kommt auf den Preis drauf an. Aber, 100 Mark, was die in den Tiefgaragen bezahlen, das ist einfach zu viel. wenn man dann noch zwei Autos hat, dann läppert sich das ganz schön“* (Groß Klein).

Tab. 47: „Wieviel DM würden Sie monatlich für einen Stellplatz/eine Garage ausgeben?“ (Prozent)

DM	Stellplatz	Garage
bis 10	7,4	3,8
10 bis <20	3,0	2,4
20-<30	31,4	2,0
30-<40	37,5	10,7
40-<50	7,3	8,3
50-<60	9,9	30,8
60-<70	1,3	12,9
70 u.m.	2,2	27,2
insg.	100,0	100,0
n=	538	271
Mittelwert	29,97 DM	58,13 DM

5.2 Haus, Wohnung und Sanierung

5.2.1 Haustypen

Die absolut überwiegende Zahl der befragten Haushalte (96%) wohnt in Wohnungen, die nach dem Krieg bzw. ab 1970 in Plattenbauweise gebaut wurden (82%). Das verwundert natürlich nicht in den neueren Stadtteilen, wie Lichtenhagen, Groß-Klein oder Toitenwinkel. In den Altstadtgebieten wohnen hingegen fast zwei Drittel in sanierten Altbauten und Alt-Neubauten. Aufgrund der Unterrepräsentanz von Altbauwohnungen, von denen die Mehrzahl wahrscheinlich in Privatbesitz ist, muß darauf hingewiesen werden, daß die vorliegende Untersuchung kaum Rückschlüsse auf die Wohnsituation, -befindlichkeit und die Probleme von Mietern in unsanierten Altbauten zuläßt. Insbesondere die an vielen Stellen doch recht drängenden Probleme, die sich aus der Restitution ergeben, müssen darum hier ausgespart bleiben.

Tab. 48: „Wann wurde das Gebäude, in dem Sie wohnen errichtet?“ (in Prozent)

	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Mitte/Rest	Süd-stadt	Dier-kow	Toiten-winkel	insg.
saniertes Altbau	0,6	0,0	0,7	0,4	0,0	7,4	18,5	1,2	0,0	0,0	2,0
unsaniertes Altbau	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,8	0,4	1,1	0,0	0,5
Alt-Neubau	3,2		13,9	7,0	2,0	72,3	46,6	24,8	0,0	0,0	14,1
"Platte"	94,8	100,0	84,7	91,1	97,1	18,0	28,9	73,6	98,9	92,8	82,0
Nachwende-Neubau	1,4		0,7	1,5	0,9	2,3	2,2	0,0	0,0	7,2	1,4
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	146	111	122	186	101	63	80	171	83	87	1150

5.2.2 Ausstattung der Wohnung

Der Ausstattungsstandard der befragten Mieter ist durchweg recht hoch: Bad, Innen-WC und Flur sind in fast allen Wohnungen vorhanden, Ofenheizungen finden sich fast nur noch in Mitte/Rest und Reutershagen.

Tab. 49: „Ist Ihre Wohnung ausgestattet mit...?“ (in Prozent)

ja, vorhanden:	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Mitte/Rest	Süd-stadt	Dier-kow	Toiten-winkel	insg.
Küche	88,5	85,1	97,5	90,6	97,3	100,0	92,5	93,9	86,6	95,1	91,6
Kochnische	25,1	36,0	6,6	30,6	15,8	6,3	15,5	19,4	21,6	9,0	21,3
Bad	100,0	100,0	99,3	100,0	99,1	98,6	94,8	99,2	100,0	100,0	99,4
Innen-WC	99,3	98,5	98,1	95,3	96,4	100,0	96,6	97,3	89,5	97,9	96,7
Flur	99,3	97,5	99,1	99,3	99,1	99,2	100,0	99,2	100,0	99,1	99,1
Ofen	1,4	5,2	5,0	2,3	4,2	15,5	16,6	1,9	0,0	3,2	4,6
Fernheizung	100,0	100,0	100,0	99,6	99,1	71,3	75,5	99,2	100,0	100,0	96,4
Balkon	83,3	84,4	87,7	88,4	91,4	50,2	22,6	97,8	57,6	84,0	79,7

Nur in Lichtenhagen, Groß-Klein und Dierkow verfügen (Bautypen abhängig) relevante Anteile der Befragten, vor allem in Einzimmerwohnungen, nur über eine Kochnische, statt einer Küche. Auch der Anteil von Mietern mit Balkonen ist - mit Ausnahme von Reutershagen, Mitte/Rest und Dierkow - mit über 85% in den meisten Ortsteilen sehr hoch.

5.2.3 Zustand der Wohnung und des Gebäudes

5.2.3.1 Zustand der Wohnung

Auf einer Skala von 1 (sehr gut) bis 5 (sehr schlecht) wurden die Mieter aufgefordert, ihre Einschätzung zum Zustand ihrer Wohnbedingungen anzugeben. Am ehesten halten sich dabei Zufriedenheit und Unzufriedenheit noch bei der Einschätzung der Wohnungsgröße die Waage (Mittelwert: 2,63). Schlechter werden der allgemeine Zustand der Wohnung, Grundriß und Ausstattung bewertet. Dementsprechend halten die meisten Mieter ihre Miete für zu hoch (Mittelwert 3,21). Das gilt in besonderem Maße für Alleinstehende und untere Einkommensgruppen, die ihre Miethöhe im Mittel noch deutlich schlechter einschätzen.

Auch bei der Einschätzung der eigenen Wohnung bestätigt sich o.g. Tendenz, nach der ältere Leute eher zu günstigen Einschätzungen neigen, während Familien mit Kindern ihre Wohnbedingungen i.d.R. schlechter als der Durchschnitt der Befragten einschätzen.

In besonderem Maße spiegelt die Bewertung aber auch die Mängel der einzelnen Stadtteile wider. Da sich in den verschiedenen Neubauvierteln entsprechend ihres Alters jeweils verschiedene Bautypen häufen, kommt es hier zu jeweils spezifischen Ballungen von aus diesen Typen herrührenden Mängeln.

Tab. 50: „Wie beurteilen Sie folgende Merkmale Ihrer Wohnung auf einer Skala von 1 bis 5?“ (in Prozent)

	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Mitte/Rest	Süd-stadt	Dierkow	Toitenwinkel	insg.
Ausstattung											
Note 1	4,7	0,0	8,3	7,7	1,1	5,3	7,9	7,1	4,6	1,9	4,9
Note 2	25,3	21,5	38,9	28,0	23,8	29,2	46,5	46,1	17,7	28,1	30,6
Note 3	44,1	48,0	45,9	42,1	49,8	52,6	35,6	40,3	60,9	35,6	45,1
Note 4	18,4	22,6	5,3	16,2	21,4	9,8	8,3	4,7	12,7	24,0	14,2
Note 5	7,5	8,0	1,5	6,1	3,9	3,1	1,6	1,8	4,1	10,4	5,2
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Durchschnittsnote	3,00	3,13	2,55	2,88	3,01	2,79	2,53	2,55	2,99	3,13	2,84
Grundriß											
Note 1	5,1	3,4	6,3	4,1	4,0	18,0	18,4	9,4	4,4	3,5	7,2
Note 2	25,3	25,0	28,7	28,8	33,0	39,9	40,2	50,0	32,8	39,4	33,8
Note 3	45,5	41,2	43,8	37,2	39,5	23,3	28,9	33,9	43,0	29,7	37,1
Note 4	14,8	22,0	17,3	20,8	17,1	17,1	8,3	4,1	10,1	18,7	15,5
Note 5	9,2	8,3	3,9	9,1	6,4	1,6	4,2	2,6	9,6	8,6	6,4
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Durchschnittsnote	2,98	3,07	2,83	3,04	2,85	2,43	2,31	2,42	2,89	2,95	2,80

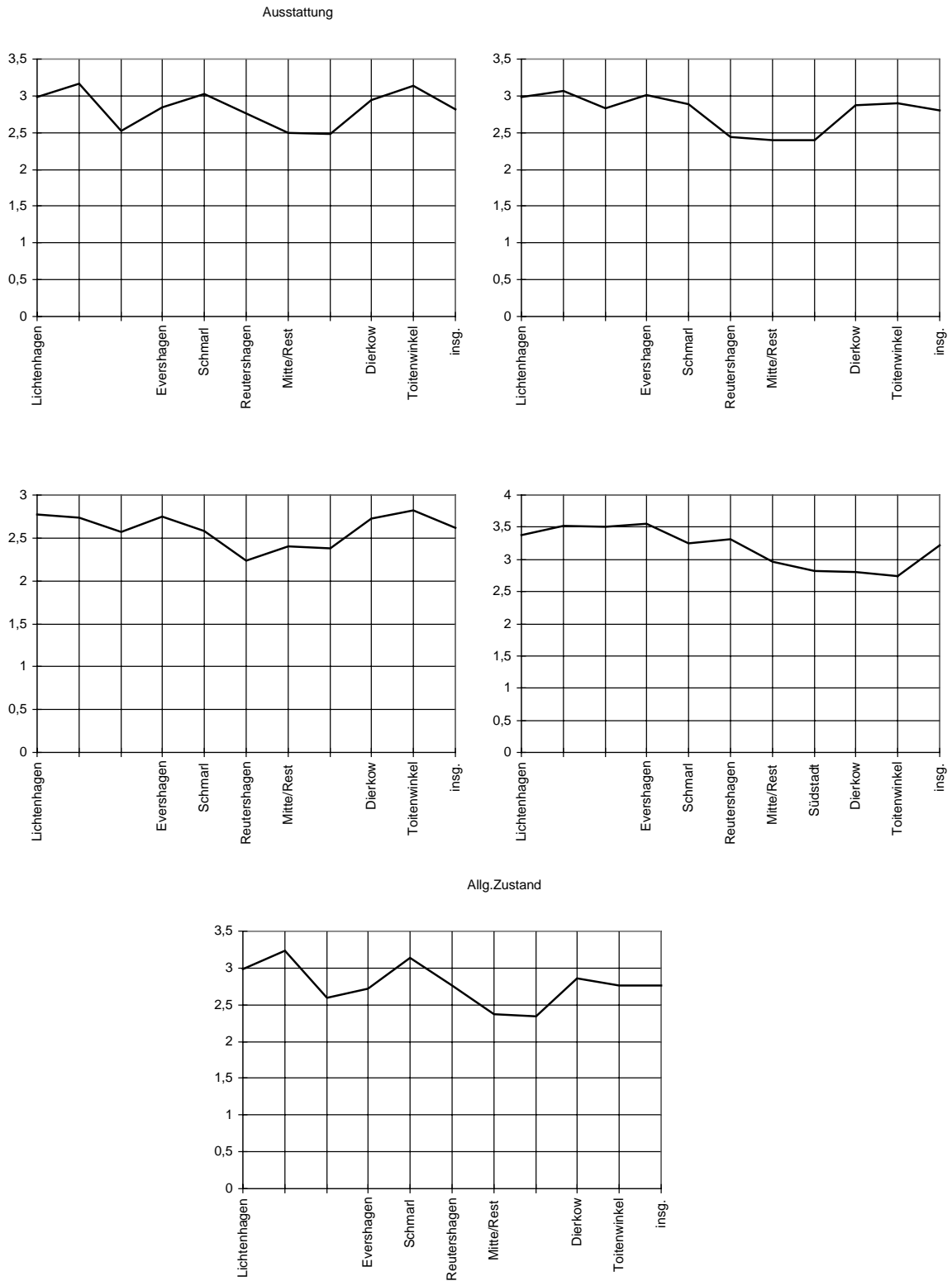
	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Mitte/Rest	Südstadt	Dierkow	Toitenwinkel	insg.
Größe											
Note 1	14,9	12,2	13,0	10,5	11,1	23,5	18,2	15,1	9,1	10,3	13,2
Note 2	27,9	38,5	38,4	39,3	36,5	45,8	43,8	45,1	40,3	31,7	38,0
Note 3	29,7	24,6	33,0	24,1	39,4	19,6	20,0	29,1	26,1	33,4	28,4
Note 4	20,3	13,1	9,7	17,3	8,4	6,1	15,3	8,0	18,4	14,9	13,5
Note 5	7,3	11,6	5,9	8,8	4,5	5,1	2,6	2,7	6,2	9,6	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
Durchschnittsnote	2,82	2,77	2,61	2,74	2,55	2,30	2,36	2,43	2,70	2,83	2,63
Miethöhe											
Note 1	1,2	0,6	0,9	0,4	2,3	2,4	8,4	5,0	3,9	6,9	3,1
Note 2	16,3	16,4	11,1	13,4	22,3	17,6	20,6	32,2	38,7	38,3	22,3
Note 3	44,5	36,5	42,8	35,1	36,3	44,4	41,5	40,9	34,6	35,2	38,3
Note 4	20,2	22,5	27,1	32,9	26,6	17,5	25,0	19,6	18,2	13,0	23,1
Note 5	17,8	24,0	18,0	18,3	12,6	18,0	4,5	2,3	4,6	6,6	13,2
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Durchschnittsnote	3,39	3,54	3,50	3,50	3,21	3,31	2,99	2,81	2,84	2,72	3,21
allgemeiner Zustand											
Note 1	0,6	0,0	6,8	4,3	1,2	2,4	11,3	10,2	1,6	0,9	3,9
Note 2	25,6	22,2	43,8	39,9	19,5	37,9	46,0	49,2	31,7	42,3	36,7
Note 3	56,3	39,6	36,3	38,2	46,0	43,7	36,4	36,7	49,7	40,6	41,7
Note 4	9,7	31,1	8,9	14,9	30,5	13,2	6,2	3,8	13,5	12,5	14,2
Note 5	7,9	7,2	4,3	2,7	2,8	2,9	0,0	0,0	3,6	3,7	3,5
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Durchschnittsnote	2,98	3,22	2,61	2,72	3,13	2,79	2,41	2,37	2,85	2,75	2,76

So werden Ausstattung und Grundriß in Groß Klein, Lichtenhagen, Schmarl, Dierkow und Toitenwinkel überwiegend schlecht beurteilt. Entsprechend schlecht fällt dort auch die Bewertung des allgemeinen Zustandes der Wohnung aus.

Vor allem im Nordwesten Rostocks führt das zu einer weitverbreiteten Unzufriedenheit mit der Miethöhe. Eine Mieterin aus Lütten Klein brachte diese Unzufriedenheit im Gespräch mit der Formel: „*Wohnen wie im Osten, aber bezahlen wie im Westen.*“ auf den Punkt.

Obwohl der Zustand der Wohnungen in Dierkow und Toitenwinkel meist genauso schlecht eingeschätzt wird, wie z.B. in Groß Klein oder Lichtenhagen, wird hier die Miethöhe deutlich günstiger eingeschätzt. Der Grund dafür dürfte in der höheren Zahl von Erwerbstätigen in diesen Stadtteilen liegen, deren Mietbelastungsquote tendenziell niedriger ausfällt.

Abb. 15: Beurteilung der Wohnung nach Stadtteilen(Mittelwerte)



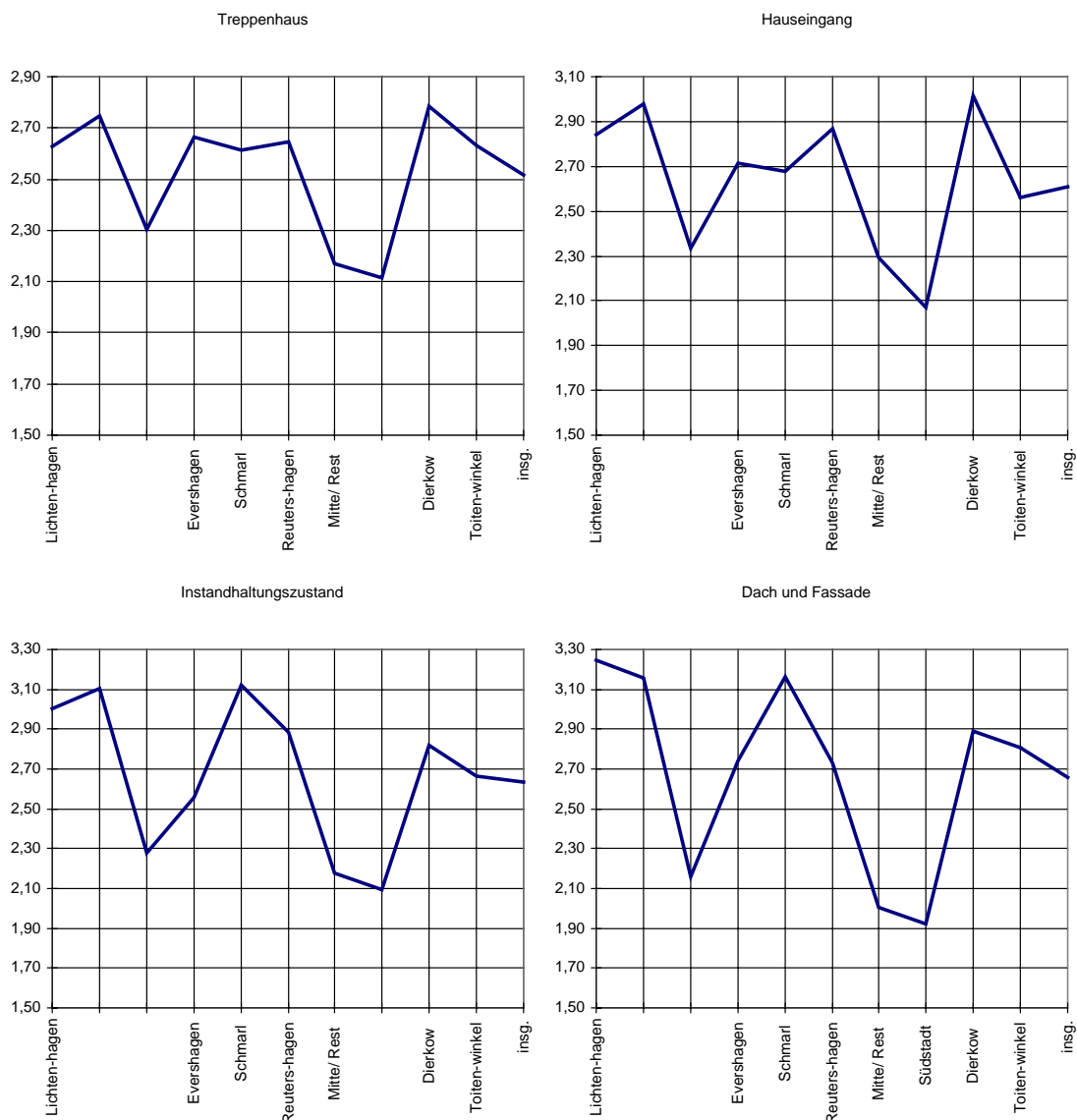
5.2.3.2 Zustand des Gebäudes

Ähnlich unentschieden zeigen sich die befragten Mieter bei der Beurteilung des Zustandes ihres Wohngebäudes. Im Mittelwert werden die verschiedenen Merkmale des Gebäudes von Ihnen mit rund 2,6 beurteilt.

Tab. 51: Beurteilung von Gebäudemerkmalen (in Prozent)

vorhanden:	Lichten- hagen	Groß- Klein	Lütten- Klein	Evers- hagen	Schmarl	Reuters- hagen	Mitte/ Rest	Süd- stadt	Dier- kow	Toiten- winkel	insg.
Treppenhaus											
Note 1	6,3	3,5	17,8	7,0	9,0	17,5	24,8	15,8	8,3	7,1	11,2
Note 2	45,5	46,5	48,8	47,4	46,4	32,3	47,0	64,4	38,0	52,7	48,5
Note 3	31,9	29,7	23,4	26,0	27,5	25,9	17,5	13,1	29,4	21,8	24,4
Note 4	11,8	12,4	5,1	11,0	8,4	16,6	8,2	6,0	15,7	6,7	9,8
Note 5	4,5	7,9	4,9	8,5	8,7	7,7	2,5	0,8	8,6	11,7	6,2
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Durchschnittsnote	2,63	2,75	2,31	2,67	2,62	2,65	2,17	2,12	2,78	2,63	2,51
Hauseingang											
Note 1	4,3	3,6	13,9	8,6	9,0	13,3	22,6	18,8	3,4	8,0	10,5
Note 2	37,4	35,7	55,2	38,9	38,0	30,2	40,8	62,0	34,5	51,9	43,8
Note 3	35,7	32,3	20,2	32,7	36,0	24,3	24,3	14,1	31,5	24,0	27,5
Note 4	15,1	16,0	4,8	12,2	10,5	20,6	9,8	3,7	18,5	7,9	11,2
Note 5	7,5	12,4	5,9	7,7	6,5	11,6	2,6	1,4	12,1	8,1	7,1
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Durchschnittsnote	2,84	2,98	2,34	2,72	2,68	2,87	2,29	2,07	3,01	2,56	2,61
Instandhaltungszustand											
Note 1	1,3	0,6	16,5	9,7	2,0	10,1	17,1	16,7	5,9	5,4	8,8
Note 2	26,5	22,1	54,2	41,3	23,5	24,8	52,3	60,9	34,3	42,7	39,8
Note 3	49,2	50,2	19,2	37,4	43,4	42,4	26,0	18,5	38,6	36,5	35,4
Note 4	16,6	20,5	5,2	6,6	22,2	11,9	4,5	3,9	14,5	10,7	11,1
Note 5	6,5	6,7	4,9	4,9	8,9	10,8			6,7	4,7	5,0
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Durchschnittsnote	3,00	3,11	2,28	2,56	3,12	2,89	2,18	2,10	2,82	2,67	2,64
Dach und Fassade											
Note 1	1,3		24,6	13,3	3,0	14,7	30,7	21,5	3,0	3,6	11,9
Note 2	25,9	26,7	52,3	36,4	26,2	29,2	48,1	66,4	29,8	35,8	39,3
Note 3	31,2	39,5	11,8	23,8	34,2	34,1	14,3	10,4	46,3	42,2	26,9
Note 4	30,2	25,4	5,3	15,6	24,8	12,4	3,6	1,7	16,9	12,7	14,9
Note 5	11,3	8,4	6,0	10,8	11,8	9,5	3,2		4,0	5,6	7,1
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Durchschnittsnote	3,24	3,16	2,16	2,74	3,16	2,73	2,00	1,92	2,89	2,81	2,66

Auch hier zeigen sich ältere Mieter „bescheidener“ - sie schätzen den Zustand ihres Wohngebäudes im allgemeinen günstiger ein. Während die Einkommensstruktur kaum erkennbaren Einfluß auf die Beurteilung des Gebäudezustandes hat, bestätigt sich auch in diesem Punkt die Tendenz, nach der Familien mit Kindern und Alleinerziehende ihre Wohnbedingung kritischer beurteilen.

Abb. 16 Beurteilung des Gebäudes nach Stadtteilen(Mittelwerte)

Auch die Beurteilungen der einzelnen Kennzeichen des Gebäudes unterscheiden sich nur relativ wenig - die Unterschiede sind eher zwischen den verschiedenen Stadtteilen zu finden. So wird der Zustand des Gebäudes von den Mietern in Lütten Klein, Mitte/Rest und der Südstadt überwiegend als positiv beschrieben, während auch hier wieder die jüngeren Neubauviertel wie Groß Klein, Dierkow und Toitenwinkel die schlechtesten Noten erzielen.

Die Unterschiede in der Bewertung des Gebäudezustandes spiegeln anscheinend vor allem den räumlichen Verlauf der Sanierungsmaßnahmen der letzten Jahre wieder.

5.3. Sanierung

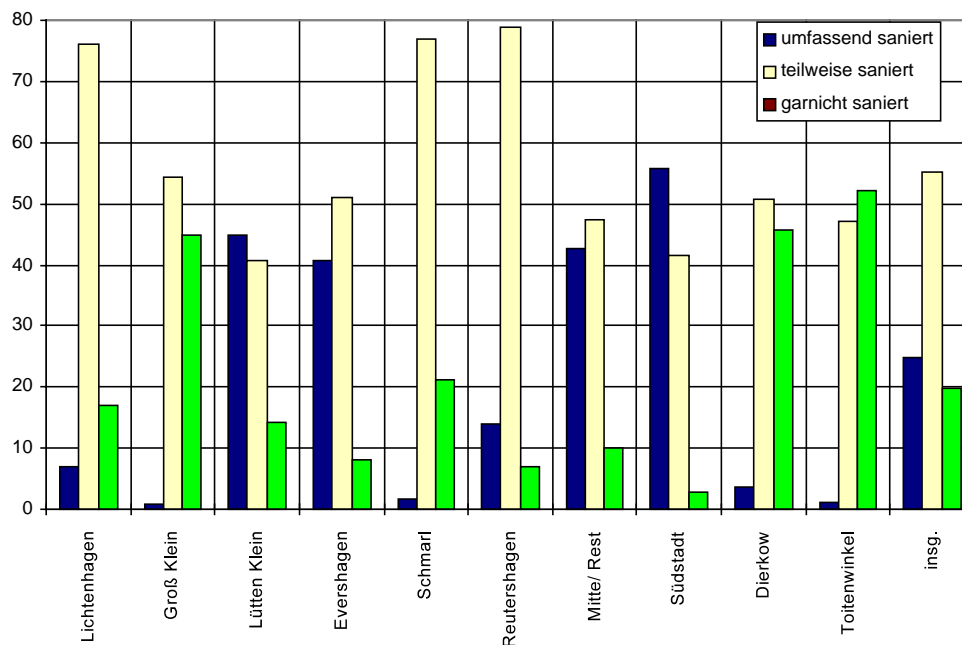
Nach Einschätzung der Befragten wurde bisher ein Viertel der Häuser umfassend, 55% teilweise und knapp 20% gar nicht saniert.

Tab. 52: Umfang der Sanierungen nach Stadtteilen (in Prozent)

	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Mitte/Rest	Süd-stadt	Dierkow	Toitenwinkel	insg.
umfassend saniert	7,1	0,8	45,0	40,8	1,8	14,0	42,7	55,7	3,7	1,0	24,9
teilweise saniert	76,0	54,4	40,7	51,1	76,9	79,0	47,3	41,6	50,7	47,0	55,3
gar nicht saniert	17,0	44,8	14,3	8,1	21,3	7,0	9,9	2,7	45,6	52,1	19,8
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Nach Stadtteilen differenziert ist der Sanierungsgrad in der Südstadt, Lütten Klein und in den Altstadtgebieten am höchsten, hier sind fast die Hälfte der Häuser umfassend und der Rest mindestens teilweise saniert worden. Hingegen wird für Toitenwinkel, Dierkow und Groß Klein und Schmarl angegeben, daß entweder erst teilweise oder überhaupt noch nicht saniert wurde.

Abb. 17: Umfang der Sanierungen nach Stadtteilen (in Prozent)



Auch die Qualität der Sanierung wird in den Ortsteilen verschieden eingeschätzt. Die besten Einschätzungen finden sich dort, wo besonders umfassend saniert wurde, also in Lütten Klein, Südstadt und Mitte/Rest; am schlechtesten werden die geleisteten Maßnahmen dort eingeschätzt, wo bisher nur wenig saniert wurde, also in Lichtenhagen, Groß Klein, Schmarl und Dierkow. Eine Mieterin aus Lichtenhagen äußerte zu diesem Themenkomplex, daß sie

den Eindruck habe, die wenigen bis jetzt in ihrer Wohnung vorgenommenen Veränderungen seien nur „Stückwerk“, da der Vermieter bis zu einer „echten“ Sanierung kein Geld mehr in das Haus stecken wolle.

Tab. 53: „Falls in Ihrem Haus in den letzten Jahren saniert wurde, wie schätzen Sie die Qualität der Sanierungsmaßnahmen ein?“ (in Prozent)

	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Mitte/Rest	Südstadt	Dierkow	Toitenwinkel	insg.
Note 1	1,7	2,9	7,2	6,4	1,3	4,2	8,1	10,2	7,3	0,0	5,9
Note 2	33,4	40,7	59,6	48,5	40,9	37,6	48,4	50,1	42,8	46,4	46,2
Note 3	45,1	33,7	25,5	28,1	41,6	45,1	32,8	32,6	33,1	45,5	34,2
Note 4	17,4	13,4	5,6	16,1	13,8	12,3	9,0	6,7	14,2	6,2	11,4
Note 5	2,4	9,3	2,1	0,9	2,4	0,9	1,8	0,4	2,6	2,0	2,3
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Durchschnittsnote	2,58	2,85	2,86	2,36	2,57	2,75	2,68	2,48	2,37	2,62	2,64

Gleichwohl liegt die Benotung im Durchschnitt mit 2,6 noch gerade im positiven Bereich, die Mehrzahl hat die Qualität der Sanierung mit zwei oder drei bewertet. Dies gilt trotz der Abweichungen für alle Stadtteile.

Über die Sanierung der Häuser hinaus wurden in den meisten Stadtteilen auch Umfeldgestaltungen und andere bauliche Maßnahmen durchgeführt, durch die nicht nur die Häuser, sondern auch die Qualität der Stadtteile aufgewertet wurden. Umfangreiche bauliche Maßnahmen konzentrieren sich offensichtlich auf die Südstadt, Lütten Klein, Toitenwinkel und Schmarl. Vor allem in den jüngeren Neubauvierteln Dierkow, Groß Klein und Evershagen hingegen sind nach Meinung der Befragten weniger Maßnahmen durchgeführt worden. Hier gab jeder Fünfte an, es wäre noch nichts gemacht worden.

Knapp 72% der Befragten schätzen ein, daß dann, wenn bauliche Maßnahmen durchgeführt worden sind (Fassadenanstrich, Hofgestaltung, neues Einkaufszentrum etc.), sie dazu geführt haben, daß man sich im Wohngebiet wohler fühlt. Für 28% haben die Maßnahmen keinen Einfluß auf das persönliche Wohlbefinden gehabt.

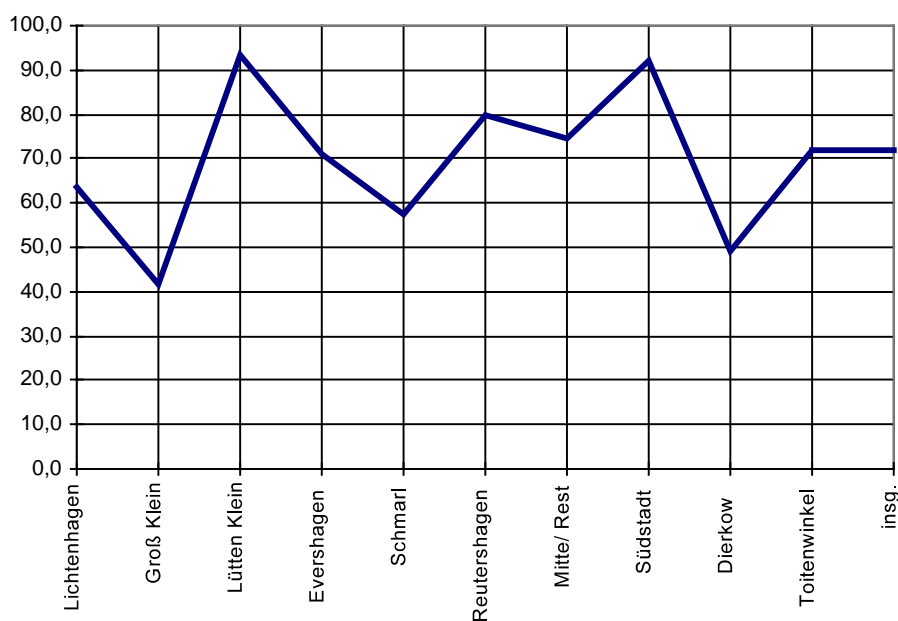
Die Einschätzung variiert allerdings stark zwischen den Stadtteilen. In Dierkow und Groß Klein, wo vielfach noch wenig zur Umfeldgestaltung unternommen wurde, wird den durchgeführten Maßnahmen bescheinigt, sie hätte überwiegend noch nicht zur Steigerung des Wohlbefindens beigetragen. Auch in Lichtenhagen und Schmarl wird von vielen eingeschätzt, man würde sich nicht wohler fühlen. Hauptsächlich dort, wo offensichtlich bereits umfangreich das Umfeld gestaltet wurde bzw., wo die Infrastruktur und das Umfeld bereits vorher relativ gut ausgebaut war, ist die Bewertung überdurchschnittlich positiv. Zugleich korreliert die Zufriedenheit wieder stark mit dem Alter, indem Ältere überdurchschnittlich einen positi-

ven Einfluß bescheinigen und jüngere in Umfeldmaßnahmen offensichtlich weniger einen Faktor sehen, der entscheidend zum „wohler fühlen“ beiträgt.

Tab. 54: „Haben die in den letzten fünf Jahren durchgeführten baulichen Maßnahmen dazu geführt, daß Sie sich hier wohler fühlen?“ (in Prozent)

	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Mitte/Rest	Süd-stadt	Dierkow	Toitenwinkel	insg.
wurde nichts gemacht	6,3	17,0	3,1	20,7	6,5	12,1	9,6	1,2	30,8	2,7	10,6
bauliche Maßnahmen wurden durchgeführt	93,7	83,0	96,9	79,3	93,5	87,9	90,4	98,8	69,2	97,3	89,4
davon											
wohler fühlen	63,4	41,6	93,3	70,9	57,4	80,0	74,6	92,3	49,1	71,8	71,9
nicht wohler fühlen	36,6	58,4	6,7	29,1	42,6	20,0	25,4	7,7	50,9	28,2	28,1
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Abb. 18: „Haben die in den letzten fünf Jahren durchgeführten baulichen Maßnahmen dazu geführt, daß Sie sich hier wohler fühlen?“ („ja, wohler fühlen“ in Prozent)

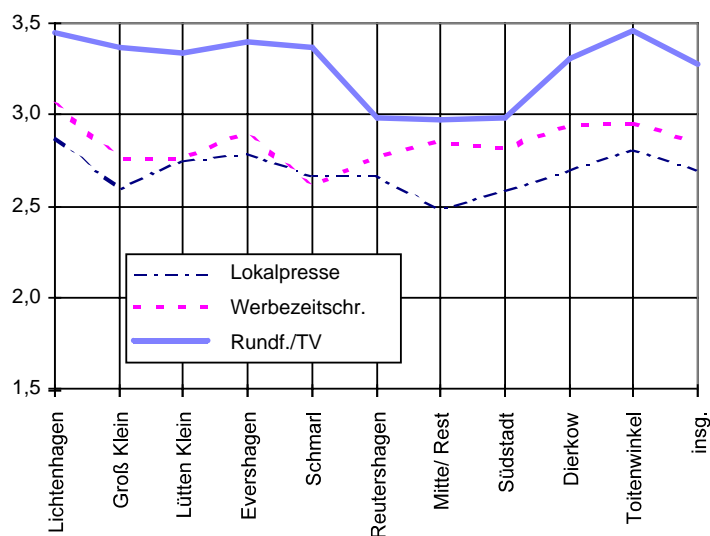


5.3.1 Informationsgehalt der Medien bei Miet- und Sanierungsfragen

Gefragt, wie der Informationsgehalt der Regionalpresse, der kostenlosen Wochenzeitungen und von Rundfunk und Fernsehen in Bezug auf Miet- und Sanierungsfragen ist, werden die Printmedien noch relativ positiv bewertet, während die elektronischen Medien deutlich negativer beurteilt werden.

Tab. 55: Beurteilung der Medien (Mittelwerte)

	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Mitte/Rest	Süd-stadt	Dier-kow	Toiten-winkel	insg.
Lokalpresse	2,9	2,6	2,7	2,8	2,7	2,7	2,5	2,6	2,7	2,8	2,7
kostenl. Wochenzeitschr.	3,1	2,8	2,8	2,9	2,6	2,8	2,9	2,8	2,9	2,9	2,9
Rundfunk/Fernsehen	3,4	3,4	3,3	3,4	3,4	3,4	3,0	3,0	3,3	3,5	3,3

Abb. 19: Beurteilung der Medien (Mittelwerte)

Während bei den Printmedien keine gravierenden Unterschiede in der Bewertung zwischen den Stadtteilen festzustellen ist, werden Rundfunk und Fernsehen in den älteren Stadtteilen etwas positiver beurteilt als in den Neubauvierteln. Insgesamt urteilen die Älteren etwas weniger hart als die Jüngeren.

5.4 Wertschätzung der verschiedenen Stadtteile

Auf die Frage „Wo möchten sie lieber wohnen?“ antwortete nur rund ein Drittel der Befragten. Da die Antwort auf diese Frage in hohem Maße mit der Bereitschaft zusammenhängt, überhaupt umziehen zu wollen, erklärt sich die hohe Anzahl an Missings vor allem aus der Tatsache, daß die Mieter, die in ihrem Wohngebiet bleiben wollen, oft auf diese Frage gar nicht erst geantwortet haben (81,7% derjenigen, die nicht umziehen wollen). Für sie ist offensichtlich der Stadtteil, in dem sie gegenwärtig wohnen, auch der Stadtteil mit der höchsten Wertschätzung. Man kann allerdings nicht mit Bestimmtheit sagen, ob das tatsächlich der Grund für das Nicht-Ausfüllen der Frage war, jedoch vorausgesetzt, es wäre der Hauptgrund,

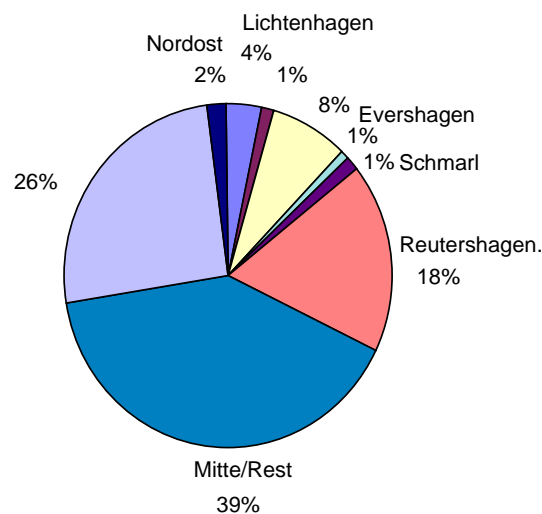
dann bevorzugt zumindest in den meisten Stadtteilen mehr als die Hälfte der Befragten keinen anderen Stadtteil als den eigenen. Nur in Dierkow, Groß Klein und Toitenwinkel überwiegt die Einschätzung, andere Stadtteile wären auf jeden Fall lebenswerter.

Tab. 56: Antwortverweigerungen bei der Frage „In welchem Stadtteil möchten sie lieber wohnen?“ nach Stadtteilen (in Prozent)

	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Mitte/Rest	Süd-stadt	Dier-kow	Toiten-winkel	insg.
Frage 2 nicht beantwortet	58	43	75	53	66	86	77	87	30	44	62,6

Wie schon in der Befragung von 1995 geht aus den Antworten zu dieser Frage hervor, daß die Südstadt, die Altstadtgebiete (insbesondere Mitte und Warnemünde) und Reutershagen die gefragtesten Wohnstandorte in Rostock sind. Nur sehr wenige Mieter können es sich hingegen vorstellen, in die Neubaugebiete des Nordostens und Nordwestens (mit Ausnahme Lütten Kleins) zu ziehen.

Abb. 20: „In welchem Stadtteil möchten Sie lieber wohnen?“

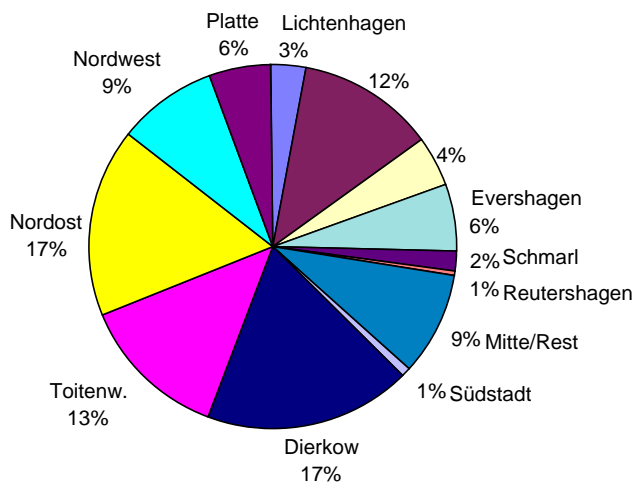


Auf die Frage „Wo möchten Sie auf gar keinen Fall wohnen?“ antworteten zwei Drittel der Befragten. Die Antworten verhalten sich dabei logischerweise fast spiegelbildlich zu den Antworten auf die Frage zur bevorzugten Wohnlage. Die meisten Mieter können es sich demnach nicht vorstellen, in den Neubaugebieten des Nordostens (Dierkow, Toitenwinkel) und des Nordwestens (Lichtenhagen, Groß Klein, Evershagen, Schmarl) zu wohnen. Viele Mieter gaben anstelle genauer Ortsbezeichnungen hier auch einfach „Nordost“ bzw. „Nordwest“ oder sogar „Platte“ an.

Mieter aus dem Nordosten Rostocks möchten dabei in wesentlich höherem Maße auf keinen Fall in den Nordwesten ziehen - was umgekehrt für die Mieter des Nordwestens gilt.

Ein gewisser Anteil von Mietern (8,8%) möchte auf keinen Fall in Mitte/Rest wohnen. Im wesentlichen sind das ältere Leute aus den älteren Neubaugebieten, denen die Innenstadt zu laut, zu schmutzig und zu wenig grün ist. Ein Mieter aus Reutershagen beschrieb die Innenstadt als „verdammt eng und erdrückend“ und „geistermäßig“, dort würde einen „gar nichts hinziehen“.

Abb. 21: „In welchem Stadtteil möchten Sie auf keinen Fall wohnen?“



5.4.1 Umzugsneigung

Auf die Bereitschaft umzuziehen befragt, antwortete rund jeder Zehnte (9,7%), demnächst umziehen zu wollen, weitere 17,9% gaben an, einen Umzug für die nächsten zwei Jahre zu planen. Nur etwa die Hälfte der Mieter (48,5%) gab an, langfristig in ihrer Wohnung bleiben zu wollen. Ein knappes Viertel (23,8%) ist sich noch unschlüssig.

Die Neigung, in der Wohnung bleiben zu wollen, steigt dabei deutlich mit zunehmendem Alter. Umgekehrt will die Hälfte der unter 30jährigen und ein Viertel der 30- bis 50jährigen innerhalb der nächsten zwei Jahre umziehen (hauptsächlich die 30- bis 40jährigen).

Tab. 57: Umzugsneigung nach Alter (in Prozent)

	<30	30-<50	50-<65	65u.ält.
langfristig wohnen bleiben	20,0	35,9	59,9	78,5
Umzug geplant	51,4	36,5	15,8	8,4
davon:				
in d.nächst. 2 Jahren	34,1	25,3	8,8	5,5
demnächst	17,3	11,2	7,0	2,9
weiß nicht	28,6	27,6	24,4	13,1

Die Bereitschaft, umzuziehen, ist bis zu einem Einkommen von etwa 4.500 DM weitgehend unabhängig von der Einkommenshöhe. Nur ab 4.500 DM Haushaltseinkommen sinkt die

Absicht, langfristig wohnen zu bleiben, auf etwa 35% ab. Der Wunsch, umzuziehen, steigt auf einen Anteil von über 40%. Das sind i.d.R. genau die Einkommensgruppen von Familien, die Ihre Wohnsituation überwiegend kritischer beurteilen und hauptsächlich in den jüngeren Neubaugebieten wohnen. Insoweit bestätigt sich offensichtlich, was eine Interviewte aus Groß Klein mutmaßte: „*Wer es sich leisten kann, der zieht hier weg*“

Nach Stadtteilen differenziert, denkt man in Lütten Klein, Reutershagen, Mitte/Rest und der Südstadt am wenigsten daran, umzuziehen. Zum Teil (Reutershagen und Südstadt) ist das aus der Altersstruktur der Stadtteile erklärbar - dort wo die Bevölkerung älter ist, ist die Mobilitätsbereitschaft geringer. Im Wesentlichen korreliert diese Verteilung aber mit der Wertschätzung der verschiedenen Stadtteile durch die Mieter.

Tab. 58: „Planen Sie für die nächsten Jahre einen Umzug?“ (in Prozent)

	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Mitte/Rest	Südstadt	Dierkow	Toitenwinkel	insg.
langfristig wohnen bleiben	45,7	21,9	56,4	39,9	51,4	64,5	56,7	81,0	24,6	32,3	48,5
Umzug geplant	30,7	44,9	15,6	30,8	27,9	17,6	20,8	10,8	43,2	42,5	27,6
davon:											
in d.nächst. 2 Jahren	20,9	27,7	8,7	17,7	16,8	13,2	15,1	8,5	30,2	26,8	17,9
demnächst	9,8	17,2	6,9	13,1	9,1	4,4	5,7	2,3	13,0	15,7	9,7
weiß nicht	23,6	33,2	28,0	29,2	22,8	17,9	22,5	8,2	32,2	25,2	23,8

Besonders hoch ist die Umzugsbereitschaft in den äußeren, noch nicht sanierten Neubaugebieten Groß Klein, Dierkow und Toitenwinkel. Dort wollen 41% - 45,7% der Mieter demnächst oder in den nächsten zwei Jahren umziehen. Die Umzugsbereitschaft konzentriert sich dabei auf die mittleren Jahrgänge und die Familien mit Kindern.

Dieses Ergebnis läßt sich mit der Befragung von 1995 nicht genau vergleichen, da die Fragestellung damals eine etwas andere war. Der Anteil derjenigen, die „demnächst“ umziehen wollen, kann dabei mit der Gruppe „ich bemühe mich bereits“ verglichen werden, die 1995 auch nur 10% ausmachte. Die Gruppe „möchte wohnen bleiben“ ist etwas geringer als 1995, jedoch war 1995 nicht nach der Langfristigkeit gefragt worden und fehlte auch die Kategorie „weiß nicht“. Im Trend scheint sich die Umzugsneigung nicht allzu wesentlich verändert zu haben, jedoch ist scheinbar ein leichter Anstieg zu verzeichnen.

Bei den Gründen für den geplanten Wohnungswechsel dominieren Nennungen, die sich auf den Gebrauchswert der Wohnung beziehen („bessere Wohnung“, „Wohnung zu klein“), gefolgt von „Miete zu teuer“. Erst an vierter Stelle finden sich Gründe, die das Umfeld betreffen.

Tab. 59: Umzugsgründe nach Stadtteilen (Mehrfachnennungen)(in Prozent)

	Lichten- hagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evers- hagen	Schmarl	Reuters- hagen	Mitte/ Rest	Süd- stadt	Dier- kow	Toiten- winkel	insg.
möchte bessere Wohnung	14,0	13,9	14,1	14,5	16,5	16,9	16,7	14,4	14,9	17,4	15,0
Wohnung zu klein	12,6	11,9	14,8	13,6	7,4	12,3	24,4	17,5	14,5	15,9	13,9
Miete zu teuer	13,0	8,8	21,1	14,3	10,8	12,3	10,3	12,4	5,1	4,3	11,3
Umfeld sagt nicht zu	8,9	15,3	7,8	10,8	9,1	1,5	2,6	4,1	17,9	13,0	10,2
Schaffung v. Eigentum	9,9	8,5	6,3	8,9	10,2	10,8	14,1	10,3	10,2	8,2	9,5
Lage der Whg. schlecht	5,8	7,1	7,8	4,4	4,5	6,2	6,4	4,1	3,0	7,2	5,5
Ansprüche kommen zu kurz	4,8	3,4	7,8	4,0	8,5	7,7	3,8	14,4	3,0	2,9	5,5
berufl. Gründe	6,1	3,7	2,3	4,7	5,7	3,1	6,4	7,2	6,0	7,2	5,2
private Gründe	6,8	3,4	1,6	5,4	5,1	4,6	9,0	9,3	5,1	3,4	5,2
Infrastruktur schlecht	4,1	6,4	1,6	7,3	6,3	4,6	2,6	0,0	7,7	6,3	5,2
Lage d. Gebäudes schlecht	2,7	4,7	5,5	4,7	5,1	1,5	0,0	2,1	5,5	6,3	4,1
Probleme m. d. Mieterschaft	4,4	6,1	1,6	2,3	5,1	9,2	1,3	0,0	4,7	4,3	3,9
Wohnung zu groß	3,8	4,1	5,5	3,3	2,8	1,5	2,6	2,1	1,3	1,0	3,0
bevorstehende Modernis.	3,1	2,7	2,3	1,9	2,8	7,7	0,0	2,1	1,3	2,4	2,5
n=	293	295	128	427	176	65	78	97	235	207	2001

Besonders schlecht ist auch hier wieder die Beurteilung der Wohnungsqualitäten in den jüngeren Neubaugebieten. Um fast 10 Prozentpunkte höher wird eine zu teure Miete in Lütten Klein als Umzugsgrund genannt. Ein schlechtes Umfeld wird vor allem in Groß Klein, Dierkow und Toitenwinkel als Umzugsgrund genannt.

Die Nennungen sind stark durch die Wohnbedürfnisse der jüngeren Jahrgänge geprägt, die stärker umziehen wollen. Bei Ihnen überwiegen altersspezifische Gründe, wie eine aufgrund bevorstehender Familiengründung zu kleine Wohnung, berufliche Gründe und auch die Bereitschaft, Eigentum zu bilden, ist hier stärker ausgeprägt.

Tab 60: Umzugsgründe nach Altersgruppen („Was sind die wichtigsten Gründe für Ihren Wohnungswechsel?“) (in Prozent)

	bis 35	35-<45	45-<55	55-<65	>65	insg.	n=
möchte eine bessere Wohnung	39,0	31,7	16,6	10,4	2,3	100	268
Wohnung zu klein	57,4	24,3	8,9	6,0	3,4	100	245
Wohnung zu groß	1,8	22,5	33,7	32,5	9,5	100	56
Miete zu teuer	38,6	23,5	14,5	17,3	6,1	100	206
berufliche Gründe	53,7	28,3	14,7	3,3	0,0	100	90
private Gründe	38,4	21,4	15,4	17,5	7,3	100	87
Schaffung von Eigentum	47,9	30,2	14,6	7,3	0,0	100	175
Infrastruktur schlecht	39,7	30,5	12,3	10,7	6,8	100	103
Umfeld sagt nicht zu	39,7	28,0	13,2	11,7	7,4	100	202
Probleme mit der Mieterschaft	43,5	25,5	7,0	19,1	4,9	100	69
Lage des Gebäudes schlecht	32,2	22,1	25,7	9,6	10,4	100	85
Lage der Wohnung schlecht	35,4	19,0	21,3	16,6	7,7	100	98
bes. Ansprüche kommen zu kurz	12,5	13,4	22,5	31,5	20,1	100	90
bevorstehende Modernisierung	15,4	32,6	16,4	23,1	12,5	100	47

Bei älteren Mietern sind vor allem private Gründe und eine zu große Wohnung (z.B. nach dem endgültigen Auszug der Kinder, dem Tod des Lebenspartners o.ä.) und besondere An-

sprüche (behindertengerechtes Wohnen) ausschlaggebend für den Wunsch, die Wohnung zu wechseln.

5.4.2 Umzugsziele

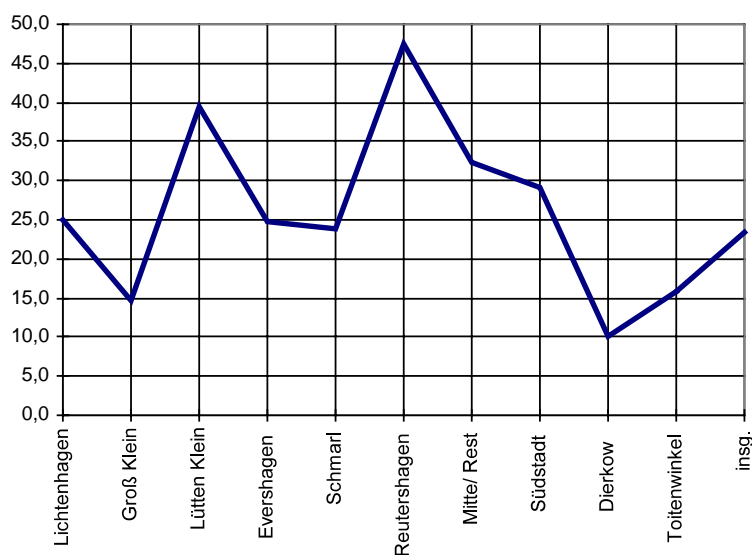
Auf die Frage „Wohin wollen Sie ziehen“ antworteten erwartungsgemäß überwiegend nur jene, die demnächst oder für die nächsten zwei Jahre einen Umzug planen sowie etliche, die sich bezüglich der Umzugsabsichten noch unsicher waren, also etwa ein Drittel der Befragten. Daher ist für die nachfolgenden Aussagen zu beachten, daß es sich z.T. um recht geringe Fallzahlen handelt, so daß nur allgemeine Trends entnommen werden können und auch eine stadtteilbezogene Auswertung nur teilweise möglich ist.

Von jenen, die an einen Umzug denken, wollen 23% im bisherigen Stadtteil bleiben und nur die Wohnung wechseln (überwiegend, um sie an ihren veränderten Bedarf anzupassen). Wohnungswechsel innerhalb des Stadtteils werden hauptsächlich in den attraktiven Stadtteilen angestrebt. In Groß Klein und Dierkow denkt nur jeder Zehnte daran, beim Wohnungswechsel im gleichen Stadtteil zu bleiben.

Tab 61: Umzugsziele nach Stadtteilen (in Prozent)

	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Mitte/Rest	Süd-stadt	Dier-kow	Toiten-winkel	insg.
gleicher Stadtteil/and. Whg.	24,6	14,8	39,5	24,8	23,8	45,0	32,4	29,0	10,0	15,8	23,2
anderer Stadtteil	36,2	61,7	30,2	45,5	21,4	35,0	29,4	16,1	60,0	38,6	41,5
Umland von Rostock	17,4	11,1	18,6	16,8	31,0	5,0	29,4	29,0	11,7	12,3	17,2
neue Bundesländer	7,2	0,0	4,7	1,0	4,8	0,0	0,0	6,5	5,0	3,5	3,1
alte Bundesländer	4,3	2,5	4,7	5,0	4,8	5,0	8,8	16,1	3,3	15,8	6,5
unentschlossen	10,1	9,9	2,3	6,9	14,3	10,0	0,0	3,2	10,0	14,0	8,5
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Abb. 22: Anteil der geplanten Umzüge innerhalb des Stadtteils (in Prozent)



Weitere 41,5% der Umzugswilligen wollen ebenfalls in Rostock wohnen bleiben, möchten aber den Stadtteil wechseln. Während 26% davon keinen konkreten Stadtteil als Ziel nennen, will etwa jeder Fünfte dieser Gruppe in die Südstadt oder in die Altstadtgebiete ziehen. Jeder Neunte hat Reutershagen oder Warnemünde zum Ziel.

Tab. 62: Umzugsziele innerhalb Rostocks (in Prozent)

ohne Nennung	26,2
Warnemünde	11,1
Reutershagen	11,6
Mitte/Rest	19,6
Südstadt	20,9
Nordost	3,1
Nordwest	5,3
Lütten Klein	2,2
	100,0

Nur 3,1% wollen nach Toitenwinkel oder Dierkow ziehen, 5,3% in den Nordwesten und 2,2% nach Lütten Klein, wobei es sich jeweils hauptsächlich um Umzüge innerhalb des Nordostens oder des Nordwestens handelt. Die attraktiven Stadtteile sind allgemein das Ziel der Bewohner aus den Neubauvierteln, wobei Mieter aus dem Nordwesten eher Warnemünde bevorzugen. Die Südstadt wird etwas mehr von älteren Personen und Familien mit Kindern bevorzugt, während jüngere und alleinstehende Leute eher nach Mitte tendieren.

Gut ein Drittel der Umzugswilligen hat vor, Rostock zu verlassen. Die Mehrzahl von ihnen will in das Umland (17,2%), drei Prozent wollen in andere Regionen der neuen Bundesländer ziehen und 6,5% denken daran, in die alten Bundesländer umzuziehen. Letztere sind nicht nur junge Personen oder sog. arbeitsmarktstarke Jahrgänge, sondern es sind auch etliche Senioren darunter, die aus privaten Gründen nach Westdeutschland ziehen wollen. Nach Familientyp sind es Alleinstehende und Paare (etwas überproportional untere Einkommensgruppen), die sich etwas häufiger vorstellen können, in ein anderes Bundesland zu ziehen, während Familien allgemein in das Umland Rostocks tendieren. Diese Verteilung unterscheidet sich nur unwesentlich nach Ortsteilen. Schließlich sind 8,5% der Umzugswilligen noch unentschlossen über ihr Ziel, möchten aber in der überwiegenden Mehrheit Rostock verlassen.

5.4.3 Eigentumsbildung

Jeder fünfte Befragte hat die Absicht, Wohneigentum zu erwerben. Die Bereitschaft, Eigentum zu bilden, ist in den Plattenbausiedlungen mit eher junger Bevölkerung, insbesondere in Toitenwinkel und Dierkow, am größten, während in der Südstadt und in Lütten Klein, den Stadtteilen mit einer etwas älteren Bevölkerungsstruktur, 92% die Frage mit „nein“ beantworteten.

Tab. 63: Erwerb von Wohneigentum nach Stadtteilen (in Prozent)

	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Mitte/Rest	Südstadt	Dierkow	Toitenwinkel	insg.
ja, Eigentumserwerb	20,9	22,6	7,8	21,0	24,8	17,7	16,9	9,6	28,9	31,7	19,3
nein, kein Eigentum	79,1	77,4	92,2	79,0	75,2	82,3	83,1	90,4	71,1	68,3	80,7
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n=	134	115	116	181	101	62	83	167	83	82	1124

Fast doppelt so hoch wie im Durchschnitt (und zwar rund ein Drittel) ist die Bereitschaft, Eigentum zu bilden, bei Familien mit Kindern.

Tab. 64: Form der Eigentumsbildung (in Prozent)

	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Mitte/Rest	Südstadt	Dierkow	Toitenwinkel	insg.
kaufen	39,3	38,5	33,3	36,8	40,0	81,8	35,7	43,8	41,7	42,3	41,5
bauen	57,1	50,0	55,6	52,6	48,0	9,1	42,9	50,0	50,0	53,8	49,3
egal ob kaufen oder bauen	3,6	11,5	11,1	10,5	12,0	9,1	21,4	6,3	8,3	3,8	9,2
n=	28	26	9	38	25	11	14	16	24	26	217

41,5% möchten Wohneigentum kaufen, die Hälfte möchte bauen, 9,2% legen sich nicht fest, ob sie kaufen oder bauen möchten. Die Bereitschaft, Eigentum zu bilden, wächst, wie kaum anders zu erwarten, mit dem Einkommen. Höhere Einkommensgruppen können sich auch eher vorstellen, ein Eigenheim zu bauen, als zu kaufen.

Tab. 65: „Wenn Sie Wohneigentum erwerben wollen, welche Merkmale sollte Ihr Eigenheim aufweisen?“ (in Prozent)

einzelstehend	78,8
Reihenhaus	20,6
egal	0,6
	100,0
bis 100 qm groß	52,1
größer als 100 qm	47,9
	100

Eindeutig bevorzugt werden freistehende Eigenheime, deren Wohnfläche für die Hälfte der potentiellen Eigentümer bis 100 qm und für die andere Hälfte mehr als 100 qm umfassen sollte. Wobei der Größenwunsch zum einen offensichtlich von der Haushaltsgröße abhängt und zum anderen vom Einkommen. Kleinere Haushalte geben sich einer Wohnfläche von weniger als 100 qm zufrieden und ebenso Familien mit nicht ganz so hohem Einkommen.

6. Nachbarschaft und Bewohnerbeteiligung

6.1. Nachbarschaft

Etwas mehr als ein Drittel der Befragten (35,8%) ist der Meinung, daß die Nachbarschaftsbeziehungen sich in den letzten Jahren verschlechtert haben. 57% sehen keine Veränderung, während knapp 8% sogar eine Verbesserung sehen.

Keine Veränderung in den Nachbarschaftsbeziehungen werden vor allem in der Südstadt und in den Altstadtgebieten konstatiert, Verschlechterungen hingegen überdurchschnittlich in Dierkow, Toitenwinkel und im Nordwesten, wo besonders Schmarl und Evershagen herausragen. Die Unterschiede zwischen den Stadtteilen folgen nicht ganz dem bisherigen Muster und lassen sich auch nicht durch Altersunterschiede oder soziostrukturelle Merkmale erklären. Hier spielen offensichtlich konkrete kleinräumige Bedingungen, wie z.B. die Zusammensetzung der Mieterschaft in einem Haus, der Anteil der Neuzugänge usw. eine Rolle.

Tab. 66: Veränderung der Nachbarschaftsbeziehungen nach Stadtteilen (in Prozent)

	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Mitte/Rest	Südstadt	Dierkow	Toitenwinkel	insg.
eher besser	0,7	4,3	10,6	9,1	9,6	4,8	9,5	8,2	6,6	5,6	7,1
eher schlechter	36,1	38,3	37,9	43,0	45,2	37,1	26,3	18,1	42,9	41,1	35,8
gleich geblieben	63,3	57,4	51,5	47,8	45,2	58,1	64,2	73,6	50,5	53,3	57,1
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Im konkreten Verhältnis der Nachbarn zueinander allerdings zeigen sich wieder die typischen Unterschiede zwischen den Stadtteilen. Zwar hat die überwiegende Mehrheit der Befragten keinen Streit mit den Nachbarn und geht man sich überwiegend auch nicht aus dem Weg, aber besonders bei der gegenseitigen Hilfe gibt es deutliche Unterschiede zwischen den Stadtteilen. Auch die engeren Kontakte zwischen den Nachbarn sind in den Stadtteilen mit einer langjährigen Stammbevölkerschaft größer als in den Neubaugebieten. Hier sind insgesamt die nachbarschaftlichen Verhältnisse deutlich anonym als in der Südstadt, Reutershagen und den Altstadtgebieten. Selbst Lütten Klein hat beim Indikator „Gespräche über Persönliches“ nur einen durchschnittlichen Wert. Insofern spielt hier die bauliche Struktur der

Viertel wahrscheinlich eine größere Rolle als sozialstrukturelle Merkmale. Andererseits ist die Wohndauer ein Einflußfaktor, denn mit wachsender Wohndauer sind die nachbarschaftlichen Beziehungen tendenziell enger. Entsprechend hängt die Einschätzung auch vom Alter ab.

Abb. 23: Veränderung der Nachbarschaftsbeziehungen nach Stadtteilen (in Prozent)

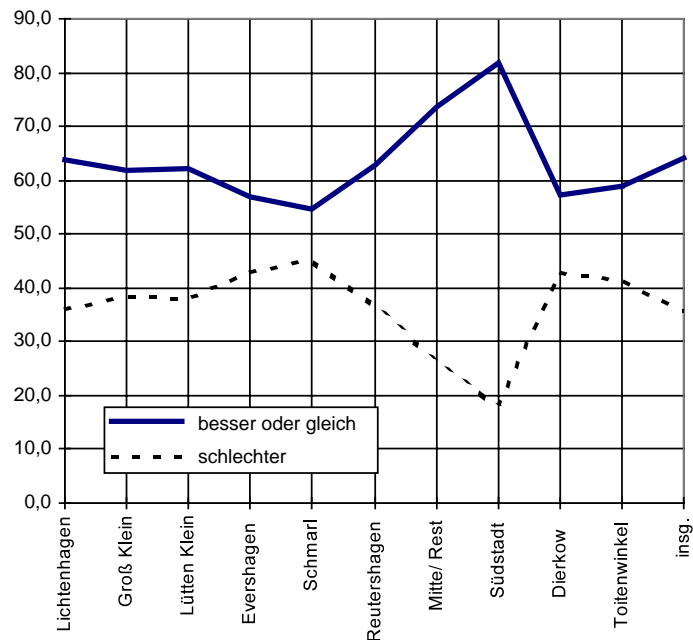
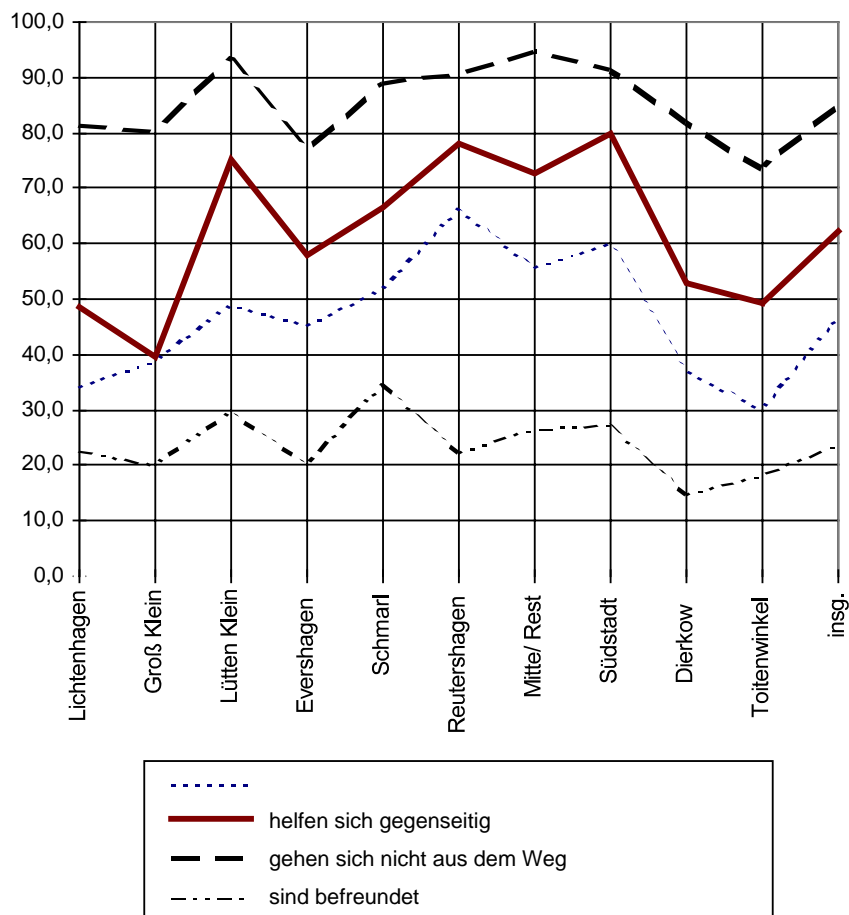


Abb. 24: Qualität der Nachbarschaftsbeziehungen nach Stadtteilen (in Prozent)



Tab. 67: Qualität der Nachbarschaftsbeziehungen nach Stadtteilen (in Prozent)

	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Mitte/ Rest	Südstadt	Dierkow	Toitenwinkel	insg.
ja, sprechen ü. persönliche Angelegenheiten	34,2	38,8	48,8	45,4	51,9	66,2	55,9	60,0	37,0	30,1	46,6
ja, helfen sich gegenseitig	48,6	39,5	75,2	57,8	66,7	78,1	72,8	79,9	52,7	49,5	62,1
gehen sich nicht aus d. Weg streiten sich nicht	81,3	80,4	93,7	77,0	89,0	90,8	94,6	91,5	82,0	73,6	85,0
ja, sind befreundet	96,6	97,4	100,0	93,8	96,1	98,4	98,9	98,9	93,4	96,6	96,9
	22,8	20,2	29,5	20,1	34,6	22,2	26,7	27,3	14,6	18,3	23,9

Folgende Äußerungen illustrieren einige der Problemlagen bei den Nachbarschaftsbeziehungen.

„Man kennt sich im Haus, es ist ein normales Miteinander. Man kennt sich - drei, vier Worte auf dem Flur..., keine dicken Freundschaften, aber auch nicht so, daß man sich aus dem Weg geht. Das hat sich in den letzten Jahren auch nicht verändert“ (Reutershagen)

Frage: „Wie sieht das mit den Nachbarn aus?“

Antwort: „Guten Tag, guten Weg - so ist das, so einfach. .. Wenn die Frauen auf dem Wäscheplatz stehen, wechselt man so zwei drei Sätze. .. Das Verhältnis hat sich aber verändert, nach der Wende. Früher hat man doch mehr zusammengestanden, erzählt, aber jetzt hat jeder seine eigenen Probleme. Sind ja auch viele arbeitslos gewesen und da hat jeder den Kopf voll mit Familie, Kindern, Lehrstellen, Arbeit. Da wird schon mal erzählt, aber nicht mehr so wie früher. Da war das ganz anders, wenn die Männer am Auto gebastelt haben und so. Jetzt arbeiten ja auch viele die ganze Woche außerhalb, da sieht man sich kaum. Aber Bohrmaschine, Schraubenzieher usw. austauschen, das ist geblieben, da würde keiner die Tür weisen, da sind alle nach wie vor hilfsbereit.“ (Groß Klein)

„Die Aus- und Einzüge haben in den letzten Jahren stark zugenommen und die neuen Nachbarn sind, nun ja, ich will sie nicht abwerten, aber man ist einfach nicht ein Niveau. Manche machen viel Lärm. .. Die Kinder machen Krach, laute Musik und so. ... Unter den Neuen, da sind auch Alkoholiker dabei und wenn die abends von der Kneipe nach Hause gekommen sind, kann man das im Treppenhaus schon sehen. ... Aber mit den Stammietern vertragen wir uns noch gut. Früher haben wir zusammen Sport gemacht, heute spielen wir noch einmal die Woche Skat.“ (Evershagen)

„Das Haus ist eigentlich in zwei Lager geteilt. Ältere und jüngere Leute zusammen, da gibt's immer Knatsch. Die Alten im Haus ärgern sich über den Lärm, wenn das Kind schreit z.B., über unabgeschlossene Türen usw. Mit den jüngeren Nachbarn kommen wir besser klar.“(KTV)

6.2 Bewohnerbeteiligung

Die überwiegende Mehrheit der Befragten (82,2%) hält eine Bewohnerbeteiligung an der Gestaltung des Wohngebietes für ein wichtiges Anliegen. Diese Einschätzung findet sich in allen Stadtteilen und auch unter allen Altersgruppen und Haushaltstypen gleichermaßen.

Tab. 68: Bewohnerbeteiligung an der Gestaltung des Wohngebietes (in Prozent)

	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Mitte/Rest	Süd-stadt	Dier-kow	Toiten-winkel	insg.
wichtig	87,2	82,5	81,9	79,2	84,8	93,4	75,3	80,4	81,1	81,7	82,2
egal	9,5	14,2	14,2	18,2	13,3	6,6	19,1	14,0	15,6	15,1	14,3
unwichtig	3,4	3,3	3,9	2,6	1,9	0,0	5,6	5,6	3,3	3,2	3,5
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Befragt nach den konkreten Aufgaben einer Mieterinteressenvertretung, wird hauptsächlich eine Mitsprache bei Umfeldverbesserungen, der Organisation von Reparaturen und die Vertretung von Mieterinteressen als wichtigste Aufgabe benannt. Am Ende der Skala stehen die Organisation von Gemeinschaftsaktivitäten und die Pflege von Grünanlagen.

Tab. 69: Als „wichtig“ beurteilte Themen für eine Mieterinteressenvertretung (in Prozent)

wichtig sind:	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Mitte/Rest	Süd-stadt	Dier-kow	Toiten-winkel	insg.
Umfeldverbesserung	79,1	80,2	87,9	90,2	88,0	90,0	86,4	82,2	86,6	83,5	85,2
Abstimmung Reparaturen	80,9	82,0	73,9	83,9	87,6	88,5	72,9	84,2	79,3	85,9	81,9
Vertretung Mieterinteressen	75,0	83,0	75,0	86,5	78,9	87,7	73,8	80,9	75,6	74,7	79,5
Beratung	75,4	76,9	79,5	82,0	72,2	71,7	69,9	70,6	66,3	64,0	73,8
Schlichtung	61,7	65,5	70,5	68,2	72,2	51,8	51,3	58,2	69,5	59,3	63,6
Pflege Grünanlagen	33,8	34,3	47,8	53,3	45,9	54,4	55,3	43,0	45,3	42,4	45,1
Gemeinschaftsaktivitäten	20,6	30,8	43,1	34,2	32,3	24,1	20,7	29,7	42,2	28,0	30,8

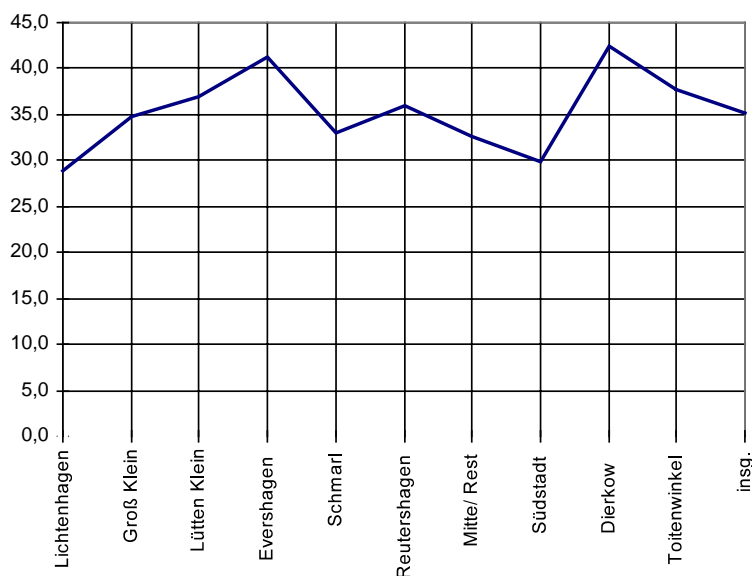
Diese Rangfolge gilt im Trend für alle Stadtteile. Besondere Unterschiede nach soziodemographischen Merkmalen sind nicht feststellbar.

Während eine Mieterinteressenvertretung noch für sehr wichtig gehalten wird, mag sich jedoch nur jeder Dritte daran aktiv beteiligen. Das höchste Aktivitätspotential findet sich noch in Dierkow, Evershagen und Lütten Klein. Die Bereitschaft zur Aktivität ist unabhängig vom Alter, Erwerbsstatus oder anderen Merkmalen.

Tab. 70: Bereitschaft zur aktiven Beteiligung an einer Mieterinteressenvertretung (in Prozent)

	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Mitte/Rest	Süd-stadt	Dier-kow	Toiten-winkel	insg.
ja, Mitarbeit	29,0	34,7	37,0	41,3	33,0	35,9	32,6	29,9	42,4	37,6	35,1
nein, keine Mitarbeit	71,0	65,3	63,0	58,7	67,0	64,1	67,4	70,1	57,6	62,4	64,9
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Abb. 25: Bereitschaft zur Mitarbeit an einer Mieterinteressenvertretung



Gleichwohl darf aus der Tatsache, daß sich nur ein Drittel der Befragten aktiv an einer Mieterinteressenvertretung beteiligen würde, nicht geschlossen werden, daß die Bereitschaft zur aktiven Bürgerbeteiligung nur gering ist. Sich an einer institutionalisierten Form von Interessenvertretung zu beteiligen ist immer noch etwas anderes, als bei einzelnen Sachfragen, z.B. in der Umfeldgestaltung mitreden zu wollen. Neben der Einrichtung einer Mieterinteressenvertretung wäre es sicher sinnvoll, auch andere Formen der Beteiligung von Mietern anzuwenden bzw. ggf. auch einmal experimentell auszuprobieren.

7. Fazit

Im Großen und Ganzen hat sich im Vergleich zu 1995, obwohl in diesem Jahr nicht nur WI-RO-Mieter befragt wurden und alle Stadtteile in die Befragung einbezogen waren, weder an der Sozialstruktur noch an den Einschätzungen der Mieter etwas Wesentliches geändert. Im Detail gibt es hier und da kleinere Unterschiede, die jedoch nicht immer als tatsächliche Veränderungen zu interpretieren sind. Meistens ergeben sich die Unterschiede aus der veränderten Zusammensetzung des Samples bzw. z.T. auch aus veränderten Fragestellungen.

Zum einen zeigen die Ergebnisse der Befragung, daß die einzelnen Stadtviertel sozial immer noch stark durchmischt sind, wobei im Trend die jüngeren Neubauviertel eher Wohnorte für die untere Mittelschicht sind, während in der Mitte bzw. den Altstadtgebieten höhere Schichten stärker vertreten zu sein scheinen. Eine eindeutige Segregation nach Einkommen und anderen Merkmalen ist im Bestand der Mieter nicht festzustellen. Zum anderen weisen aber die Ergebnisse der Analyse der Zuzüge seit 1992 darauf hin, daß eine deutliche Tendenz zur Segregation gegeben ist, wobei besonders die Stadtteile im Nordwesten (außer Lütten Klein) und Dierkow negativ betroffen sind, während die Mitte, die Südstadt und z.T. Reutershagen eher einkommensstarke Haushalte anzieht. Während in den attraktiven Stadtteilen in Zukunft Verdrängungseffekte eine stärkere Rolle spielen werden, erhalten die jüngeren Neubauviertel immer stärker die Funktion, Auffangbecken für Verdrängte zu werden. Zum gleichen Ergebnis kommen auch Studien, die für die Kröpeliner-Tor-Vorstadt (Gerdes u.a. 1997, Sozialstudie KTV) und für Groß Klein im Rahmen einer Studie über Großsiedlungen in Mecklenburg-Vorpommern (Kirchhoff u.a. 1997, Entwicklungstendenzen von Großsiedlungen in M-V) angefertigt wurden. Welches Ausmaß diese Entwicklung annehmen wird, ist allerdings nicht abzuschätzen und hängt nicht unwesentlich von der Wohnungspolitik der Stadt und der Wohnungsunternehmen ab.

Abgesehen davon, daß aus den Befunden der Befragung Rostocker Mieter unübersehbar eine wachsende Tendenz zu sozialer Segregation innerhalb der Stadt mit wahrscheinlich letztlich negativen Konsequenzen für das soziale Klima in der Stadt, dem Entstehen von sozialen Brennpunkten und damit der Gefahr steigender sozialer Kosten abgelesen werden kann, sind die gegenwärtigen Probleme in den Stadtteilen immer noch hauptsächlich ein Ergebnis der Stadtentwicklung und Wohnungspolitik zu DDR-Zeiten, sowie der sozialen Ausdifferenzierungsprozesse nach der Wende. Erkennbar wird nur, daß diesen Ausdifferenzierungsprozessen, die angesichts der weiterhin prekären wirtschaftlichen Situation in der Stadt noch keineswegs als abgeschlossen gelten können, in naher Zukunft Prozesse der sozialräumlichen Ausdifferenzierung folgen werden.

Die gegenwärtige, durchaus vorhandene soziale Differenzierung zwischen den Stadtteilen ist in erster Linie ein demographisches Problem. Die Stadtteile beherbergen jeweils schwerpunktmäßig bestimmte Generationen, und die sozialen Probleme sind damit überwiegend generationsspezifisch. In den älteren Stadtteilen wohnen überwiegend Elterngenerationen, deren Kinder bereits eigenständig sind und eine eigene Familie haben, und die angesichts vieler Erwerbsjahre überwiegend eine gesicherte Rentenperspektive haben. Die ihnen nachfolgende Generation wiederum wohnt in den jüngeren Stadtteilen und bildet dort eine durchaus arbeitsmarktstarke Elterngeneration für Kinder, deren Zukunftsperspektiven allerdings zunehmend unsicherer werden. Die Mitte und die sie umgebenden Wohnviertel sind hingegen generativ nicht so festgelegt, sondern eher typisch urban strukturiert.

Insofern scheint das Grundmuster für die Rolle der Stadtteile innerhalb der Gesamtstadt Rostock bereits vorgegeben. Die Altstadtgebiete sind (noch) gemischte Wohnlagen mit der Attraktivität (sich allerdings erst sehr allmählich entwickelnden) urbanen Lebens, geprägt durch soziale Widersprüche und eine Vielfalt öffentlichen Lebens.

Die Stadtteile Südstadt, Reutershagen und Lütten Klein sind dagegen eher ruhige (weil kinderarme) reine Wohnviertel (wenngleich Lütten Klein inzwischen in seinem Zentrum Urbanität entwickelt hat), die vor allem für jene attraktiv sind, die die unruhige Familienphase hinter sich haben und die sich nun auf sich selbst konzentrieren wollen.

Groß Klein, Lichtenhagen, Dierkow und Toitenwinkel dagegen sind überwiegend Familien-Wohnviertel. Sie sind für jene attraktiv, oder besser gesagt, notwendig, die sich in jener Familienphase befinden, welche von der Familiengründung bis zur Konsolidierung reicht, und wo entsprechend die ökonomische Situation des Haushalts am angespanntesten ist. In diesen Vierteln gibt es und wird es wegen ihres Image wahrscheinlich auch weiterhin preiswerten Wohnraum für Familien geben.

So gesehen erhalten die Stadtteile Rostocks allmählich eine spezifische Funktion, nämlich nicht der ständige Wohnsitz einer Familie zu sein, sondern nur der jeweilige Wohnsitz, für den man innerhalb einer bestimmten biographischen Phase Bedarf und auch die finanziellen Möglichkeiten hat.

Diese Verteilung hat sich seit den Befragungen von 1994 und 1995 kaum verändert und es spricht eher einiges dafür, daß sie sich weiter verfestigt hat, indem angesichts der Zuzüge der letzten Jahre keine „Aufweichung“ der generationsspezifischen Struktur zu erkennen ist, sondern sich die jeweilige soziodemographische Struktur und sich z.T. auch die Milieus durch die Zuzüge eher reproduzieren. Angesichts der unterschiedlichen baulichen Struktur der Viertel, der Verteilung der Wohnungsgrößen, der Infrastruktur, die an manchen Stadtteilen allerdings noch mangelhaft ist, usw. kann die „Rollenverteilung“ der einzelnen Stadtviertel für das Funktionieren der Stadt durchaus sinnvoll sein. Es macht wenig Sinn, in allen Stadt-

teilen einheitliche Lebensverhältnisse schaffen zu wollen, was nicht heißt, daß sie in den einen „schlecht“ und in den andern „gut“ sein sollten, sondern nur, daß man gezielt generationsspezifische Bedürfnisse berücksichtigen sollte. Die jüngeren Neubauviertel sind typische „Familienviertel“ für Familien in der Gründungs- und ersten Konsolidierungsphase. Die älteren Viertel sind „ruhige Wohngegenden“ für Eltern, deren Kinder aus dem Haus sind. Die Altstadtgebiete werden neben einer Stammbewohnerschaft wahrscheinlich durch eine höhere Fluktuation von Jüngeren und den Zuzug von Besserverdienenden geprägt sein.

Statt wohnungspolitisch der in der heutigen Zeit immer weniger zutreffenden Vorstellung von einem lebenslangen Wohnen am gleichen Ort gerecht zu werden, empfiehlt es sich eher, die Stadtteile stärker hinsichtlich ihrer Funktion nicht nur für die Gesamtstadt, sondern vor allem hinsichtlich ihrer Funktion für bestimmte lebenslaufabhängige (aber auch milieuspezifische) Bedürfnisse der Menschen ins Kalkül zu ziehen. In bestimmten Lebensphasen macht es Sinn, in Vierteln zu wohnen, die besonders viel öffentliches Leben bieten und die quasi als „Familiengründungsquartiere“ funktionieren. In anderen Lebensphasen ist das Leben in „Familienvierteln“ mit größeren Wohnungen und kinder- und jugendgerechter Infrastruktur angebrachter usw. Auch die neuen, am Stadtrand entstehenden Wohnviertel können in dieses Schema passen. Berücksichtigt man diese soziale Funktion von Stadtteilen, dann kann es sogar von Vorteil sein, die bereits vorhandenen Differenzen weiter zu festigen. Voraussetzung ist allerdings, daß die „Familienviertel“ verstärkt eine Infrastruktur erhalten und behalten, damit sie ihrer Funktion gerecht werden können. Sie werden nie ein für alle attraktiver Wohnstandort sein, aber das brauchen sie auch nicht, wenn sie wenigstens für Menschen in bestimmten biographischen Phasen attraktiv genug sind. So zugeschnitten müssen sie allerdings für alle z.B. junge Familien mindestens bis zur Mittelschicht attraktiv sein und nicht nur für die zunehmende Zahl von Armen in der Stadt.

So wie es in den Ergebnissen der Befragung zum Ausdruck kommt, erweisen sich bei genauer Betrachtung die von den Mietern genannten gegenwärtigen sozialen Probleme der Stadtviertel überwiegend als ein Problem des Bezugs zu, des Umgangs mit und des Verhaltens von Kindern und Jugendlichen. Das kommt in den Interviews zum Ausdruck, die allerdings nicht repräsentativ sind, aber auch durch die Korrelationen zwischen der Nennung sozialer Probleme und den Stadtteilen mit vielen Kindern und Jugendlichen. Zwar wird gelegentlich auch auf soziale Randgruppen, i.d.R. sog. „sozial auffällige Personen“, wie Alkoholiker, Obdachlose, oder auch auf Ausländer hingewiesen. Jedoch sind dies nicht die eigentlichen Gründe für soziale Probleme - mitunter gibt es sogar Verständnis für sie (*„Die müssen ja auch irgendwo bleiben“*) - , sondern eher die Jugendlichen, die, weil sie keinen ausreichenden und attraktiven Freiraum zum „austoben“ haben, sich diese einfach nehmen und so gegen bestimmte Prinzipien sozialer Ordnung verstoßen. Oder es sind die jungen Er-

wachsenen, die ohne Perspektive auf einen Arbeitsplatz und damit auf eine sinnvolle berufliche und private Zukunft, sich selbst überlassen sind. Verschärfen werden sich die Probleme dann, wenn sie sich weiter selbst überlassen bleiben und dann als Erwachsene tatsächlich zu einem Randgruppenproblem werden.

In den Stadtteilen Groß Klein, Lichtenhagen, Evershagen und Dierkow, wo bereits das eigentlich gesellschaftliche Problem der mangelnden Rücksichtnahme auf Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen als soziales Problem des Stadtteils wahrgenommen wird, besteht deshalb dringender Handlungsbedarf, um nicht in naher Zukunft mit noch viel größeren sozialen Problemen konfrontiert zu sein, die dann kaum noch zu kontrollieren sind. Die tendenziell in Gang gekommene und mit Sicherheit fortschreitende negative Veränderung der Sozialstruktur in diesen Stadtteilen wird nämlich keineswegs nur eine Folge des Austausches der Bevölkerung im Rahmen der Fluktuation, sondern wird wesentlich auch ein Ergebnis von sozialen Prozessen sein, die innerhalb der Stadtteile stattfinden und die vor allem die heranwachsende Generation betrifft.

Wie das Verhältnis von Zufriedenheit mit dem Stadtteil und Sanierung bzw. Umfeldgestaltung und Infrastrukturaufwertung zeigt, sind insbesondere umfeldgestaltende Maßnahmen zwar nicht unbedingt die einzig ausschlaggebenden Faktoren für Wohnzufriedenheit, sie haben aber durchaus einen Einfluß darauf, indem tendenziell in den Gebieten, in denen schon relativ viel unternommen wurde, die Zufriedenheit gewachsen ist. Einen Nachholbedarf haben eindeutig die jüngeren Stadtteile, auf die man sich in Zukunft konzentrieren sollte. Dabei sollte zugleich beachtet werden, daß das Umfeld kind- und jugendgerecht gestaltet wird und das nicht die Parkraumprobleme im Vordergrund stehen. Dies erfordert ein eng koordiniertes Vorgehen zwischen den Wohnungsunternehmen, zwischen den Wohnungsunternehmen und der Stadt und vor allem eine Einbeziehung der Bewohner - darunter besonders Kinder und Jugendliche -, da diese am besten wissen, was zur Steigerung ihrer Zufriedenheit beitragen könnte. Die Interessen in Bezug aufs Wohnen sind vielfältig und oft widersprüchlich, deshalb kann ihre Umsetzung nur als aktiver Prozeß der Interessenauseinandersetzung betrieben werden. Das wiederum erfordert die Einbeziehung aller Beteiligten.