



Johann Gerdes Bärbel Minx



Zwischen Differenz und Angleichung

Rostocker Wohnbefindlichkeitsstudie 2003

erarbeitet im Auftrage der
WIRO Wohnungsgesellschaft mbH

SoFAX.de e.V.
Verein zur Förderung
sozialwissenschaftlicher
Forschung, Anwendung
und Kommunikation

in Zusammenarbeit mit

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

Projektleitung:
Dr. Johann Gerdes

Rostock, Oktober 2003

Inhalt:

	Seite
1	Einleitung.....5
1.1	Methodische Anmerkungen7
2	Sozialstruktur der Mieterschaft.....11
2.1	Bevölkerungswanderung und sozialräumliche Veränderungen.....11
2.2	Wohndauer14
2.3	Altersstruktur18
2.4	Familienstand.....22
2.5	Haushalts- und Familientypen24
2.6	Schulbildung und berufliche Qualifikation26
2.7	Erwerbsstatus29
2.8	Einkommen33
2.9	Haushaltseinkommen-Typen35
3	Einschätzung der Gebäude.....38
3.1	Baualter des Gebäudes und Modernisierungszustand38
3.2	Merkmale des Gebäudes.....40
3.2.1	Sauberkeit im Haus.....42
4	Einschätzung der Wohnung46
4.1	Größe der Wohnung46
4.2	Haushaltsgröße und Belegungsdichte48
4.3	Miete und Mietbelastung.....52
4.4	Wohngeld.....57
4.5	Subjektive Einschätzung der Wohnung60
4.5.1	Merkmale der Wohnung.....60
4.5.2	Zufriedenheit mit der Wohnung.....65
4.5.3	Vorteile der Wohnung68
4.5.4	Nachteile der Wohnung71
5	Einschätzung des Stadtteils76
5.1	Merkmale des Stadtteils/Wohnumfeldes.....76
5.2	WIRO-Nachbarschaftstreffs86
5.3	Autos und Parkplatzprobleme.....91
5.4	Nachbarschaftsbeziehungen und soziale Probleme.....95
5.4.1	Nachbarschaftsbeziehungen95
5.4.2	Soziale Probleme96
5.5	Wohlfühlen im Stadtteil101
5.5.1	Gern Wohnen im Stadtteil.....101
5.5.2	Verbundenheit mit dem Stadtteil.....106
5.5.3	Vor- und Nachteile der Stadtteile109
5.5.4	Steigerung der Zufriedenheit durch Maßnahmen im Stadtteil117
6	Mobilitätsverhalten139
6.1.1	Umzugsabsichten139
6.1.2	Umzugsgründe.....141
6.1.3	Umzugsziele148
7	Wunsch nach Wohneigentum151
8	Computer und Internetanschluß.....154
9	Zusätzliche Serviceleistungen durch die WIRO161
10	Schlußbemerkung169
11	Anhang:172
11.3	Beurteilung der Kundendienstleistungen (nur in der Langfassung)186

1 Einleitung

Seit fast zehn Jahren führen Mitarbeiter des Instituts für Soziologie und Demographie der Universität Rostock im Auftrag der WIRO-Wohnungsgesellschaft mbH im Zweijahresrhythmus Befragungen unter Rostocker Mietern durch. Im vorliegenden Bericht werden die Ergebnisse der aktuellen Befragung von 2003 dargestellt. Die Ergebnisse der Erhebungen beziehen sich auf die Mieterschaft der WIRO. Mit mehr als 35.000 Mieterhaushalten repräsentiert die WIRO allerdings einen großen Teil der Mietverhältnisse in der Stadt. Insofern spiegeln sich in den Ergebnissen der Befragung durchaus die wesentlichen sozialstrukturellen Verhältnisse und Probleme in der Hansestadt wider und ebenso das Verhältnis der Einwohner zu ihrer Stadt bzw. zu ihrem Stadtteil. Allerdings werden die sozialen Verhältnisse nicht vollständig wiedergespiegelt, denn von den Befragungen ausgenommen waren neben Mietern anderer Wohnungsgesellschaften auch die Mieter der privaten Hausbesitzer (etwa 20% des Wohnungsbestandes in Rostock) und zum anderen jene Einwohner der Stadt, die ihr eigenes Wohneigentum nutzen (schätzungsweise 10%).

Bei der Übertragung der Befragungsergebnisse auf die Gesamtstadt – insbesondere im Hinblick auf den Vergleich der verschiedenen Erhebungen - muß außerdem beachtet werden, daß die Grundgesamtheit der Mieter, auf die sich die Untersuchungen beziehen, zwischen den einzelnen Erhebungszeitpunkten variiert. Hauptauftraggeber aller Befragungen war die WIRO - Wohnungsgesellschaft mbH. In den Jahren 1994/95, 2001 und 2003 war die WIRO alleiniger Auftraggeber, während in die Befragungen von 1997 und 1999 auch einige Wohnungsgenossenschaften einbezogen waren. In diesen beiden Jahren waren die Untersuchungen repräsentativ für fast 60% des gesamten Wohnungsbestandes in Rostock bzw. etwa zwei Drittel des Mietwohnungsbestandes. Die Ergebnisse der vorliegenden Untersuchung beziehen sich hingegen nur auf die Mieter der WIRO. Die Reichweite der Aussagen von 1997 und 1999 kann mit der vorliegenden Untersuchung also nicht ganz erreicht werden. Gleichwohl ist festzustellen, daß auch 2003 keine gravierend anderen Ergebnisse zu verzeichnen sind als in den Jahren zuvor. Dies spricht dafür, daß auch die aktuelle Untersuchung trotz der eingeschränkten Grundgesamtheit die wesentlichen sozialräumlichen Strukturmerkmale in der Hansestadt durchaus widerspiegeln kann.

Methodisch handelt es sich, wie bei den vorangegangenen Befragungen, um eine schriftliche postalische Befragung einer Stichprobe aus den Adressenlisten der WIRO. Daraus wurde nach dem Zufallsprinzip etwa jede zehnte Adresse gezogen (Stichprobengröße 11%). An die insgesamt 4.000 ausgewählten Haushalte wurde ein in Zusammenarbeit mit der WIRO entwickelter Fragebogen verschickt, den die Befragten im beigelegten Umschlag an die Universität zurückschicken sollten. Insgesamt trafen 1.136 Rückantworten ein, was einer Brutto-Rücklaufquote von 28,4% entspricht (2001 = 24%). Von diesen zurückgeschickten Fragebögen konnten 1.129 in die Auswertung einbezogen werden¹. Dies entspricht einer Netto-Rücklaufquote von 28,2%. Gegenüber 1997 (= 21,6%), 1999 (= 18,8%) und 2001 (= 23,5%)

¹ 7 Fragebögen waren nicht ausgefüllt worden bzw. enthielten entweder nur sporadische und unlogische Antworten oder waren bei jeder Antwortkategorie angekreuzt worden.

war der Rücklauf 2003 damit deutlich höher, was u.a. auf ein im Rahmen der Befragung durchgeführtes Preisausschreiben zurückzuführen ist, sowie möglicherweise auch auf eine insgesamt gewachsene Zufriedenheit mit der Wohn- und Lebenssituation in der Stadt.

Die Auswertung der Fragebögen bezieht sich schwerpunktmäßig auf folgende Fragenkomplexe:

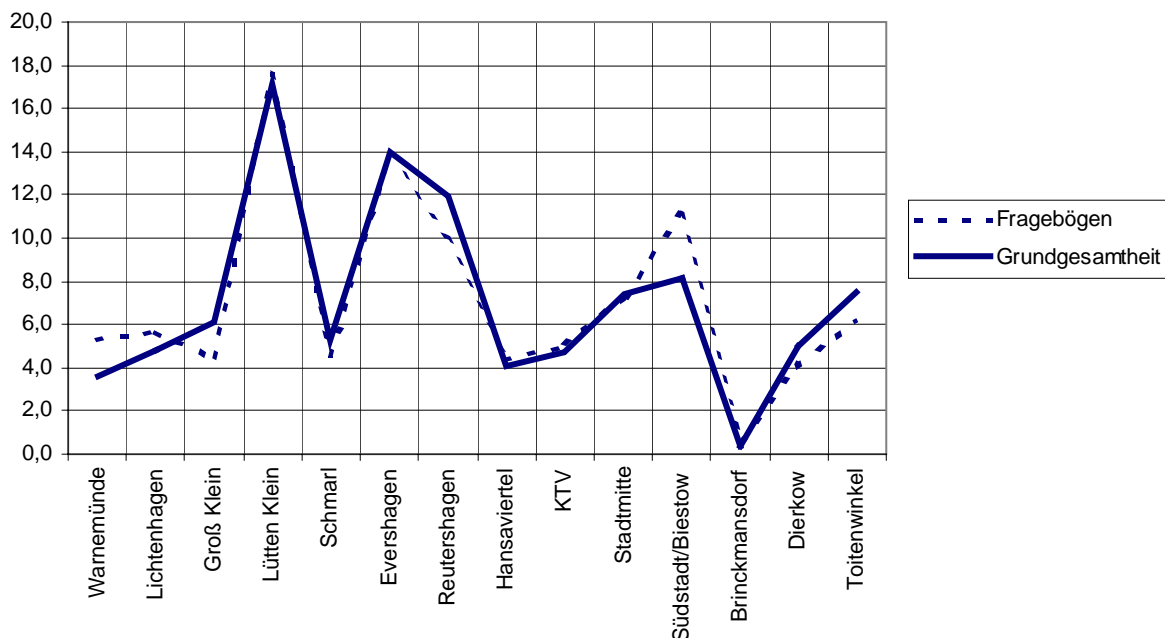
- sozialstrukturelle Zusammensetzung der Mieterschaft,
- das Bild der Mieter von ihrer Wohnung (einschl. Frage nach Miethöhe und -belastung, Wohngeld),
- das Bild der Mieter von ihrem Stadtteil und der konkreten Probleme im Stadtteil,
- Fragen der räumlichen Mobilität,
- Fragen zum Bedarf an Serviceleistungen,

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

1.1 Methodische Anmerkungen

Der Rücklauf aus den Stadtteilen ist unterschiedlich. Grundlage für die Berechnung der Rücklaufquote ist die Zahl der verwalteten Wohnungen bzw. die entsprechende Stichprobengröße nach Stadtteilen. Danach variiert die Rücklaufquote zwischen 20,5% in Groß Klein und 41,4% in Warnemünde. Besonders hoch ist die Rücklaufquote aus Stadtteilen mit einem eher hohen Altersdurchschnitt (Südstadt, Reuterhagen, Lütten Klein und Warnemünde). Etwas geringer dagegen ist der Rücklauf aus den Altstadtgebieten und aus Groß Klein. In den anderen Ortsteilen sind die Abweichungen vom Durchschnitt weniger groß, so wie insgesamt die Abweichungen etwas geringer sind, als in den Vorjahren.

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



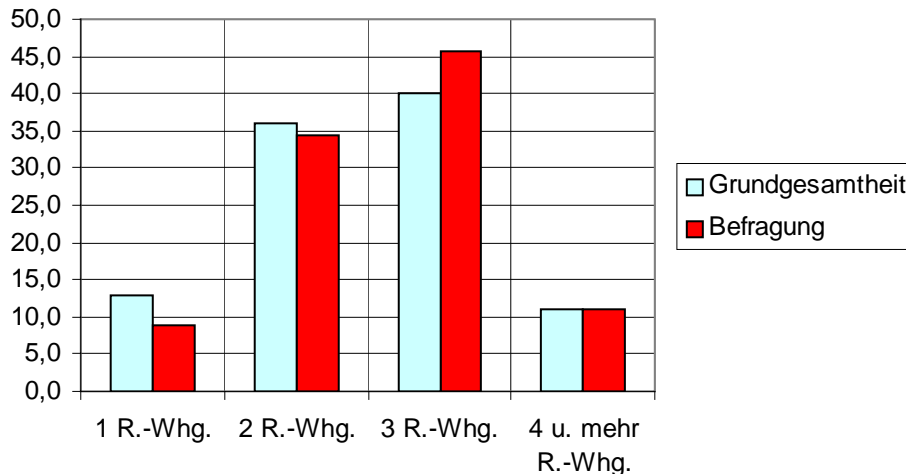
Quelle: Befragung 2003 (ungewichtet), Angaben der WIRO, eigene Berechnungen

Die Überrepräsentanz der Bewohner aus den Stadtteilen mit durchschnittlich älterer Bewohnerschaft bedeutet, daß Aussagen für die Gesamtstadt durch die überhöhte Zahl der Älteren beeinflusst werden können. Um die Möglichkeit einer solchen Verzerrung auszuschließen, wurde der Datensatz entsprechend gewichtet, d.h. die Befragten aus den Stadtteilen erhalten jenes Gewicht, das ihrem Anteil an der Grundgesamtheit entspricht. Eine solche Gewichtung wurde auch 1999 und 2001 durchgeführt. In der Befragung von 1997 hingegen konnte eine solche Verzerrung, welche die Ortsteile mit überwiegender Altbausubstanz betraf, nicht ausgeglichen werden. Bei Vergleichen mit 1997 sind daher kleinere zum Teil auftretende Unterschiede eher auf diese Verzerrungen zurückzuführen als auf tatsächliche Veränderungen.

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

en) seltener geantwortet haben als andere. Dafür sind Bewohner aus Dreiraumwohnungen (hauptsächlich ältere Paare) überrepräsentiert. Diese leichte Verzerrung wurde nicht gesondert ausgeglichen, da kein besonderer Einfluß im Antwortverhalten festgestellt wurde.

Abb. 2: Vergleich der Wohnungsgrößenverteilung



Quelle: Befragung 2003 (ungewichtet), Angaben der WIRO, eigene Berechnungen

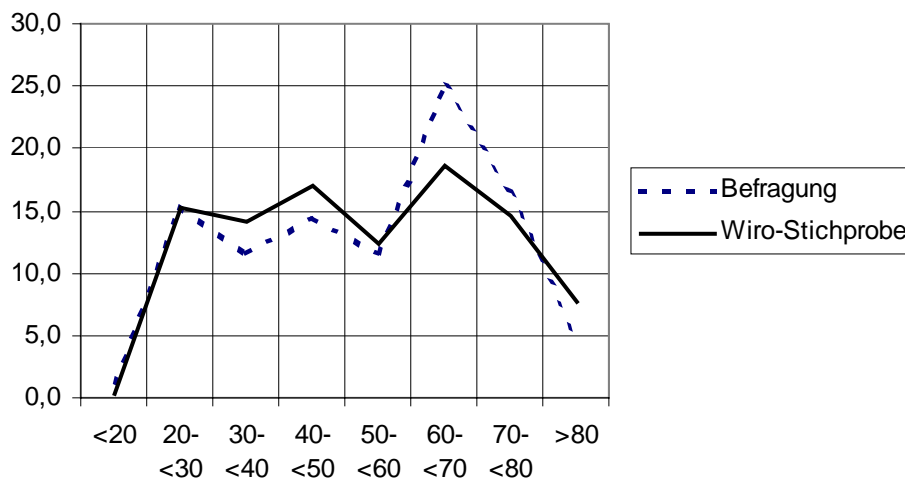
Ein weiterer Faktor zur Überprüfung der Repräsentativität ist die Altersstruktur der Befragten. Da hier Daten für die Grundgesamtheit fehlen, wurden Angaben aus der Stichprobe zugrunde gelegt. Obwohl nicht für alle 4.000 ausgewählten Mieter Altersangaben zur Verfügung standen, sondern nur für 3.583, wurde dies zur Vergleichsgrundlage gemacht. Dies erscheint zuverlässiger als - wie in den vorangegangenen Befragungen - mit den Daten des Amtes für Statistik und Wahlen der Hansestadt zu argumentieren. Die amtliche Statistik ist nur ein sehr grober Indikator, da ja nicht die Bevölkerung insgesamt, sondern nur die Mieter der WIRO befragt wurden. Zudem geht man in der WIRO davon aus, daß die Mieterschaft im Durchschnitt etwas älter ist, als die Rostocker Bevölkerung insgesamt. Die Altersstruktur der Stichprobe bestätigt diese Auffassung. Hier liegt der Anteil der über 65jährigen etwa zehn Prozentpunkte über dem städtischen Durchschnitt. Daß insbesondere sehr viele über 65jährige den Fragebogen beantwortet haben, liegt also nicht nur am Antwortverhalten (Ältere antworten regelmäßig häufiger als Jüngere), sondern auch daran, daß in der Tat sehr viele Ältere in der Grundgesamtheit vertreten sind. Gleichwohl ist ihr Anteil im Vergleich zur Stichprobe immer noch zu hoch und wie in jeder der bisher durchgeführten Befragungen sind insbesondere Mieter aus mittleren Jahrgängen unterrepräsentiert. Auf der Grundlage der Altersstruktur der Stichprobe wurde eine Gewichtung des Samples vorgenommen.

Da die Altersstruktur der Stichprobe sich nur auf die jeweiligen Hauptmieter bezieht, ergibt sich bei dieser Gewichtung nicht das Problem der vorangegangenen Befragungen. Dieses Problem bestand darin, daß die Überprüfung der Repräsentativität der Befragung in Hinsicht auf die Altersstruktur nur eingeschränkt möglich war, weil die Befragung sich an Haushalte richtete, die Vergleichsdaten aber die gesamte Bevölkerung einbezogen. Um einen jeweili-

gen Fall (=Haushalt) nach Alter zu gewichten, benötigt man eine eindeutige Altersangabe, die es aber für einen Haushalt nicht gibt. Zugrundegelegt wurde i.d.R. in den Vorjahren das Alter derjenigen Person, die den Fragebogen ausgefüllt hat (=Bezugsperson). Da es sich bei der „Bezugsperson“ immer um Erwachsene handelte, wurden nur die Angaben der 15 Jahre und älteren Personen mit den amtlichen Angaben verglichen. Die Gewichtung konnte also nicht so genau sein, wie in diesem Jahr bzw. war sie bisher mehr auf die Gesamtbevölkerung bezogen und nicht auf die Mieterschaft.

Für den Vergleich der Untersuchungsergebnisse bedeutet dies, daß auftretende Differenzen oft der unterschiedlichen Art der Gewichtung geschuldet sind und nicht unbedingt eine tatsächliche Veränderung signalisieren. Besonders zu berücksichtigen ist, daß 2001 und 2003 ein höherer Altersdurchschnitt zu verzeichnen ist, weil die Älteren nicht auf ihren Anteil an der Bevölkerung, sondern an den Mietern der WIRO herunter gewichtet wurden. Da ältere Personen viele Merkmale meist weniger kritisch bewerten als jüngere, kann es so stellenweise zu einem etwas positiveren Bild kommen als in den Jahren zuvor, ohne daß eine tatsächliche Veränderung damit verbunden ist. Im folgenden Text werden entsprechende Einschränkungen jeweils kenntlich gemacht.

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



Quelle: Befragung 2003 (ungewichtet); Angaben der WIRO, eigene Berechnungen

Mit der Befragung wurden auch die soziostrukturellen Merkmale *aller* Haushaltsmitglieder erfaßt, so daß ein Abbild der insgesamt erfaßten Population hinsichtlich der Altersstruktur, des Erwerbsstatus sowie der schulischen und beruflichen Qualifikation gezeichnet werden kann. Hier wurde keine eigene Gewichtung vorgenommen, sondern nur die bereits genannten Gewichtungen der Haushalte zugrunde gelegt. Abweichungen zur amtlichen Statistik sind also wahrscheinlich.

Während die Analyse der sozialstrukturellen Merkmale sich auf alle erfaßten Personen bezieht, bezieht sich die Analyse der anderen Fragen nur auf die Haushalte. Dabei ist zu berücksichtigen, daß die abgefragten Einschätzungen und Meinungen i.d.R. nur die Meinung

der jeweiligen Bezugsperson wiedergeben und nicht unbedingt die Meinung aller Haushaltsmitglieder. Andererseits ist denkbar, daß der Fragebogen im Familienkreis diskutiert wurde und insofern durchaus auch eine kollektive Meinung zum Ausdruck kommt.

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

2 Sozialstruktur der Mieterschaft

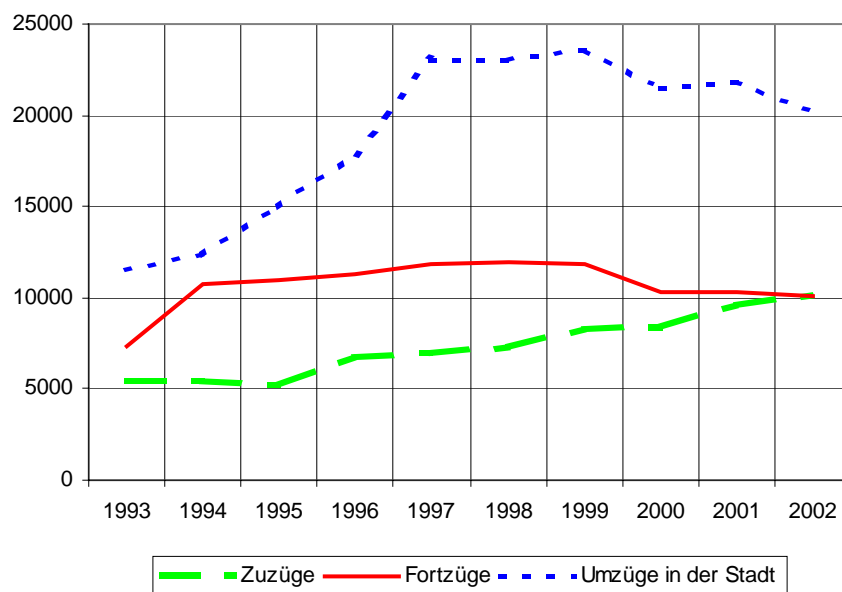
2.1 Bevölkerungswanderung und sozialräumliche Veränderungen

Seit 1990 hat es in der Hansestadt Rostock erhebliche ökonomische, demographische, soziale, räumliche und politische Veränderungen gegeben. Eine markante Folge der Entwicklung ist der starke Einwohnerverlust der Stadt. Registrierte die amtliche Statistik Ende 1989 noch 252.956 Einwohner in der Stadt, so waren es Ende 2002 nur noch 198.259. Damit hat Rostock innerhalb von nur 13 Jahren mehr als ein Fünftel (- 21,6%) seiner Bevölkerung verloren. Die einzelnen Stadtteile waren dabei in sehr unterschiedlicher Weise vom Bevölkerungsverlust betroffen. Die größten Bevölkerungsverluste hatte Groß Klein. Hier hat sich die Einwohnerzahl seit Ende 1992 bis Ende 2002 um 43,6% verringert. Die geringsten Verluste hat die Südstadt zu verzeichnen, hier ging die Bevölkerung nur um 9,2% zurück. Einwohnerzuwächse haben vor allem die Gebiete am Rand der Stadt zu verzeichnen und zwar aufgrund des Wohnungsneubaus, vor allem in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern.

Ursache dieser Veränderungen sind in erster Linie *Wanderungen* innerhalb der Stadt bzw. die Weg- und Zuzüge aus der bzw. in die Stadt. In zweiter Linie spielt allerdings auch die natürliche Bevölkerungsentwicklung eine Rolle, deren Bedeutung für die Bevölkerungsverluste angesichts einer nachlassenden Wanderungsdynamik sowie einer inzwischen ausgeglichenen Wanderungsbilanz der Stadt zunehmen wird.

Das Wanderungsgeschehen in der Hansestadt hat in den 90er Jahren ein hohes Niveau erreicht. Wechselt 1993 nur 11.546 Menschen ihre Wohnung in der Hansestadt, erreichte die Entwicklung 1999 ihren Höhepunkt, indem 23.576 Menschen innerhalb der Stadt umgezogen sind (innerhalb ihres Stadtteils oder durch den Wechsel in einen anderen Stadtteil). Inzwischen hat das Wanderungsgeschehen wieder etwas an Dynamik verloren. Seit 1999 ist die Zahl der innerstädtischen Umzüge zurückgegangen auf inzwischen 20.156 im Jahr 2002.

Abb. 4: Wanderungen in Rostock 1993 bis 2002



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

Insgesamt sind im Zeitraum von Anfang 1993 bis Ende 2002 innerhalb der Stadt Rostock 189.919 Menschen umgezogen (einschließlich einer unbekanntenen Zahl von Mehrfachumzügen).

Diese hohe Zahl von Umzügen innerhalb der Stadt hat verschiedene Gründe. Überwiegend sind wahrscheinlich auf die Wohnung bezogene Motive für die Wanderung ausschlaggebend gewesen. Dabei handelt es sich zum einen um „Sanierungswanderungen“, d.h. viele sind umgezogen als die Sanierung/Modernisierung ihrer eigenen Wohnung anstand bzw. sind sie aus dem unsanierten Bestand in eine freie sanierte Wohnung gezogen. Mit fortschreitender Sanierung im Wohnungsbestand der Stadt verliert dieser Grund allerdings zunehmend an Bedeutung.

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

Eher auf die individuelle Biographie bezieht sich die „Auflockerungswanderung“. Dabei ziehen Personen (vielfach Heranwachsende, aber auch Erwachsene im Falle von Scheidung, Trennung oder anderen privaten Gründen) aus bestehenden bleibenden Haushalten aus, um in eine eigene Wohnung umzuziehen. Die Zahl der Haushalte hat sich aus diesem Grund in der Stadt trotz erheblicher Abwanderung und entsprechendem Bevölkerungsrückgang von 98,7 Tsd. im Jahre 1991 auf 112,8 Tsd. im Jahre 2002 erhöht (wobei der Mikrozensus 2002 erstmals einen leichten Rückgang der Haushalte registriert hat) und die durchschnittliche Haushaltgröße hat sich von 2,56 Personen pro Haushalt auf 1,78 Personen pro Haushalt verringert². Insofern hat sich durch Umzüge und Haushaltsneugründungen die Belegungsdichte in den Wohnungen reduziert. Auch hier kann man von einem Nachholeffekt ausgehen, denn der Druck enger Wohnverhältnisse hat sich quasi in die durch Abwanderung frei werdenden sowie in die nach 1990 neu erbauten Wohnungen entladen. Nachdem sich dieser Wanderungsdruck entladen hat, dürfte a) bei weiterem Bevölkerungsrückgang das bisher durch Auflockerung vermiedene Problem des Leerstandes an Bedeutung gewinnen und b) das Potential für weitere derartig motivierte Umzüge in Zukunft noch weiter schrumpfen, weil die-

² Ergebnisse des Mikrozensus. Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Hansestadt Rostock

se wesentlich von der Zahl der Heranwachsenden abhängen, die auf den Wohnungsmarkt drängen. In spätestens zehn Jahren, wenn nur noch die geburtenschwachen Jahrgänge der Nachwendezeit für Haushaltsneugründungen in Frage kommen, wird die „Auflockerungswanderung“ ihren Tiefpunkt erreicht haben.

Zu den 189.919 Wanderungen innerhalb der Stadt kommen im gleichen Zeitraum 106.759 Fortzüge aus der Stadt in andere Gemeinden hinzu, sowie 73.989 Zuzüge aus anderen Gemeinden. Nachdem in den ersten Jahren nach der Wende viele Rostocker nach Westdeutschland gezogen sind (1990 sind 11.182 Personen aus Rostock abgewandert, davon 6.101 in die alten Bundesländer, bis 1993 zogen ca. die Hälfte der Abwanderer nach Westdeutschland), ging diese „Arbeitsmarktwanderung“ später zurück (auf ca. 20 % 1997) und dafür wuchs der Anteil der Abwanderungen in das nähere Umland Rostocks („Eigenheimwanderung“). In den 90er Jahren betrug der Anteil der „Umlandwanderer“ an allen Fortzügen zwischen 40% bis 46%. Zwischen Mitte und Ende der 90er Jahre betrug der Anteil der „Westwanderer“ an allen Fortzügen zwischen 22% und 29%. Seit 2000 beginnen sich die Verhältnisse allmählich umzukehren. 2001 führten nur noch 32% der Wanderungen in den Landkreis Doberan, während 42% in westdeutsche Bundesländer führten. Eine Ursache für diesen Rückgang findet sich wahrscheinlich im vermehrten Angebot an Eigenheimen innerhalb der Rostocker Stadtgrenzen, der Prozeß der Suburbanisierung findet jetzt innerhalb der Stadtgrenzen statt. Problematisch bleibt allerdings die „Arbeitsmarktwanderung“ in Richtung der westlichen Bundesländer, die vor allem durch junge Menschen getragen wird.

Dabei geht die Zahl der Fortzüge aus der Stadt allmählich insgesamt zurück und steigt die Zahl der Zuzüge. Im Jahr 2002 hatte Rostock zum ersten Mal seit 1990 wieder ein Wanderungsplus zu verzeichnen. Es zogen 59 Menschen mehr in die Stadt als von hier fortzogen.

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

Diese Art von sozial-räumlicher Segregation kann in der Tat inzwischen in der Stadt beobachtet werden. Sie betrifft, was besonders attraktive Wohnlagen angeht, allerdings nur am Rande den Bestand der WIRO. Die gut situierten Schichten wohnen inzwischen entweder im eigenen Haus in den alten und neuen Eigenheimsiedlungen (Gartenstadt, Altrettershagen, Kasseboom etc. oder am Stadtrand in den Umlandgemeinden), oder zur Miete in relativ teuren Wohnungen der Privatvermieter in den Altstadtgebieten (Steintor-Vorstadt, Warnemün-

de, KTV etc.). Die WIRO hat wahrscheinlich nur einen Teil dieser Gruppe in ihren neu errichteten Wohnungen bzw. Häusern zur Miete. In ihrem Altbestand, insbesondere in den Großwohnsiedlungen dürfte die WIRO eher die „Durchschnittsrostocker“ beherbergen, d.h. jene in der sozialen Schichtung unterhalb der oberen Mittelschicht. Ein Teil des WIRO-Bestandes befindet sich in weniger attraktiven Wohnlagen, daher ist die Vermutung naheliegend, daß dort allmählich eine Konzentration von „sozial Schwachen“ stattfinden könnte.

2.2 Wohndauer

Weniger als ein Drittel der Bezugspersonen aus den befragten Haushalten ist in Rostock geboren bzw. lebt seit dem Geburtsjahr in Rostock (30%), 70% sind irgendwann nach Rostock zugezogen. Dies sind gut vier Prozentpunkte weniger „Einheimische“ als 2001, was seinen Grund in der natürlichen Bevölkerungsbewegung (Sterbefälle) und den Wanderungen über die Stadtgrenzen hat.

Von den *Zugezogenen* leben 51,4% schon 30 oder mehr Jahre in Rostock, weitere 19,2% zwischen 15 und 29 Jahre und 29,4% sind nach 1989 in die Stadt gezogen. Davon sind 24,6% in den letzten zehn Jahren in die Stadt gezogen. Gegenüber der Befragung von 2001 hat sich der Anteil der seit weniger als 10 Jahren in der Stadt lebenden Personen wiederum um vier Prozentpunkte erhöht, während sich der Anteil der im Zeitraum zwischen 10 und 29 Jahren Zugezogenen entsprechend verringert hat. Der Anteil der seit mehr als 30 Jahren in der Stadt lebenden Mieter ist zwar etwas höher, liegt aber auf dem Niveau der Befragungen von 1999 und 2001. Ursache für diese leichten Unterschiede sind ebenfalls die Wanderungsbewegungen über die Stadtgrenzen, die Zuwanderung ist in den letzten Jahren stetig gestiegen, während die Abwanderung sich seit 1998 rückläufig entwickelt. Die durchschnittliche Wohndauer der WIRO-Mieter in der Stadt hat sich 2003 mit 33,5 Jahren gegenüber 2001 mit 33,8 Jahren und 1999 mit 34,1 Jahren wiederum leicht verringert.

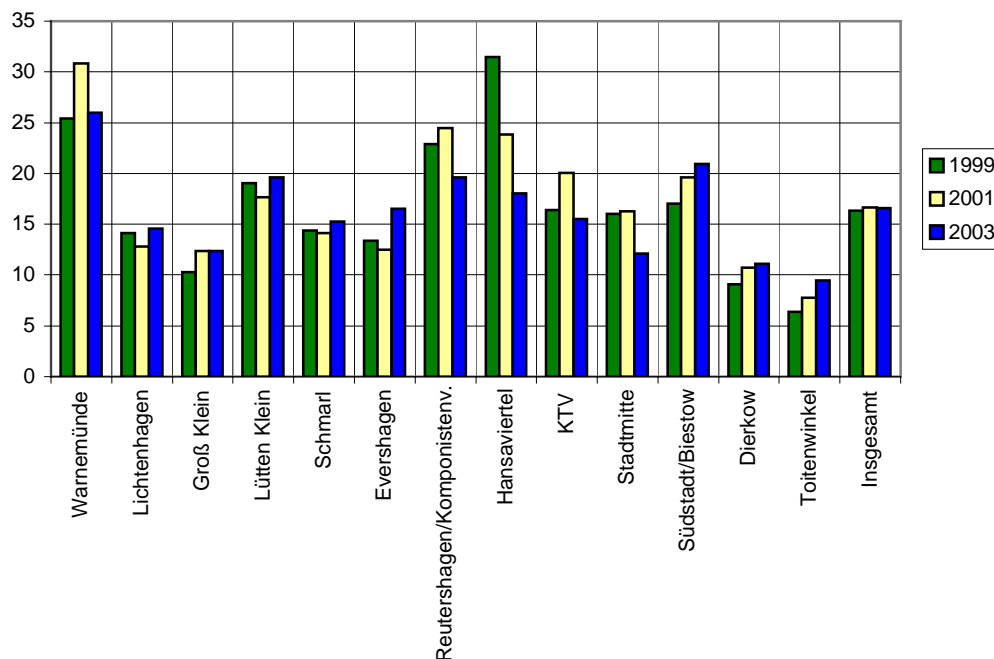
Knapp drei Viertel der Befragten (73%) (2001 = 75,5%) ist irgendwann in einen anderen Stadtteil umgezogen. Nur 27% wohnen noch im gleichen Stadtteil, in dem sie geboren bzw. zugezogen sind. Dabei leben von denjenigen, die in Rostock geboren wurden, noch 7,1% im Stadtteil ihrer Geburt (2001 = 11%) und von den Zugezogenen noch 35,1% (2001 = 31,7%) im Stadtteil ihres Zuzugs nach Rostock.

Die Mehrzahl der Befragten lebt seit weniger als 20 Jahren in ihrem Stadtteil (61,7% - 2001 = 63,2%), 29,1% sogar weniger als fünf Jahre. Die Wohndauer im Stadtteil richtet sich dabei im wesentlichen nach dem Entstehungszeitraum der Wohngebiete, aber auch nach der Fluktuation in den letzten Jahren. In den älteren Wohngebieten findet sich die längste Wohndauer und in den jüngeren Vierteln sowie in den Altstadtgebieten (Mitte, KTV, Hansaviertel) gibt es die höchsten Raten an Zuzügen seit 1990 bzw. in den letzten 5 Jahren.

Tab. 1: Wohndauer im Stadtteil (in Prozent)

	50 J. u. mehr	45 - 49 Jahre	40 - 44 Jahre	35 - 39 Jahre	30 - 34 Jahre	25 - 29 Jahre	20 - 24 Jahre	15 - 19 Jahre	10 - 14 Jahre	5 - 9 Jahre	< 5 Jahre	Insg.
Warnemünde	16,9	4,1	6,3	7,2	9,4	4,4	7,0	6,8	6,3	9,1	22,6	100,0
Lichtenhagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	23,8	17,2	10,7	8,3	9,1	30,9	100,0
Groß Klein	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,9	34,4	10,3	10,5	13,0	29,9	100,0
Lütten Klein	0,0	0,0	0,9	12,3	20,5	10,8	8,7	8,4	5,3	11,3	21,8	100,0
Evershagen	0,0	0,0	0,0	1,5	0,0	19,1	19,6	17,8	11,6	13,3	17,0	100,0
Schmarl	1,2	0,0	0,5	0,0	20,6	13,4	11,2	5,6	4,8	10,5	32,2	100,0
Reutershagen	6,2	8,1	5,7	7,6	3,5	5,9	6,6	5,4	4,1	14,8	32,1	100,0
Hansaviertel	13,3	1,5	0,0	7,4	1,8	1,5	6,8	11,9	13,1	6,0	36,7	100,0
KTV	9,0	0,0	1,5	3,4	4,7	3,4	5,9	14,0	2,1	17,4	38,6	100,0
Mitte	4,3	2,1	4,5	2,1	1,8	1,8	0,9	12,6	7,8	12,2	49,8	100,0
Südstadt	0,6	0,0	13,6	17,7	2,8	2,2	16,1	4,7	7,4	19,8	15,1	100,0
Dierkow	1,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,6	33,6	13,7	19,8	26,6	100,0
Toitenwinkel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	7,3	21,2	15,8	26,1	29,5	100,0
Insg. 2003	2,9	1,3	2,6	5,4	7,8	7,4	10,7	11,0	7,6	13,9	29,1	100,0
Insg. 2001	2,4	2,6	2,6	3,6	8,6	9,1	7,8	9,5	12,8	12,8	28,1	100,0
Insg. 1999	1,0	2,7	1,2	4,1	8,6	10,4	9,0	9,4	13,1	14,0	26,5	100,0
Insg. 1997	5,7				21,8			29,2		18,6	24,7	100,0

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

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

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Die durchschnittliche Wohndauer im Stadtteil beträgt 16,6 Jahre, was nur unwesentlich unter der Wohndauer von 2001 (16,7 Jahre) liegt. Auch nach Stadtteilen unterschieden ergibt sich ein ähnliches Bild wie 1999 und 2001. Die einzelnen Abweichungen sind wahrscheinlich nicht auf Strukturveränderungen zurückzuführen, sondern auf eine unterschiedliche Zusammensetzung des Samples. Die größten Abweichungen finden sich im Hansaviertel und in Reutershagen. Möglicherweise hängt das damit zusammen, daß in der aktuellen Befragung

das Komponistenviertel eindeutig zu Reutershagen zugeordnet wurde. In den anderen Befragungen war die Grenzziehung für die Befragten möglicherweise nicht so eindeutig. Hinzu kommt, daß 1999 nur sehr wenige Mieter aus dem Hansaviertel geantwortet haben, 2003 hingegen antwortete hier eine durchschnittlich große Zahl.

Wie schon in den vorangegangenen Befragungen feststellbar, korreliert die Wohndauer mit dem Alter, d.h. je älter die Bezugsperson ist, um so länger gibt es den Haushalt schon im Stadtteil.

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

Wohndauer Alter	50 J. u.mehr	45 - 49 Jahre	40 - 44 Jahre	35 - 39 Jahre	30 - 34 Jahre	25 - 29 Jahre	20 - 24 Jahre	15 - 19 Jahre	10 - 14 Jahre	5 - 9 Jahre	< 5 J	Mittel- wert (Jahre)	Insg.
< 30	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,7	4,6	3,4	1,9	11,4	76,0	4,6	100,0
30-<50	0,2	0,0	1,7	1,7	2,1	4,8	10,2	16,0	12,5	22,2	28,6	12,0	100,0
50-<60	4,3	0,0	0,9	1,3	8,2	11,5	19,6	14,5	8,6	12,0	19,1	17,9	100,0
60-<70	3,1	1,6	3,1	12,5	21,8	11,8	9,1	8,0	4,3	9,9	14,8	23,5	100,0
70 u. älter	8,3	4,9	6,8	11,5	10,0	8,4	12,2	9,3	6,7	8,8	13,1	25,6	100,0
Insg.	3,0	1,3	2,7	5,5	7,9	7,4	10,7	10,9	7,6	14,0	29,1	16,6	100,0

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Nach Familientyp haben Paar-Haushalte über 50 Jahre und Alleinstehende über 65 Jahren die längste Wohndauer (24 Jahre im Durchschnitt) und Alleinstehende unter 40 Jahren, Familien sowie Alleinerziehende, Paare unter 50 Jahre und Sonstige die durchschnittlich kürzeste (5,2 bis 12,1 Jahre).

Tab. 3: Durchschnittliche Wohndauer im Stadtteil nach Familientyp (in Jahren)

	Durchschnittliche Wohndauer im Stadtteil		
	2003	2001	1999
Alleinstehende <40	6,8	8,5	10,4
Alleinstehende 40-<65	15,8	15,9	17,5
Alleinstehende 65 u. älter	24,4	22,4	22,2
Alleinerziehende	12,5	14,6	12,9
Paare <50	7,5		
Paare 50 u. älter	24,1	21,4	22,3
Familien	12,1	12,8	12,4
Sonstige (WGs usw.)	5,2		
Insg.	16,6	16,7	17,2

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Wohnen 29,1% erst seit weniger als fünf Jahren im *Stadtteil*, so sind aber 42,6% (2001 = 43,7%, 1999 = 37,4 und 1997 = 29,4%) in den letzten fünf Jahren in eine neue *Wohnung* gezogen, d.h. etliche Haushalte sind nicht nur beim Umzug in einen neuen Stadtteil in ihre gegenwärtige Wohnung gezogen, sondern sie sind innerhalb des Stadtteils noch mal umgezogen. Insgesamt haben 31,5 (2001 = 25,8%) aller Haushalte ihre Wohnung innerhalb des Stadtteils gewechselt, davon die Mehrzahl (26,4%) in der Zeit von 1990 bis 2003. Innerhalb der letzten fünf Jahre haben 16% ihre Wohnung innerhalb des Stadtteils gewechselt. Diese Werte liegen etwas höher als 2001 (13,7%) und 1999. Besonders der erste Wert steigt bei jeder Befragung, da innerhalb der Gesamtpopulation jährlich neue Umzüge hinzukommen. Die Steigerung des zweiten Wertes kann nur durch den allgemeinen Anstieg der innerstädti-

schen Wanderungen seit 1990 zu erklärt werden. In der Tat ist in Rostock vor allem der Anteil der Umzüge innerhalb des *Stadtteils* an allem Umzügen innerhalb der *gesamten Stadt* seit Mitte der 90er Jahre von ca. 30% auf 37% im Jahre 2002 kontinuierlich gestiegen. Nach dem allmählichen Auslaufen der „Sanierungswelle“ in der Stadt ist für die nächsten Jahre wahrscheinlich ein weiterer Rückgang der Fluktuation zu erwarten.

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

	30 J. u. mehr	25 - 29 Jahre	20 - 24 Jahre	15 - 19 Jahre	10 - 14 Jahre	5 - 9 Jahre	< 5 J	Insg.	Mittelwert Jahre			
									Insg.	2003	2001	1999
Warnemünde	21,7	4,2	4,1	5,9	13,4	19,0	31,8	100,0	15,8	15,1	16,2	-
Lichtenhagen	0,0	8,0	12,1	7,0	8,1	16,7	48,1	100,0	9,3	9,0	12,3	11,9
Groß Klein	0,0	0,0	26,3	10,3	4,3	10,5	48,5	100,0	9,5	8,8	8,2	8,0
Lütten Klein	20,7	7,1	5,5	7,5	8,8	14,5	36,0	100,0	14,2	12,5	14,8	16,4
Evershagen	1,5	8,8	15,3	12,3	6,8	20,1	35,2	100,0	10,7	9,5	11,0	12,8
Schmarl	13,2	6,8	4,8	2,5	4,6	15,2	52,8	100,0	10,4	11,6	11,2	11,7
Reutershagen	23,3	4,5	1,7	5,9	7,6	18,8	38,2	100,0	15,1	19,5	17,8	17,4
Hansaviertel	14,9	1,5	6,3	5,7	12,9	10,1	48,6	100,0	13,0	17,9	23,3	-
KTV	13,3	3,4	1,8	8,1	5,5	16,7	51,1	100,0	11,5	12,6	11,3	-
Mitte	10,2	0,9	0,9	11,2	6,6	14,0	56,2	100,0	9,4	10,2	10,7	10,1
Südstadt	24,3	2,8	14,3	5,0	9,6	21,7	22,2	100,0	17,0	16,4	14,5	13,7
Dierkow	1,8	0,0	4,6	22,3	13,3	21,9	36,1	100,0	9,3	8,6	7,6	7,0
Toitenwinkel	0,0	0,0	3,2	9,4	13,7	23,6	50,0	100,0	6,6	4,8	5,9	5,6
Insg. 2003	13,1	4,2	7,0	7,9	8,3	16,9	42,6	100,0	12,0			
Insg. 2001	11,3	7,0	6,6	8,9	8,7	13,8	43,7	100,0		11,8		
Insg. 1999	10,6	8,4	8,2	7,9	11,6	15,9	37,4	100,0			12,6	
Insg. 1997	2,6	8,0	9,6	14,8	15,9	19,8	29,4	100,0				11,6

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

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

Eine hohe Rate von Umzügen innerhalb der Stadtteile in den letzten fünf Jahren findet sich vor allem in der KTV sowie im Nordwesten der Stadt (Lichtenhagen, Groß Klein, Evershagen, Schmarl) und in Toitenwinkel. Am wenigsten ziehen die Bewohner der Südstadt, Reutershagens, Warnemünde und der Stadtmitte innerhalb ihres Stadtteils um. Wie schon 1997, 1999 und 2001 ist festzustellen, daß auch innerhalb der weniger beliebten Großwohngebiete ein reges Umzugsgeschehen herrscht. Der Anteil der Umzüge innerhalb des Stadtteils an allen Umzügen ist dort sogar – nach der amtlichen Statistik – höher, als in den „Altstadtgebieten“.

Alleinstehende unter 65 Jahren und Alleinerziehende haben am häufigsten die Wohnung innerhalb des Stadtteils gewechselt (34,1% der Umzüge dieser Gruppe – 2001 = 33,3%, 1999 = 34,6%), darunter insbesondere viele 20- bis 30jährige. Der Anlaß für den Umzug war in dieser Gruppe wahrscheinlich vielfach der Auszug aus dem Elternhaus. Ebenfalls noch überdurchschnittlich häufig umgezogen sind Alleinerziehende (23,5% - 2001= 26,2%), was in vielen Fällen wahrscheinlich auf Trennung/Scheidung zurückgeht. Am wenigsten sind Paare über 50 Jahre und Alleinstehende über 65 innerhalb des Stadtteils umgezogen (9,8% bzw. 9,5%).

Insgesamt sind 42,5% (2001 = 41%; 1999 = 34%) der Befragten innerhalb der letzten fünf Jahre umgezogen, entweder in einen anderen Stadtteil oder in eine andere Wohnung innerhalb des Stadtteils. Wie schon bei der Betrachtung der Umzüge innerhalb des Stadtteils waren dabei die Alleinstehenden unter 40 Jahren am mobilsten, indem 61% (2001 = 66%; 1999 = 77%) davon umgezogen sind. Mit 80% (2001 = 86%) noch mobiler erweisen sich die Bewohner von Wohngemeinschaften, bei denen es sich nicht um *Alleinwohnende*, aber dennoch um *Alleinstehende* unter 30 Jahren handelt). Paare unter 50 Jahren (78%), Alleinerziehende (45%; - 2001 = 52%; 1999 = 40,5%) und Familien (43%; - 2001 = 50%; 1999 = 38,1%) haben ebenfalls sehr häufig die Wohnung gewechselt. Am wenigsten umgezogen sind die älteren Paare (24%) und die Alleinstehenden über 65 Jahre (23%; - 2001 = 30%; 1999 = 24,6%).

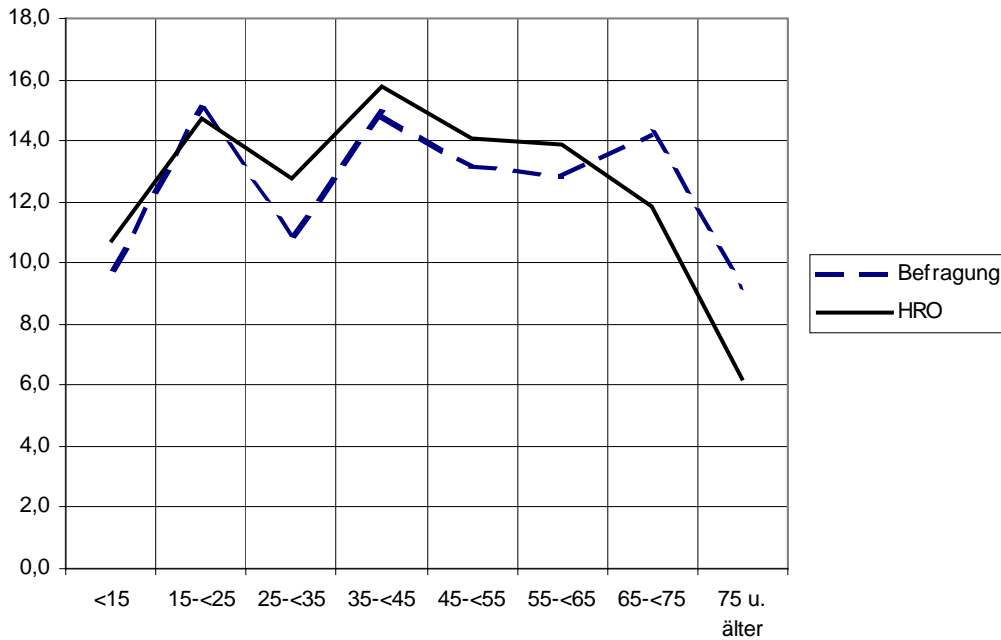
2.3 Altersstruktur

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

In der aktuellen Befragung wurde, wie schon 2001, die Altersstruktur nicht an die der gesamten Bevölkerung angeglichen, sondern nur an die der gezogenen Stichprobe. Damit sind Abweichungen zur Altersverteilung innerhalb der Gesamtbevölkerung zu erwarten. In der Tat sind in der Befragung die 15- bis unter 25jährigen und die über 65jährigen überrepräsentiert und die mittleren Altersgruppen unterrepräsentiert. In der Mieterschaft der WIRO sind also überdurchschnittlich viele über 65jährige vertreten, während mittlere Altersgruppen einen etwas geringeren Anteil der Bewohner der Mietwohnungen ausmachen. Dies entspricht den Ergebnissen von 2001.

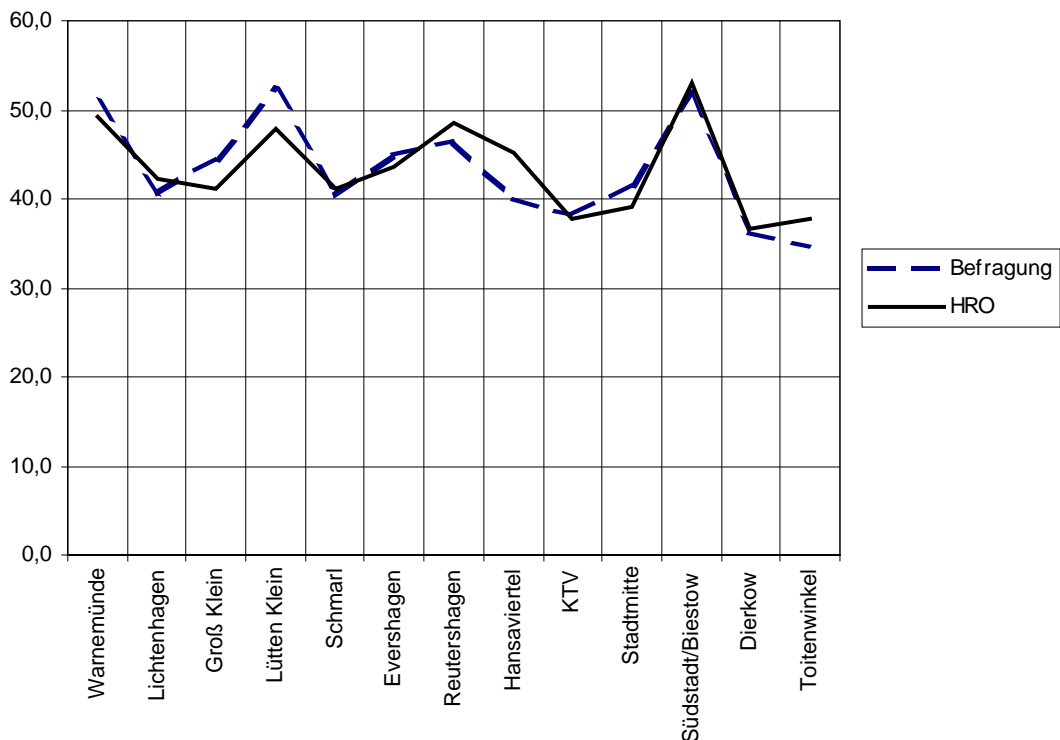
Wie schon 2001 festgestellt, leben in den Wohnungen der WIRO allerdings auch etwas überdurchschnittlich viele Heranwachsende zwischen 15 und 24 Jahren. Überwiegend sind es Kinder, die im elterlichen Haushalt leben (Ehepaare mit Kindern und Alleinerziehende). Diese Haushalte mit Kindern sind bei der WIRO gegenüber der Stadt insgesamt immer noch überdurchschnittlich vertreten. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus (jährliche Repräsentativstatistik einer 1%-Stichprobe aller Haushalte in der Bundesrepublik) lebten 2002 in 23% aller Rostocker Haushalte Kinder. Bei der WIRO machen Haushalte mit Kindern hingegen 26,8% aus.

Abb. 6: Altersstruktur in der Befragung und in der Hansestadt (in Prozent)



Quelle: Befragung 2003 (gewichtet), Amt für Statistik und Wahlen der Hansestadt Rostock, eigene Berechnungen

Abb. 7: Durchschnittsalter nach Stadtteilen



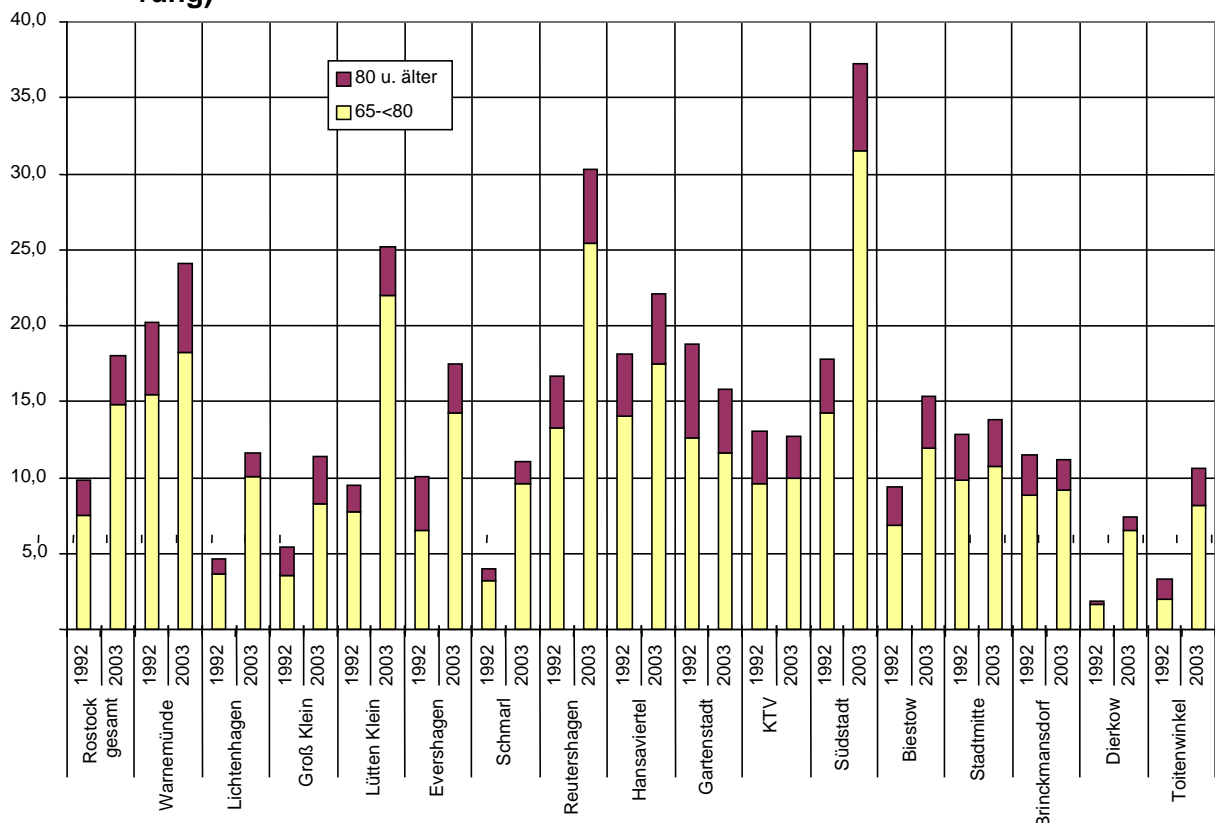
Quelle: Befragung 2003 (gewichtet); Amt für Statistik und Wahlen, eigene Berechnungen

Insbesondere Haushalte mit mehr als einem Kind sind bei der WIRO etwas überdurchschnittlich vertreten. Nach dem Mikrozensus lebten 2002 nur in 6,8% aller Haushalte zwei oder mehr Kinder, in der Befragung sind es 8,9% aller Haushalte. Dieser etwas höhere Anteil er-

klärt dann auch, daß trotz der Überrepräsentanz der über 65jährigen das Durchschnittsalter aller Personen in den befragten Haushalten mit 44,2 Jahren fast dem in der Stadt insgesamt mit 43,2 Jahren entspricht.

Diese Übereinstimmung gilt allerdings nur für die gesamte Stadt, denn nach Stadtteilen betrachtet differiert das Durchschnittsalter zwischen Befragung und amtlichen Daten. In der Tendenz folgt das Alter der Befragten der spezifischen Altersverteilung innerhalb der Stadtteile, wie sie von der amtlichen Statistik wiedergegeben wird. Während Gebiete mit überwiegender Altbausubstanz (vor 1950) altersmäßig noch relativ durchmischte sind, haben alle seit Ende der 50er Jahre errichteten neuen Wohngebiete eine spezifische Altersstruktur, indem jeweils zwei Generationen (Eltern und deren Kinder) bzw. in den älteren Stadtteilen nur noch die Elterngeneration das Bild dominieren. Entsprechend dem Baualter der Neubaugebiete ist das Durchschnittsalter mit 52,9³ Jahren in der Südstadt am höchsten, während es in den jüngsten Gebieten Dierkow und Toitenwinkel mit 36,6 bzw. 37,7 Jahren am geringsten ist.

Abb. 8: Anteil der 65- bis unter 80jährigen und der Hochbetagten im Alter von 80 Jahren oder mehr 1992 und 2003 in den Stadtteilen (in Prozent an der Bevölkerung)



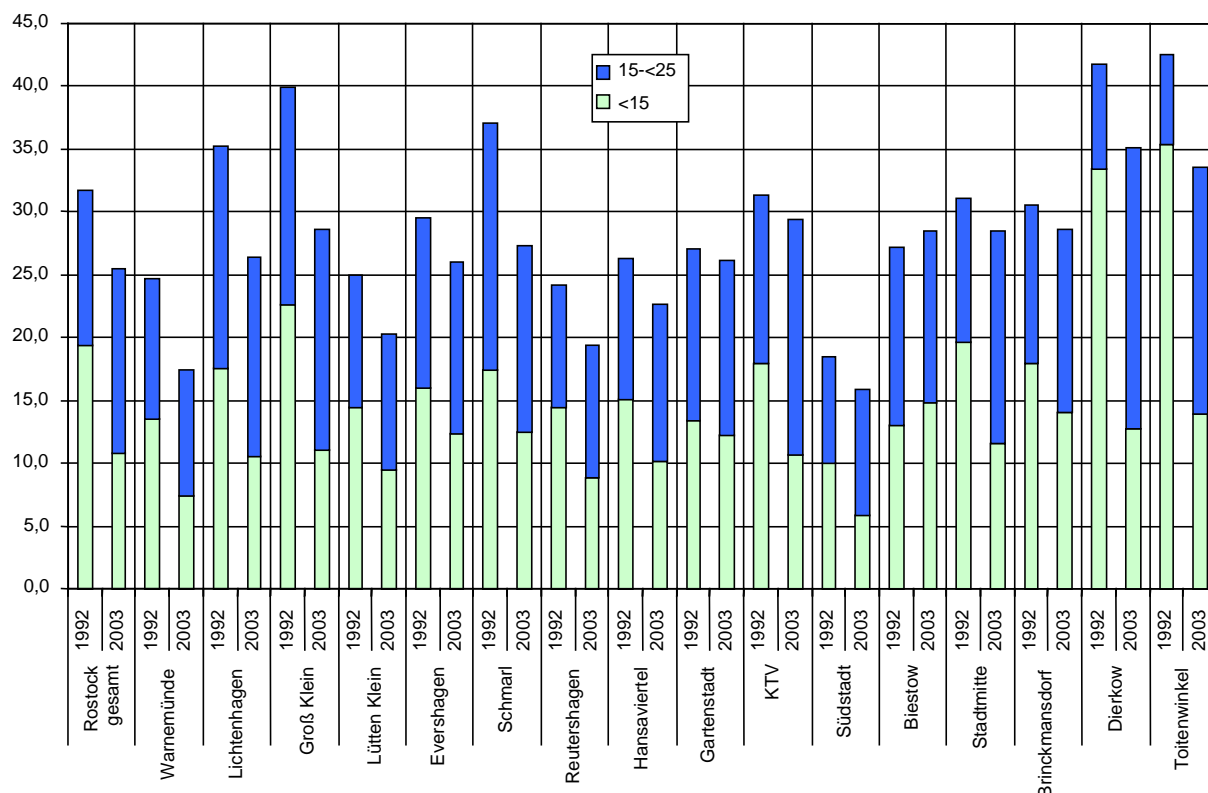
Quelle: Amt für Statistik und Wahlen, eigene Berechnungen

Inzwischen sind über 55% der Südstadtbewohner (55,3%) und damit fast doppelt so viel, wie im städtischen Durchschnitt (31,9%), 55 Jahre oder älter. Dafür sind dort nur noch 5,8% (Ende 2000 = 6,5% und Ende 1998 = 7,6%) Kinder unter 15 Jahren, was deutlich unter dem

³ Folgende Altersangaben in diesem Kapitel beruhen (wenn nicht anders bezeichnet) auf der amtlichen Statistik für Ende 2002

städtischen Durchschnitt von 10,7% liegt. In Toitenwinkel und Dierkow hingegen sind nur 18,0% bzw. 14,8% 55 Jahre oder älter. Diese Werte sind in den letzten Jahren gestiegen (1998 waren es knapp 10%), dafür ist der Anteil der Kinder unter 15 Jahren gesunken. Insgesamt hat sich der Anteil der älteren Menschen an der Bevölkerung der Stadtteile im letzten Jahrzehnt mit hoher Geschwindigkeit erhöht. Neben der Südstadt ist in Reutershagen und Lütten Klein der Anteil der über 65jährigen besonders hoch. In diesen drei Stadtteilen ist auch der Anteil der sog. „Hochbetagten“ am höchsten, jeder zwanzigste Bewohner ist dort älter als 80 Jahre.

Abb. 9: Anteil der unter 15jährigen und der 15- bis unter 25jährigen 1992 und 2003 in den Stadtteilen (in Prozent an der Bevölkerung)



Quelle: Amt für Statistik und Wahlen, eigene Berechnungen

War in Dierkow und Toitenwinkel 1992 noch fast jeder dritte Bewohner ein Kind unter 15 Jahren, so waren es Ende 2002 in Toitenwinkel nur noch 14% und in Dierkow nur noch 12,7%. Dafür ist allerdings der Anteil der 15- bis unter 25jährigen in Toitenwinkel von 7,1% auf 19,6% und in Dierkow von 8,4% auf 22,4% gestiegen. Die Kinder aus den geburtenstarken Jahrgängen vor 1992 sind inzwischen älter geworden und entsprechend in die nächste Altersgruppe aufgerückt. Aufgrund des Geburtenrückgangs ist der Anteil der unter 15jährigen aber rapide gesunken, so daß in etwa 5 bis 10 Jahren der Anteil der Heranwachsenden zwischen 15 und 25 Jahren ebenfalls stark zurückgegangen sein wird.

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

alle Stadtteile, Ausnahmen sind nur noch die KTV sowie die neuen (oder alten erweiterten) Neubausiedlungen innerhalb der Stadtgrenzen (Brinckmansdorf bzw. Kassebohm, Biestow, Gartenstadt usw.). Dort hat der Anteil der Älteren nicht oder nur wenig zugenommen, dafür aber der Anteil der 20- bis unter 45jährigen bzw. z.T. auch die Zahl der Kinder. Hier haben sich inzwischen deutliche Strukturveränderungen in der Altersverteilung (und auch in der sozialen Struktur) ergeben. In der KTV und der Stadtmitte sind die Bewohner der WIRO-Wohnungen allerdings im Durchschnitt deutlich älter als der Rest der Stadtteilbevölkerung. Hier verwaltet die WIRO offensichtlich überwiegend Wohnungen, in denen Ältere wohnen. In diesen Gebieten, insbesondere der KTV wird der Wohnungsmarkt aber überwiegend von Privatvermietern bestimmt, deren Klientel eher jünger ist. In den anderen Stadtteilen, insbesondere den Großwohnsiedlungen, sind solche grundsätzlichen Veränderungen in der Altersstruktur nicht zu erkennen. Hier wandern die jeweiligen Spitzen in der Altersstruktur nach „hinten“, d.h. die demographische Welle setzt sich auch 2003 ungebrochen fort, wobei allerdings die Lebensbäume immer „dünner“ werden.

2.4 Familienstand

Entsprechend der Altersverteilung in der Hansestadt sind auch Ledige, Verheiratete, Verwitwete und Geschiedene nicht gleichmäßig über die Stadt verteilt. In den Ortsteilen, in denen mehr Kinder leben, ist die Zahl der Ledigen entsprechend höher, in den älteren Stadtteilen sind dagegen die Anteile der Verheirateten und der Verwitweten höher als im Durchschnitt. Diese Verteilung ergibt sich sowohl aus der amtlichen Statistik als auch aus der Befragung, d.h. in Hinsicht auf den Familienstand unterscheidet sich die Mieterschaft der WIRO nicht wesentlich von den Bewohnern der Stadt insgesamt. Nach der amtlichen Statistik ist seit 1992 der Anteil der Verheirateten in der Stadt von 48,3% auf 43,4% zurückgegangen und die Anteile der Verwitweten, Geschiedenen und Ledigen sind gewachsen. Bei den Ledigen ist allerdings zu beachten, daß hier alle Kinder mitgezählt werden. Da nun trotz stark gesunkener Zahl der Kinder der Anteil der Ledigen zugenommen hat, bedeutet dies, daß heute mehr Erwachsene ledig sind als noch 1990. So war Ende 2002 nur noch jeder Zehnte im Alter von 20 bis unter 30 Jahren verheiratet, 1992 waren es noch fast 40%. Auch bei den 30- bis unter 50jährigen hat sich der Anteil der Ledigen fast verdreifacht. Familiengründungen finden also immer später statt. Das hat zur Folge, daß die Geburt eines Kindes immer weiter hinausgeschoben wird.

Tab. 5: Anteil der Ledigen nach Altersgruppen 1992 und 2002 (amtliche Statistik in Prozent)

	1992	2003
<20	100,0	99,9
20-<30	60,6	90,2
30-<50	11,6	29,3
50-<65	4,6	5,8
>65	5,4	4,9
	39,3	41,1

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

Tab. 6: Familienstand nach Stadtteilen (in Prozent)

	ledig	Partnerschaft	verheiratet	geschieden	verwitwet	Insg.
Warnemünde	30,3	10,6	36,4	10,6	12,1	100,0
Lichtenhagen	34,2	10,3	45,3	9,4	0,9	100,0
Groß Klein	27,6	9,7	48,3	9,0	5,5	100,0
Lütten Klein	20,7	11,4	50,2	9,3	8,4	100,0
Evershagen	33,6	21,9	29,7	11,7	3,1	100,0
Schmarl	28,0	12,8	40,5	9,5	9,1	100,0
Reutershagen	27,6	10,0	46,0	6,0	10,4	100,0
Hansaviertel	45,0	13,8	27,5	6,3	7,5	100,0
KTV	36,3	19,8	31,9	6,6	5,5	100,0
Mitte	39,8	18,8	21,1	11,3	9,0	100,0
Südstadt	23,6	4,0	56,3	6,3	9,8	100,0
Dierkow	35,2	11,7	39,1	10,2	3,9	100,0
Toitenwinkel	38,3	8,5	38,8	9,5	5,0	100,0
insg. 2003	30,3	11,9	41,7	8,8	7,3	100,0
Vergleiche:						
WIRO 2001	34,0	10,1	41,5	7,9	6,4	100,0
WIRO 1999	33,8	9,2	44,6	6,1	6,3	100,0
WIRO 1997	35,4	8,8	46,2	6,1	3,5	100,0
<i>HRO 2002</i>	<i>41,1</i>		<i>43,4</i>	<i>8,3</i>	<i>7,2</i>	<i>100,0</i>
<i>HRO 2000</i>	<i>40,3</i>		<i>44,5</i>	<i>8,2</i>	<i>7,0</i>	<i>100,0</i>
<i>HRO 1999</i>	<i>40,7</i>		<i>43,6</i>	<i>8,7</i>	<i>7,0</i>	<i>100,0</i>
<i>HRO 1997</i>	<i>40,1</i>		<i>45,1</i>	<i>8,1</i>	<i>6,7</i>	<i>100,0</i>
<i>HRO 1990</i>	<i>39,1</i>		<i>48,4</i>	<i>6,9</i>	<i>5,6</i>	<i>100,0</i>

Quelle: Befragung 2003, 1999, 1997 (jeweils gewichtet); Amt für Statistik und Wahlen der Hansestadt Rostock, eigene Berechnungen

Die Ergebnisse der Befragung sind nur bedingt mit der amtlichen Statistik vergleichbar, denn neben dem formalen Statuts „verheiratet“ wurde auch erhoben, ob jemand unverheiratet in Partnerschaft mit anderen lebt. Direkt vergleichbar ist nur der Anteil der Verheirateten. Er liegt in der Befragung um 1,7 Prozentpunkte unter den amtlichen Angaben. Zu beobachten ist bei den Mietern der WIRO eine allmähliche Zunahme der in Partnerschaft lebenden Personen.

Eine größere Abweichung findet sich allerdings bei den Ledigen. Diese Differenz zur amtlichen Statistik ergibt sich daraus, daß immerhin 11,9% der Befragten unverheiratet in Partnerschaft leben, also vom eigentlichen formalen Status her wahrscheinlich ledig bzw. möglicherweise auch geschieden oder verwitwet sind. Wie sich diese einzelnen Status auf die in Partnerschaft Lebenden verteilen, läßt sich nicht genau ermitteln. Da der Anteil der geschiedenen und verwitweten Personen in der Befragung aber weitgehend den amtlichen Zahlen entspricht, ist anzunehmen, daß die meisten in Partnerschaft Lebenden ledig sind. Ledige und in Partnerschaft lebende Personen entsprechen dann auch zusammengenommen dem Anteil der Ledigen in der amtlichen Statistik. Nach Stadtteilen differenziert gibt es, wie schon in den Vorjahren, einige Abweichungen zur amtlichen Statistik. Insbesondere Schmarl, Hansaviertel, Stadtmitte und Südstadt weichen vom städtischen Durchschnitt ab, indem der Anteil der Ledigen in der Befragung deutlich höher bzw. in der Südstadt deutlich geringer ist. Dies kann zum einen methodische Gründe (geringe Fallzahlen) haben, kann aber zum ande-

ren auch daran liegen, daß in der Mieterschaft der WIRO die Verhältnisse vom Durchschnitt der Bevölkerung abweichen. In der Befragung finden sich jedenfalls überdurchschnittlich viele unverheiratete Partnerschaften in Evershagen, der KTV und in der Stadtmitte, aber auch in Schmarl und im Hansaviertel sind die Anteile überdurchschnittlich.

2.5 Haushalts- und Familientypen

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

- *Alleinstehende* (die noch einmal nach Alter (<40, 40-<65 und >65) unterschieden werden)
- *Alleinerziehende* Mütter und Väter mit Kindern
- *Paar-Haushalte* von zwei Erwachsenen ohne Kinder (die noch einmal nach Alter (<50 und >50) unterschieden werden)
- *Familien* mit Kindern (zwei Erwachsene und Kinder)
- *Wohngemeinschaften* und Sonstige

Der Anteil der Familien mit Kindern ist, wie insgesamt in der Stadt, auch unter den Mietern der WIRO weiter rückläufig. Dafür nimmt die Zahl der Alleinstehenden weiter zu bzw. verbleibt inzwischen auf hohem Niveau. In der jüngsten Befragung sind 38,4% Einpersonenhaushalte von Alleinstehenden (2001 = 40,5%, 1999 = 28,5% und 1997 = 25,8%). Jeder dritte Haushalt (33,6%) wird von einem Paar bewohnt (2001 = 30,2%, 1999 = 33,5% und 1997 = 25,6%) und nur noch 19,1% sind Familien (2001 = 21,2%, 1999 = 26,3% und 1997 = 31,7%). Alleinerziehende stellen 7,6% (2001 = 7,3%, 1999 = 7,9 und 1997 = 7,7%). Wohngemeinschaften und Sonstige machen, wie schon in den Vorjahren, etwa 1% aus.

Der Anteil der Einpersonenhaushalte bei der WIRO liegt unter dem Wert des Mikrozensus von 2002, der 46,4% Einpersonenhaushalte für die Stadt ausweist. Allerdings bleiben viele Studentenhaushalte bei der WIRO-Befragung unberücksichtigt. Zudem ist die Wohnraumstruktur des Unternehmens in etwas höherem Maße für Familien und Paare attraktiv, so daß dieser Unterschied die tatsächlichen Verhältnisse wahrscheinlich widerspiegelt. Alleinstehenden wird oft als „Singles“ gesprochen, jedoch sind Singles im engeren Sinne nur Personen, die freiwillig das Alleinleben gewählt haben. In der Regel sind dies jüngere ledige Personen, bei denen das „Single-Dasein“ meist nur einen vorübergehenden Lebensabschnitt darstellt. Bei älteren Personen ist das Alleinleben oft weniger freiwillig, sondern eher eine Folge von Partnerschaftsproblemen (z.B. Geschiedene) bzw. weil ein Partner verstorben ist (Verwitwete). Während „Singles“ als Ausdruck einer zunehmenden Individualisierung in der Gesellschaft gelten, wird mit dem unfreiwilligen Alleinleben eher der Begriff der zunehmenden Isolation in der Gesellschaft in Verbindung gebracht. Um wenigstens annähernd bestimmen zu können, ob es sich bei den Alleinstehenden um „Singles“ oder andere Alleinlebende handelt, wurden sie nach Alter unterschieden. Für unter 40jährige wird unterstellt, daß es sich überwiegend um „Singles“ im engeren Sinne handelt. Für 40- bis unter 65jährige gilt die Annahme, daß es sich eher um unfreiwillig Alleinlebende handelt, die auf-

grund von Scheidung oder Tod des Partners allein leben und für über 65jährige gilt die Annahme, daß hier überwiegend verwitwete Personen zu finden sind.

In der Tat zeigt sich, daß in 10,1% (2001 = 14,5%, 1999 = 10%) der Haushalte unter 40jährige Alleinstehende leben, die man als „Singles“ bezeichnen kann. Die überwiegende Mehrheit davon (92%) ist ledig, 6% sind geschieden und 2% verheiratet, aber getrennt lebend. Knapp die Hälfte (48%) sind Frauen. Weitere 11,3% (2001 = 10,6%, 1999 = 12,1%) der Alleinstehenden sind zwischen 40 und 65 Jahre alt. Von ihnen sind 54,8% geschieden und 12,1% verwitwet. Davon sind 55,8% weiblich. Schließlich sind 16,6% (2001 = 15,4%, 1999 = 11%) der Haushalte Alleinstehende im Alter von 65 Jahren und mehr. Davon sind 63,8% verwitwet bzw. 22,1% geschieden. Von dieser Gruppe sind 84,1% Frauen.

Tab. 7: Haushaltstypen nach Stadtteilen (in Prozent)

	Alleinst. <40 J.	Alleinst. 40-<65 J.	Alleinst. >65 J.	Alleiner- ziehend	Paar <50	Paar >50	Familie	sonstiges (WG etc)	Insg.
Warnemünde	13,6	10,7	30,5	7,2	6,5	17,7	13,7	0,0	100,0
Lichtenhagen	10,3	7,0	9,3	8,8	5,5	30,8	26,6	1,6	100,0
Groß Klein	11,9	10,4	7,9	6,7	4,2	33,8	25,1	0,0	100,0
Lütten Klein	4,8	12,9	20,3	8,4	10,1	35,4	7,6	0,5	100,0
Evershagen	5,1	14,0	8,4	11,6	11,4	26,9	22,6	0,0	100,0
Schmarl	9,3	13,2	16,1	7,0	8,2	29,3	17,0	0,0	100,0
Reutershagen	11,7	11,8	15,0	5,9	6,4	29,2	16,8	3,2	100,0
Hansaviertel	18,3	7,9	24,2	2,5	10,6	13,5	14,1	8,8	100,0
KTV	21,9	9,6	16,4	4,3	15,1	11,9	18,4	2,3	100,0
Mitte	24,9	11,3	23,9	5,5	7,1	11,7	12,0	3,7	100,0
Südstadt	3,3	8,4	23,7	7,2	4,6	35,6	17,3	0,0	100,0
Dierkow	13,9	17,3	6,7	4,7	11,5	5,3	40,6	0,0	100,0
Toitenwinkel	4,2	8,2	10,7	16,0	7,5	11,0	42,5	0,0	100,0
insg.	10,4	11,3	16,6	7,6	8,2	25,4	19,1	1,3	100,0
WIRO 2001.	14,5	10,6	15,4	7,3	30,2		21,1	0,7	100,0
WIRO 1999.	10,4	12,1	11,0	7,9	31,8		26,3	0,5	100,0

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Die demographische Differenzierung in Rostock zeigt sich auch bei den Familientypen. Familien mit Kindern finden sich nach wie vor überdurchschnittlich in Toitenwinkel, Dierkow, Schmarl, Groß Klein und Lichtenhagen. Single-Haushalte (<40 Jahre) finden sich überdurchschnittlich im Hansaviertel, in der KTV und der Stadtmitte. Alleinstehende in den mittleren Jahren gibt es überdurchschnittlich in Schmarl, Dierkow und Evershagen. Ältere Alleinstehende finden sich eher in der Südstadt, Warnemünde und im Hansaviertel. Diese Verteilung hängt wahrscheinlich nicht nur von der Altersstruktur ab, sondern geht auch auf eine unterschiedliche Wohnraumstruktur zurück.

Die Alleinstehenden insgesamt sind im Durchschnitt 55,4 Jahre alt (2001 = 52,3; 1999 = 53,2 und 1997 = 51,9 Jahre). Bei den unter 40jährigen Singles liegt das Durchschnittsalter bei 28 Jahren (2001 = 28,8; 1999 = 30), bei den 45- bis 65jährigen Alleinstehenden bei 52,3 Jahren (2001 = 52,8; 1999 = 53,3) und bei den älteren Alleinlebenden bei 74,8 Jahren (2001 = 74; 1999 = 74,2). Bei den Paaren liegt das Durchschnittsalter der Bezugsperson bei 58,2 Jahren (2001 = 58,7; 1999 = 56,1 und 1997 = 58). Die Alleinerziehenden sind durchschnittlich 40,3 Jahre alt (2001 = 41,7; 1999 = 42,7 und 1997 = 40,2) und bei den Familien liegt das Durch-

schnittsalter der Bezugsperson bei 40,3 Jahren (2001 = 40,4, 1999 = 38,9 und 1997 = 39,4). Insgesamt ein Ergebnis, das dem der Befragungen aus den Vorjahren in etwa entspricht.

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

Ortsteil	Alleinst. <40 J.	Alleinst. 40- <65 J.	Alleinst. >65 J.	Alleinerzie- hend	Paar <50	Paar >50	Familie	sonstiges (WG etc)
Warnemünde	32,0	53,2	79,1	46,5	30,6	66,6	46,3	
Lichtenhagen	27,1	58,4	71,8	42,8	31,8	68,1	38,9	27,0
Groß Klein	25,8	50,4	75,5	43,8	35,8	63,0	41,6	
Lütten Klein	33,4	54,6	74,4	37,0	31,3	66,3	45,4	20,0
Evershagen	27,9	53,9	70,5	37,0	33,6	62,4	43,9	
Schmarl	28,2	52,8	74,1	46,0	35,3	64,9	36,9	
Reutershagen	29,9	49,9	74,2	41,7	32,6	68,7	38,9	32,8
Hansaviertel	23,9	50,2	80,8	39,0	25,1	65,3	33,0	25,0
KTV	25,0	51,4	76,2	36,5	28,3	73,0	35,6	20,2
Mitte	27,5	49,5	75,1	38,7	25,0	64,1	37,0	36,3
Südstadt	25,5	52,6	74,2	42,3	36,4	70,2	42,6	
Dierkow	30,7	47,7	75,5	44,0	39,4	75,0	42,0	
Toitenwinkel	24,0	50,9	70,4	36,4	36,2	60,1	40,5	
Insgesamt	28,0	52,0	74,8	40,3	32,4	66,4	40,3	29,1
WIRO 2001	28,8	52,8	74,0	41,7	58,7		40,4	

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Zwischen den Stadtteilen differiert das Durchschnittsalter der Gruppen etwas. Die jüngsten Singles wohnen im Hansaviertel und in der KTV, was dessen teilweisen Charakter als „Sze-
ne- und Studentenviertel“ entspricht.

Für Mehrpersonenhaushalte gab es bisher keine Vergleichsgrößen aus der amtlichen Stati-
stik. Für 2002 wird erstmalig die Zahl der Alleinerziehenden in der Hansestadt angegeben,
sie liegt bei 8.120 Haushalten, was, bezogen auf den Mikrozensus 7,2% aller Haushalte
ausmacht. Die bisher in den Befragungen ermittelten Werte geben also anscheinend ein
relativ realistisches Bild der Haushaltsverteilung in der Stadt wieder, weil auch hier der Anteil
der Alleinerziehenden bei etwa 7,6% liegt.

2.6 Schulbildung und berufliche Qualifikation

Von allen mit der Befragung erfaßten Personen sind 12,6% noch Kinder bzw. Schüler (2001
= 15,1%, 1999 = 16,1%). Die anderen 87,4% haben ihre schulische Ausbildung bereits be-
endet. Von ihnen verfügen 40,8% (2001= 44,4%, 1999 = 42,%) über einen Abschluß der 10.
Klasse (POS oder Realschule) und etwas mehr als jeder Vierte (27,3%) den Abschluß der
8/9. Klasse (2001 = 25,3%, 1999 = 23,5%). Das Abitur haben 21% (2001 = 22,9%, 1999 =
22,5%) und 8,5% verfügen über einen Fachoberschulabschluß (2001 = 5,7%, 1999 = 10%).
Keine abgeschlossene Schulausbildung kommt nur in wenigen Einzelfällen vor (2,5% - 2001
= 1,8%, 1999 = 1,7%). Diese Verteilung entspricht der aus den Vorjahren.

Allerdings muß bedacht werden, daß solche Befragungen häufiger von jenen mit etwas höherer Bildung bzw. jenen, die den Umgang mit schriftlichen Informationen gewohnt sind, beantwortet werden, während Personen mit etwas geringerer Bildung die schriftliche Beantwortung von Fragebögen häufiger verweigern (siehe auch unten das Verhältnis von Arbeitern und Angestellten). Das in der Befragung zum Ausdruck kommende Bildungsniveau liegt also mit Sicherheit über dem tatsächlichen in der Stadt bzw. der WIRO-Mieter insgesamt. Leider gibt es keine Vergleichszahlen für die Stadt.

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

	Noch Kind/ Schüler	abgeschlossener Schulbesuch	davon (auf 100% gesetzt)				
			ohne Schulab- schluß	8/9. Klas- se	10. Klasse	Fach- ober- schule	Abitur
Warnemünde	7,6	92,4	3,3	23,0	42,6	16,4	14,8
Lichtenhagen	19,5	80,5	3,2	23,2	46,3	10,5	16,8
Groß Klein	10,6	89,4	3,9	27,6	42,5	8,7	17,3
Lütten Klein	8,2	91,8	2,6	27,0	41,4	8,6	20,4
Evershagen	17,6	82,4	3,7	27,8	50,9	1,9	15,7
Schmarl	13,6	86,4	2,7	31,0	39,6	9,0	17,6
Reutershagen	10,4	89,6	2,7	32,7	35,9	8,1	20,6
Hansaviertel	11,3	88,8	0,0	29,6	29,6	7,0	33,8
KTV	14,1	85,9	0,0	20,3	32,9	8,9	38,0
Mitte	10,6	89,4	2,5	19,5	26,3	7,6	44,1
Südstadt	10,3	89,7	0,6	32,7	37,8	10,9	17,9
Dierkow	19,4	80,6	1,9	28,8	43,3	8,7	17,3
Toitenwinkel	16,4	83,6	3,0	20,8	57,1	6,0	13,1
Insg. 2003	12,6	87,4	2,5	27,3	40,8	8,5	21,0
Insg. 2001	15,1	84,9	1,8	25,3	43,4	5,7	22,9
Insg. 1999	16,1	83,9	1,7	23,6	42,1	10,0	22,6
Insg. 1997	21,0	79,0	1,8	25,4	49,8		23,0

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Die Verteilung ist zwischen den Stadtteilen unterschiedlich, jedoch, wie schon bei den Befragungen zuvor, weitgehend analog mit der Verteilung der Altersstruktur, d.h. der 8./9. Klasse-Abschluß ist in jenen Stadtteilen überdurchschnittlich vertreten, in denen mehr ältere Personen leben. Der Abschluß der 10. Klasse bzw. der Realschulabschluß findet sich hingegen überdurchschnittlich in Stadtteilen mit einer jüngeren Bevölkerung. Entsprechend der Entwicklung des DDR-Schulsystems war es vor allem für die unter 50jährigen selbstverständlich, die 10. Klasse zu absolvieren als dies für Ältere galt, die meist noch vor bzw. in der Frühzeit der DDR-Zeit ihre Schulausbildung abgeschlossen hatten. Der durchschnittliche Anteil von gut 40% mit 10. Klasse POS bei den entsprechenden Altersgruppen setzt sich nach der Wende bei der jüngeren Generation, die erst nach 1990 ihren Schulabschluß gemacht hat, mit der Realschule fort, die ebenfalls 40% der unter 30jährigen absolviert haben. Bei dieser Generation findet sich mit 40% (2001 = 38%) auch der höchsten Anteil an Abiturienten unter den verschiedenen Altersgruppen.

Wie schon in den Vorjahren gibt es in der Stadtmitte und in der KTV einen überdurchschnittlichen Anteil von Abiturabschlüssen, was nach wie vor damit erklärt werden kann, daß zum einen bereits zu DDR-Zeiten - trotz aller Versuche, in allen Stadtgebieten eine gleichermaßen durchmischte Sozialstruktur zu schaffen - hier eher „Privilegierte“ mit oft höherer Schulbildung wohnten. Zum anderen kann der Wert aber auch als ein Indiz für eine zunehmende soziale „Aufwertung“ der Stadtmitte bzw. auch der umliegenden Stadtteile interpretiert werden. Insbesondere besser gebildete Mittelschichten ziehen in das Zentrum der Stadt bzw. in die Bahnhofs-Vorstadt. In der KTV wohnen relativ viele Studenten sowie Universitätsmitarbeiter.

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

	in Ausbildung (incl. Studenten)	abgeschl. Ausbild./ ohne Ausbild.							Insg.
		Insg.	Davon (auf 100% gesetzt)						
			Ohne Abschluß	Fachar- beiter	Meister/ Techn.	Fach- schule	Fachhoch- schule	Universität	
Warnemünde	7,5	92,5	6,1	44,9	4,1	20,4	14,3	10,2	100,0
Lichtenhagen	8,0	92,0	6,2	49,4	13,6	9,9	9,9	11,1	100,0
Groß Klein	10,3	89,7	2,9	65,4	10,6	7,7	12,5	1,0	100,0
Lütten Klein	5,6	94,4	5,1	43,0	4,8	16,5	16,5	14,0	100,0
Evershagen	9,7	90,3	12,9	51,6	6,5	9,7	7,5	11,8	100,0
Schmarl	5,9	94,1	8,0	50,9	4,9	14,7	11,2	10,3	100,0
Reutershagen	10,8	89,2	6,6	55,2	6,1	12,2	9,4	10,5	100,0
Hansaviertel	20,8	79,2	3,5	45,6	10,5	15,8	15,8	8,8	100,0
KTV	14,1	85,9	0,0	41,0	9,8	14,8	8,2	26,2	100,0
Mitte	24,8	75,2	4,9	35,4	7,3	9,8	14,6	28,0	100,0
Südstadt	7,5	92,5	5,1	46,3	8,8	19,1	9,6	11,0	100,0
Dierkow	8,2	91,8	8,9	63,3	5,6	6,7	4,4	11,1	100,0
Toitenwinkel	16,7	83,3	4,6	60,0	9,2	11,5	9,2	5,4	100,0
insg. 2003	10,5	89,5	6,0	50,4	7,2	13,4	11,3	11,7	100,0
Befragung 2001	9,1	90,9	6,9	46,4	6,6	14,7	9,6	15,7	100,0
Befragung 1999	10,0	90,0	7,0	44,9	7,9	18,0	12,7	16,5	100,0
Befragung 1997	11,8	88,2	5,4	43,3	7,1	17,6	11,7	14,9	100,0
Befragung 1995			8,0	49,6	4,9	20,9		16,5	100,0

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Bei der beruflichen Qualifikation zeigt sich ein ähnliches Bild, wie bei der Schulbildung. Der Anteil der Facharbeiter unter den Befragten ist 2003 etwas höher als in den Vorjahren, dafür haben etwas weniger Höherqualifizierte geantwortet. Die Höherqualifizierten mit Fachhoch- und Hochschulabschluß sind in der Stadtmitte (42,6 – 2001 = 42,9%, 1999 = 42,2%) und in der KTV 36,4% (2001 = 32,6%, 1999 = 34,4%) stärker vertreten als in den anderen Stadtteilen. Die Auszubildenden finden sich überdurchschnittlich in den jüngeren Stadtteilen, die Studenten vorwiegend in der Innenstadt und den innenstadtnahen Gebieten. Die Ortsteile im Nordosten und Nordwesten erweisen sich im Trend etwas ausgeprägter als Wohnviertel für Facharbeiter bzw. für durchschnittlich Qualifizierte, während in den Altstadtgebieten die Qualifikation im Durchschnitt etwas höher ist.

2.7 Erwerbsstatus

Hinsichtlich des Erwerbsstatus der erfaßten Personen ergibt sich 2003 eine sehr ähnliche Verteilung, wie schon in den vorangegangenen Befragungen. Das Verhältnis von Erwerbs- und Nichterwerbspersonen entspricht dem aus der Befragung von 2001.

Tab. 11: Erwerbsstatus aller Personen in den befragten Haushalten (in Prozent)

	Warnemünde	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reuthershagen	Hansaviertel	KTV	Mitte	Südstadt	Dierkow	Toitenwinkel	insg. 2003	Befrag. 2001	Befrag. 1999	Befrag. 1997
Erwerbspersonen	47,7	45,4	55,6	43,6	56,2	45,9	47,0	41,0	45,7	43,6	38,9	63,1	59,6	48,3	48,5	53,5	52,2
davon:																	
Selbständige	1,5	0,0	2,1	3,0	0,0	1,4	1,6	1,2	1,1	4,5	1,7	2,3	0,5	1,7	1,5	2,1	1,3
Arbeiter	6,2	9,2	6,3	7,0	11,5	9,8	8,4	8,4	9,8	8,3	5,7	13,8	8,9	8,6	8,2	11,1	10,1
Angestellte/Beamte	29,2	21,8	20,8	18,2	22,3	19,9	25,9	21,7	26,1	21,1	22,9	21,5	27,6	22,3	22,2	23,2	22,7
ABM	0,0	1,7	0,7	0,6	0,0	1,0	1,6	0,0	0,0	1,5	0,6	0,8	0,0	0,8	0,9	2,0	0,7
Azubi	1,5	3,4	4,2	4,2	5,4	2,4	3,6	4,8	2,2	3,8	1,7	6,2	7,9	4,0	4,3	3,7	3,1
FuU	1,5	1,7	1,4	0,0	0,0	1,4	0,4	1,2	0,0	0,8	0,6	2,3	3,4	1,0	1,6	2,3	1,4
Arbeitslose	7,7	6,7	20,1	9,7	15,4	9,1	5,6	3,6	5,4	3,8	5,1	15,4	10,8	9,2	8,7	7,8	10,1
Soz.hilfempf. ¹	0,0	1,7	0,0	2,7	6,6	2,0	0,0	0,0	2,2	0,0	1,1	0,8	1,9	1,6	1,1	1,4	1,1
Nichterwerbs-Personen	52,3	54,6	44,4	56,4	43,8	54,1	53,0	59,0	54,3	56,4	61,1	36,9	40,4	51,7	51,5	46,5	47,8
davon:																	
Bund/Zivild.																	0,4
Studenten	4,6	2,5	4,2	0,9	2,3	2,4	5,6	18,1	13,0	18,0	4,0	0,0	3,9	5,0	4,8	3,7	2,6
Schüler	7,7	18,5	9,7	7,6	13,1	10,5	7,6	7,2	10,9	5,3	7,4	18,5	15,3	10,5	11,5	13,4	16,1
Rente	38,5	29,4	27,8	46,4	22,3	35,1	36,3	26,5	25,0	27,8	45,1	13,8	14,3	31,9	29,9	24,5	21,3
Hausfrau	1,5	0,0	0,0	0,6	0,0	2,4	0,4	2,4	0,0	0,0	0,6	1,5	0,5	0,8	0,8	1,0	2,0
Kinder <7	0,0	4,2	2,8	0,9	6,2	3,7	3,2	4,8	5,4	5,3	4,0	3,1	6,4	3,6	4,5	3,9	5,4
Zus.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
n= 1865																	
Arbeitslosenquote	16,7	15,1	37,7	24,4	28,2	20,9	12,3	9,1	12,5	9,6	14,1	25,6	18,5	19,9	18,4	15,1	20,4
Anteil der Arbeitslosen an den 15- bis unter 65jährigen	11,4	11,1	27,9	17,6	22,0	15,6	8,8	5,6	9,7	5,6	11,0	21,4	14,6	14,7	12,8	10,7	

1) Als Sozialhilfeempfänger erscheinen jene Personen, die entweder ausschließlich von Sozialhilfe leben und keine weitere Kategorie angekreuzt haben, oder die zwei Kategorien angekreuzt haben. Weil mit der Sozialhilfe ein doppelter Status angegeben wurde, summieren sich die Prozente nicht immer genau auf 100.

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Auch innerhalb der Stadtteile zeigt sich unter Berücksichtigung des höheren Rentneranteils im wesentliche jene Verteilung, wie schon in den Vorjahren. Allerdings stimmen die Werte nicht in jedem Stadtteil mit denen aus den vorangegangenen Untersuchungen überein, nur im Trend bestätigen sich die Ergebnisse.

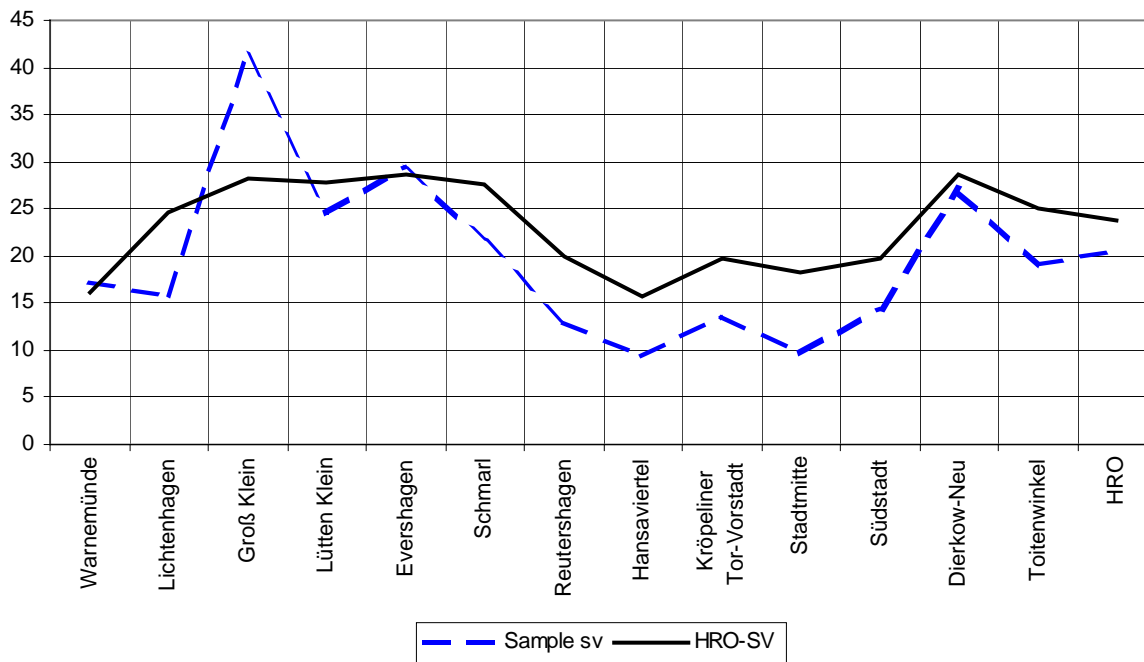
Wie schon 1999 und 1997 sind Angestellte über- und Arbeiter unterrepräsentiert. Während in der Befragung das Verhältnis 72,2% zu 27,8% ist, beträgt es unter den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt 61,2% zu 38,8% (Ende 2002). In der amtlichen Statistik sind allerdings die Beamten nicht enthalten, die in der Befragung zu der Gruppe der Angestellten gezählt werden. Insofern relativiert sich der Unterschied etwas.

Entsprechend der Altersstruktur haben die Stadtteile Südstadt, Warnemünde, Reutershagen sowie Lütten Klein die höchsten Anteile an Rentnern und entsprechend geringere Anteile an Erwerbspersonen. Allerdings sind die Anteile der Rentner auch in Schmarl überdurchschnittlich hoch. Insgesamt ist der Anteil der Rentner weiter gestiegen.

In Dierkow und Toitenwinkel mit den durchschnittlich jüngeren Haushalten, aber auch in Lichtenhagen und Evershagen sind Kinder unterhalb bzw. im Schulalter überdurchschnittlich vertreten. Die Eltern dieser Kinder sind im mittleren Alter, so daß der Anteil der Erwerbspersonen hier insgesamt eher überdurchschnittlich ist. Dafür liegt die Zahl der Rentner deutlich unter dem Durchschnitt.

Die Arbeitslosenquote II⁴ betrug im Juni 2003 im Hauptamt Rostock des Arbeitsamtes 19,6%. Unter den Befragten betrug sie 19,9%, was ziemlich genau dem städtischen Durchschnitt entspricht. Allerdings ist bei den verschiedenen Befragungen über die Jahre festzustellen, daß die jeweils ermittelte Quote insgesamt sowie besonders in den Stadtteilen sehr stark schwankt und nur von der ungefähren Größenordnung her mit der amtlichen Quote übereinstimmt. Das kann z.T. daran liegen, daß die Mieter der WIRO eine andere sozialstrukturelle Zusammensetzung haben als die Rostocker Bevölkerung insgesamt.

Abb. 10: Anteil der Arbeitslosen an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Befragung und in der Stadt insgesamt (in Prozent)



Quelle: Befragung 2003 (gewichtet), Amt für Statistik und Wahlen, eigene Berechnungen (Grundlage sind die sv-pflichtig Beschäftigten vom 30.09.2002 und die Arbeitslosen vom März 2003, gerechnet wurde der Anteil der Arbeitslosen an der Summe von Arbeitslosen und sv-pflichtig Beschäftigten)

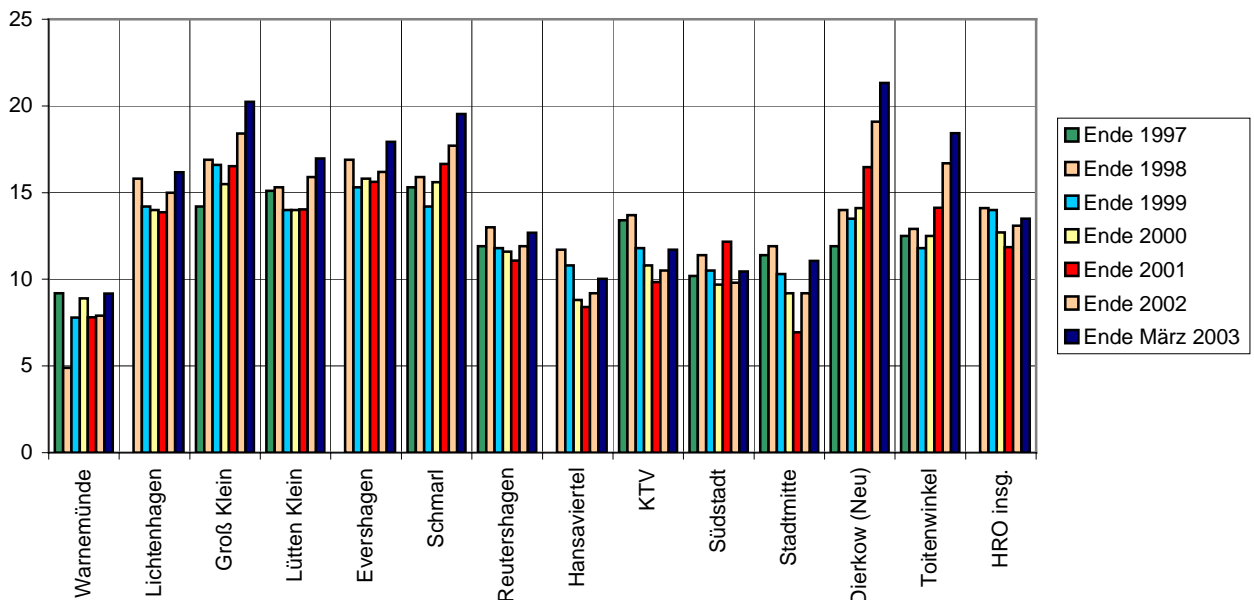
⁴ In der Arbeitslosenstatistik wird zwischen der Arbeitslosenquote I und II unterschieden. Bei der Arbeitslosenquote I bilden alle Erwerbspersonen einschließlich der Selbständigen die Grundlage zur Berechnung der Arbeitslosenquote (europäischer Standard). Bei der Arbeitslosenquote II wird diese ohne Selbständige berechnet (deutscher Standard).

Es dürfte aber auch daran liegen, daß bei solchen Befragungen aufgrund des Antwortverhaltens und der Fallzahlen eine genaue Übereinstimmung ohnehin nicht zu erwarten ist. Dies gilt insbesondere für die einzelnen Stadtteile, hier sind mitunter große Abweichungen feststellbar. Etwas exaktere Aussagen zur Arbeitslosigkeit in den Stadtteilen lassen sich nur auf der Grundlage der amtlichen Daten treffen, die inzwischen auch für die Stadtteile vorliegen. Allerdings kann hier nur der Anteil der Arbeitslosen an den erwerbsfähigen Personen (15 bis unter 65 Jahre alt) bzw. der Anteil der Arbeitslosen an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten errechnet werden und nicht die „richtige“ Arbeitslosenquote.

Die Befragungsergebnisse für die Stadtteile stimmen nur in einigen Stadtteilen mit den amtlichen Angaben überein. Ob dies auf methodische Probleme zurückzuführen ist, oder ob im Bestand der WIRO hier Veränderungen stattgefunden haben, läßt sich nicht beurteilen.

Nimmt man den Anteil der Arbeitslosen an der Summe der Arbeitslosen und sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zur Grundlage, dann ist für die Stadt insgesamt der Abstand zwischen Befragungsergebnissen und amtlichen Angaben nicht mehr so groß. Für die einzelnen Stadtteile ergeben sich aber immer noch Abweichungen, wenngleich im Trend sich aus beiden Quellen ergibt, daß es im Nordwesten und Nordosten der Stadt höhere Arbeitslosenanteile als im Rest der Stadt gibt. In der Befragung haben überdurchschnittlich viele Arbeitslose aus Groß Klein und Evershagen geantwortet, in den anderen Stadtteilen liegt der Anteil der Arbeitslosen in der Befragung unter den amtlichen Daten. Allerdings nimmt die Kurve dabei einen ähnlichen Verlauf.

Abb. 11: Entwicklung der Arbeitslosigkeit in den Rostocker Stadtteilen 1997 bis März 2003 (Anteil der Arbeitslosen an der erwerbsfähigen Bevölkerung)

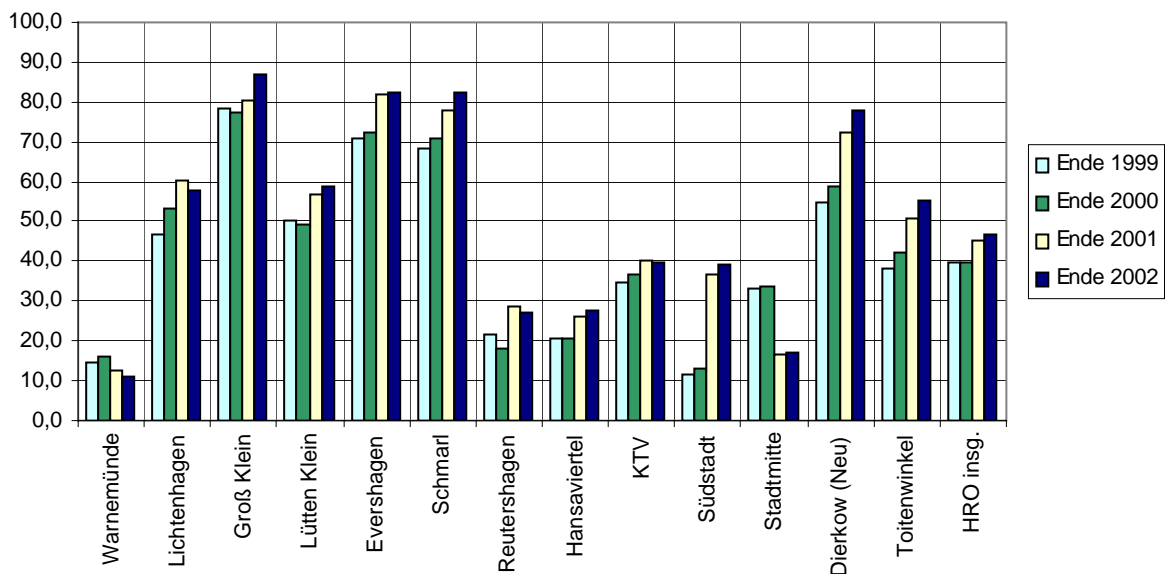


Quelle: Amt für Statistik und Wahlen, eigene Berechnungen

Die amtlichen Daten zur Zahl der Arbeitslosen liegen für die Stadtteile seit 1997 vor, daher läßt sich die Entwicklung der Arbeitslosigkeit in den Stadtteilen anhand des Anteils der Arbeitslosen an der erwerbsfähigen Bevölkerung (15- bis unter 65jährige) darstellen. In der

Stadt Rostock ist zwischen Ende Dezember 1997 und Ende 2001 die Zahl der Arbeitslosen kontinuierlich zurückgegangen. Danach ist sie aufgrund der anhaltenden Konjunkturschwäche in Deutschland bis Mitte 2003 wieder erheblich angestiegen. Diese Entwicklung hat zwar in den meisten, aber nicht in allen Stadtteilen gleichermaßen stattgefunden. Die höchsten, deutlich über dem städtischen Durchschnitt liegenden Steigerungsraten gab es in Dierkow und Toitenwinkel. Auch in Schmarl und Groß Klein war der Anstieg noch überdurchschnittlich. Dierkow, Groß Klein, Schmarl und Toitenwinkel führen heute die „Hitliste“ der Arbeitslosenquoten in der Stadt an.

Abb. 12: Entwicklung der Sozialhilfeempfänger-Quote in den Rostocker Stadtteilen 1999 bis 2002 (Anteil der Sozialhilfeempfänger an der Bevölkerung, pro 1.000 Einwohner)



Quelle: Amt für Statistik und Wahlen, eigene Berechnungen

Neben der Zahl der Arbeitslosen gibt auch die Zahl der Sozialhilfeempfänger in den Stadtteilen Auskunft über die soziale Entwicklung. Nun lassen sich die Befragungsergebnisse hier nicht für eine Analyse heranziehen, da nur sporadisch Angaben zur Sozialhilfe gemacht wurden. Seit Ende 1999 wird aber die amtliche Zahl der Sozialhilfeempfänger in der Hansestadt nach Stadtbereichen gegliedert ausgewiesen, so daß man zumindest Aussagen über die unterschiedliche Sozialhilfedichte in den Stadtteilen machen kann. Pro 1.000 Einwohner (EW) erhielten am 31.12.2002 in Rostock 46,6 Personen (2000 = 39,8) laufende Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Sozialhilfegesetz. Im Jahr zuvor lag die Quote mit 45,5 pro 1.000 EW leicht darunter. Den höchsten Anteil an Sozialhilfeempfängern hat Groß Klein mit 87,1 pro 1.000 EW, dicht gefolgt von Evershagen mit 82,5 Sozialhilfeempfängern pro 1.000 EW und Schmarl mit 82,3 pro 1.000 EW. An vierter Stelle folgt Dierkow mit 77,8 pro 1.000 EW. Während der Anstieg in Groß Klein nicht wesentlich über dem durchschnittlichen Anstieg in der Stadt lag, hatte besonders Dierkow einen starken Anstieg zu verzeichnen.

Insgesamt zeigt sich nach wie vor hauptsächlich für den Nordwesten der Stadt eine höhere Konzentration von Personen, die keine feste Arbeitsmarktposition haben, wobei die Entwick-

lung in Evershagen und Schmarl deutlich negativer ist als in den anderen Stadtgebieten. Sehr ungünstig entwickelt sich weiterhin die Situation in Dierkow und Toitenwinkel. Wie schon 1999 festgestellt, verfestigten sich die negativen Tendenzen im Nordosten und in einigen Stadtteilen des Nordwestens. Der bisher in den Befragungen zu beobachtende negative Trend für Groß Klein ist nicht ganz gebrochen, die Steigerungsraten bleiben aber eher auf einem durchschnittlichen Niveau, während die Stadtteile im Nordosten eine ungünstigere Entwicklung zeigen.

2.8 Einkommen

Das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen der befragten Haushalte liegt bei 1.518 EUR⁵ (2001 = 1.529 EUR). Die Verteilung der Einkommenskategorien entspricht in etwa dem Ergebnis des Mikrozensus für 2002, wobei allerdings die mittleren Einkommen zwischen 1.250 EUR bis 2.000 EUR in der Mieterbefragung stärker vertreten sind, während die Einkommensklassen unter 1.000 EUR und ab 2.000 EUR geringer vertreten sind. Gegenüber den letzten beiden Befragungen ist das Durchschnittseinkommen unwesentlich gesunken.

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

	<750 EUR	750- <1.250 EUR	1250- <1750 EUR	1750- <2250 EUR	2250- <2750 EUR	>2750 EUR	Insg.	Durchschn. HH-Einkommen			
								2003	2001	1999	1997
Warnemünde	9,4	45,3	17,2	16,3	6,4	5,3	100,0	1386	1430	1407	
Lichtenhagen	7,5	23,1	27,9	22,4	10,0	9,1	100,0	1671	1731	1534	1603
Groß Klein	16,0	21,7	28,6	20,4	7,2	6,1	100,0	1444	1438	1529	1441
Lütten Klein	11,8	29,9	25,3	23,8	5,9	3,2	100,0	1477	1510	1563	1448
Evershagen	14,2	31,5	24,9	17,3	5,0	7,1	100,0	1474	1488	1512	1417
Schmarl	18,5	18,8	32,1	19,0	0,0	11,7	100,0	1602	1863	1421	1581
Reutershagen	16,9	21,9	17,8	21,7	16,1	5,6	100,0	1599	1646	1376	1601
Hansaviertel	18,2	30,3	28,5	11,1	9,5	2,5	100,0	1302	1376		
KTV	21,1	30,1	20,1	12,1	6,4	10,1	100,0	1462	1312	1597	
Stadtmitte	26,9	29,5	12,7	20,0	5,7	5,3	100,0	1377	1590	1661	1563
Südstadt	8,1	21,6	24,4	24,4	16,5	4,9	100,0	1679	1589	1549	1364
Dierkow	7,5	30,5	35,6	17,4	6,6	2,4	100,0	1465	1491	1490	1572
Toitenwinkel	13,3	21,5	17,0	25,8	14,0	8,4	100,0	1666	1481	1587	1674
Insg. 2003	14,4	27,0	23,5	20,4	8,7	6,0	100,0	1518		1523	1518
Insg. 2001	14,3	25,9	25,4	20,2	7,9	6,3	100,0		1529		

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Etwas überdurchschnittliche Haushaltseinkommen werden in Lichtenhagen, Südstadt Schmarl und Toitenwinkel erzielt. Das Haushaltseinkommen hängt wesentlich von der Haushaltsgröße ab, die wiederum von der demographischen Verteilung in den Stadtteilen abhängt. Um den Faktor Haushaltsgröße auszuschalten, wurde ein Prokopfeinkommen errechnet. Dieses liegt im Durchschnitt bei 875 EUR (2001 = 857 EUR, 1999 = 799 EUR und 1997 = 711 EUR). Diese Steigerung des Prokopfeinkommens geht nicht auf Einkommenszuwächse zurück, sondern darauf, daß das erzielte Haushaltseinkommen auf immer weniger „Köpfe“

⁵ Das durchschnittliche Haushaltseinkommen wurde auf Grundlage der Mittelwerte der angekreuzten Einkommenskategorien errechnet. Es stellt somit nur einen Annäherungswert dar und keine exakte Größe.

verteilt werden muß. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist von 1,97 Personen pro Haushalt in der Befragung von 2001 auf 1,92 Personen pro Haushalt in der aktuellen Befragung gesunken.

Im Vergleich zu den vorangegangenen Untersuchungen gibt es wieder deutliche Schwankungen insbesondere beim Haushaltseinkommen in den Stadtteilen. Beim Prokopfeinkommen allerdings ist die Verteilung zwischen den Stadtteilen ähnlicher. Insbesondere im Verhältnis zur Befragung von 2001 ergeben sich ähnliche Werte. Der 2001 noch völlig aus dem Rahmen fallende Wert im Hansaviertel entspricht 2003 wieder mehr dem Durchschnitt. Aufgrund zu geringer Fallzahlen ist eine genaue Übereinstimmung zwischen den Befragungen ohnehin nicht zu erwarten.

Tab. 13: Prokopfeinkommen nach Stadtteilen (in EUR)

	Durchschn. Prokopfeinkommen WIRO 2003	Durchschn. Prokopfeinkommen WIRO 2001	Durchschn. Prokopfeinkommen WIRO 1999	Durchs. Prokopfeinkommen. WIRO 1997
Warnemünde	914	915	743	
Lichtenhagen	854	771	756	669
Groß Klein	794	796	694	609
Lütten Klein	902	841	880	794
Evershagen	861	866	866	720
Schmarl	850	771	655	661
Reutershagen	917	928	782	727
Hansaviertel	814	1013	726	
KTV	865	734	{ 903	{ 866
Mitte	942	977		
Südstadt	964	974	797	843
Dierkow	787	746	728	681
Toitenwinkel	772	757	751	623
Insg.	875	857	799	711

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Nach Familientypen unterschieden haben die Alleinerziehenden mit 583 EUR (2001 = 620 EUR) das geringste Prokopfeinkommen, wobei es in Schmarl, Hansaviertel und Toitenwinkel noch etwas geringer ist. Etwas höher ist das Prokopfeinkommen der Familien mit 645 EUR (2001 = 641 EUR), das im Bereich Stadtmitte, Reutershagen und Warnemünde etwas über dem Durchschnitt liegt. In Paarhaushalten liegt das Prokopfeinkommen bei 890 EUR (2001 = 892 EUR), wobei den Paarhaushalte aus unter 50jährigen 868 EUR zur Verfügung stehen und den älteren 897 EUR. Hier sind es insbesondere die Paarhaushalte aus der Stadtmitte, die mit knapp 1.000 EUR über dem Durchschnitt liegen. Alleinstehende unter 40 Jahren können über 954 EUR (2001 = 893 EUR) verfügen. Das geringste Einkommen dieser Gruppe haben junge Alleinstehende aus der KTV und dem Hansaviertel (überwiegend Studenten) sowie Toitenwinkel und Groß Klein (überwiegend Arbeitslose bzw. Sozialhilfeempfänger). Alleinstehende zwischen 40 und 64 Jahren haben ein Einkommen von 1.093 EUR (2001 = 978 EUR), wobei in Lichtenhagen mit 917 EUR das geringste und in der Stadtmitte mit 1.335 EUR das höchste Einkommen erzielt wird. Die über 64jährigen schließlich haben ein durchschnittliches Prokopfeinkommen von 1.086 EUR.

2.9 Haushaltseinkommen-Typen

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

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

Als Sonderform werden die reinen *Studentenhaushalte* behandelt, da bei ihnen die Quelle ihres Einkommens nicht genau bestimmt werden kann (BAföG als Transferleistung, Neben-erwerbseinkommen oder Unterstützung durch Eltern) und weil sie, trotz geringer Einkommen, kein Indiz für „Armut“ sind. Bei ihnen ist geringes Einkommen während der Ausbildung eine freiwillig in Kauf genommene Übergangsphase, quasi eine Investition, in der beruflichen Laufbahn. Bezieher von Transferleistungen hingegen müssen eine unfreiwillige Minderung ihres Einkommens hinnehmen, was als Ausdruck von vorübergehenden oder langfristigen Armutslagen gewertet werden kann.

Entsprechend der Arbeitslosenquoten bzw. des Anteils an Sozialhilfeempfängern nach Familientypen gibt es bei den Alleinstehenden unter 65 Jahren und den Alleinerziehenden die meisten reinen Transferhaushalte. Die meisten Mischhaushalte finden sich bei den Paaren und Familien, wo oft nur ein Partner/Familienmitglied arbeitslos ist.

Reine Erwerbshaushalte machen 37,1% (2001 = 35,6%) der befragten Haushalte aus. Zu den reinen Renten-Haushalten zählen 37% (2001 = 35,4%, 1999 = 29,3%) und 8,9% sind reine Transferhaushalte (2001 = 9,6%, 1999 = 9,2%). Studentenhaushalte machen 4,4% aus.

Bei den reinen Erwerbs- und Rentenhaushalten spiegelt sich nur noch zum Teil die demographische Segregation zwischen den Stadtteilen wider. Die meisten reinen Erwerbshaushalte gibt es in den „jungen“ Stadtteilen Dierkow und Toitenwinkel, aber auch in der KTV und im Hansaviertel finden sich überdurchschnittliche Anteile. Die meisten Rentenhaushalte finden sich nach wie vor in den „alten“ Großwohnsiedlungen. Die Verteilung der reinen Transferhaushalte entspricht aber nicht diesem Muster. Ihr Anteil ist im Nordwesten und Nordosten der Stadt überdurchschnittlich, wobei Groß Klein, Schmarl, Dierkow und Toitenwinkel besonders herausragen.

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

	reiner Erwerbs-HH	reiner Transfer-HH	reiner Renten-HH	Erwerbs- und Transf.-Eink.	Erwerbs- und Renten-Eink.	Transfer- und Renten-Eink.	Studenten	insg.
Warnemünde	38,3	6,4	47,2	6,9	1,2	0,0	0,0	100,0
Lichtenhagen	43,2	5,1	36,7	9,3	4,1	0,0	1,6	100,0
Groß Klein	32,1	14,7	25,3	6,3	6,3	7,8	7,5	100,0
Lütten Klein	28,4	9,2	48,8	6,2	4,6	2,3	0,5	100,0
Evershagen	36,5	8,7	40,0	6,2	4,7	2,7	1,3	100,0
Schmarl	36,9	18,6	29,1	11,1	0,0	3,7	0,7	100,0
Reutershagen	36,2	3,8	40,3	6,5	6,4	0,8	6,1	100,0
Hansaviertel	41,7	3,5	33,0	2,5	1,8	3,6	13,9	100,0
KTV	45,8	6,5	31,6	2,0	0,0	0,0	14,1	100,0
Mitte	40,2	4,1	33,1	2,7	2,0	0,0	18,1	100,0
Südstadt	30,8	5,4	51,7	3,0	6,0	1,5	1,6	100,0
Dierkow	52,0	18,9	12,0	9,0	5,6	2,5	0,0	100,0
Toitenwinkel	44,7	15,4	19,9	10,6	4,9	3,1	1,4	100,0
Insg. 2003	37,1	8,9	37,0	6,3	4,2	2,2	4,4	100,0
insg. 2001	35,6	9,6	35,4	9,2	3,5	2,7	3,9	100,0
insg. 1999	42,9	9,2	29,3	10,7	5,4	0,6	1,9	100,0
insg. 1997	36,6	12,4	27,8	15,4	4,6	3,3		100,0

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

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

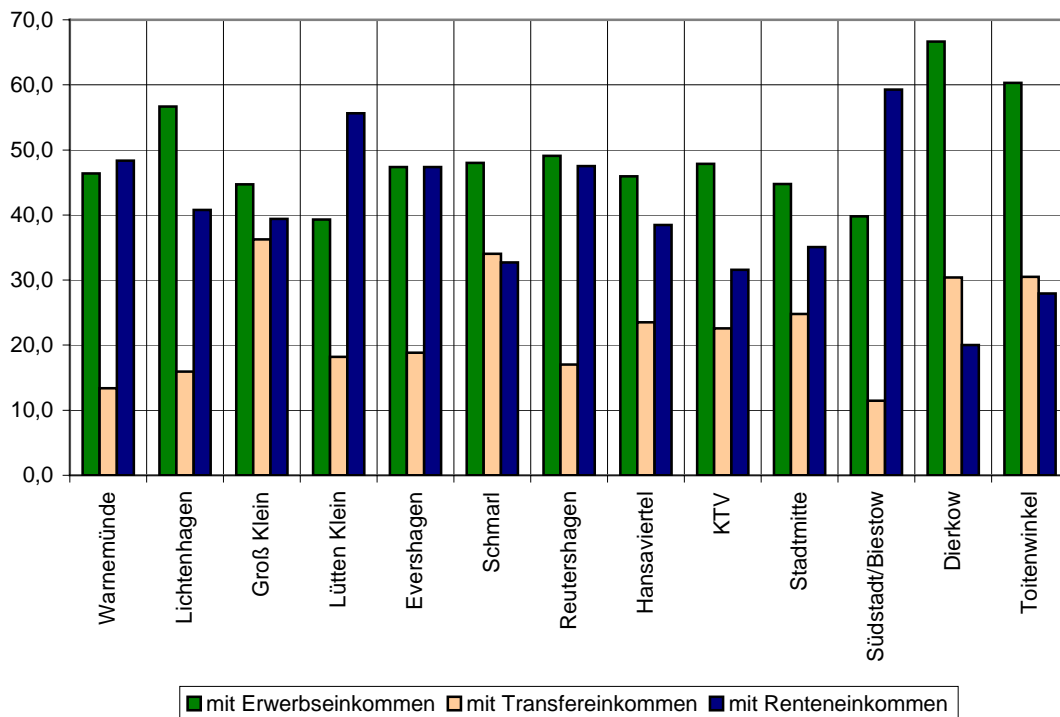
	mit Erwerbseinkommen	mit Transfereinkommen	mit Renteneinkommen
Warnemünde	46,4	13,4	48,3
Lichtenhagen	56,7	16,0	40,8
Groß Klein	44,7	36,3	39,4
Lütten Klein	39,3	18,2	55,6
Evershagen	47,4	18,8	47,4
Schmarl	48,0	34,1	32,7
Reutershagen	49,1	17,0	47,5
Hansaviertel	45,9	23,5	38,5
KTV	47,8	22,6	31,6
Mitte	44,8	24,8	35,1
Südstadt	39,8	11,5	59,3
Dierkow	66,7	30,4	20,0
Toitenwinkel	60,3	30,5	27,9
insg. 2003	47,6	21,7	43,4
insg. 2001	48,3	21,5	41,6
insg. 1999	60,2	20,9	35,9
insg. 1997	56,6	31,0	35,7

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet). Bei den Transferhaushalten sind hier die Studenten enthalten.

Faßt man die Haushalte danach zusammen, ob Erwerbs-, Transfer- oder Renteneinkommen jeweils Bestandteil des Haushaltseinkommens ist (wobei die Mischformen doppelt, nämlich jeweils in der einen und anderen Kategorie gezählt werden), dann gibt es die meisten Haushalte, in denen zumindest eine Person Arbeitslosengeld oder Sozialhilfe bezieht, in Groß Klein, Schmarl, Dierkow und Toitenwinkel. In den „alten“ Stadtteilen sowie in den Gebieten mit überwiegender Altbausubstanz gibt es deutlich weniger Haushalte mit Transfereinkom-

men. Die höheren Werte für die KTV, das Hansaviertel und die Stadtmitte kommen durch den Einbezug der Studenten in die Rechnung zustande, die aus Vergleichszwecken nicht gesondert ausgewiesen wurden.

Abb. 13: Verteilung der Haushaltstypen nach Stadtteilen



Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

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

	alleinst. <40 J.	Alleinst. 40-<65 J.	Alleinst. >65 J.	Allein-erziehend	Paar <50 J.	Paar >50 J.	Familie	Sonstige/WG
reiner Erwerbs-HH	61,4	49,9	0,3	57,5	62,1	14,3	60,0	23,8
reiner Transfer-HH	13,8	24,9	0,0	24,6	5,6	2,5	8,9	0,0
reiner Renten-HH	1,2	25,2	99,2	6,0	0,0	66,6	1,3	0,0
Erwerbs-und Transf.-Eink.	0,0	0,0	0,0	5,0	18,1	3,4	18,1	8,1
Erwerbs-und Renten-Eink.	0,0	0,0	0,5	3,3	3,8	8,4	7,3	6,1
Transfer- und Renten-Eink.	0,0	0,0	0,0	3,5	0,0	4,8	3,5	0,0
Studenten	23,5	0,0	0,0	0,0	10,4	0,0	0,9	62,0

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

3 Einschätzung der Gebäude

3.1 Baualter des Gebäudes und Modernisierungszustand

Fast drei Viertel der Haushalte (71,6%; - 2001 = 72,1%), die an der Mieterbefragung 2003 teilgenommen haben, wohnen in Gebäuden, die zwischen 1961 und 1990 gebaut wurden, knapp ein Viertel der Haushalte wohnt in Wohnhäusern, die bis 1960 errichtet wurden (24,8%). Lediglich 3,6 % der Befragten wohnt in Häusern, die erst nach 1990 bezugsfertig waren. Das Baualter der Gebäude korreliert weitgehend mit der Entstehung der einzelnen Stadtteile. Für die jüngeren Stadtteile, wie Lichtenhagen, Groß Klein, Dierkow usw. gilt überwiegend, daß die dort bewohnten Gebäude vor ca. 15-25 Jahren gebaut wurden. Die meisten der befragten Haushalte, die in nach 1990 fertiggestellten Häusern wohnen, leben in Toitenwinkel 25,7 (2001 = 29,1%) (im 5. Bauabschnitt) und Warnemünde 16,8% (2001 = 16%) (Diedrichshagen). In der KTV und dem Hansaviertel wohnen hingegen ca. drei Viertel in Altbauten aus der Zeit vor 1960.

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

	vor 1945	46 bis 60	61 bis 73	74 bis 90	nach 1990	Insg.
Warnemünde	48,5	28,8	4,4	1,4	16,8	100,0
Lichtenhagen	0,0	1,7	13,2	83,7	1,4	100,0
Groß Klein	0,0	0,0	10,7	89,3	0,0	100,0
Lütten Klein	0,0	1,5	84,5	13,6	0,4	100,0
Evershagen	0,7	0,0	51,6	47,2	0,5	100,0
Schmarl	0,0	4,9	14,2	80,9	0,0	100,0
Reutershagen	27,4	61,1	9,6	0,9	1,0	100,0
Hansaviertel	67,8	19,8	6,5	5,9	0,0	100,0
KTV	47,0	27,9	11,9	13,2	0,0	100,0
Mitte	1,1	43,0	23,1	31,6	1,2	100,0
Südstadt	0,0	3,1	63,1	29,5	4,3	100,0
Dierkow	1,8	0,0	7,0	91,1	0,0	100,0
Toitenwinkel	0,0	0,0	4,1	70,2	25,7	100,0
WIRO 2003	10,3	14,5	33,4	38,2	3,6	100,0
WIRO 2001	11,9	12,3	30,1	42,0	3,6	100,0
WIRO 1999	4,9	17,5	34,3	39,5	3,8	100,0

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Ältere Paare, junge Alleinstehende und vor allem studentische Wohngemeinschaften wohnen etwas überdurchschnittlich häufig in Gebäuden aus der Zeit von vor 1961. In den klassischen Plattenbauten sind die Familien und die älteren Paare überdurchschnittlich vertreten. In Neubauten aus der Zeit nach 1990 wohnen insgesamt nur 3,6% der Befragten, hier wohnen überdurchschnittlich häufig Familien.

Nach subjektiver Einschätzung der Befragten wurden bisher fast zwei Drittel der Gebäude umfassend (63,3% - 2001 = 53,2%), knapp ein Drittel (32,7% - 2001 = 35,4%) teilweise und 4% (2001 = 11,4%) noch nicht modernisiert. Gegenüber 2001 also ein Zuwachs von 10 Prozentpunkten bei umfassend modernisierten Gebäuden (gegenüber 1999 19 Prozentpunkte und gegenüber 1997 ein Zuwachs von 40 Prozentpunkten). Nur noch ganz wenige Befragte wohnen in Häusern, die noch nicht modernisiert wurden. Wobei diese Einschätzung auch

vielfach von jenen getroffen wurde, deren Haus erst nach 1990 gebaut wurde (etwa ein Drittel jener, die „nicht modernisiert“ angegeben haben, wohnen in nach 1990 gebauten Häusern). Hier besteht also auch kein Bedarf an einer Modernisierung. Bei der Befragung 1995 hatten noch 41% angegeben, daß ihr Haus noch nicht saniert bzw. modernisiert worden war.

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

	umfassend modernisiert	teilweise modernisiert.	nicht modernisiert.	insg.
vor 45	47,4	49,1	3,5	100,0
46 bis 60	51,5	48,0	0,6	100,0
61 bis 73	70,8	27,0	2,2	100,0
74 bis 90	67,2	28,9	3,9	100,0
nach 90	32,7	14,0	53,3	100,0
insg. 2003	63,3	32,7	4,0	100,0
Insg. 2001	53,2	35,4	11,4	100,0
Insg. 1999	44,3	42,9	12,7	100,0
Insg. 1997	23,2	60,7	16,1	100,0
Insg. 1995	58,6		41,4	100,0

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Insgesamt sind über 98% (2001 = 95%) der vor 1974 errichteten Gebäude bereits umfassend oder teilweise modernisiert worden, bei den 1974 bis 1990 errichteten Gebäuden sind es 96,1%. Der Wohnungsbestand der WIRO ist damit in den letzten 13 Jahren fast vollständig modernisiert worden. Die Wohnverhältnisse in der Stadt haben sich damit erheblich verbessert. Am wenigsten saniert wurden verständlicherweise die nach 1990 errichteten Häuser, soweit hier von den Befragten Modernisierungen angegeben wurden, handelt es sich wahrscheinlich um sog. „Wendeneubauten“, die in den 90er Jahren nachgebessert wurden. Umfassend modernisiert wurden nach Angaben der Befragten überwiegend die Gebäude, die zwischen 1961 und 1973 entstanden sind (70,8%), während die Wohnhäuser, die vor 1945 (47,4%) bzw. zwischen 1946 und 1960 (51,5%) gebaut wurden, in stärkerem Maße eher teilweise modernisiert worden sind. Entsprechend des Zusammenhangs von Baualter und Modernisierungszustand ist nach Stadtteilen ein unterschiedlicher Modernisierungsgrad festzustellen.

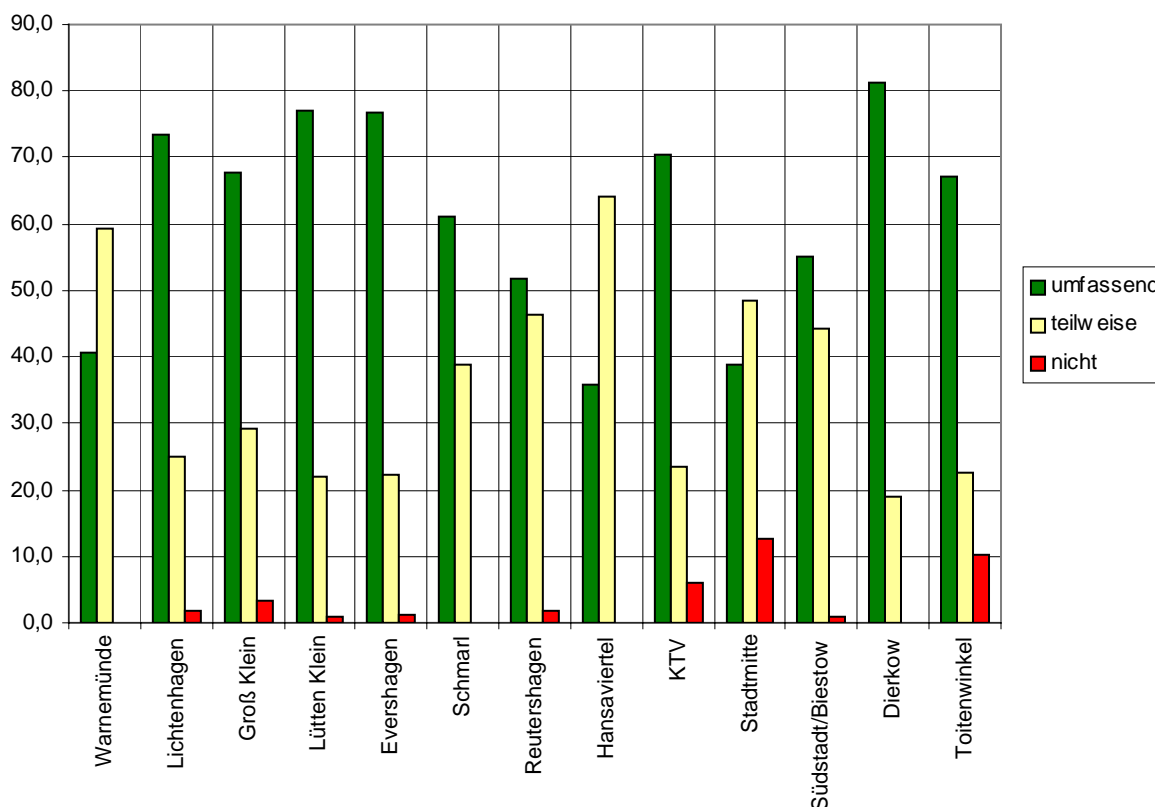
Tab. 19: Umfang der Modernisierung nach Stadtteilen (in Prozent)

	umfassend modernisiert				teilweise modernisiert				nicht modernisiert				insg.
	2003	2001	1999	1997	2003	2001	1999	1997	2003	2001	1999	1997	
Warnemünde	36,5	41,2	57,9		51,7	42,5	38,0		11,8	16,3	4,0		100,0
Lichtenhagen	73,7	61,5	14,4	9,1	24,6	32,6	80,6	82,7	1,7	5,8	5,0	8,2	100,0
Groß Klein	67,6	35,0	18,4	1,5	29,1	57,2	59,5	70,1	3,2	7,7	22,0	28,3	100,0
Lütten Klein	77,2	88,5	82,3	56,8	21,8	10,6	13,4	22,8	1,0	0,9	4,3	20,5	100,0
Evershagen	76,7	53,6	44,8	41,3	22,1	39,8	53,3	51,1	1,2	6,6	1,9	7,7	100,0
Schmarl	61,2	48,0	13,6	2,4	38,8	35,5	72,4	84,7	0,0	16,5	14,0	12,9	100,0
Reutershagen	51,1	70,4	52,6	4,2	46,0	29,0	39,1	81,5	2,9	0,6	8,3	14,3	100,0
Hansaviertel	35,9	37,0			64,1	60,9			0,0	2,1			100,0
KTV	70,5	36,0	70,3		23,4	49,7	8,6		6,1	14,3	21,2		100,0
Mitte	39,6	26,5	21,4	35,8	48,0	49,1	58,8	43,1	12,4	24,4	19,7	21,2	100,0
Südstadt	54,9	65,2	60,0	79,1	44,3	32,5	31,0	20,9	0,8	2,3	9,0	0,0	100,0
Dierkow	81,6	42,0	3,8	4,7	18,4	41,5	65,7	72,0	0,0	16,6	30,5	23,3	100,0
Toitenwinkel	58,7	23,1	6,9	0,0	22,8	22,1	54,4	62,9	18,6	54,8	38,7	37,1	100,0
insg.	63,3	53,2	44,3	23,2	32,7	35,4	42,9	60,7	4,0	11,4	12,7	16,1	100,0

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Läßt man die Antworten der Mieter, die in nach 1990 gebauten Häusern wohnen unberücksichtigt, weil sie das Bild etwas verfälschen, dann zeigt sich, daß in fast allen Großwohnsiedlungen die Häuser zu 70% oder mehr umfassend modernisiert wurden. In Dierkow, Toitenwinkel und besonders Schmarl sind allerdings die Anteile der teilweisen Modernisierung etwas höher als im Durchschnitt. Ein nennenswerter Bedarf an Sanierungsleistungen wird vor allem in der Stadtmitte und in Toitenwinkel gesehen.

Abb. 14: Umfang der Modernisierung nach Stadtteilen (in Prozent)



Quelle: Befragung 2003 (gewichtet) (ohne Gebäude aus der Zeit nach 1990)

3.2 Merkmale des Gebäudes

Bei der Beurteilung der Merkmale des Gebäudes ergeben sich im Schnitt wieder etwas bessere Noten als in den Befragungen der Vorjahre. Am besten beurteilt wird, wie in den Vorjahren, die „Lage des Hauses“ im Wohngebiet, am schlechtesten der „Zustand des Treppenhauses“, wobei die Unterschiede in der Bewertung aber immer geringer werden. Auch die Unterschiede in der subjektiven Bewertung zwischen den Stadtteilen werden geringer, es kommt zu einer zunehmenden Angleichung, weil die Wohnbedingungen sich objektiv angeglichen haben. Wie in jeder Befragung beurteilen ältere Menschen alle Faktoren immer etwas positiver als Jüngere. Entsprechend beurteilen Familien mit Kindern und Alleinerziehende ihre Wohnbedingungen etwas kritischer. Insgesamt scheint die Bewertung nach wie vor stärker vom jeweiligen Modernisierungsgrad abzuhängen als von anderen Faktoren, was insbesondere für Fenster, Dach und Fassade gilt.

Tab. 20: Beurteilung von Gebäudemerkmalen (in Prozent)

	Note 1	Note 2	Note 3	Note 4	Note 5	Insg.	Durchschnittsnote			
							2003	2001	1999	1997
Zustand des Treppenhauses										
Warnemünde	11,4	55,9	26,5	6,3	0,0	100,0	2,28	2,31	2,21	
Lichtenhagen	22,8	43,7	28,5	5,0	0,0	100,0	2,16	2,33	3,02	2,57
Groß Klein	19,6	58,4	16,8	5,1	0,0	100,0	2,07	2,45	2,57	2,77
Lütten Klein	15,7	57,0	23,6	2,5	1,2	100,0	2,16	2,27	2,03	2,40
Evershagen	23,3	52,7	18,4	4,3	1,3	100,0	2,08	2,33	2,33	2,74
Schmarl	15,7	46,0	29,9	8,4	0,0	100,0	2,31	2,47	2,42	2,41
Reutershagen	10,2	57,4	20,4	8,5	3,5	100,0	2,38	2,24	2,52	3,46
Hansaviertel	9,1	44,7	28,2	13,6	4,4	100,0	2,60	2,65		
KTV	26,1	52,4	8,3	9,7	3,5	100,0	2,12	2,83	2,43	
Mitte	21,0	48,2	18,9	4,3	7,6	100,0	2,29	2,50	2,65	2,46
Südstadt	11,3	63,9	18,2	4,0	2,5	100,0	2,23	2,29	2,21	2,74
Dierkow	14,8	63,2	19,6	2,4	0,0	100,0	2,10	2,21	2,50	2,73
Toitenwinkel	20,6	60,4	16,0	3,1	0,0	100,0	2,02	2,57	2,23	2,25
insg. 2003	17,2	54,9	20,6	5,4	1,9	100,0	2,20			
insg. 2001	14,6	47,8	25,4	8,3	4,0	100,0		2,39		
insg. 1999	15,6	49,5	21,6	9,3	3,9	100,0			2,36	
insg. 1997	8,5	46,7	26,5	11,9	6,4	100,0				2,61
Hauseingang										
Warnemünde	15,2	54,4	25,7	4,7	0,0	100,0	2,20	2,24	2,26	
Lichtenhagen	24,3	42,4	27,2	4,5	1,6	100,0	2,17	2,34	3,00	2,84
Groß Klein	19,4	40,3	33,6	5,3	1,4	100,0	2,29	2,28	2,78	2,82
Lütten Klein	21,3	63,9	11,1	2,9	0,9	100,0	1,98	1,91	1,96	2,49
Evershagen	29,9	48,3	16,2	4,0	1,6	100,0	1,99	2,18	2,26	2,80
Schmarl	22,6	58,3	15,1	4,0	0,0	100,0	2,01	2,46	2,33	2,60
Reutershagen	13,0	58,8	18,4	3,8	6,0	100,0	2,31	2,16	2,39	3,83
Hansaviertel	8,3	62,4	17,4	10,0	1,9	100,0	2,35	2,38		
KTV	25,2	51,3	18,2	5,4	0,0	100,0	2,04	2,23	2,53	
Mitte	14,7	45,9	19,9	13,4	6,1	100,0	2,50	2,39	2,62	2,55
Südstadt	16,4	63,9	13,8	5,8	0,0	100,0	2,09	1,97	2,31	2,36
Dierkow	19,8	58,0	20,5	1,8	0,0	100,0	2,04	2,54	2,57	3,02
Toitenwinkel	20,4	56,6	20,0	3,0	0,0	100,0	2,06	2,41	2,34	2,38
insg. 2003	20,1	55,1	18,1	4,9	1,8	100,0	2,13			
insg. 2001	19,3	53,4	17,1	7,7	2,5	100,0		2,21		
insg. 1999	16,1	50,1	18,8	11,0	4,0	100,0			2,36	
insg. 1997	8,2	39,1	31,1	13,7	8,0	100,0				2,74
Fenster, Fassade, Dach										
Warnemünde	15,7	53,4	27,8	3,1	0,0	100,0	2,18	1,91	2,32	
Lichtenhagen	31,5	45,9	18,5	4,2	0,0	100,0	1,95	2,26	2,75	3,19
Groß Klein	14,2	55,5	20,9	2,0	7,3	100,0	2,33	2,80	3,42	3,00
Lütten Klein	21,3	68,6	7,0	2,2	0,9	100,0	1,93	1,97	1,92	2,34
Evershagen	24,7	60,6	12,5	0,7	1,5	100,0	1,94	2,17	2,40	2,81
Schmarl	12,2	63,2	22,2	2,4	0,0	100,0	2,15	2,36	3,00	3,08
Reutershagen	12,4	65,4	15,1	4,2	3,0	100,0	2,20	1,95	2,14	3,26
Hansaviertel	12,2	50,2	26,9	6,3	4,4	100,0	2,40	2,41		
KTV	22,8	60,2	10,5	4,9	1,7	100,0	2,03	2,34	2,24	
Mitte	22,8	41,2	21,2	8,3	6,5	100,0	2,34	2,52	2,60	2,31
Südstadt	15,3	66,0	16,3	2,5	0,0	100,0	2,06	2,08	2,26	2,34
Dierkow	23,1	57,3	15,7	3,8	0,0	100,0	2,00	2,67	3,71	2,68
Toitenwinkel	22,2	43,9	27,3	4,4	2,1	100,0	2,20	2,83	3,12	2,71
insg. 2003	19,5	58,4	16,6	3,4	2,1	100,0	2,10			
insg. 2001	18,7	51,5	16,8	8,3	4,7	100,0		2,29		
insg. 1999	19,9	39,1	19,2	12,6	9,2	100,0			2,52	
insg. 1997	8,3	36,6	29,1	17,8	8,3	100,0				2,81

	Note 1	Note 2	Note 3	Note 4	Note 5	Insg.	Durchschnittsnote			
							2003	2001	1999	1997
Lage des Hauses im Wohngebiet										
Warnemünde	33,5	50,5	9,5	6,4	0,0	100,0	1,89	1,95	2,15	-
Lichtenhagen	37,7	54,8	7,6	0,0	0,0	100,0	1,70	1,88	2,26	-
Groß Klein	20,8	54,2	14,0	4,4	6,5	100,0	2,22	1,94	2,57	-
Lütten Klein	33,5	54,9	9,7	1,5	0,4	100,0	1,80	1,74	1,69	-
Evershagen	26,3	57,0	12,3	2,5	1,9	100,0	1,97	1,94	2,18	-
Schmarl	31,1	48,9	14,1	5,9	0,0	100,0	1,95	1,94	2,16	-
Reutershagen	25,3	59,2	12,5	3,0	0,0	100,0	1,93	1,91	1,84	-
Hansaviertel	24,0	62,8	5,3	7,8	0,0	100,0	1,97	2,15		-
KTV	33,6	59,4	7,0	0,0	0,0	100,0	1,73	2,05	2,03	-
Mitte	44,4	47,9	6,5	1,2	0,0	100,0	1,65	1,82	1,73	-
Südstadt	29,4	57,8	7,3	3,5	2,0	100,0	1,91	2,01	1,96	-
Dierkow	23,3	56,3	11,6	6,3	2,4	100,0	2,08	1,99	2,02	-
Toitenwinkel	23,0	60,8	13,7	1,0	1,4	100,0	1,97	2,25	1,97	-
Insg. 2003	29,5	56,0	10,5	2,9	1,1	100,0	1,90	3		-
Insg. 2001	29,6	52,2	14,0	3,1	1,0	100,0		1,94		-
insg. 1999	31,2	47,5	14,8	4,9	1,6	100,0			1,98	-

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Die Lage des Hauses im Wohngebiet ist besonders in Dierkow und Groß Klein ein etwas größeres Problem. Der Zustand des Treppenhauses wird besonders im Hansaviertel, in Reutershagen und Schmarl etwas schlechter beurteilt.

Die Beurteilungen sind, wie in den Jahren zuvor, weitgehend abhängig vom Modernisierungsgrad der Häuser. Besonders bei Fenster/Fassade/Dach spielt das eine Rolle sowie beim Hauseingang, also letztlich beim „äußeren“ Eindruck der Gebäude.

Tab. 21: Merkmale des Gebäudes nach Modernisierungsgrad (Mittelwerte)

Modernisierung	Fenster/ Fassade/Dach		Lage des Hauses im Wohngebiet		Hauseingang		Treppenhaus	
	2003	2001	2003	2001	2003	2001	2003	2001
nicht modernisiert	3,04	2,98	1,91	2,16	2,51	2,41	2,17	2,78
Teilweise mod.	2,34	2,62	2,00	2,08	2,42	2,46	2,51	2,58
Umfassend mod.	1,92	1,95	1,85	1,80	1,99	2,00	2,06	2,20
Neubau nach 1990	2,44	2,65	1,76	1,90	1,80	2,26	1,79	2,15
Insgesamt	2,10	2,29	1,90	1,94	2,13	2,21	2,20	2,39

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

3.2.1 Sauberkeit im Haus

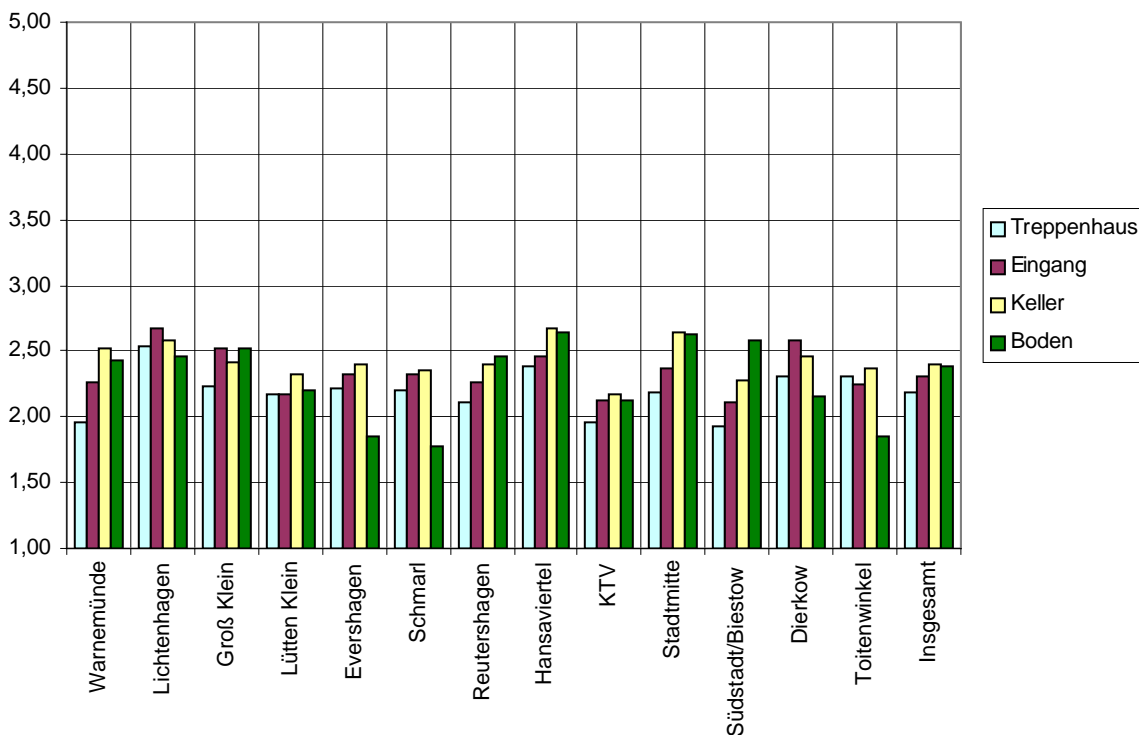
Wie schon 2001 wurde gesondert nach der Sauberkeit im Treppenhaus und im Eingangsbereich des Hauses gefragt. Zusätzlich aufgenommen wurde 2003 die Frage nach dem Keller- und Bodenbereich (soweit vorhanden). Alles wurde in ähnlicher Weise beurteilt, die Sauberkeit im Treppenhaus erhält die günstigste Beurteilung, hier liegt die Durchschnittsnote bei 2,18 (2001 = 2,34). Der Eingangsbereich erhält die Durchschnittsnote 2,31 (2001 = 2,38), der Bodenbereich 2,39 und der Keller die relativ schlechteste Note von 2,41.

Tab. 22: Beurteilung der Sauberkeit im Haus nach Stadtteilen (in Prozent)

	Note 1	Note 2	Note 3	Note 4	Note 5	Insg.	Durchschnittsnote	
Sauberkeit im Treppenhaus							2003	2001
Warnemünde	22,7	60,6	15,6	1,2	0,0	100,0	1,95	1,96
Lichtenhagen	8,8	49,5	25,2	12,8	3,7	100,0	2,53	2,83
Groß Klein	12,0	61,4	18,0	8,6	0,0	100,0	2,23	2,49
Lütten Klein	15,3	62,5	15,5	3,5	3,2	100,0	2,17	2,29
Evershagen	21,8	48,0	19,0	9,2	2,0	100,0	2,22	2,40
Schmarl	16,7	53,0	23,8	6,5	0,0	100,0	2,20	2,56
Reutershagen	18,2	56,2	21,8	3,8	0,0	100,0	2,11	1,88
Hansaviertel	7,8	54,3	32,0	4,2	1,8	100,0	2,38	2,22
KTV	31,9	46,2	16,2	5,7	0,0	100,0	1,96	2,21
Stadtmitte	17,9	61,7	8,7	7,0	4,8	100,0	2,19	2,45
Südstadt	31,7	52,0	9,8	5,5	1,0	100,0	1,92	1,93
Dierkow	12,8	58,2	17,9	7,2	3,8	100,0	2,31	2,54
Toitenwinkel	11,2	58,6	21,6	4,9	3,7	100,0	2,31	2,77
insg. 2003	18,0	56,0	18,1	6,0	2,0	100,0	2,18	
insg. 2001	19,6	45,8	21,1	7,8	5,6	100,0		2,34
Sauberkeit im Eingangsbereich								
Lichtenhagen	18,5	47,4	23,5	10,7	0,0	100,0	2,26	1,98
Groß Klein	10,0	37,3	33,3	13,9	5,6	100,0	2,68	3,01
Lütten Klein	5,6	52,4	29,5	8,8	3,7	100,0	2,53	2,43
Evershagen	16,1	53,5	27,2	3,2	0,0	100,0	2,18	2,17
Schmarl	19,1	44,7	23,3	11,5	1,5	100,0	2,32	2,33
Reutershagen	16,4	46,5	25,2	12,0	0,0	100,0	2,33	2,81
Hansaviertel	15,0	51,3	27,4	5,2	1,0	100,0	2,26	2,01
KTV	6,4	49,8	37,9	3,5	2,5	100,0	2,46	2,35
Stadtmitte	30,1	37,5	24,2	6,1	2,0	100,0	2,12	2,34
Südstadt	16,9	47,2	22,7	8,8	4,4	100,0	2,37	2,59
Dierkow	23,7	49,5	18,8	8,0	0,0	100,0	2,11	2,17
Toitenwinkel	8,5	42,3	33,8	13,1	2,4	100,0	2,58	2,69
insg. 2003	10,4	64,4	16,7	7,2	1,4	100,0	2,25	2,68
insg. 2001	15,7	49,1	25,6	8,0	1,6	100,0	2,30	
insg. 2001	16,7	47,6	21,5	9,0	5,1	100,0		2,38
Sauberkeit im Kellerbereich								
Warnemünde	17,0	37,4	27,7	11,7	6,1	100,0	2,53	
Lichtenhagen	10,5	35,4	41,8	10,5	1,9	100,0	2,58	
Groß Klein	9,1	51,0	29,2	10,7	0,0	100,0	2,42	
Lütten Klein	10,4	55,7	25,5	8,4	0,0	100,0	2,32	
Evershagen	13,9	46,4	28,7	8,1	2,8	100,0	2,40	
Schmarl	7,9	59,4	22,5	10,2	0,0	100,0	2,35	
Reutershagen	14,6	46,6	24,5	12,8	1,5	100,0	2,40	
Hansaviertel	4,8	39,7	42,2	9,5	3,7	100,0	2,68	
KTV	22,5	48,0	21,1	6,3	2,1	100,0	2,17	
Stadtmitte	12,9	39,4	25,7	15,0	7,1	100,0	2,64	
Südstadt	18,6	46,3	26,3	7,0	1,9	100,0	2,27	
Dierkow	13,7	41,1	35,2	5,2	4,8	100,0	2,46	
Toitenwinkel	9,8	55,0	27,2	5,2	2,8	100,0	2,36	
insg. 2003	12,7	47,8	27,9	9,3	2,3	100,0	2,40	
Sauberkeit im Bodenbereich								
Warnemünde	16,7	51,6	13,5	7,6	10,5	100,0	2,44	
Lichtenhagen	15,2	64,6	0,0	0,0	20,2	100,0	2,45	
Groß Klein	0,0	73,9	0,0	26,1	0,0	100,0	2,52	
Lütten Klein	8,7	61,7	29,6	0,0	0,0	100,0	2,21	
Evershagen	26,8	61,9	11,2	0,0	0,0	100,0	1,84	
Schmarl	34,8	52,6	12,6	0,0	0,0	100,0	1,78	
Reutershagen	13,8	46,1	24,7	11,8	3,6	100,0	2,45	
Hansaviertel	9,0	42,8	30,4	10,5	7,3	100,0	2,64	
KTV	29,2	40,7	18,1	12,0	0,0	100,0	2,13	
Stadtmitte	12,7	35,7	33,4	12,5	5,6	100,0	2,63	
Südstadt	16,2	39,5	23,1	12,3	8,8	100,0	2,58	
Dierkow	14,7	54,3	30,9	0,0	0,0	100,0	2,16	
Toitenwinkel	28,7	57,0	14,3	0,0	0,0	100,0	1,86	
insg. 2003	15,8	47,2	23,4	9,4	4,2	100,0	2,39	

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Abb. 15: Beurteilung der Sauberkeit im Treppenhaus, im Eingangs-, Keller- und Bodenbereich nach Stadtteilen (Durchschnittsnoten)



Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Die insgesamt besten Durchschnittsnoten kommen aus der KTV, etwas weniger gut werden fast alle Bereiche in Lichtenhagen und im Hansaviertel bewertet. Besonders die Treppenhäuser bekommen dort weniger gute Noten. Die Eingangsbereiche werden in Lichtenhagen und Dierkow am schlechtesten beurteilt. Die Böden sind in der Stadtmitte, im Hansaviertel und in der Südstadt noch ein wenig häufiger ein Kritikpunkt als in anderen Stadtteilen. Auch die Keller werden anscheinend in der Stadtmitte, im Hansaviertel sowie in Warnemünde und Lichtenhagen etwas weniger sauber gehalten als im Rest der Stadt. Allerdings sind die Unterschiede zwischen den Stadtteilen nicht allzu gravierend. Die Bewertung der Sauberkeit im Haus korreliert leicht positiv mit dem Grad der Sanierung, d.h. in nicht bzw. nur teilweise sanierten Häusern ist die Bewertung schlechter als in sanierten Häusern bzw. in Neubauten nach 1990. Nach Alter differenziert sind es vor allem die 30- bis unter 50jährigen, die etwas schlechtere Noten geben, während jüngere Mieter, vielleicht weil sie weniger Wert darauf legen, und ältere, wahrscheinlich weil sie oft in intakteren Hausgemeinschaften leben, relativ gute Bewertungen abgeben.

Angesichts der immer wieder in den offenen Fragen genannten notorischen Probleme mit der Sauberkeit in den Häusern schlossen sich an die Bewertung des Zustandes die Fragen an, ob die Mieter schon einmal den WIRO Reinigungsservice „Putzfee“ in Anspruch genommen haben und wenn nein, ob sie es für wünschenswert halten, daß ein bezahlter Reinigungsservice die Aufgabe übernimmt.

Im Ergebnis hat nur jeder zehnte Haushalt den Reinigungsdienst „Putzfee“ schon einmal in Anspruch genommen (9,8%). Dies gaben besonders Befragte aus Groß Klein, Dierkow und Lichtenhagen an (jeder Fünfte). Auch aus der Stadtmitte und Evershagen kommen zustimmende Angaben (ca. 15%). Etwas häufiger als andere haben Alleinstehende über 40 Jahre den Service in Anspruch genommen (15%).

Von der Mehrzahl derjenigen, die den Reinigungsservice in Anspruch genommen haben, wird dessen Leistung positiv bewertet. Besonders mit der Pünktlichkeit sind die meisten zufrieden. Auch die Reinigung selbst wird mehrheitlich als „gut“ bewertet, aber immerhin ein Drittel hält die Leistung für nicht ganz ausreichend. Fast die Hälfte der zu diesem Thema Befragten hält die Reinigungsleistung der „Putzfee“ für nicht umfassend genug.

Tab. 23: Beurteilung des WIRO-Reinigungsservice „Putzfee“ (in Prozent und Mittelwert auf der Skala von 1 bis 3)

	ja	teil/teils	nein	Mittelwert
Die Reinigung ist gut	65,4	30,8	3,8	1,38
Die Reinigungsleistung wird pünktlich erbracht	76,0	16,6	7,4	1,31
Die Reinigung wird umfassend erbracht	54,6	37,9	7,6	1,53

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Für eine differenzierte Auswertung ist die Fallzahl zu gering. In der Tendenz läßt sich bei den Stadtteilen, aus denen zehn oder mehr Mieter zu der Frage geantwortet haben, feststellen, daß die Reinigung in Groß Klein und Lütten Klein etwas weniger gut bewertet wird (40% bzw. 50% „gut“) als in Dierkow, Lichtenhagen, Evershagen und in der Stadtmitte (zwei Drittel bis drei Viertel „gut“). Eine etwas umfassendere Reinigung wünschen sich vor allem Mieter aus Lichtenhagen und Groß Klein.

Tab. 24: Reinigung des Treppenhauses durch einen Reinigungsservice nach Stadtteilen (in Prozent)

	wünschenswert:		insg.
	ja	nein	
Warnemünde	23,3	76,7	100,0
Lichtenhagen	32,5	67,5	100,0
Groß Klein	29,8	70,2	100,0
Lütten Klein	22,9	77,1	100,0
Evershagen	28,0	72,0	100,0
Schmarl	20,7	79,3	100,0
Reutershagen	12,4	87,6	100,0
Hansaviertel	20,5	79,5	100,0
KTV	19,9	80,1	100,0
Stadtmitte	34,2	65,8	100,0
Südstadt	20,8	79,2	100,0
Dierkow	28,6	71,4	100,0
Toitenwinkel	21,7	78,3	100,0
insg. 2003	23,2	76,8	100,0
insg. 2001	22,8	77,2	100,0

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Von jenen Mietern, die den Reinigungsservice bisher nicht in Anspruch genommen haben, hält es fast ein Viertel für wünschenswert, einen solchen Service gegen Bezahlung mit der Treppenhausreinigung zu beauftragen. Wie schon in der Befragung von 2001 lehnen 77% dies aber ab. Ob ein bezahlter Reinigungsservice gewollt ist, hängt durchaus vom gegenwärtigen Zustand der Räumlichkeiten ab. Dort, wo dem Treppenhaus usw. eine gute Sauberkeit bescheinigt wurde, wollen nur 19%, daß ein Service beauftragt wird, während dort, wo überwiegend schlechte Noten vergeben wurden etwa 33% einen Reinigungsdienst für sinnvoll halten. Das größte Interesse an einem Reinigungsservice kommt aus der Stadtmitte und Lichtenhagen.

Jene, die einen Reinigungsservice für wünschenswert hielten, sollten angeben, wie viel sie dafür ausgeben würden. Im Mittelwert ist man dabei zur Zahlung von höchstens 8,57 EUR pro Monat bereit (2001 = 8,16 EUR). Die genannten Summen sind weitgehend einkommensunabhängig, es gibt kaum Schwankungen zwischen den Einkommensgruppen.

Tab. 25: Zahlungsbereitschaft für einen Reinigungsservice (in Prozent)

	2003	2001
<5 EUR	14,5	7,9
5 - <7,50 EUR	31,7	36,4
7,50 - <10 EUR	6,5	16,0
10 - <12,50 EUR	32,3	28,7
12,50 EUR und mehr	15,0	11,0
	100,0	100,0

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

4 Einschätzung der Wohnung

4.1 Größe der Wohnung

Von den in die Befragung einbezogenen Wohnungen der WIRO sind 12,8% Einraumwohnungen, 36,1% Zweiraumwohnungen, 40,1% Dreiraumwohnungen und 11,0% Wohnungen mit vier und mehr Räumen (gezählt ohne Küche). Überdurchschnittlich viele Einraumwohnungen gibt es in Groß Klein (38,9%) sowie in Evershagen (25,5%) und in der Stadtmitte (18,6%). Zweiraumwohnungen sind in den Gebieten mit überwiegender Altbausubstanz am stärksten vertreten. Unter den Neubauvierteln liegen die Werte in der Südstadt und Lütten Klein über dem Durchschnitt. Während in den nordwestlichen Großsiedlungen jede vierte bis fünfte Wohnung mehr als drei Zimmer hat, konzentriert sich der Bestand im Nordosten mehr auf Dreiraumwohnungen.

In der Befragung sind die Dreiraumwohnungen zuungunsten der kleineren Wohnungen leicht überrepräsentiert (um ca. 6 Prozentpunkte). Die größeren Wohnungen hingegen sind entsprechend ihrem realen Anteil vertreten. Diese Verzerrung wurde nicht durch eine Gewichtung der Befragung ausgeglichen.

Tab. 26: Wohnungsgröße nach Zahl der Zimmer (in Prozent)

	1-Raum-Whg.	2-Raum-Whg.	3-Raum-Whg.	4 u.m. Raum-Whg.	Insg.
Warnemünde	5,4	62,1	27,6	4,8	100,0
Lichtenhagen	13,8	21,9	37,3	26,9	100,0
Groß Klein	27,1	22,0	36,6	14,4	100,0
Lütten Klein	10,3	36,3	41,4	11,9	100,0
Evershagen	9,1	19,6	47,2	24,2	100,0
Schmarl	19,3	27,7	37,5	15,5	100,0
Reutershagen	7,5	37,3	49,3	6,0	100,0
Hansaviertel	2,7	48,5	43,7	5,1	100,0
KTV	9,7	58,3	28,0	4,1	100,0
Mitte	18,6	44,0	30,5	6,9	100,0
Südstadt	12,8	42,6	36,1	8,6	100,0
Dierkow	8,5	35,5	43,1	12,9	100,0
Toitenwinkel	12,0	34,7	52,9	0,4	100,0
zus.	12,9	36,0	40,1	11,0	100,0

Quelle: Angaben der Wiro

Tab. 27: Durchschnittliche Fläche der Wohnungen nach Raumzahl und Stadtteilen (Mittelwerte in qm)

	1-Raum-Whg.	2-Raum-Whg.	3-Raum-Whg.	4-Raum-Whg.	Insg.
Warnemünde	31,8	46,9	63,5	78,5	52,2
Lichtenhagen	33,4	49,3	61,0	84,2	62,6
Groß Klein	30,8	52,0	66,7	76,4	59,7
Lütten Klein	33,1	47,1	60,9	73,1	54,8
Evershagen	32,4	50,8	62,0	74,0	57,7
Schmarl	35,4	51,4	58,4	83,2	63,4
Reutershagen	29,0	41,6	58,5	75,0	52,1
Hansaviertel	31,3	47,2	57,5	60,8	51,2
KTV	30,9	46,6	62,1	74,3	52,3
Mitte	30,4	49,4	70,0	86,7	53,6
Südstadt	30,4	50,5	63,2	82,7	57,3
Dierkow	29,4	49,4	63,2	75,3	59,3
Toitenwinkel	36,7	52,2	66,0	79,2	64,5
Zus.	31,3	48,2	62,1	77,9	56,7

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Die Größe der Wohnungen reicht in der Befragung von 24 qm bis zu 117 qm Fläche. Im Durchschnitt liegt die Wohnungsgröße bei 56,7 qm. Die Einraumwohnungen sind im Durchschnitt 31,3 qm groß, die Zweiraumwohnungen 48,2 qm, die Dreiraumwohnungen 62,1 qm und die größeren Wohnungen 77,9 qm. Die Wohnfläche der einzelnen Wohnungsgrößen variiert zwischen den Stadtteilen etwas.

4.2 Haushaltsgröße und Belegungsdichte

Die Haushaltsgröße im Sample variiert zwischen ein und sieben Personen pro Haushalt. Im Durchschnitt leben 1,92 Personen in einem Haushalt (2001 = 1,97). Gegenüber den Angaben des Mikrozensus von 2002 (ca. 1,78 Personen/Haushalt) wurden damit im Schnitt etwas größere Haushalte erfaßt. Einpersonenhaushalte sind im Vergleich zum Mikrozensus leicht unterrepräsentiert (38,4% gegenüber 46,3% im Mikrozensus von 2002), während Zweipersonenhaushalte überdurchschnittlich vertreten sind (40,7% gegenüber 36% im Mikrozensus von 2002). Durch die Überzahl der älteren Mieter im Bestand der WIRO (viele Paarhaushalte) ist ein solcher Unterschied zum Mikrozensus, mit dem die Bevölkerung der gesamten Stadt befragt wird, durchaus realistisch. Bei den größeren Haushalte liegen die Werte näher am Mikrozensus.

Nach Stadtteilen betrachtet, zeigt sich immer noch weitgehend ein ähnliches Bild, wie es schon 1991 in der letzten veröffentlichten amtlichen Haushaltsstatistik zum Ausdruck kommt. Die größten Haushalte finden sich in Schmarl, Dierkow/Toitenwinkel und Lichtenhagen/Groß Klein, die kleinsten im Hansaviertel, in der Südstadt, Warnemünde, Reutershagen und Lütten Klein.

Tab. 28: Haushaltsgrößen nach Stadtteilen (in Prozent)

	1 Pers. HH	2 Pers. HH	3 Pers. HH	4 Pers. HH	5 u.m. Pers. HH	insg.	durchschnittliche Haushaltsgröße			
							2003	2001	1999	1997
Warnemünde	54,8	31,4	11,9	1,8	0,0	100,0	1,61	1,69	1,90	
Lichtenhagen	26,7	43,1	14,7	9,7	5,8	100,0	2,25	2,34	2,32	2,60
Groß Klein	30,2	42,4	17,9	4,8	4,7	100,0	2,11	2,04	2,35	2,55
Lütten Klein	38,0	54,4	5,8	1,8	0,0	100,0	1,71	1,98	1,93	1,97
Evershagen	38,6	42,8	11,0	6,0	1,6	100,0	1,89	1,98	2,06	2,21
Schmarl	27,5	45,5	12,9	12,0	2,1	100,0	2,20	2,60	2,28	2,60
Reutershagen	38,5	43,6	12,6	4,2	1,1	100,0	1,86	1,88	1,88	2,36
Hansaviertel	50,4	33,4	7,1	2,5	6,6	100,0	1,84	1,41		
KTV	48,8	33,1	11,8	6,2	0,0	100,0	1,75	1,92	}2,47	}1,96
Mitte	60,1	25,2	10,3	4,4	0,0	100,0	1,59	1,78	2,04	
Südstadt	35,3	44,4	15,3	3,9	1,0	100,0	1,91	1,72	2,10	1,62
Dierkow	37,9	21,5	21,9	12,0	6,8	100,0	2,28	2,09	2,27	2,65
Toitenwinkel	23,0	29,7	29,0	16,6	1,7	100,0	2,44	2,14	2,39	2,79
insg. 2003	38,4	40,7	13,1	6,0	1,8	100,0	1,92			
insg. 2001	40,8	34,4	15,1	7,7	2,0	100,0		1,97		
Insg. 1999	33,5	37,0	17,6	9,7	2,1	100,0			2,10	
Insg. 1997	25,1	38,4	17,4	14,8	4,2	100,0				2,36
Insg. 1995	15,3	29,9	23,1	24,2	7,6	100,0				2,80
Vergleiche Rostock:										
Mikrozensus 2002	46,4	36,0	11,6	5,0	1,2	100,0	1,78			
Mikrozensus 2000	47,9	31,6	13,2	5,7	1,5	100,0		1,82		
Mikrozensus 1999	40,7	34,3	14,3	8,7	1,9	100,0			1,97	
Mikrozensus 1997	34,3	34,1	17,6	10,7	3,2	100,0				2,15
Mikrozensus 1995	34,3	31,8	17,9	13,3	2,8	100,0				2,19

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet), Amt für Statistik und Wahlen

Die Haushaltsgrößenstruktur folgt im Trend auch 2003 der Wohnungsgrößenstruktur in den Stadtteilen. Die Belegungsdichte, d.h. die Zahl der pro Person zur Verfügung stehenden Zimmer beträgt im Durchschnitt 1,54 Zimmer pro Person und liegt damit wiederum deutlich über den Werten der vorangegangenen Befragungen. Wie überall in den neuen Bundesländern geht damit auch in Rostock die Belegungsdichte der Wohnungen weiter zurück.

Tab. 29: Belegungsdichte nach Stadtteilen (Zimmer pro Person)

Ortsteile	Zimmer pro Person			
	2003	2001	1999	1997
Warnemünde	1,65	1,58	1,63	
Lichtenhagen	1,48	1,33	1,67	1,23
Groß Klein	1,38	1,20	1,16	1,18
Lütten Klein	1,63	1,45	1,49	1,43
Evershagen	1,60	1,42	1,41	1,33
Schmarl	1,58	1,45	1,24	1,29
Reutershagen	1,58	1,67	1,67	1,26
Hansaviertel	1,72	1,94	1,27	
KTV	1,54	1,33	1,33	} 1,42
Mitte	1,51	1,44	1,46	
Südstadt	1,48	1,54	1,25	1,18
Dierkow	1,45	1,36	1,29	1,34
Toitenwinkel	1,36	1,36	1,42	1,05
Insgesamt	1,54	1,45	1,42	1,29

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Dies geschieht offensichtlich in den meisten Stadtteilen gleichermaßen. In einigen Stadtteilen ist keine klare Tendenz erkennbar, hier schwanken die Werte. Dies hat mit der unterschiedlichen Zusammensetzung der Befragungssamples zu tun bzw. mit dem unterschiedlichen Antwortverhalten der Befragten.

Die unterschiedliche Belegungsdichte erklärt sich weitgehend aus der Altersstruktur der Stadtteile. In den Stadtteilen mit hoher Belegungsdichte leben überwiegend Familien mit Kindern unter 18 Jahren. In den anderen Stadtteilen mit einem höheren Durchschnittsalter hingegen, und dies gilt besonders für Warnemünde, Reutershagen und die Südstadt, haben die (älteren) Kinder vielfach schon den Haushalt verlassen und es leben meist nur noch die Eltern in der Drei- oder Vierzimmerwohnung.

Tab. 30: Haushaltsgrößen nach Wohnungsgrößen (in Prozent)

2003

	1 Raum Whg.	2 Raum Whg.	3 Raum Whg.	4 Raum Whg.	5 u.m. Raum Whg.	insg.
1 Pers. HH	95,5	67,0	15,5	1,9	5,3	38,1
2 Pers. HH	3,2	31,6	58,6	25,8	14,9	40,3
3 Pers. HH	0,0	0,6	21,2	27,3	11,9	13,0
4 Pers. HH	0,0	0,3	3,5	36,7	18,1	5,9
5. u.m. Pers. HH	0,0	0,2	0,3	8,4	42,8	1,8
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

2001

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

1999

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

1997

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

1995

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

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

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

Durchschnittlich stehen 2003 jeder Person 34 qm Wohnfläche zur Verfügung (2001 = 32,4 qm). Entsprechend der Verteilung nach Anzahl der Zimmer pro Person variiert die Quadratmeterzahl pro Person in den Stadtteilen zwischen 31,2 qm/Person in Toitenwinkel und 37,6 qm/Person in der Stadtmitte. Den meisten Platz haben die Alleinstehenden über 65 Jahre mit 48,7 qm, den geringsten Familienmitglieder aus Mehrpersonenhaushalten mit 21 qm/Person. Fast alle Werte haben sich gegenüber 1999 erhöht. Der Platz, den die Mitglieder von Familien für sich beanspruchen können, hat sich gegenüber 2001 allerdings nicht verändert.

Tab. 31: Wohnfläche pro Person in qm (Mittelwert)

	Mittelwert 2003	Mittelwert 2001	Mittelwert 1999	Mittelwert 1997
Warnemünde	37,2	36,90	37,00	
Lichtenhagen	32,0	28,13	34,91	25,40
Groß Klein	32,0	28,71	25,86	25,78
Lütten Klein	35,2	31,80	32,30	30,62
Evershagen	35,0	30,97	30,81	28,61
Schmarl	33,5	31,64	27,78	27,04
Reutershagen	31,9	34,38	33,87	27,36
Hansaviertel	34,7	39,86	35,26	
KTV	34,6	30,81	25,34	} 32,33
Stadtmitte	37,6	35,67	33,73	
Südstadt/Biestow	33,9	36,27	33,03	25,91
Dierkow	31,8	28,98	28,97	27,88
Toitenwinkel	31,2	30,38	29,90	22,79
Insgesamt	34,0	32,40	31,47	27,69

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

4.3 Miete und Mietbelastung

Wie bereits in den vorangegangenen Befragungen sind die Angaben zur Miethöhe nicht besonders zuverlässig. Viele Befragte haben die Differenzierungen zwischen Kalt- und Warmmiete nicht oder nur sehr ungenau angegeben, insgesamt liegen nur für knapp 60% der Fälle plausible Angaben zur Miete und den Nebenkosten vor. Oft wurde entweder nur im Feld „Kaltmiete“ oder nur im Feld „Gesamtmieter“ ein einziger Wert eingetragen. Ob es sich dabei tatsächlich um jeweils die Kalt- oder Warmmiete handelt, ist angesichts sehr unterschiedlicher Quadratmetermieten sehr fraglich. Einige der ungenauen Angaben konnten bereinigt werden, viele jedoch nicht, so dass Angaben zur Miethöhe nur als ungefähre Richtgrößen angesehen werden können. Bei aller Vorsicht angesichts der methodischen Probleme ergibt sich, daß in diesem Jahr die Kaltmiete (ohne Heizung, Betriebskosten und Strom/Gas) im Mittelwert 50 EUR mehr kostet als 2001 (2001 = 250 EUR), die Warmmiete mit Heizung und Betriebskosten ist mit 411 EUR (2001 = 361 EUR ebenfalls um 50 EUR höher als 2001 und die Gesamtmieter incl. Strom/Gas liegt im Mittel bei 446 EUR (2001 = 396 EUR).

Für 75,2% (2001 = 89%; 1999 = 87%) liegt die Kaltmiete unter 350,- EUR. Die Warmmiete liegt derzeit für 31% (2001 = 51%; 1999 = 46%) und die Gesamtmieter nur noch für 19% (2001 = 41%; 1999 = 44%) unter 350 EUR. Für 66,4% (2001 = 69%) der Haushalte liegt die Gesamtmieter zwischen 250 EUR und 500 EUR. Die höchsten Mieten werden in Lichtenhagen und Toitenwinkel gezahlt, die niedrigsten im Hansaviertel und in Dierkow. Die unterschiedlichen Durchschnittswerte zwischen den Stadtteilen hängen allerdings von der Wohnungsgröße bzw. der Anzahl der Zimmer und der Art der Heizung bei der Warmmiete ab. Dies sind Werte, die entsprechend der unterschiedlichen Baustruktur zwischen den verschiedenen Stadtteilen differieren. So erklären sich die höheren Durchschnittsmieten in den Stadtteilen z.T. dadurch, daß hier einige besonders große Wohnungen bzw. Haushalte mit der Befragung erfaßt wurden.

Tab. 32: Durchschnittliche Mieten nach Stadtteilen

In EURO	Kaltmiete 2003	Kaltmiete 2001	Kaltmiete 1999	Warm- miete 2003	Warm- miete 2001	Warm- miete 1999	Gesamt- mieter 2003	Gesamt- mieter 2001	Gesamt- mieter 1999
Warnemünde	304	282	251	397	377	368	437	424	418
Lichtenhagen	332	241	267	440	361	419	466	392	463
Groß Klein	285	206	196	410	332	337	451	367	369
Lütten Klein	290	268	264	409	393	378	438	427	410
Evershagen	320	228	232	425	344	346	457	376	386
Schmarl	298	261	253	434	402	365	459	442	402
Reutershagen	299	275	239	380	359	346	431	402	399
Hansaviertel	272	249	240	357	327	355	417	358	404
KTV	292	256	262	381	341	366	427	377	401
Stadtmitte	296	261	284	405	373	395	432	403	424
Südstadt/Biestow	310	262	282	417	374	393	451	408	424
Dierkow	272	216	220	392	327	338	433	361	368
Toitenwinkel	322	244	227	466	353	343	491	387	383
Insgesamt	302	250	250	411	361	366	446	396	402

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Tab. 33: Durchschnittliche Kaltmiete nach Wohnungsgröße (in EUR)

	1 Raum Whg.	2 Raum Whg.	3 Raum Whg.	4 Raum Whg.	5 u.m. Raum Whg.
Warnemünde	231	287	364	194	
Lichtenhagen	252	251	330	398	425
Groß Klein	177	299	316	325	
Lütten Klein	195	268	312	306	404
Evershagen	175	312	336	371	432
Schmarl	256	261	270	375	396
Reutershagen	185	227	327	514	560
Hansaviertel	221	270	266	375	235
KTV	169	278	320	449	
Stadtmitte	183	271	373	426	
Südstadt	165	282	338	396	520
Dierkow	189	248	294	305	
Toitenwinkel		258	324	391	
Insgesamt	185	273	324	367	439

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Tab. 34: Miete nach Stadtteilen (in Prozent)

In EURO	<100	100- <150	150- <200	200- <250	250- <300	300- <350	350- <400	400- <450	450- <500	500- <550	550- <600	600 u.mehr	Insg.
Kaltmiete													
Warnemünde	0,0	0,0	3,6	21,3	27,6	20,9	12,8	6,7	7,1	0,0	0,0	0,0	100,0
Lichtenhagen	0,0	0,0	6,8	8,2	26,9	20,3	13,8	14,7	4,5	2,1	2,6	0,0	100,0
Groß Klein	0,0	0,0	25,4	10,6	24,8	15,7	11,6	6,0	2,8	0,0	3,1	0,0	100,0
Lütten Klein	0,0	1,3	7,0	19,4	28,8	26,9	9,6	5,2	1,0	0,8	0,0	0,0	100,0
Evershagen	0,0	0,8	11,6	16,4	18,8	18,9	14,1	9,1	2,4	3,5	3,1	1,3	100,0
Schmarl	0,0	0,0	7,3	8,6	48,0	10,5	8,9	12,8	3,9	0,0	0,0	0,0	100,0
Reutershagen	0,0	0,0	15,8	16,0	20,9	22,1	10,9	8,2	1,3	2,6	2,1	0,0	100,0
Hansaviertel	0,0	0,0	11,6	39,8	20,8	11,9	6,6	9,3	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
KTV	0,0	2,2	9,3	10,0	33,0	24,8	12,3	6,0	0,0	2,4	0,0	0,0	100,0
Stadtmitte	0,0	1,3	17,7	18,2	15,6	25,8	9,2	4,2	1,1	2,5	0,0	4,4	100,0
Südstadt	0,0	2,8	9,1	9,5	19,8	35,1	10,1	7,6	3,5	1,3	0,0	1,2	100,0
Dierkow	0,0	3,6	7,9	23,1	34,9	21,0	6,0	0,0	0,0	3,4	0,0	0,0	100,0
Toitenwinkel	0,0	0,0	3,5	14,9	25,0	19,2	25,0	8,8	1,4	0,0	0,0	2,2	100,0
Insg. 2003	0,0	1,0	10,8	16,4	24,8	22,3	11,8	7,4	1,9	1,6	1,1	0,8	100,0
Insg. 2001	3,2	12,6	12,9	24,3	23,0	12,9	6,2	2,4	1,3	0,4	0,4	0,4	100,0
insg. 1999	3,8	9,4	22,1	22,0	16,5	12,5	7,2	4,0	0,8	1,8	0,0	0,0	100,0
Warmmiete													
Warnemünde	0,0	0,0	0,0	6,8	6,4	20,8	9,5	22,0	17,4	15,0	2,1	0,0	100,0
Lichtenhagen	0,0	2,5	0,0	0,0	7,7	23,5	6,5	12,7	12,3	7,3	17,1	10,3	100,0
Groß Klein	0,0	0,0	0,0	11,3	9,4	3,0	17,6	15,8	21,8	13,8	7,4	0,0	100,0
Lütten Klein	0,0	0,0	0,0	3,3	5,0	21,1	22,3	20,8	12,2	7,1	4,1	4,2	100,0
Evershagen	0,0	0,0	0,0	6,4	7,3	9,5	20,1	26,1	9,6	7,4	4,0	9,6	100,0
Schmarl	0,0	0,0	0,0	4,8	3,0	11,0	23,7	23,2	8,7	7,6	14,5	3,6	100,0
Reutershagen	0,0	0,0	0,0	8,1	17,2	15,5	15,7	15,8	16,6	6,2	2,4	2,6	100,0
Hansaviertel	0,0	0,0	0,0	2,5	19,1	39,1	13,6	9,4	11,3	4,9	0,0	0,0	100,0
KTV	0,0	0,0	1,9	2,3	10,2	22,0	23,3	18,0	14,3	5,2	2,7	0,0	100,0
Stadtmitte	0,0	0,0	1,3	11,4	9,9	19,6	7,0	16,3	14,1	10,5	1,1	8,8	100,0
Südstadt	0,0	0,0	0,0	7,5	3,0	16,4	19,4	23,7	11,9	4,8	4,8	8,5	100,0
Dierkow	0,0	0,0	4,0	8,7	0,0	17,4	24,9	12,5	22,6	7,0	2,9	0,0	100,0
Toitenwinkel	0,0	0,0	0,0	0,0	2,4	13,6	9,1	19,0	18,1	20,7	13,3	3,9	100,0
Insg. 2003		0,1	0,4	5,8	7,8	16,9	17,0	19,2	14,0	8,6	5,3	4,9	100,0
Insg. 2001	0,0	2,9	7,9	8,6	13,2	18,5	17,0	15,0	7,0	3,9	2,2	3,8	100,0
insg. 1999	0,0	2,5	3,4	8,9	12,2	18,1	22,3	17,8	7,6	3,5	1,1	2,7	100,0

In EURO	<100	100- <150	150- <200	200- <250	250- <300	300- <350	350- <400	400- <450	450- <500	500- <550	550- <600	600 u.mehr	Insg.
Gesamtmiete													
Warnemünde	0,0	0,0	0,0	0,6	5,3	13,0	20,4	13,3	25,8	7,4	6,2	8,0	100,0
Lichtenhagen	0,0	0,0	1,7	1,7	3,9	10,3	15,7	14,7	10,6	11,9	10,4	18,9	100,0
Groß Klein	0,0	0,0	0,0	4,8	9,8	6,8	3,9	16,0	19,1	18,2	14,5	7,0	100,0
Lütten Klein	0,0	0,0	0,0	1,6	4,0	10,4	22,2	21,5	15,2	12,0	4,9	8,4	100,0
Evershagen	0,0	0,0	0,0	3,1	4,9	8,2	14,7	20,6	21,4	9,8	4,1	13,2	100,0
Schmarl	0,0	0,0	0,0	0,9	2,7	10,7	13,1	25,9	14,5	12,6	3,0	16,4	100,0
Reutershagen	0,0	0,0	0,0	2,7	10,6	15,8	9,0	17,5	15,6	13,9	10,1	4,7	100,0
Hansaviertel	0,0	0,0	0,0	0,0	3,9	18,8	25,7	13,3	22,5	7,7	8,1	0,0	100,0
KTV	0,0	0,0	0,0	3,7	7,0	5,4	26,7	20,7	10,7	12,1	6,8	6,8	100,0
Stadtmitte	0,0	0,0	0,0	12,2	9,4	12,9	15,3	10,8	5,6	13,2	10,3	10,3	100,0
Südstadt	0,0	0,0	0,0	1,6	7,7	5,0	17,1	22,2	19,9	10,5	5,3	10,7	100,0
Dierkow	0,0	0,0	0,0	2,9	6,5	7,8	20,1	18,0	14,9	19,6	5,2	5,1	100,0
Toitenwinkel	0,0	0,0	1,3	0,0	1,8	4,6	13,5	19,3	7,3	18,7	20,4	13,0	100,0
Insg. 2003	0,0	0,0	0,2	2,9	6,0	9,9	16,2	18,6	15,7	12,8	8,1	9,6	100,0
Insg. 2001	0,0	1,6	5,6	7,6	9,8	16,5	15,8	13,7	13,2	6,1	3,8	6,1	100,0
insg. 1999	0,0	0,6	4,0	5,9	8,9	13,0	19,9	19,5	13,1	11,1	1,9	2,3	100,0

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Tab. 35: Durchschnittliche Quadratmetermiete nach Stadtteilen (in EUR)

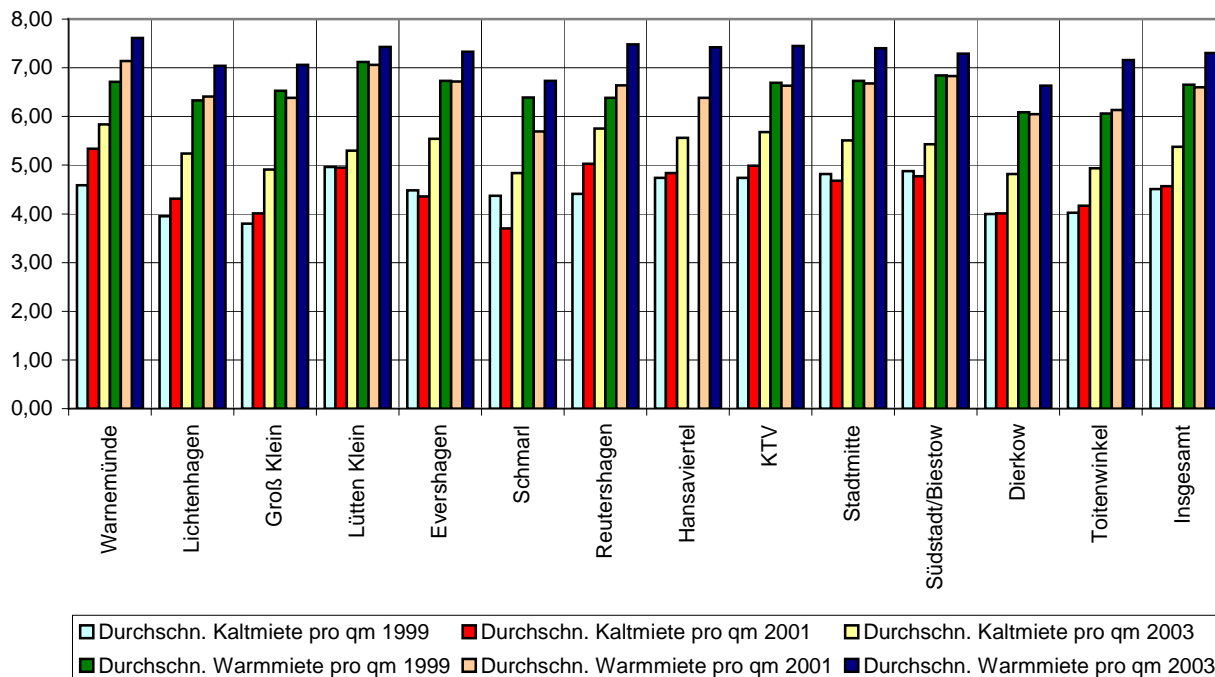
	Durchschn. Kaltmiete pro qm 2003	Durchschn. Kaltmiete pro qm 2001	Durchschn. Kaltmiete pro qm 1999	Durchschn. Warmmiete pro qm 2003	Durchschn. Warmmiete pro qm 2001	Durchschn. Warmmiete pro qm 1999
Warnemünde	5,84	5,34	4,59	7,61	7,14	6,71
Lichtenhagen	5,24	4,31	3,95	7,04	6,41	6,33
Groß Klein	4,91	4,01	3,80	7,06	6,38	6,53
Lütten Klein	5,30	4,95	4,96	7,43	7,06	7,12
Evershagen	5,54	4,36	4,48	7,33	6,72	6,73
Schmarl	4,84	3,70	4,37	6,73	5,69	6,39
Reutershagen	5,75	5,03	4,41	7,48	6,64	6,38
Hansaviertel	5,56	4,84	4,74	7,42	6,38	6,69
KTV	5,68	4,99	4,74	7,45	6,63	6,69
Stadtmitte	5,51	4,68	4,82	7,40	6,68	6,73
Südstadt/Biestow	5,43	4,77	4,88	7,29	6,83	6,84
Dierkow	4,82	4,01	4,00	6,63	6,05	6,09
Toitenwinkel	4,94	4,17	4,02	7,16	6,13	6,06
Insgesamt	5,38	4,57	4,51	7,30	6,60	6,65

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Deutlicher werden die Unterschiede erst, wenn man die gezahlten Mieten nach Quadratmetern betrachtet. Insgesamt zeigt sich bei der Kaltmiete gegenüber 2001 eine deutliche Steigerung, derzeit liegt die durchschnittliche Kaltmiete pro Quadratmeter bei 5,38 EUR und die Warmmiete (ohne Strom) bei 7,30 EUR. Beide Werte sind seit 2001 erheblich gestiegen. Zum Teil erklären sich diese kleinen Veränderungen aus der mit den verschiedenen Befragungen erfaßten unterschiedlichen Struktur der Haushalte. Wenn man nun die Quadratmeterpreise differenziert nach Stadtteilen betrachtet, zeigt sich, daß die Entwicklung der Mieten hier unterschiedlich verlaufen ist. In einigen Stadtteilen hat sich sowohl die durchschnittliche Kaltmiete als auch die Warmmiete verglichen mit der Befragung 2001 zum Teil relativ stark erhöht, während sie in anderen Stadtteilen der Anstieg geringer ist. Gleichwohl werden auch 2003 die höchsten Mieten pro Quadratmeter in Warnemünde, Reutershagen, Stadtmitte,

Hansaviertel/KTV gezahlt und die geringsten in Groß Klein, Schmarl, Dierkow und Toitenwinkel. Weil inzwischen die meisten Wohnungen modernisiert wurden, findet sich der Grund für diese Unterschiede weniger im Sanierungsstand der Gebäude als vielmehr in der Lage der Stadtteile und in deren Attraktivität fürs Wohnen. Weil inzwischen fast überall Modernisierungszuschläge in der Miete enthalten sind, ist das Mietniveau insgesamt gestiegen. Weil einige Stadtteile hinsichtlich des Wohnens in der Stadt attraktiver sind als andere, ergeben sich unterschiedliche Mietniveaus zwischen den Stadtteilen.

Abb. 16: Durchschnittliche Quadratmetermiete nach Stadtteilen (in EUR)



Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Tab. 36: Kaltmiete pro Quadratmeter nach Baujahr und Modernisierungsgrad (in EUR)

Baujahr	umfassend modernisiert	teilweise modernisiert	nicht modernisiert	Insg.
vor 45	5,78	5,72	4,38	5,72
46 bis 60	5,67	5,67	5,09	5,66
61 bis 73	5,45	5,42	6,63	5,47
74 bis 90	5,15	4,90	4,47	5,05
nach 90				5,74
Insgesamt 2003	5,38	5,35	5,13	5,38
Insgesamt 2001	4,78	4,44	3,95	4,58
Insgesamt 1999	4,85	4,25	4,02	4,51

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise korrelieren mit dem Umfang der vorgenommenen Modernisierungsmaßnahmen, allerdings deutlich schwächer als in den Vorjahren. Für eine umfassend modernisierte Wohnung muß eine Miete von 5,38 EUR/qm gezahlt werden, teilmodernisierte Wohnungen liegen bei 5,35 EUR/qm und nicht modernisierte Wohnungen bei 5,13 EUR/qm Kaltmiete. Am teuersten sind die nach 1990 errichteten Wohnungen und die modernisierten Wohnungen aus der Zeit von vor 1945. Preiswerter sind hingegen die noch

nicht modernisierten Altbauten und die Plattenbauten aus den späten 70er bzw. den 80er Jahren.

Insgesamt sind die Unterschiede zwischen den einzelnen Ortsteilen relativ gering, allerdings wird auch deutlich, daß in den Neubausiedlungen der 70er und 80er Jahre die Mieten niedriger sind als anderswo in der Stadt, was gerade Haushalte mit geringerem Budget anziehen dürfte. Andererseits ist schon, wie bereits in den Vorjahren, kein signifikanter Zusammenhang zwischen gezahlter (Quadratmeter-)Miete und Einkommen (Haushalts- und Prokopfeinkommen) festzustellen. Der einzige feststellbare Zusammenhang ist, daß Haushalte mit höherem Haushaltseinkommen (etwa ab 2.750 EUR) eine im Schnitt etwas geringere Quadratmetermiete zahlen. Das liegt allerdings daran, daß es sich i.d.R. um größere Haushalte handelt, die in großen Wohnungen leben, deren Quadratmeterpreis geringer ist als bei kleineren Wohnungen. Nicht auf den Quadratmeter, sondern auf die gesamte Wohnung bezogen steigt mit zunehmendem Einkommen auch der zu zahlende Mietpreis. Einkommensschwächere Haushalte wohnen insgesamt billiger, weil sie überwiegend in kleineren Wohnungen leben.

Die Mietbelastung, d.h. der Anteil des Haushaltseinkommens, der für die (Warm)Miete aufgewandt werden muß, ist gegenüber der letzten Befragung gestiegen und liegt 2003 bei durchschnittlich etwa 32% (2001 = 27%). Der Grund für die höhere Belastungsquote ist einerseits das insgesamt etwas rückläufige Nettoeinkommen der Mieter und andererseits die gestiegenen Wohnkosten. Die Mietbelastungsquoten variieren etwas zwischen den Stadtteilen. Die Mietbelastung ist am höchsten in der Stadtmitte, der KTV und Warnemünde und am niedrigsten in Schmarl, Reutershagen und der Südstadt. Die Unterschiede resultieren dabei sowohl aus der unterschiedlichen Verteilung von Wohnungsgrößen und Haushaltsgrößen und -typen, als auch aus den unterschiedlichen Einkommen.

Tab. 37: Durchschnittlicher Anteil der Miete am Haushaltseinkommen nach Stadtteilen (Mietbelastung in Prozent)

	Mietbelastung in % 2003	Mietbelastung in % 2001	Mietbelastung in % 1999
Warnemünde	34,8	28,5	32,5
Lichtenhagen	28,9	28,0	29,5
Groß Klein	33,6	25,0	26,6
Lütten Klein	31,5	30,1	26,9
Evershagen	33,7	26,0	27,5
Schmarl	29,6	24,4	29,8
Reutershagen	28,7	25,8	28,5
Hansaviertel	34,7	27,1	
KTV	35,4	29,7	27,8
Mitte	36,6	27,4	29,0
Südstadt	28,6	27,3	28,7
Dierkow	29,3	26,1	26,9
Toitenwinkel	33,2	28,1	25,3
insg.	32,1	27,4	27,9
Insg. 1997			27,3

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Etwas größere Differenzen ergeben sich zwischen den Haushaltstypen. Wie schon in den vorangegangenen Befragungen haben Alleinerziehende und Alleinstehende die höchste Belastung zu tragen (40% bzw. 43% vom Haushaltseinkommen).

Tab. 38: Durchschnittliche Mieten und Mietbelastungen nach Haushaltstypen (in EUR bzw. Prozent)

Familientyp	Kaltmiete			Warmmiete ohne Strom/Gas			Gesamtmiete			Mietbelastung		
	2003	2001	1999	2003	2001	1999	2003	2001	1999	2003	2001	1999
Alleinst. <40 J.	231	175	188	308	251	274	331	273	302	43,6	33,3	35,1
Alleinst. 40-<65 J.	250	206	206	342	289	305	371	318	330	39,0	34,0	31,3
Alleinst. >65 J.	273	210	217	356	298	324	387	326	352	36,1	29,2	35,1
Alleinerziehend	305	264	276	427	407	398	467	448	448	40,0	30,4	33,9
Paar <50	299	268	256	401	378	372	437	413	410	26,5	23,3	24,0
Paar >50	333	268	256	444	378	372	483	413	410	26,0	23,3	24,0
Familie	355	320	289	503	476	428	549	525	473	25,5	23,6	23,7
WG/sonstiges	280	242	0	411	363	0	448	387		41,9	21,7	20,9
insgesamt	302	250	248	411	361	365	446	396	402	32,1	27,4	27,9

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Tab. 39: Durchschnittliche Mieten und Mietbelastung nach Haushaltseinkommens-typen

	Jahr	reiner Erwerbs-HH	reiner Transfer-HH	reiner Renten-HH	Erwerbs- und Transfereink.	Erwerbs- und Renteneink.	Transfer- und Renteneink.	Studenten	insg.
durchschnittliche Kaltmiete	2003	309	268	301	332	324	305	245	302
	2001	264	195	238	298	295	267	192	250
	1999	257	234	235	257	274	301	206	248
durchschnittliche Warmmiete	2003	427	380	399	445	468	434	324	411
	2001	391	284	333	445	426	389	267	361
	1999	382	332	344	386	389	381	307	365
durchschnittliche Gesamtmiete	2003	460	418	432	493	520	481	351	446
	2001	427	316	365	489	466	427	289	396
	1999	420	375	375	428	434	403	333	402
durchschnittliche Mietbelastung in %	2003	26,9	48,9	31,6	29,5	27,4	30,1	48,3	32,1
	2001	23,6	39,1	26,7	27,6	21,5	26,9	41,7	27,4
	1999	24,9	38,5	29,1	26,8	21	31,3	41,4	27,9

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

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

4.4 Wohngeld

Unter den in diesem Jahr befragten Mietern beziehen 13,7% (2001 = 15,9%) Wohngeld, weitere 3% (2001 = 2,5%) haben einen Antrag gestellt. Die meisten Wohngeldbezieher wohnen in den Stadtteilen Schmarl (27,3%) und Dierkow (22,5%). In diesen beiden Stadtteilen ist der

Anteil derer, die Wohngeld beziehen, seit 1997 stetig gestiegen. Ebenfalls überdurchschnittlich hoch ist der Anteil der Wohngeldbezieher in Groß Klein (19,3%).

Nach Familientyp differenziert zeigen sich, wie schon 2001, daß wiederum die Alleinerziehenden die größte Gruppe unter den Haushaltstypen im Wohngeldbezug bilden, gefolgt von der Gruppe der Alleinstehenden zwischen 40 und 65 Jahren. Nach Erwerbstyp dominieren erwartungsgemäß die reinen Transferhaushalte (60% aus dieser Gruppe erhalten Wohngeld). Aber auch fast jeder fünfte „Mischhaushalt“ (Rente/Transfer und Erwerb/Transfer) ist auf Wohngeld angewiesen.

Tab. 40: Bezug von Wohngeld nach Stadtteilen

	Wohngeldbezug				beantragt				kein Wohngeld			
	2003	2001	1999	1997	2003	2001	1999	1997	2003	2001	1999	1997
Warnemünde	13,1	11,5	21,8		2,7	2,1	3,6		84,2	86,4	74,6	
Lichtenhagen	7,9	21,8	10,4	9,5	3,0	4,5	0,0	8,2	89,1	73,6	89,6	82,3
Groß Klein	19,3	5,3	14,9	11,2	5,1	5,3	3,8	13,4	75,5	89,5	81,3	75,4
Lütten Klein	12,1	20,4	13,4	13,4	2,1	1,3	1,0	3,8	85,8	78,2	85,5	82,8
Evershagen	14,2	17,1	18,4	16,4	2,9	2,7	0,0	13,0	82,9	80,2	81,6	70,6
Schmarl	27,3	15,5	22,0	7,2	3,9	4,5	5,6	9,3	68,8	80,0	72,4	83,5
Reutershagen	8,2	8,7	14,1	7,6	5,0	0,6	6,6		86,9	90,7	79,2	92,4
Hansaviertel	13,9	4,0			0,0	0,0			86,1	96,0		
KTV	11,4	14,3	14,4	6,2	2,1	0,0	2,1		86,5	85,7	83,5	
Mitte	13,3	8,7	13,3		4,8	2,8	3,5		81,9	88,5	83,1	
Südstadt	8,0	14,6	6,7	4,2	0,6	0,9	2,1		91,4	84,5	91,2	95,8
Dierkow	22,5	36,6	18,4	6,0	3,0	1,7	5,3	7,9	74,5	61,7	76,3	86,1
Toitenwinkel	18,1	23,8	13,1	6,2	3,1	6,5	1,7	8,1	78,9	69,7	85,2	85,7
insg.	13,7	15,9	14,3	10,4	3,0	2,5	2,9	8,0	83,3	81,6	82,8	81,5

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Tab. 41: Wohngeldbezug nach Haushaltstyp (in Prozent)

	Wohngeldbezug			beantragt			Kein Wohngeld		
	2003	2001	1999	2003	2001	1999	2003	2001	1999
Alleinst. <40 J.	15,6	20,1	30,0	7,0	6,6	7,6	77,4	73,3	62,4
Alleinst. 40-<65 J.	26,3	30,9	17,6	2,4	3,8	3,5	71,3	65,2	78,9
Alleinst. >65 J.	15,0	12,0	10,4	2,2	0,5	0,0	82,8	87,6	89,6
Alleinerziehend	30,9	33,6	39,1	4,3	2,1	2,9	64,8	64,3	58,0
Paar <50	10,5	4,2	4,0	1,8	0,8	2,0	87,7	95,0	93,9
Paar >50	1,4			2,8			95,8		
Familie	15,3	19,8	14,7	2,5	3,2	3,0	82,2	77,0	82,3
insg.	13,7	15,9	14,3	3,0	2,5	2,9	83,3	81,6	82,8

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Tab. 42: Höhe des Wohngeldes

Höhe des Wohngeldes (EUR)	Haushalte (Prozent)		Haushalte (Prozent)	
	2003	2001	1999	1997
<25 EUR	3,6	8,4	12,9	15,6
25 - <50 EUR	14,7	20,0	15,2	15,6
50 - <100 EUR	32,3	41,6	29,7	33,8
100 u.m. EUR	49,4	29,9	42,2	35,1
insg.	100,0	100,0	100,0	100,0
Durchschnittl. Höhe	115 EUR	94 EUR	93 EUR	95 EUR

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Die Höhe des Wohngeldes liegt bei durchschnittlich 115 EUR (2001 = 94 EUR; 1999 = 93 EUR). Die Hälfte der Befragten erhält mehr als 100 EUR Zuschuß zur Miete. Erhöht hat sich der Anteil derer, die über 100 EUR Wohngeld erhalten. Da Wohngeld u.a. von der Zahl der Haushaltsmitglieder abhängt und entsprechend der zuerkannten Größe der Wohnung, erhalten größere Haushalte, d.h. überwiegend Familien mit Kindern ein durchschnittlich höheres Wohngeld als Alleinstehende und Paare.

4.5 Subjektive Einschätzung der Wohnung

4.5.1 Merkmale der Wohnung

Die Mieter waren auch in diesem Jahr wieder aufgefordert, ihre Einschätzung zu ausgewählten Merkmalen ihrer Wohnung auf einer Skala von 1 (sehr gut) bis 5 (sehr schlecht) anzugeben. Die Merkmale waren Grundriß/Zuschnitt der Wohnung, Wohnungsgröße, Ausstattung, Miethöhe, Lage der Wohnung im Haus und die Geräuschisolierung zum Nachbarn. Hinsichtlich der Bewertung haben sich im Vergleich zur Befragung von 2001 einige leichte Veränderungen ergeben, bis auf die Miethöhe wurden aber alle anderen Wohnungsmerkmale besser bewertet und die Rangfolge der Merkmale ist die gleiche geblieben.

Die Lage der Wohnung im Haus wird, wie schon in den Jahren zuvor, im Durchschnitt am besten bewertet (Note 2,05; – 2001 = 2,08). Die Unterschiede zwischen den einzelnen Stadtteilen sind in bezug auf dieses Wohnungsmerkmal nicht sehr groß, wobei die Durchschnittsnote in diesem Jahr in Groß Klein (2,28) etwas schlechter ausfällt. Der beste Wert wird in der KTV erreicht (1,78).

Die Größe der Wohnung wird mit 2,19 im Durchschnitt bewertet, wobei die beste Durchschnittsnote in Groß Klein gegeben wird, etwas schlechter als im Durchschnitt wird die Größe der Wohnung im Hansaviertel und in Reutershagen benotet (2,38 bzw. 2,32).

Als drittbesten Wert in Bezug auf die Einschätzung von Wohnungsmerkmalen ist der Grundriß bzw. der Zuschnitt der Wohnung mit der Durchschnittsnote 2,29 (2001 = 2,44; 1999 = 2,38) zu nennen. Hier werden in den Stadtteilen mit überwiegend Altbauten, wie in der Stadtmitte und in der KTV, die besten Noten vergeben (2,16 bzw. 2,19), während der Grundriß/Zuschnitt der Wohnung in den Stadtteilen mit Plattenbauten, wie Dierkow (2,4) und Lütten Klein (2,47) etwas schlechter bewertet wird.

Bei der Ausstattung der Wohnung hat sich der Durchschnittswert im Vergleich zu den vorangegangenen Befragungen wieder etwas verbessert (2,53; – 2001 = 2,57; 1999 = 2,65). Am zufriedensten mit der Ausstattung scheint man in Lichtenhagen (2,32), Evershagen (2,32) und Dierkow (2,33) zu sein, am unzufriedensten im Hansaviertel (3,05), in der Stadtmitte (2,81) und in Toitenwinkel (2,69).

Eine deutlich schlechtere Durchschnittsnote von 2,96 (2001 = 2,83) erhält die Miethöhe, wobei in diesem Zusammenhang die Einschätzungen nach Stadtteilen stärker auseinander gehen. Schlechter als anderswo wird die Miethöhe in Groß Klein, Warnemünde, Reutershagen und im Hansaviertel eingeschätzt, die besten Werte hingegen werden in der Südstadt und in Evershagen gegeben.

Die weitaus schlechteste Bewertung erfährt, wie schon 2001, das Merkmal „Geräuschisolierung zum Nachbarn“. Gut 40% aller Befragten benoten dieses Merkmal nur mit einer „Vier“ oder „Fünf“, damit liegt die Durchschnittsnote insgesamt bei 3,21 (2001 = 3,36). Die Werte zwischen den Stadtteilen differieren aber nicht mehr so stark, wie noch 2001. Mangelnde Geräuschisolierung bzw. die Empfindlichkeit gegenüber Geräuschen aus der Nachbarwohnung scheinen überall gleichermaßen ein Problem zu sein.

Tab. 43: Beurteilung von Wohnungsmerkmalen (Skala von 1 bis 5 in Prozent)
a) Grundriß/Zuschnitt der Wohnung

	Note 1	Note 2	Note 3	Note 4	Note 5	zus.	Durchschnittsnote		
							2003	2001	1999
Warnemünde	12,0	51,4	31,7	3,1	1,7	100,0	2,31	2,39	2,18
Lichtenhagen	17,4	47,4	30,4	1,2	3,6	100,0	2,26	2,62	2,22
Groß Klein	20,2	48,1	20,2	11,4	0,0	100,0	2,23	2,71	2,15
Lütten Klein	12,5	45,1	28,2	11,9	2,4	100,0	2,47	2,43	2,38
Evershagen	13,9	52,9	27,4	4,4	1,3	100,0	2,26	2,58	2,34
Schmarl	14,8	56,9	20,1	8,2	0,0	100,0	2,22	2,38	2,05
Reutershagen	17,1	51,2	26,5	4,2	1,1	100,0	2,21	2,25	2,07
Hansaviertel	11,7	54,3	19,2	11,9	3,0	100,0	2,40	2,11	1,92
KTV	16,6	56,1	23,8	1,8	1,8	100,0	2,16	1,98	2,39
Mitte	28,6	36,4	24,6	7,9	2,4	100,0	2,19	2,13	2,39
Südstadt	14,2	53,1	27,8	4,4	0,6	100,0	2,24	2,31	2,28
Dierkow	10,6	45,9	39,1	1,9	2,5	100,0	2,40	2,80	2,47
Toitenwinkel	13,9	53,1	26,5	5,4	1,0	100,0	2,27	2,56	2,27
insg. 2003	15,6	49,7	26,6	6,5	1,6	100,0	2,29		
insg. 2001	15,0	52,6	24,6	6,1	1,7	100,0		2,44	
insg. 1999	15,6	43,6	29,7	9,1	2,0	100,0			2,38
Insg. 1997	7,3	29,9	36,5	19,3	7,0	100,0			2,89

b) Größe der Wohnung

	Note 1	Note 2	Note 3	Note 4	Note 5	zus.	Durchschnittsnote		
							2003	2001	1999
Warnemünde	22,4	48,9	20,9	7,2	0,6	100,0	2,14	2,16	2,00
Lichtenhagen	25,2	51,2	19,9	3,6	0,0	100,0	2,02	2,33	2,09
Groß Klein	28,7	48,2	18,3	4,8	0,0	100,0	1,99	2,29	2,72
Lütten Klein	18,8	50,4	21,9	7,8	1,1	100,0	2,22	2,22	2,26
Evershagen	25,3	52,3	18,2	2,6	1,6	100,0	2,03	2,20	2,25
Schmarl	20,3	53,9	25,2	0,7	0,0	100,0	2,06	1,96	2,35
Reutershagen	14,4	51,3	25,8	4,6	3,8	100,0	2,32	2,15	2,13
Hansaviertel	16,8	41,2	31,6	8,3	2,1	100,0	2,38	2,08	
KTV	24,1	55,5	14,6	5,8	0,0	100,0	2,02	2,06	2,27
Mitte	31,0	37,1	23,6	6,8	1,4	100,0	2,11	2,09	2,22
Südstadt	16,1	52,4	26,1	5,5	0,0	100,0	2,21	2,26	2,29
Dierkow	14,3	57,2	25,1	3,3	0,0	100,0	2,17	2,32	2,23
Toitenwinkel	16,6	61,4	15,5	6,5	0,0	100,0	2,12	2,21	2,10
insg. 2003	20,8	51,0	21,9	5,3	1,1	100,0	2,15		
insg. 2001	21,5	49,1	19,6	8,3	1,5	100,0		2,19	
insg. 1999	21,7	46,3	19,6	9,3	3,1	100,0			2,26
Insg. 1997	13,5	35,5	26,8	15,6	8,5	100,0			2,70

c) Ausstattung der Wohnung

	Note 1	Note 2	Note 3	Note 4	Note 5	zus.	Durchschnittsnote		
							2003	2001	1999
Warnemünde	4,1	49,6	25,9	18,7	1,7	100,0	2,64	2,44	2,28
Lichtenhagen	9,8	54,3	29,9	6,0	0,0	100,0	2,32	2,84	2,95
Groß Klein	6,3	48,9	35,4	9,4	0,0	100,0	2,48	2,64	3,21
Lütten Klein	8,0	49,3	34,5	8,2	0,0	100,0	2,43	2,36	2,31
Evershagen	14,7	49,1	27,6	6,1	2,5	100,0	2,32	2,59	2,59
Schmarl	9,6	39,1	41,7	7,1	2,4	100,0	2,54	2,29	2,96
Reutershagen	6,4	37,1	43,5	11,3	1,8	100,0	2,65	2,50	2,50
Hansaviertel	2,0	34,8	31,7	18,9	12,6	100,0	3,05	2,71	
KTV	9,7	45,7	34,8	7,4	2,5	100,0	2,47	2,72	2,59
Mitte	5,6	37,7	31,9	19,4	5,3	100,0	2,81	2,64	2,86
Südstadt	2,6	50,1	42,1	5,3	0,0	100,0	2,50	2,65	2,47
Dierkow	8,8	57,9	24,3	9,0	0,0	100,0	2,33	2,45	3,10
Toitenwinkel	6,7	28,3	54,6	10,5	0,0	100,0	2,69	2,78	2,71
insg. 2003	8,0	44,7	35,7	9,7	1,9	100,0	2,53		
insg. 2001	9,6	40,2	36,6	10,9	2,7	100,0		2,57	
insg. 1999	9,3	40,1	31,2	15,4	3,9	100,0			2,65
Insg. 1997	5,2	30,0	46,2	13,6	5,0	100,0			2,83

d) Miethöhe

	Note 1	Note 2	Note 3	Note 4	Note 5	zus.	Durchschnittsnote		
							2003	2001	1999
Warnemünde	3,1	24,0	42,1	18,5	12,3	100,0	3,13	3,01	2,70
Lichtenhagen	4,2	26,4	43,9	17,5	8,1	100,0	2,99	2,72	3,45
Groß Klein	1,5	14,2	53,8	19,1	11,5	100,0	3,25	3,02	3,03
Lütten Klein	1,8	27,8	43,7	22,7	4,0	100,0	2,99	2,96	2,96
Evershagen	3,2	33,8	43,5	17,7	1,8	100,0	2,81	2,53	3,10
Schmarl	6,4	40,1	36,2	14,8	2,5	100,0	2,67	2,52	3,02
Reutershagen	3,6	26,1	41,7	18,8	9,9	100,0	3,05	3,03	3,13
Hansaviertel	0,0	28,5	40,2	26,7	4,5	100,0	3,07	2,91	
KTV	3,1	31,2	44,4	19,6	1,8	100,0	2,86	2,99	2,62
Mitte	4,6	33,3	30,5	26,5	5,1	100,0	2,94	2,63	3,03
Südstadt	1,5	38,3	42,6	13,9	3,6	100,0	2,80	2,85	3,06
Dierkow	2,2	33,0	42,7	17,6	4,5	100,0	2,89	2,83	3,16
Toitenwinkel	4,6	19,6	47,0	20,3	8,4	100,0	3,08	2,89	2,71
insg. 2003	3,0	29,0	42,7	19,7	5,6	100,0	2,96		
insg. 2001	5,7	33,2	38,9	16,8	5,4	100,0		2,83	
insg. 1999	5,0	27,8	37,7	19,9	9,6	100,0			3,01
insg. 1997	2,6	17,5	37,4	26,1	16,4	100,0			3,36

e) Lage der Wohnung im Haus

	Note 1	Note 2	Note 3	Note 4	Note 5	zus.	Durchschnittsnote		
							2003	2001	1999
Warnemünde	34,0	52,2	2,9	10,9	0,0	100,0	1,91	2,17	2,00
Lichtenhagen	22,1	65,5	9,3	1,9	1,2	100,0	1,95	2,39	2,49
Groß Klein	14,8	58,0	17,1	4,5	5,5	100,0	2,28	2,04	2,49
Lütten Klein	21,3	56,5	15,6	4,9	1,7	100,0	2,09	2,12	1,92
Evershagen	23,1	56,2	14,3	4,8	1,6	100,0	2,05	2,12	2,52
Schmarl	24,3	57,0	16,7	0,0	2,0	100,0	1,99	1,97	2,32
Reutershagen	23,3	59,3	14,6	2,0	0,8	100,0	1,98	2,06	1,97
Hansaviertel	15,9	58,7	21,8	3,6	0,0	100,0	2,13	2,03	
KTV	36,8	49,8	11,6	1,7	0,0	100,0	1,78	1,89	2,11
Mitte	24,4	50,5	19,1	2,4	3,6	100,0	2,10	2,15	2,14
Südstadt	24,3	58,6	9,7	6,4	1,0	100,0	2,01	2,01	1,98
Dierkow	27,4	41,7	21,5	9,4	0,0	100,0	2,13	2,05	2,56
Toitenwinkel	22,1	56,5	13,8	4,5	3,1	100,0	2,10	2,02	2,28
insg. 2003	23,4	56,0	14,7	4,2	1,7	100,0	2,05		
insg. 2001	26,3	49,7	16,4	4,8	2,9	100,0		2,08	
insg. 1999	26,0	44,7	18,3	7,4	3,6	100,0			2,18

f) Geräuschisolierung zum Nachbarn

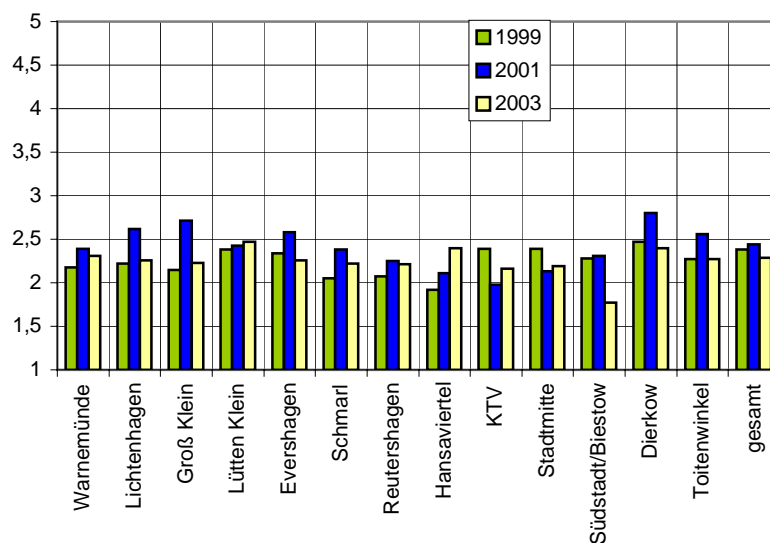
	Note 1	Note 2	Note 3	Note 4	Note 5	zus.	Durchschnittsnote		
							2003	2001	1999
Warnemünde	16,7	17,1	19,5	25,2	21,5	100,0	3,18	2,90	
Lichtenhagen	10,6	16,0	27,7	24,0	21,7	100,0	3,30	3,93	
Groß Klein	4,8	13,3	42,9	20,6	18,4	100,0	3,35	4,09	
Lütten Klein	6,0	29,8	29,0	22,9	12,3	100,0	3,06	3,00	
Evershagen	6,8	23,7	31,9	16,0	21,5	100,0	3,22	3,35	
Schmarl	7,6	20,0	19,1	29,7	23,6	100,0	3,42	3,69	
Reutershagen	5,5	27,7	34,9	17,2	14,7	100,0	3,08	2,92	
Hansaviertel	0,0	17,5	30,2	24,1	28,2	100,0	3,63	3,55	
KTV	6,9	35,3	27,5	19,0	11,3	100,0	2,92	3,05	
Mitte	11,2	16,5	24,0	24,3	24,0	100,0	3,34	3,31	
Südstadt	7,2	22,8	31,6	23,5	14,9	100,0	3,16	3,12	
Dierkow	4,8	19,2	31,4	31,7	12,9	100,0	3,29	3,79	
Toitenwinkel	4,1	18,3	32,7	30,5	14,4	100,0	3,33	3,64	
insg. 2003	6,8	22,8	30,2	22,6	17,6	100,0	3,21		
insg. 2001	5,9	21,9	25,7	23,6	23,0	100,0		3,36	

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

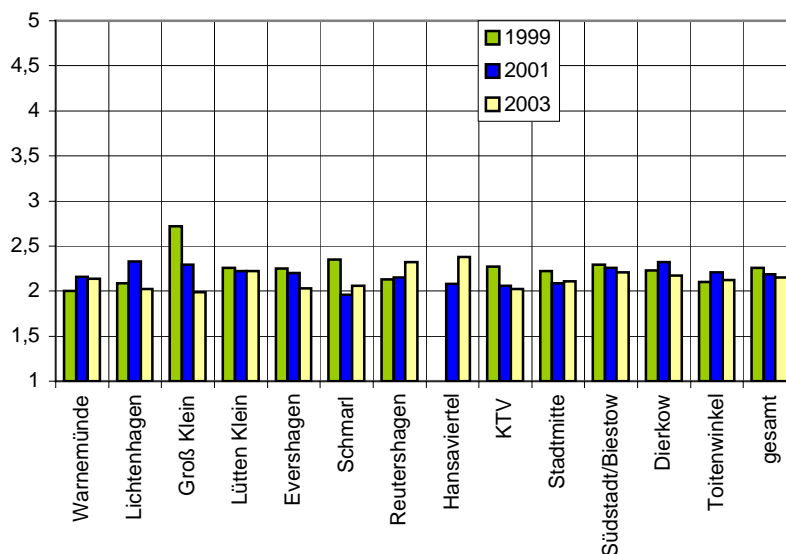
Insgesamt bestätigt sich bei der Einschätzung der eigenen Wohnung die in solchen Befragungen immer wieder erkennbare Tendenz, daß ältere Mieter eher zu positiven bzw. moderaten Einschätzungen neigen, während Familien mit Kindern ihre Wohnbedingungen i.d.R. schlechter als der Durchschnitt der Befragten einschätzen. Im Vergleich zu den vorangegangenen Befragungen seit 1997 haben sich die meisten Werte verbessert. Das betrifft die Lage der Wohnung im Haus, die Ausstattung der Wohnung, sowie die Größe der Wohnung. Selbst bei der Miethöhe war die Beurteilung jedes Jahr etwas moderater, in diesem Jahr allerdings wird die Miethöhe wieder etwas schlechter beurteilt.

Abb. 17: Beurteilung der Wohnung nach Stadtteilen im Vergleich zu den Befragungen von 1997, 1999 und 2001 (Mittelwerte)

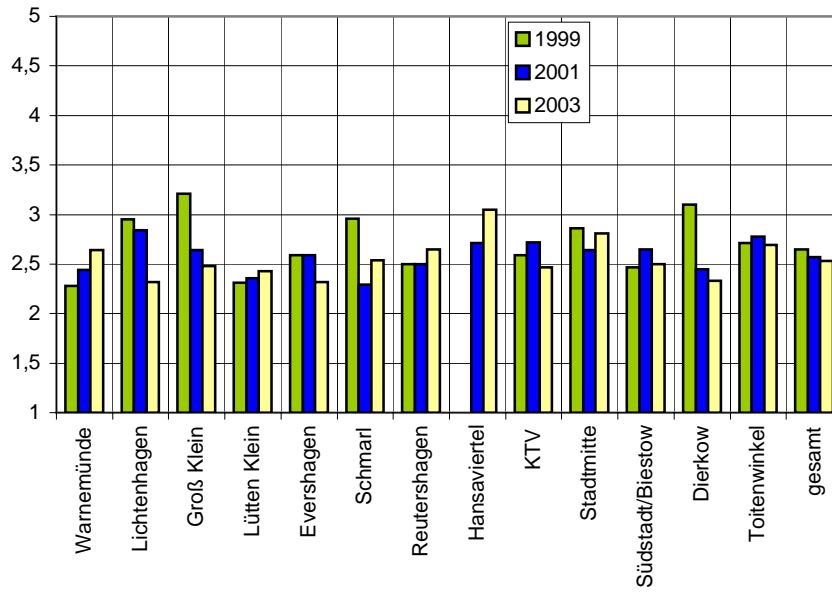
a) Grundriß/Zuschnitt



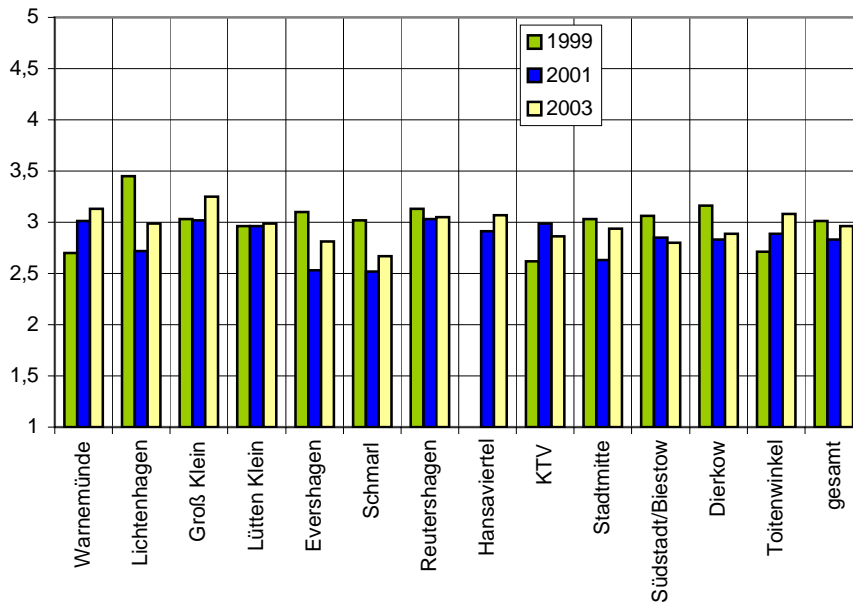
b) Größe



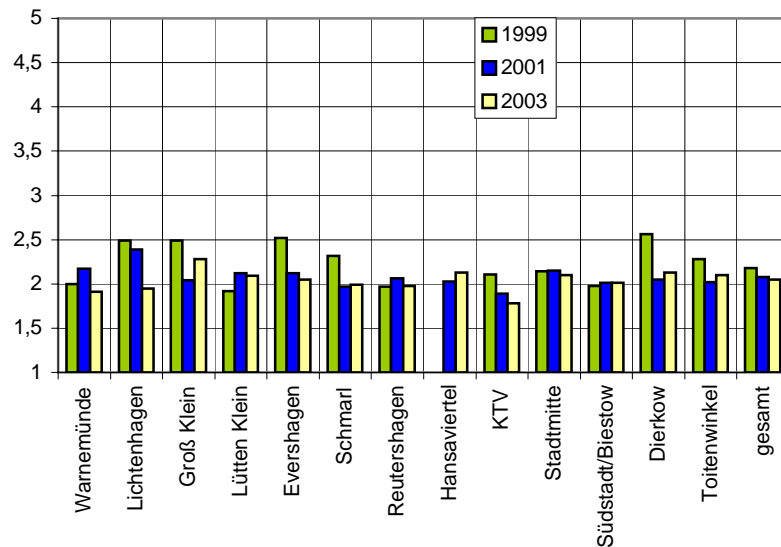
c) Ausstattung



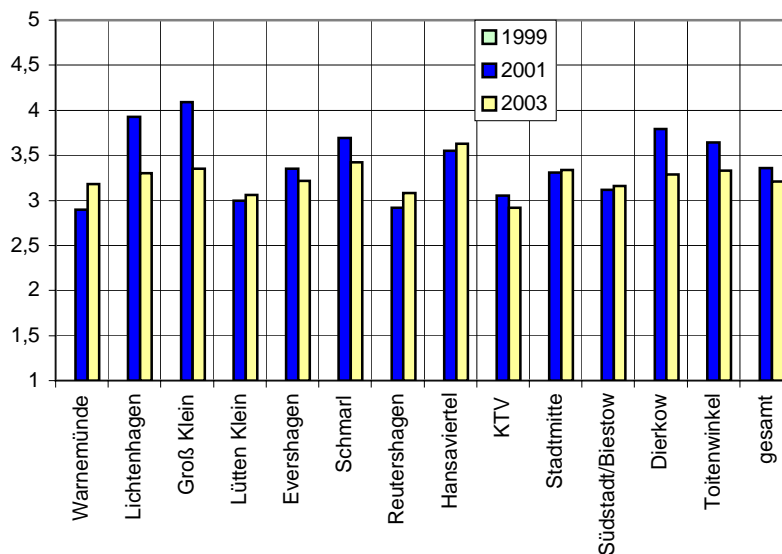
d) Miethöhe



e) Lage der Wohnung im Haus



f) Geräuschisolierung zum Nachbarn



Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

4.5.2 Zufriedenheit mit der Wohnung

Die Zufriedenheit mit der Wohnung ist unter den befragten WIRO-Mieter relativ hoch und hat sich in den letzten zwei Jahren weiter verbessert, der Notendurchschnitt liegt jetzt bei 1,93 (2001 = 2,02). „Gern“ oder „sehr gern“ in ihrer Wohnung zu wohnen, gaben 81% der Befragten an (2001 = 76,5%). Wie schon in den vorangegangenen Befragungen differieren die Werte zwischen den Stadtteilen. Am zufriedensten ist man in Schmarl und Warnemünde mit der Wohnung, am unzufriedensten im Hansaviertel, Dierkow und Toitenwinkel. Im Vergleich zu den vorangegangenen Befragungen haben sich die Zufriedenheitswerte in allen Großwohnsiedlungen deutlich verbessert. Die Verbesserung fällt aber in Dierkow und Toitenwinkel deutlich geringer aus, der Wert für Dierkow stagniert im Vergleich zu 2001.

Dieser Stadtteil bildet hinsichtlich der Zufriedenheit mit der Wohnung das „Schlußlicht“ in der Rangfolge der Stadtteile. Die einstigen „Schlußlichter“ der Rangskala, Groß Klein und Schmarl, sind inzwischen ins Mittelfeld vorgerückt. Was die Zufriedenheit mit der Wohnung anbelangt, so sind die Werte hier inzwischen sogar überdurchschnittlich gut. Eine mögliche Erklärung liegt sicher in den hier in den letzten Jahren vorgenommenen bzw. abgeschlossenen Modernisierungen der Wohnungen. Aber die Zufriedenheit mit der Wohnung hängt auch eng mit der Zufriedenheit des Lebens im Stadtteil zusammen, so daß auch die Aufwertung des Wohnumfeldes im Zusammenhang mit der IGA 2003 bzw. das Programm „Soziale Stadt“ in Groß Klein und Schmarl eine Rolle spielen. Es wurde in den letzten Jahren viel für den Stadtteil und seine Bewohner getan, so daß die Bewohner sich heute nicht mehr so als „Stiefkinder“ der Stadt behandelt fühlen, wie dies in den vorangegangenen Befragungen noch zum Ausdruck kam.

Andererseits korreliert in der Tendenz die Zufriedenheit mit der Wohnung nicht mehr so ganz eindeutig mit der Einschätzung des Stadtteils, wie in den Vorjahren (s.u.). Aber wie schon 2001 und 1999 ist die Unzufriedenheit mit der Wohnung auch dort größer, wo Unzufriedenheit mit dem Stadtteil geäußert wird. Bekanntlich hat Wohnen nicht nur etwas mit der Wohnung selbst, dem Zustand, der Ausstattung usw. zu tun, sondern auch mit dem räumlichen und sozialen Umfeld, das durch eine Modernisierung der Gebäude und Wohnungen allein nicht verändert werden kann.

Tab. 44: Zufriedenheit mit der Wohnung („Wohnen Sie gern in ihrer Wohnung?“) (in Prozent)

	Note 1	Note 2	Note 3	Note 4	Note 5	zus.	Durchschnittsnote		
							2003	2001	1999
Warnemünde	37,1	49,0	13,3	0,5	0,0	100,0	1,77	1,79	1,71
Lichtenhagen	36,0	39,6	21,5	2,9	0,0	100,0	1,91	2,40	2,28
Groß Klein	30,9	53,0	14,6	1,5	0,0	100,0	1,87	2,17	2,94
Lütten Klein	29,3	52,1	14,2	3,5	1,0	100,0	1,95	1,93	1,97
Evershagen	32,0	51,1	14,8	1,4	0,7	100,0	1,88	2,12	2,30
Schmarl	44,1	44,6	9,1	0,0	2,2	100,0	1,72	1,98	2,51
Reutershagen	28,5	54,6	15,3	1,6	0,0	100,0	1,90	1,71	1,84
Hansaviertel	15,3	56,3	22,7	0,0	5,7	100,0	2,25	1,91	
KTV	33,4	49,3	13,8	1,7	1,7	100,0	1,89	2,16	2,08
Mitte	25,4	50,3	21,9	2,4	0,0	100,0	2,01	1,95	1,97
Südstadt	28,7	56,7	13,6	1,0	0,0	100,0	1,87	1,86	1,92
Dierkow	26,3	45,9	20,9	2,6	4,3	100,0	2,13	2,12	2,50
Toitenwinkel	23,1	54,5	17,6	3,1	1,7	100,0	2,06	2,26	2,29
Insg. 2003	29,8	51,3	15,9	2,0	1,0	100,0	1,93		
Insg. 2001	27,4	49,1	18,8	3,3	1,4	100,0		2,02	
Insg. 1999	25,9	45,2	20,0	6,2	2,7	100,0			2,14
Insg. 1997	gern: 78,4		ungern: 21,6			100,0			

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

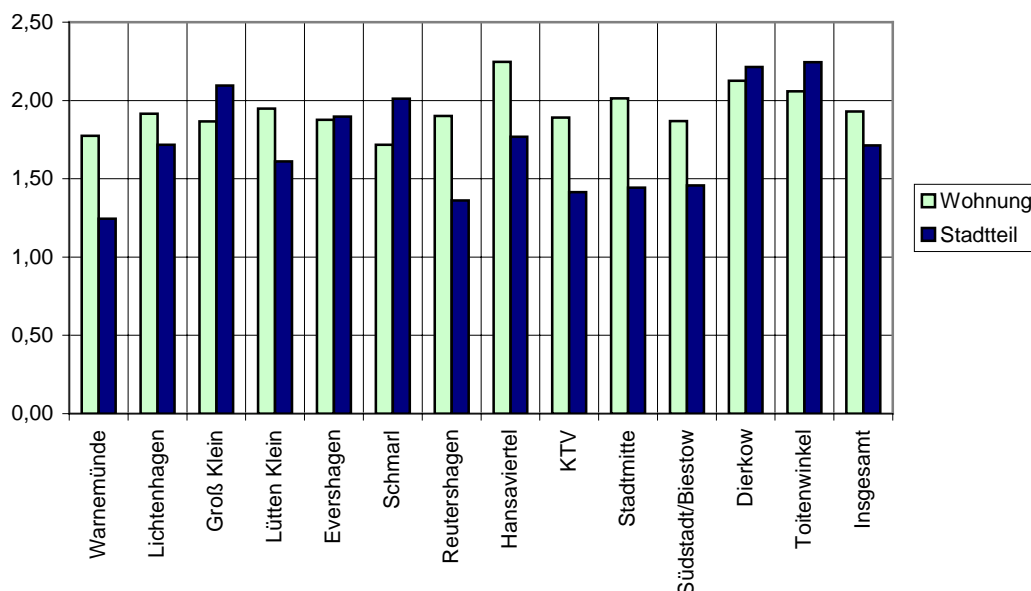
Hinsichtlich der Zufriedenheit mit der Wohnung differenziert nach dem Grad der Modernisierung zeigt sich eine deutliche höhere Zufriedenheit, wenn es sich um Neubauten nach 1990 (Mittelwert Zufriedenheit 1,67) bzw. um umfassend modernisierte Wohnungen (Mittelwert 1,86) handelt. Unzufriedener hingegen sind diejenigen Befragten, die in teilweise moderni-

sierten (Mittelwert 2,11) Wohnungen leben. Zufriedener als in den Vorjahren sind jene (wenigen) Befragten, die in überhaupt noch nicht modernisierten Wohnungen leben (1,80).

In der Mehrzahl der Stadtteile fällt die Einschätzung teilmodernisierter Wohnungen z.T. deutlich schlechter aus als die von nichtmodernisierte Wohnungen, was noch einmal die Befunde zur Zufriedenheit mit den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen unterstützt. Nicht ganz von der Hand zu weisen ist auch die Vermutung, daß die etwas höhere Zufriedenheit bei nichtmodernisierten Wohnungen mit der Miethöhe korreliert. Die Zufriedenheit bezieht sich in diesem Fall also möglicherweise weniger auf den Zustand der Wohnung, sondern auf die Tatsache, daß mit der Nichtmodernisierung eine geringere Miete verbunden ist.

Die Zufriedenheit mit der Wohnung korreliert, wie bereits erwähnt, auch mit jener, die im Zusammenhang mit dem Stadtteil geäußert wird. Dabei fällt die Zufriedenheit mit dem Stadtteil inzwischen nicht mehr überall höher aus als die Zufriedenheit mit der Wohnung, wie dies in den vorangegangenen Befragungen der Fall war. Besonders in Groß Klein, Schmarl, Dierkow, Toitenwinkel und Evershagen sind die Befragten mit ihrer Wohnung zufriedener als mit dem Stadtteil. Besonders in den Altstadtgebieten hingegen ist die Zufriedenheit mit der Wohnung deutlich geringer als mit dem Stadtteil.

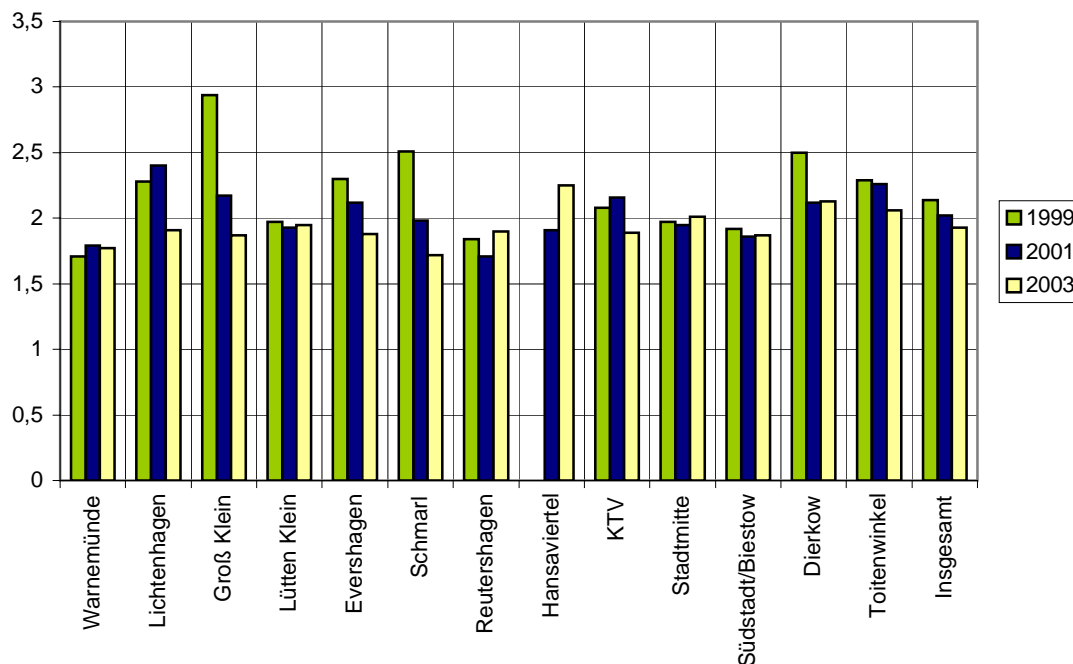
Abb. 18: Zufriedenheit mit der Wohnung nach Stadtteilen im Vergleich zur Zufriedenheit mit dem Stadtteil (Mittelwerte der Noten)



Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Ein Vergleich der Zufriedenheitswerte mit der Wohnung mit denen der Befragung von 2001 und 1999 zeigt zwar die Verbesserung der Zufriedenheit in den Neubaugebieten, gleichzeitig aber auch einen Trend zur leichten Verschlechterung der Werte in den Altstadtgebieten, insbesondere im Hansaviertel sowie in Reutershagen und der Stadtmitte verschlechtern sich die Werte oder stagnieren.

Abb. 19: Zufriedenheit mit der Wohnung nach Stadtteilen im Vergleich zur Befragung von 2001 und 1999 (Mittelwerte der Noten)



Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

4.5.3 Vorteile der Wohnung

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

Hinsichtlich der Wohnungsvorteile haben sich im Vergleich zu 2001 wieder leichte Veränderungen im Stellenwert einzelner Vorteile ergeben. Unter den genannten Vorteilen rangiert in diesem Jahr wieder, wie schon 1999, die *Wohnlage* mit der Hälfte aller Nennungen an der Spitze (2001 = 32,4%; 1999 = 43,3%). Unter „Wohnlage“ wurden neben den allgemeinen Äußerungen „gute Lage“, „günstige Lage“, „zentrale Lage“ usw. auch jene zusammengefaßt, die sich einerseits auf die Lage der Wohnung in Hinsicht auf die Erreichbarkeit der Einkaufsmöglichkeiten, Freizeiteinrichtungen, Arbeitsplätze usw. bzw. der Zentren bezieht, und andererseits darauf, daß die Wohnung sich in einer „schönen Lage“ befindet, eine „gute Sicht/Aussicht“, „günstige Ausblicke“ und den „Blick ins Grüne“ erlaubt. („am Rande der Südstadt“, „Blick auf die Warnow“, „Blick über Rostock“, „dicht am Einkaufszentrum“, „dicht zur Arbeit“, „freie Sicht“, „günstig wohnen Uninähe“, „günstige Anbindung“, „Lage zum Schwanenteich“, „Lage zur Innenstadt“, „Nähe zur Arbeit“).

Mit Abstand an zweiter Stelle wird von den Befragten eine vorteilhafte Infrastruktur genannt (24,3% aller Nennungen; 2001 und 1999 an dritter Stelle mit 22,2% bzw. 19,8%). Zum Bereich „Infrastruktur“ gehören Bemerkungen wie *„gute Einkaufsmöglichkeiten“*, *„Einkauf gut gelegen, Arzt in der Nähe“*, *„Schule und Kita in der Nähe“*, *„Ärztehaus“*, *„Gymnasium in der Nähe“*, *„Infrastruktur Lütten Klein gut, ärztliche Betreuung gut, ideale Einkaufsbedingungen“*

An dritter Stelle folgen vorteilhafte Wohnbedingungen mit 24% der Nennungen. Als solche haben die Befragten angegeben, daß ihre Wohnung *„sehr ruhig“*, *„sonnig“*, *„geräuscharm“*, *„relativ warm“*, *„hell“*, *„gemütlich“* u.ä. ist. (*„bequemes wohnen“*, *„hell sonnig warm“*, *„helle freundliche Räume“*, *„kein Nebenmieter“*, *„Morgen- und Abendsonne“*, *„relativ ruhig“*, *„sonnig bis Sonnenuntergang (Westbalkon)“*, *„wenig Lärm“*, *„frische Luft“*, *„sauber“*, *„Panoramablick auf Rostock“*, *„schön hell durch große Fenster“*)

Tab. 45: Vorteile der Wohnung (Mehrfachnennungen, in Prozent bezogen auf die Fälle mit Antworten zu dieser Frage)

	2003	2001	1999
Wohnlage	50,2	31,4	43,3
Infrastruktur	24,3	22,2	19,8
Wohnbedingungen	24,0	34,5	25,2
Größe	16,5	17,0	13,5
Lage	14,8	15,0	15,0
Balkon	14,4	15,7	9,7
Umfeld/Grün	12,1	11,0	6,6
Ausstattung/Komfort	11,0	12,1	11,3
Wohnungsschnitt	10,7	8,6	12,2
Fahrstuhl	7,2	5,2	2,8
Miete/Preis	5,4	7,2	5,5
Nachbarschaft	5,3	3,2	2,3
Sonstiges	5,2	5,2	2,6
Sanierung	5,1	5,2	7,1
behinderten-/alten	2,5	3,2	1,7
Parkmöglichkeiten	2,2	2,0	1,1
keine Vorteile	0,7	0,0	0,7

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Wie schon 2001 entfallen knapp 17% aller Nennungen auf die Größe der Wohnung, die die Befragten als vorteilhaft empfinden. Typische Anmerkungen dazu waren: *„ausreichend Zimmer“*, *„für 2 Personen ausreichend“*, *„geräumig“*, *„Geräumiger Balkon“*, *„große Küche“*, *„große Terrasse“*, *„klein kompakt“*, *„passende Größe“*, *„viel Platz“*, *„viel Stauraum Boden Keller“*, *„keine Durchgangszimmer“*. Ein Befragter betonte, seine Wohnung sei *„artgerecht und ausreichend für 2 Personen“*.

Als weitere Vorteile werden die Lage der Wohnung im Haus (14,8%) (*„eigener Eingang“*, *„Erdgeschoß“*, *„ganz oben“*, *„Hochparterre passend für Rentnerhepaar“*, *„keine Treppen steigen“*), der Balkon (14,4%) sowie das Umfeld/Grün (12,1) (*„Außenanlagen sehr schön“*, *„grünes Umfeld“*, *„kleiner Garten“*, *„optimales Wohnumfeld“*, *„parkähnliche Umgebung“*, *„viele*

Grünflächen und Baumbestände“) und die Ausstattung, der Komfort der bewohnten Wohnung (11%) genannt.

Für den Komfort der Wohnung sind folgende Aussagen typisch: „Bad mit Dusche“, „Balkonverglasung“, „Fernheizung“, „gefliestes Bad“, „getönte Scheiben“, „großes Fenster“, „gute Ausstattung“, „guter Komfort“, „Wannebad mit Fenster“, „Wechselsprechanlage“, „Abstellraum“, „Fenster im Bad“, „Schwimmbad Sauna im Haus“, „keine Türschwellen“, „abgeschliffene Dielen“, „Wirtschaftsraum“, „Fremdenzimmer“.

Die meisten Kategorien entsprechen in ihrem Gewicht den vorangegangenen Befragungen. Deutlich zugelegt hat nur die Wohnlage, während die Wohnbedingungen an Wichtigkeit verloren haben. Insgesamt werden weniger die Vorzüge der Wohnung selbst benannt, sondern mehr die Lagevorteile, d.h. sowohl das Wohnumfeld als auch die Nähe von Versorgungs-, Dienstleistungs- und Freizeiteinrichtungen. Ein besonderer Vorzug der Wohnung stellt sich also für viele nicht so sehr dadurch her, *wie* man wohnt, sondern vor allem *wo* man wohnt.

Die Vorteile einer Wohnung stellen sich für die Befragten in den einzelnen Stadtteilen unterschiedlich dar, wobei auch bemerkt werden muß, daß einige zum Teil mehrere Vorteile der Wohnung angegeben haben, was das Bild etwas verzerren könnte.

Tab. 46: Vorteile der Wohnung nach Stadtteilen (in Prozent bezogen auf die Fälle mit Antworten zu dieser Frage)

	Warnemünde	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Hansaviertel	KTV	Mitte	Südstadt	Dierkow	Toitenwinkel	Insg.
Wohnlage	57,1	51,1	51,8	48,3	55,8	51,9	50,4	45,2	58,5	52,6	45,0	46,2	44,3	50,2
Infrastruktur	14,3	20,0	28,6	20,8	27,9	25,9	29,2	23,8	24,4	32,1	20,0	28,8	17,1	24,3
Wohnbedingungen	31,4	33,3	26,8	22,5	22,5	11,1	22,1	35,7	31,7	20,5	25,0	19,2	27,1	24,0
Größe	14,3	31,1	8,9	15,2	13,2	20,4	16,8	23,8	24,4	15,4	13,8	19,2	11,4	16,5
Lage im Haus	11,4	8,9	3,6	15,2	17,1	24,1	7,1	21,4	12,2	14,1	22,5	17,3	20,0	14,8
Balkon	22,9	17,8	17,9	15,7	16,3	13,0	9,7	16,7	14,6	9,0	13,8	13,5	15,7	14,4
Umfeld/Grün	20,0	6,7	14,3	15,2	10,1	5,6	18,6	16,7	9,8	3,8	8,8	15,4	11,4	12,1
Ausstattung/Komfort	11,4	13,3	1,8	11,2	10,9	16,7	9,7	14,3	14,6	12,8	10,0	13,5	5,7	11,0
Wohnungsschnitt	5,7	17,8	12,5	11,2	13,2	13,0	4,4	11,9	4,9	5,1	15,0	13,5	12,9	10,7
Fahrstuhl	8,6	4,4	0,0	7,9	4,7	9,3	12,4	4,8	12,2	9,0	2,5	3,8	10,0	7,2
Miete/Preis	2,9	11,1	3,6	7,9	7,0	1,9	7,1	2,4	9,8	0,0	5,0	5,8	2,9	5,4
Nachbarschaft	2,9	8,9	3,6	3,9	7,0	5,6	8,0	7,1	4,9	6,4	3,8	7,7	1,4	5,3
Sonstiges	5,7	2,2	8,9	5,1	4,7	3,7	5,3	4,8	4,9	5,1	3,8	1,9	8,6	5,2
Gute Sanierung	5,7	4,4	1,8	2,2	7,0	9,3	4,4	4,8	0,0	5,1	6,3	3,8	12,9	5,1
behinderten-/altengerecht	0,0	0,0	0,0	2,8	1,6	0,0	0,9	2,4	9,8	3,8	3,8	0,0	5,7	2,5
Parkmöglichkeiten	2,9	4,4	3,6	2,2	1,6	0,0	2,7	7,1	2,4	3,8	1,3	0,0	0,0	2,2
Keine	0,0	0,0	0,0	1,1	1,6	0,0	0,9	0,0	0,0	1,3	0,0	1,9	0,0	0,7

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Hinter den weniger häufig genannten Kategorien verbergen sich folgende typische Stichworte:

- Wohnungsschnitt: „*alle Räume vom Flur aus begehbar*“, „*Anordnung der Zimmer dadurch gemütlich*“, „*Bad und WC getrennt*“, „*gute Aufteilung der Räume*“, „*guter Schnitt*“, „*separate Küche*“.
- Miete/Preis: „*billig*“, „*einigermaßen preiswert*“, „*günstig*“, „*gute Mietkonditionen*“, „*Miete ist bezahlbar*“.
- Sanierung: „*durch Sanierung Wohnzimmer größer und heller*“, „*gelungene Modernisierung*“, „*gut saniert*“, „*komplett saniert*“, „*voll modernisiert*“, „*Badsanierung*“.
- Nachbarschaft: „*angenehme Nachbarn*“, „*gutes Nachbarschaftsverhältnis*“, „*kleine Mietergemeinschaft*“, „*ruhige und nette Nachbarn*“
- Behinderten-/altengerecht: „*altersgerecht*“, „*behindertengerechtes Bad*“, „*alters- und behindertengerechte Anordnung und Einrichtungen*“
- Parkmöglichkeiten: „*Parkplatz vor dem Haus*“, „*immer Parkmöglichkeit*“.

Unter „Sonstiges“ wurden folgende Bemerkungen zusammengefaßt: „*alles schön praktisch, eben ohne Stolperstellen*“, „*alles zufriedenstellend*“, „*bin zufrieden*“, „*entspricht Vorstellungen*“, „*ideale Wohnung*“, „*sie hat alles was ich brauche, sie ist durch meine Einrichtung der Rahmen, den ich brauche*“, „*wir wohnen gerne in unserer Wohnung*“, „*gutes Verhältnis zur Wiro Verwaltung*“. Verwiesen wird mehrfach auf guten „*Hauservice*“, auf den „*Hausmeister-service*“, den „*Hausempfang*“ und „*die Videoüberwachung am Hauseingang*“.

4.5.4 Nachteile der Wohnung

Bei den genannten Nachteilen der Wohnung gibt es einige Veränderungen zu den Vorjahren. In der Rangfolge der Kategorien steht die Größe der Wohnung mit 27,7% der Nennungen an der Spitze der Nachteile (2001 = 23,4%, 1999 = 28%). In der Regel werden einzelne Zimmer (meist Bad, Küche und Kinderzimmer), mitunter aber auch die gesamte Wohnung als „*zu klein*“ bezeichnet („*zu klein, nicht viel Platz*“, „*keine Bewegungsfreiheit im Bad*“, „*Kinderzimmer zu klein*“, „*für Familien mit Kindern zu kleine Räume*“, „*100 m langer Flur*“, „*für 5 Personen eine Toilette zu wenig*“, „*kleine Küche*“). Am Gewicht dieses Faktors hat sich anscheinend wenig verändert, er steht nur deswegen an der Spitze, weil der Faktor Ausstattung/Komfort an Gewicht verloren hat. Mangelhafte Ausstattung und geringen Komfort halten nur noch 26,1% für einen Nachteil der Wohnung (2001 = 39,6%, 1999 = 37,4%). Dies gilt insbesondere, mit Ausnahme Dierkows, für Stadtteile mit etwas älterer Bevölkerung (Lütten Klein, Reutershagen). Unter diesen Begriff wurden vor allem die vielen genannten Details subsumiert („*zu hohe Balkonbrüstung*“, „*Bad ohne Fenster*“, „*Küche ohne Fenster*“, „*schlechte Fußböden*“, „*veraltete Heizungen*“, „*keine Badewanne*“, „*kein Komfort*“, „*keine EBK*“, „*alte Türen*“, „*zu dunkle Fensterscheiben*“, „*Warm-Wasser ist kalt*“, „*Innenausstattung*“, „*sanitäre Anlagen*“, „*Dusche keinen erhöhten Rand*“, „*Pendeltüren auf den Fluren lassen sich nicht zuziehen*“, „*kein Hinterausgang bzw. Notausgang*“, „*zu hoher Austritt vom Wohnzimmer zum Balkon*“, „*vielfache Heizungsprobleme im Winter*“, „*kein DSL Anschluß möglich*“, „*schlechte Heizung*“, „*Anntennenanschluß nicht in allen Räumen*“, „*zu kleines Waschbecken*“, „*kein Nebengelaß*“, „*zu hohe Fensterbänke*“, „*zu enge Dusche*“, „*schiefe Böden*“, „*Klingelanlage zu*

leise“, „kein Fenster in der Küche“, „kein Hauswirtschaftsraum“, „Fahrradräume viel zu klein!“, „wenig Standard“, „knarrende Holzdielen“, „Ausstattung der Innentüren (ohne Türrahmen)“, „Türschwellen“, „Heizung nicht selbst regulierbar (Gemeinschaftsheizung)“, „kein Laminat“, „Gas“, „Klingel nicht abstellbar“, „Küche ungefließt“, „kein Flügelfenster im Wohnzimmer“, „Gipswand vor der Küche“, „bescheidene Ausstattung“ usw.).

Mit Abstand folgen dann die allgemeinen Wohnbedingungen als Nachteil (17,3%). Dies scheint besonders in Lichtenhagen, Warnemünde und Toitenwinkel) ein Problem zu sein („kühl“, „dunkles Bad“, „zu kalte Wohnung im Winter: Bad nur 12-14°“, „laut“, „im Sommer zu warm, im Winter zu kalt“, „kein Sonnenschein in der Wohnung“, „starke Verschattung durch zu großen Baumbestand“, „vor dem Schlafzimmerfenster Laubbaum schlägt bei Wind ans Fenster und Fensterbrett“, „vorgebaute Balkone 1 Raumwohnung nehmen das Licht“, „sehr laut“, „feucht“)

Tab. 47: Nachteile der Wohnung (Mehrfachnennungen, in Prozent bezogen auf die Fälle mit Antworten zu dieser Frage)

	2003	2001	1999
Größe der Wohnung	27,7	23,4	28,0
Ausstattung/Komfort	26,1	39,6	37,4
Wohnbedingungen allg.	17,3	1,2	3,9
Lärm/Dreck/Geruch im Umfeld	14,4	12,0	14,6
Lärm/Dreck/Geruch im Haus	10,3	7,4	10,6
Lage der Whg. im Haus	9,5	13,8	15,9
kein Balkon	9,4	11,5	11,8
Schnitt der Whg.	8,8	9,1	9,5
kein Fahrstuhl	6,9	9,1	8,8
schlechte Instandhaltung	5,7	3,0	3,0
Wohnlage	5,3	2,9	7,0
Sanierung/Sanierungsmängel	4,9	7,1	
Umfeld	4,7	5,1	
Nachbarschaft	4,6	3,3	2,2
sonstiges	4,4	6,6	6,5
Infrastruktur	4,2	2,5	2,1
Miete/Preis	3,8	5,7	2,6
Parkmöglichkeiten	3,7	5,0	5,0
soziales Umfeld	1,8	2,2	1,6
Keine	1,8		
Baustil/Platte	1,0	1,3	4,1
nicht alters- oder behind.gerecht	0,9	1,0	
Tierhaltung	0,2	1,4	

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Mit wiederum etwas Abstand folgen dann Lärm/Dreck/Geruch im Umfeld (14,4%) und im Haus (10,3%). Hier geht es vor allem um Lärmbelästigung im Umfeld, aber auch um andere Störfaktoren: „starke Straßengeräusche“, „sehr lautes Umfeld Tankstelle“, „lauter Fußballplatz auch nach 22 Uhr“, „Straßenlärm“, „Grundschule sehr laut in Pausen, Schulbeginn, Schulende“, „bei Fußballspielen im Ostseestadion oft Chaos bzw. Randalen, Urinieren in

Hauseingänge, Parkplätze der Anwohner alle belegt, oft zugeparkt“, „Kinderlärm auf dem Hof“, „viel Dreck“, „zu laut wegen Sporthalle fast tägl. bis 23 Uhr“, „Großbaustelle gegenüber“, „stundenlanger Lärm unfähiger sog. Musikanten“, „viel zu laut durch Gaststättenmusik und Lärm und Schmutz der Betrunkenen“, „Lärm durch Straßenbahn, Autos und vor allem, wenn Motorräder an der Kreuzung anfahren“, „Essengeräusche vom Altersheim“, „Belästigungen durch viel Hundegebell vor Supermarkt“, „Eisenbahn laut“, „Geruchsbelästigung durch Grillen im Sommer“, „Gesundheitsgefahr durch Taubenkot, keine Nutzung des Balkon durch Taubendreck“, „Geruchsbelästigung durch Fischräucherei auf dem Markt. Statt Frischluft Fischduft“.

Tab. 48: Nachteile der Wohnung nach Stadtteilen (Mehrfachnennungen, in Prozent bezogen auf die Fälle mit Antworten zu dieser Frage)

	Warnemünde	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Hansaviertel	KTV	Mitte	Südstadt	Dierkow	Toitenwinkel	insg.
Größe	19,4	35,6	21,2	30,2	29,4	17,4	25,0	30,8	25,0	29,6	25,4	32,6	28,6	27,7
Ausstattung/Komfort	29,0	28,9	25,0	30,9	21,4	21,7	29,8	25,6	20,5	19,7	29,6	34,8	19,0	26,1
Wohnbedingungen	22,6	26,7	15,4	16,0	15,9	19,6	16,3	10,3	15,9	15,5	15,5	19,6	22,2	17,3
Lärm/Dreck/Geruch im Haus	16,1	11,1	5,8	9,9	17,5	10,9	19,2	2,6	22,7	22,5	19,7	13,0	12,7	14,4
Lärm/Dreck/Geruch im Umfeld	6,5	4,4	11,5	9,9	11,1	4,3	15,4	2,6	11,4	9,9	11,3	6,5	15,9	10,3
Lage	16,1	8,9	3,8	9,9	7,9	10,9	6,7	7,7	20,5	8,5	7,0	8,7	11,1	9,5
Balkon	6,5	8,9	13,5	8,0	8,7	8,7	7,7	5,1	11,4	8,5	14,1	6,5	14,3	9,4
Wohnungsschnitt	9,7	8,9	9,6	11,1	5,6	13,0	11,5	17,9	2,3	2,8	7,0	6,5	11,1	8,8
Fahrstuhl	9,7	4,4	7,7	3,1	7,1	10,9	5,8	15,4	2,3	9,9	5,6	8,7	9,5	6,9
Instandhaltung	9,7	4,4	0,0	6,2	4,0	2,2	5,8	2,6	9,1	12,7	5,6	6,5	3,2	5,7
Wohnlage	6,5	2,2	5,8	5,6	6,3	8,7	2,9	0,0	4,5	9,9	5,6	6,5	3,2	5,3
Sanierung/Mängel	3,2	0,0	7,7	5,6	4,0	0,0	3,8	10,3	6,8	4,2	7,0	4,3	6,3	4,9
Umfeld/Grün	6,5	2,2	1,9	3,1	3,2	6,5	6,7	7,7	6,8	2,8	1,4	15,2	4,8	4,7
Nachbarschaft	3,2	4,4	7,7	6,8	2,4	4,3	2,9	7,7	4,5	2,8	5,6	4,3	3,2	4,6
Sonstiges	3,2	6,7	1,9	6,2	3,2	2,2	3,8	12,8	4,5	7,0	2,8	6,5	1,6	4,4
Infrastruktur	3,2	2,2	5,8	2,5	7,1	2,2	6,7	2,6	4,5	5,6	2,8	4,3	3,2	4,2
Miete/Preis	6,5	4,4	1,9	3,1	2,4	4,3	2,9	10,3	2,3	4,2	5,6	4,3	0,0	3,8
Parkmöglichkeiten	3,2	4,4	9,6	1,2	6,3	4,3	3,8	2,6	2,3	2,8	2,8	6,5	1,6	3,7
Soziales	0,0	4,4	0,0	1,2	1,6	0,0	6,7	2,6	2,3	0,0	0,0	2,2	0,0	1,8
Keine	0,0	0,0	1,9	2,5	1,6	2,2	0,0	5,1	2,3	0,0	1,4	2,2	3,2	1,8
Baustil/Platte	3,2	2,2	0,0	1,2	0,0	0,0	1,0	2,6	2,3	0,0	4,2	0,0	0,0	1,0
behinderten-/altengerecht	0,0	0,0	0,0	1,9	0,8	2,2	0,0	2,6	2,3	2,8	0,0	0,0	0,0	0,9
Tierhaltung	0,0	2,2	0,0	0,0	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Im Haus stehen ebenfalls die Lärmbelästigung sowie unangenehme Gerüche im Vordergrund der Klagen: „zeitweise unangenehmer Geruch in Küche und Bad“, „Hausflur riecht“, „hohe Insektenbelastung“, „lauter Fahrstuhl nachts“, „Gastronomie in den unteren Etagen Lärmbelästigung“, „man hört alles!“, „Lärmpegel im Haus“, „Unruhe im Haus“, „Lärmbelästigung durch Obermieter“, „Penetranter Geruch aus Keller“, „Geruchsbelästigung durch Mitbewohner im Bad durch Schachtdurchzug und Flur“, „schmutzige Fahrstühle“, „Gewerbezugang übers Treppenhaus“, „Kneipe im Haus“, „nervende Klingeltöne“.

Gegenüber 2001 und 1999 wird der Faktor „Lage im Haus“ weniger häufig genannt (9,5% - 2001 = 13,8%, 1999 = 15,9%). Hier wird, wie schon in den Jahren zuvor, überwiegend „4./5. Etage ohne Fahrstuhl“ angegeben, aber auch mitunter „Parterre“, z.T. verbunden mit „Lärm-belästigung“, „kalt/dunkel“ und „Einbruchsgefahr“. Ebenso spielen „Nordseite/Nordbalkon“ und „Außenwände“ eine Rolle.

Etwas seltener als in den Vorjahren wird das Fehlen eines Balkons beklagt, nur jeder Elfte weist darauf hin. Zurückgegangen ist auch die Nennung eines Fahrstuhls als besonderer Mangel des Hauses (6,9%).

Alle anderen Faktoren wurden nur von wenigen genannt. Hinter den einzelnen Kategorien verbergen sich folgende typische Antworten:

- schlechte Instandhaltung: „kleine Schäden durch Vormieter“, „feuchte Wände“, „Fenster seit Jahren undicht Reparatur erst 2004“, „regnet durch“, „leiser Luftzug bei geschlossenen Fenstern“, „mangelnde Wartung der technischen Gebäudeausrüstung“, „ab und zu Wasser im Keller“, „ungenügende Renovierung und Instandhaltung“, „Durchfeuchtungsschäden“.
- Wohnlage: „Hauptstrasse vor dem Haus“, „Tanzlokal 20m entfernt“, „die Nachbarschaft der Kneipe“, „schlechter Ausblick“, „Entgegen Mietspiegel keine gute Wohnlage“, „Blick in leerstehende Wohnungen“, „Zentrumsfern“
- Sanierung/Sanierungsmängel: „noch nicht saniert“, „ungenügende Sanierung“, „billig saniert“, „in dem sehr kleinen Bad ist die Dusche bei der Modernisierung äußerst ungünstig angelegt“, „durch die Badvergrößerung Nachteil schräge Kinderzimmertür und verkleinerter Flur“, „schlechter Sanierungsstand (kein saniertes Bad seit 1940) dafür zu hohe Miete“, „Geruchsbelästigung in Küche u. Bad seit Modernisierung“, „keine Wärmedämmung der Fassade“
- Umfeld: „Straßenpflaster und Gehwege nicht akzeptabel“, „zunehmend leerstehende Gebäude im Umfeld! (Kaufhalle)“, „Garten fehlt“, „Umgebung ungepflegt und laut“, „Umfeld schlechte Pflege der Anlagen“, „Mülltonnen vor der Haustür“, „keinen gepflegten Hinterhof“, „Umfeld schlecht“, „Hundekot auf dem Rasen da keine Hecke oder Zaun“, „nach Umgestaltung des Innenhofes keine gemütlichen Ecken zum Sitzen mehr“
- Nachbarschaft: „zu viele Mieter“, „unangenehme Nachbarn“, „zum Teil schwierige Nachbarn“, „andere Mieter halten sich nicht an Hausordnung“, „über mir Ehepaar mit zwei Kindern, Lärm unerträglich, trotz Zusage, das Haus wäre für ältere Mieter vorgesehen“, „vom Vermieter werden Altersstrukturen im Haus bei Neuvermietung überhaupt nicht berücksichtigt, d.h. es sind Probleme im Haus vorprogrammiert“, „hoher Anteil älterer Bürger“, „undiszipliniertes Verhalten der Mitbewohner“, „nervende Nachbarin“, „man kennt kaum Nachbarn“, „Belästigung von Untermieter durch Zigarettenschmoke“
- Sonstiges: „Kellerraum auf Etage gehört nicht zur dahinterliegenden Wohnung“, „hintere Ausgänge sind wenig geeignet für ältere Bürger“, „Bestrafung durch Politessen wenn man den Einkauf ins Haus trägt“, „bei Brand kaum Rettung möglich“, „unausgereiftes Fahrstuhlssystem“, „fehlender Alkoven“, „Komfort selber eingebaut“, „Gästetoilette“

- te ungenutzt“*, „*Mäuse in der Wohnung im Winter*“, „*Lebensqualität eingeschränkt*“, „*schlechter Luftaustausch dadurch Kondenswasserbildung im Winter*“, „*beim Einkaufen Schwierigkeiten mit der Türöffnung*“, „*Wand zwischen Küche und Bad zu dünn kann keinen Schrank anhängen*“, „*bei leerstehenden Wohnungen wird wochenlang keine große Flurwoche gemacht*“
- Infrastruktur: „*geringe umliegende Infrastruktur*“, „*keine Einkaufsmöglichkeiten*“, „*keine Jugendtreffs*“, „*Verkehrsanbindung nicht sehr gut*“, „*nicht ausreichende Gaststätten*“, „*fehlende medizinische Einrichtungen*“, „*im Wohngebiet keine Einkaufsmöglichkeit*“
 - Miete/Preis: „*nach Renovierung unverschämte Mieterhöhungen*“, „*hohe Heizkosten durch Gastherme*“, „*Grundmiete u. Nebenkosten zu hoch*“, „*hoher Preis*“, „*ungenutztes Fremdenzimmer wurde nicht modernisiert trotzdem voller Mietpreis*“, „*hohe Betriebskosten*“, „*relativ hoher Preis*“, „*Mietminderung ab 4 Treppen wäre gut*“
 - Parkmöglichkeiten: „*mangelnde Parkmöglichkeiten*“, „*kein PKW Stellplatz*“, „*kein Parkplatz vor der Tür*“, „*Parkmöglichkeiten sehr schlecht, Besucher dürfen nicht parken (Anwohnerparken)*“, „*bei Fußballspiel kein Parkplatz*“
 - soziales Umfeld: „*soziales Umfeld*“, „*zuviel leerstehende Wohnungen*“, „*immer mehr Ausländer*“, „*asoziales Umfeld*“, „*Nachbarschaft (zu viel Alte und sozial Schwache im Viertel)*“, „*Autodiebstahl und Autoteile in der Straße*“, „*Imbißbuden und deren "Kunden"*“.
 - Baustil/Platte: „*Plattenbau: hellhörig*“, „*durch Platte bedingter Grundriß*“, „*Plattenbau*“, „*Haus aus Beton*“, „*Hofblick überall Beton*“
 - nicht alters- oder behindertengerecht: „*nicht Rollstuhl gerecht*“, „*nicht altersgerecht*“, „*nicht behindertengerecht*“
 - Tierhaltung: „*Kampfhunde Hunde im Haus*“, „*viel Hundbesitzer im Haus*“

Wie schon in den Vorjahren hat fast jeder der Befragten Vor- und Nachteile seiner Wohnung benannt. Nur in Einzelfällen wurde geschrieben, es gäbe keine Vorteile bzw. keine Nachteile. Auch in diesem Jahr gibt es für die genannten Vor- und Nachteile kein identifizierbares Muster, denn dafür spielen zu viele Faktoren eine Rolle (Bautyp, Baualter, Modernisierungszustand, Lage im Haus und im Stadtteil, bauliches und soziales Umfeld und Infrastrukturausstattung als räumliche Einflußfaktoren sowie Einkommenssituation, Erwerbsstatus, familiäre Situation, Qualifikation usw. als persönliche und soziale Faktoren). Nicht zuletzt sind Vor- und Nachteile nicht nur eine Frage von objektiven Gegebenheiten auf der einen Seite sowie von Wünschen, Vorstellungen und Bedürfnissen, die nach Lebenslage, Alter, Haushaltstyp usw. sehr verschieden sein können, auf der anderen Seite, sondern auch eine Frage der subjektiven Wahrnehmung, die u.a. bereits durch die Wohndauer (= unterschiedlicher Gewöhnungsgrad) beeinflusst werden kann. Die Vielzahl der genannten Vor- und Nachteile zeigt nur, daß die Zufriedenheit mit der Wohnung immer relativ ist. Was der eine als Vorteil sieht, stellt sich für den anderen als Nachteil heraus.

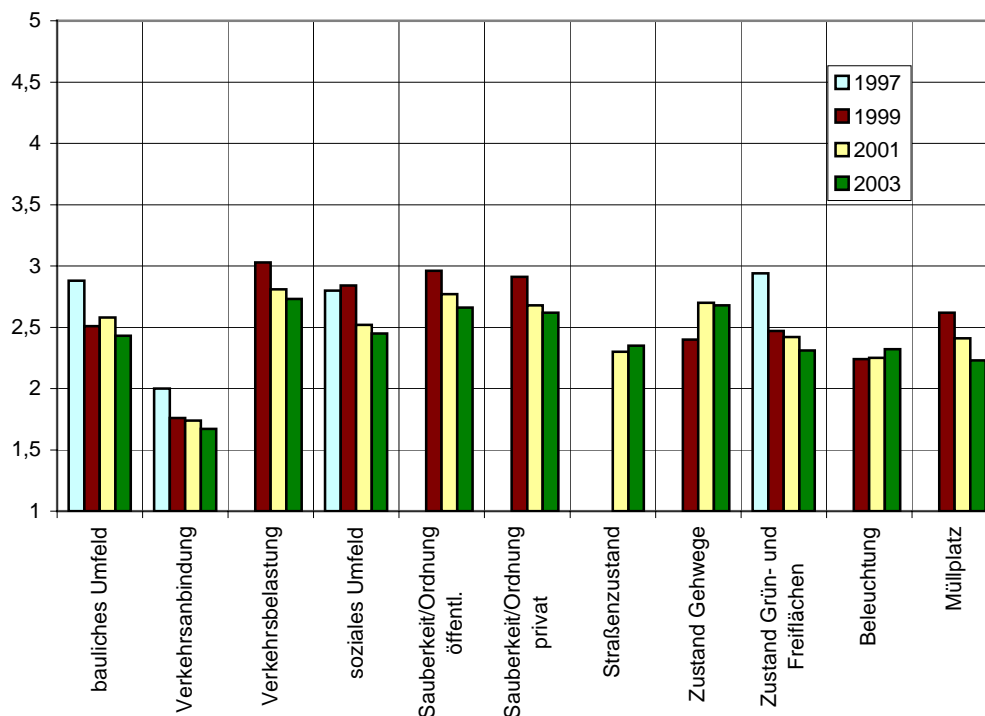
5 Einschätzung des Stadtteils

5.1 Merkmale des Stadtteils/Wohnumfeldes

Die befragten Haushalte verteilen sich über die gesamte Hansestadt, schwerpunktmäßig finden sie sich aber in den Großwohnsiedlungen der 60er bis 80er Jahre. Die räumliche Struktur der Wohngebiete ist sehr unterschiedlich, sie reicht von der Randsiedlung mit großen Anteilen an Eigenheimen (Diedrichshagen, Brinckmansdorf) über die „Mietskasernen“-Struktur der Wilhelmischen Zeit (KTV) und die Arbeitersiedlungen der 30er Jahre (Hansaviertel) bis hin zu den eher monotonen Hochhaussiedlungen der 70er und 80er Jahre. Je nach Baualter sind die Gebäude und Wohnungen unterschiedlich gestaltet und bieten - auch in den Großsiedlungen trotz der dortigen Standardisierung - sehr unterschiedliche Lebensräume für die Bewohner. Hinzu kommt, daß in den Gebieten bis heute in unterschiedlichem Ausmaß Umfeldgestaltungen durchgeführt wurden und die Infrastruktur verschieden ausgebaut ist.

Entsprechend dieser unterschiedlichen räumlichen Voraussetzungen der Stadtteile gestaltet sich auch deren subjektive Bewertung durch die Bewohner. Insgesamt ist festzustellen, daß es allmählich zu einer gewissen Angleichung in der subjektiven Bewertung der Stadtteile kommt. Es gibt zwar nach wie vor Unterschiede, aber die Spanne in der Vergabe von guten und schlechten Noten ist nicht mehr so groß, wie in den Vorjahren.

Abb. 20: Beurteilung von Merkmalen des Stadtteils im Vergleich (Mittelwerte)



Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Zunächst wurden die Mieter danach befragt, wie sie das bauliche Umfeld, die öffentliche Verkehrsanbindung, die Verkehrsbelastung, das soziale/nachbarschaftliche Umfeld und

Sauberkeit/Ordnung allgemein beurteilen. Fast alle Merkmale wurden erneut positiver als in der vorangegangenen Befragung bewertet. Ausnahmen sind der Straßenzustand und die Beleuchtung der Wege, die etwas schlechter beurteilt wurden und der Zustand der Gehwege, der in etwa gleicher Weise wie 2001 bewertet wurde.

Im gesamtstädtischen Durchschnitt erhalten wiederum die öffentliche Verkehrsanbindung die beste Durchschnittsnote (Note 1,67; 2001 = 1,74) und die Verkehrsbelastung die schlechteste (Note 2,73; 2001 = 2,81). Gute Noten für die öffentliche Verkehrsanbindung gibt es aber nicht aus allen Stadtteilen. Während wegen der Straßenbahnerweiterung aus Evershagen (1,33) und Lütten Klein (1,41) die besten Noten kommen, fühlt man sich in Schmarl (2,86) und Groß Klein (2,06) immer noch ziemlich vernachlässigt. In Schmarl ist die Durchschnittsnote sogar noch deutlich schlechter als 2001 (2,64). Dies hat wahrscheinlich, so ist einigen Anmerkungen im Fragebogen zu entnehmen, mit der Umstellung von Buslinien zu tun, die in Zusammenhang mit der Straßenbahnerweiterung erfolgt sind. Man fühlt sich rechts der Autobahn- bzw. S-Bahn-Trasse offensichtlich doppelt benachteiligt: die Straßenbahn wurde durch die anderen Wohngebiete geführt und als Folge wird die Busanbindung auch noch verändert. Grund genug für 38% der befragten Schmarler mit der Note vier oder fünf zu antworten.

Die Verkehrsbelastung ist nach wie vor insbesondere in der Stadtmitte, der KTV, der Südstadt und Warnemünde ein Hauptpunkt der Kritik. Allerdings wird sie auch in Lichtenhagen und Lütten Klein etwas häufiger beklagt. Am wenigsten ist sie in Toitenwinkel und Groß Klein ein Problem (Note 2,52 bzw. 2,42).

Während die öffentliche Verkehrsanbindung noch überwiegend mit „gut“ bis „sehr gut“ bewertet wird, wird das bauliche Umfeld im Schnitt nur mit eher „gut“ bis „befriedigend“ (2,58) beurteilt. Die besten Noten erhält das bauliche Umfeld in der KTV (2,02), der Stadtmitte (2,05) und Warnemünde (2,25), wobei aus Warnemünde in diesem Jahr etwas mehr Kritik kommt als 2001. Für Lütten Klein (2,50) und die Südstadt (2,48) haben sich die Werte im Vergleich zu 2001 und 1999 weiter verschlechtert. Für Groß Klein und für Dierkow wird eine deutliche Verbesserung in der Bewertung erkennbar. Seit 1997 stetig verbessert haben sich die Beurteilungen zum baulichen Umfeld nur in der Stadtmitte und der KTV. Wie schon in den vorangegangenen Befragungen bewerten ältere Mieter alle Faktoren etwas besser als jüngere. Jedoch bewerten Ältere in den Stadtteilen, wo insgesamt schlechte Noten gegeben werden, die Faktoren auch negativer als Ältere in anderen Stadtteilen. Die Unterschiede in der Bewertung zwischen Jüngeren und Älteren sind also immer nur relativ.

Das soziale/nachbarschaftliche Umfeld wird auch 2003 nur mit eher „befriedigend“ bewertet, wengleich auch ein Verbesserung festzustellen ist. Die Werte differieren nicht mehr ganz so stark zwischen den „alten“ Wohngebieten Südstadt (2,23), Reutershagen (2,25), Lütten Klein (2,46), Warnemünde (1,99) und den „jungen“ Vierteln Groß Klein (2,59) und Dierkow (2,90). Während sich die Werte in den „jungen“ Vierteln deutlich verbessert haben, beginnen sie in den „alten“ Vierteln eher schlechter zu werden. Dadurch findet auf beiden Ebenen eine Angleichung statt. Am unzufriedensten ist man in Dierkow mit dem sozialem Umfeld, gefolgt von Lichtenhagen, Evershagen und Toitenwinkel. Der beste Wert kommt aus Warnemünde.

Tab. 49: Beurteilung von Merkmalen des Stadtteils

	Warnemünde	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reuthshagen	Hansaviertel	KTV	Mitte	Südstadt	Dierkow	Toitenwinkel	Insg. 2003	Insg. 2001	insg. 1999
Bauliches Umfeld allgemein																
Note 1	7,9	8,3	3,4	3,1	8,4	4,6	7,4	2,0	21,7	23,0	4,8	0,0	3,3	7,1	6,1	7,2
Note 2	68,5	44,8	41,5	55,5	47,6	52,5	65,4	59,2	57,0	51,8	53,1	34,0	38,6	51,8	47,2	49,4
Note 3	13,9	38,1	47,5	31,5	35,9	36,8	24,2	30,7	18,9	22,8	32,2	54,2	41,4	33,0	32,1	31,2
Note 4	9,7	8,7	7,7	8,2	6,6	6,2	2,2	6,1	2,3	2,5	9,3	6,9	12,3	6,8	12,0	9,6
Note 5	0,0	0,0	0,0	1,7	1,4	0,0	0,7	2,0	0,0	0,0	0,6	4,9	4,4	1,3	2,7	2,6
Insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Mittelwert 2003	2,25	2,47	2,59	2,50	2,45	2,45	2,23	2,47	2,02	2,05	2,48	2,83	2,76	2,43		
Mittelwert 2001	1,97	2,68	3,30	2,42	2,82	2,77	2,06	2,43	2,24	2,31	2,33	3,27	2,80		2,58	
Mittelwert 1999	2,28	2,95	3,12	2,19	2,70	2,46	2,23		2,78	2,60	2,05	3,19	2,73			2,51
Mittelwert 1997		2,96	3,25	2,46	2,91	2,79	2,44			2,72	2,63	3,53	2,93			2,88
Öffentliche Verkehrsanbindung																
Note 1	29,4	58,6	30,3	62,5	69,3	17,8	45,0	37,7	56,8	56,0	58,2	44,5	37,7	50,6	45,2	41,8
Note 2	57,7	30,8	37,7	34,8	28,5	25,2	39,6	60,3	38,4	35,1	35,3	35,8	47,7	37,2	41,7	45,4
Note 3	8,3	10,5	30,0	2,3	2,2	18,0	8,9	1,9	2,9	7,7	4,9	14,2	6,9	7,8	8,5	9,1
Note 4	4,6	0,0	0,0	0,5	0,0	30,7	5,1	0,0	1,8	0,0	1,5	5,5	6,4	3,4	2,8	2,7
Note 5	0,0	0,0	1,9	0,0	0,0	8,2	1,5	0,0	0,0	1,2	0,0	0,0	1,4	0,9	1,8	1,0
Insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Mittelwert 2003	1,88	1,52	2,06	1,41	1,33	2,86	1,78	1,64	1,50	1,55	1,50	1,81	1,86	1,67		
Mittelwert 2001	1,69	1,58	2,28	1,62	1,42	2,64	1,68	1,71	1,59	1,63	1,65	1,85	1,98		1,74	
Mittelwert 1999	1,83	2,10	2,21	1,71	1,90	2,33	1,50		1,44	1,58	1,60	1,71	1,65			1,76
Mittelwert 1997		1,87	1,88	2,04	1,98	2,98	1,54			1,81	1,31	1,70	1,77			2,00
Verkehrsbelastung																
Note 1	7,1	6,6	11,3	5,6	4,9	7,0	7,1	5,8	4,5	1,8	4,5	2,0	10,9	5,9	5,1	4,8
Note 2	28,0	36,8	44,2	42,7	42,4	40,4	37,9	40,2	29,0	22,5	29,7	52,4	44,2	38,4	36,6	27,9
Note 3	36,9	37,9	37,1	37,4	42,6	43,9	33,5	37,6	37,7	32,9	45,0	33,3	29,8	37,7	36,5	36,7
Note 4	21,8	13,3	5,8	8,6	8,4	6,6	14,2	11,0	20,4	24,2	16,6	10,4	11,8	12,5	16,0	20,5
Note 5	6,3	5,4	1,6	5,6	1,5	2,0	7,3	5,3	8,5	18,6	4,3	2,0	3,2	5,4	5,8	10,1
Insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Mittelwert 2003	2,92	2,74	2,42	2,66	2,59	2,56	2,77	2,70	2,99	3,35	2,87	2,58	2,52	2,73		
Mittelwert 2001	2,92	2,41	2,60	2,63	2,80	2,93	2,70	3,02	3,05	3,36	3,16	2,68	2,51		2,81	
Mittelwert 1999	3,29	2,57	2,81	2,68	2,97	2,99	3,08		3,37	3,74	3,38	2,93	2,84			3,03
Soziales Umfeld/Nachbarschaftliches																
Note 1	13,7	7,6	5,5	6,2	8,3	6,6	12,4	2,4	23,0	7,9	15,4	0,0	10,9	9,1	9,4	7,2
Note 2	74,6	39,0	47,6	51,6	44,3	54,7	54,0	53,7	50,9	49,1	53,7	39,0	40,2	49,7	47,1	33,3
Note 3	10,3	36,5	32,9	32,7	31,9	24,9	29,2	33,6	14,4	36,7	24,7	37,2	31,6	30,1	29,4	34,9
Note 4	1,4	11,7	10,6	8,9	12,7	13,8	4,4	8,5	11,6	4,8	4,2	19,0	15,9	9,5	10,0	17,8
Note 5	0,0	5,1	3,4	0,6	2,9	0,0	0,0	1,8	0,0	1,4	1,9	4,8	1,4	1,7	4,1	6,9
Insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Mittelwert 2003	1,99	2,68	2,59	2,46	2,58	2,46	2,25	2,53	2,15	2,43	2,23	2,90	2,57	2,45		
Mittelwert 2001	2,14	2,71	3,08	2,28	2,78	2,98	1,99	2,19	2,38	2,51	2,12	3,22	2,66		2,52	
Mittelwert 1999	1,88	3,02	3,78	2,61	3,11	3,03	2,32		2,70	2,69	2,57	3,57	3,18			2,84
Mittelwert 1997		2,82	3,59	2,39	2,89	2,95	2,21			2,30	1,92	3,16	2,84			2,80

	Warnemünde	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Hansaviertel	KTV	Mitte	Südstadt	Dierkow	Toitenwinkel	Insg. 2003	Insg. 2001	insg. 1999
Sauberkeit und Ordnung auf öffentlichen Flächen																
Note 1	7,2	4,1	0,0	0,5	4,9	6,6	6,5	6,3	8,5	10,3	7,6	2,5	5,0	4,9	4,6	6,9
Note 2	47,5	31,8	44,2	45,4	40,9	26,9	54,9	48,2	29,5	49,8	50,2	26,1	29,1	42,2	40,0	30,4
Note 3	26,7	46,2	37,9	37,4	39,1	49,4	34,9	32,7	30,8	26,8	32,1	52,8	38,8	37,1	34,8	33,4
Note 4	18,6	16,5	17,9	14,2	12,7	17,2	2,1	5,8	24,4	13,1	9,3	16,5	22,4	13,6	14,7	18,0
Note 5	0,0	1,4	0,0	2,5	2,5	0,0	1,6	6,9	6,8	0,0	0,9	2,1	4,7	2,2	5,9	11,3
Insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Mittelwert 2003	2,57	2,79	2,74	2,73	2,67	2,77	2,37	2,59	2,92	2,43	2,46	2,90	2,93	2,66		
Mittelwert 2001	2,22	2,86	3,29	2,67	2,76	3,25	2,44	2,75	2,95	2,71	2,35	3,17	2,91		2,77	
Mittelwert 1999	2,67	3,07	3,66	2,79	3,22	3,17	2,59		3,35	2,90	2,48	3,50	3,04			2,96
Sauberkeit und Ordnung auf privaten Flächen																
Note 1	9,2	6,9	0,0	0,7	4,4	2,6	6,8	4,5	7,5	5,4	6,5	2,5	9,2	4,6	4,4	4,9
Note 2	46,8	37,8	45,0	42,0	42,1	29,5	55,0	52,1	34,2	44,3	48,4	36,6	51,5	44,3	41,7	34,1
Note 3	32,2	37,6	43,4	46,3	39,2	44,0	30,3	31,8	38,1	39,8	31,4	41,4	28,8	37,9	39,7	35,7
Note 4	8,4	14,2	11,6	8,0	13,2	22,0	5,3	9,8	16,6	10,5	12,0	17,1	7,5	11,0	10,3	16,0
Note 5	3,4	3,6	0,0	3,1	1,2	1,9	2,5	1,8	3,7	0,0	1,7	2,5	3,1	2,1	4,0	9,3
Insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Mittelwert 2003	2,50	2,70	2,67	2,71	2,65	2,91	2,42	2,52	2,75	2,55	2,54	2,81	2,44	2,62		
Mittelwert 2001	2,15	2,93	2,96	2,57	2,86	2,85	2,41	2,57	2,56	2,65	2,49	3,12	2,64		2,68	
Mittelwert 1999	2,47	3,42	3,51	2,70	3,05	2,97	2,35		2,91	3,18	2,65	3,47	2,95			2,91
Zustand der Straßen																
Note 1	12,7	9,2	7,5	8,7	21,8	7,6	3,6	0,0	3,7	17,5	11,0	10,4	10,7	10,5	14,2	
Note 2	32,6	64,8	69,0	63,6	59,0	60,4	37,6	40,4	42,9	49,5	61,2	53,9	68,7	55,6	52,4	
Note 3	30,2	26,0	18,1	21,3	16,9	27,2	39,0	40,3	34,1	20,2	21,9	31,9	18,9	25,1	24,8	
Note 4	12,5	0,0	2,1	4,3	2,3	4,9	13,4	11,7	17,6	9,1	4,4	3,9	0,0	6,0	6,3	
Note 5	12,0	0,0	3,3	2,1	0,0	0,0	6,5	7,5	1,7	3,8	1,5	0,0	1,6	2,7	2,4	
Insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	
Mittelwert 2003	2,79	2,17	2,25	2,28	2,00	2,29	2,82	2,86	2,71	2,32	2,24	2,29	2,13	2,35		
Mittelwert 2001	2,42	2,04	1,98	2,16	2,01	2,34	2,90	2,99	2,93	2,22	2,50	2,33	1,97		2,30	
Zustand der Gehwege																
Note 1	9,6	4,5	5,3	7,5	11,4	0,7	1,9	0,0	4,4	13,5	6,9	2,4	13,9	7,0	7,9	
Note 2	30,5	36,2	48,8	42,4	46,4	33,5	25,9	35,4	26,3	50,8	36,7	51,7	53,3	40,7	39,7	
Note 3	17,6	41,9	22,8	37,7	30,7	45,4	34,3	35,8	47,9	25,0	42,1	37,5	24,0	34,0	30,9	
Note 4	24,4	17,3	19,8	10,2	9,9	18,7	25,4	21,8	16,6	4,6	10,3	6,1	7,2	13,8	17,5	
Note 5	17,9	0,0	3,2	2,2	1,7	1,8	12,5	7,1	4,8	6,0	4,1	2,4	1,6	4,6	4,0	
Insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	
Mittelwert 2003	3,10	2,72	2,67	2,57	2,44	2,87	3,21	3,00	2,91	2,39	2,68	2,54	2,29	2,68		
Mittelwert 2001	2,98	2,62	2,93	2,51	2,47	2,64	3,23	3,39	3,07	2,52	2,68	2,66	2,23		2,70	
Mittelwert 1999	2,82	2,51	2,61	2,10	2,38	2,45	3,27		2,57	1,96	2,45	2,52	1,91			2,44
Zustand der Grün- und Freiflächen																
Note 1	6,9	13,4	7,4	10,9	17,5	11,3	15,0	10,2	11,6	19,9	13,3	6,5	16,7	13,2	10,5	
Note 2	55,4	50,1	55,4	51,7	47,3	49,2	63,2	35,3	45,9	50,0	62,1	56,2	46,8	52,1	49,1	
Note 3	23,6	33,2	23,4	30,3	28,4	26,7	17,6	33,7	28,0	21,9	18,2	25,9	26,4	25,8	29,8	
Note 4	11,3	1,9	13,8	6,2	6,1	10,7	3,3	19,3	12,9	8,1	4,7	9,5	8,8	7,8	8,7	
Note 5	2,8	1,4	0,0	1,0	0,6	2,2	0,8	1,5	1,6	0,0	1,7	1,8	1,4	1,1	1,9	
Insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	
Mittelwert 2003	2,48	2,28	2,44	2,35	2,25	2,43	2,12	2,66	2,47	2,18	2,19	2,44	2,31	2,31		
Mittelwert 2001	2,33	2,37	2,76	2,22	2,45	2,52	2,19	2,60	2,61	2,62	2,08	2,78	2,42		2,42	
Mittelwert 1999	2,03	2,86	3,12	2,23	2,60	2,46	1,88		3,29	2,81	1,80	3,27	2,67			2,47
Mittelwert 1997																2,94

	Warnemünde	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Hansaviertel	KTV	Mitte	Südstadt	Dierkow	Toitenwinkel	Insg. 2003	Insg. 2001	insg. 1999
Beleuchtung der Wege																
Note 1	12,9	7,8	8,1	7,1	12,3	11,2	10,4	7,2	13,2	20,3	11,0	10,7	4,5	10,3	11,1	
Note 2	53,7	56,7	56,0	63,5	56,2	44,1	62,5	53,7	48,0	60,3	60,9	56,4	58,9	58,0	60,1	
Note 3	25,9	27,6	27,5	20,8	18,6	29,3	19,6	23,3	32,5	14,2	23,3	22,2	27,8	22,7	22,7	
Note 4	3,6	4,7	8,4	8,0	10,4	12,9	6,8	13,8	3,6	5,2	3,5	6,9	7,1	7,4	5,3	
Note 5	4,0	3,3	0,0	0,6	2,6	2,5	0,7	2,0	2,8	0,0	1,4	3,9	1,6	1,6	0,8	
Insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	
Mittelwert 2003	2,32	2,39	2,36	2,31	2,35	2,51	2,25	2,50	2,35	2,04	2,23	2,37	2,42	2,32		
Mittelwert 2001	2,05	2,16	2,37	2,12	2,22	2,44	2,35	2,15	2,22	2,23	2,25	2,61	2,20		2,25	
Mittelwert 1999	1,88	2,49	2,76	1,95	2,30	2,34	2,48		2,10	2,04	2,18	2,52	2,08			2,24
Müllplatz – Sauberkeit und Ordnung																
Note 1	16,6	9,2	13,7	10,3	22,7	16,5	14,8	4,5	22,1	16,4	9,6	15,5	21,0	15,1	14,5	
Note 2	59,9	60,4	60,7	69,8	46,0	61,9	64,3	53,2	36,1	35,6	59,8	42,9	43,8	55,2	47,8	
Note 3	15,7	22,5	25,7	17,4	23,9	14,4	18,2	30,2	20,6	28,9	25,0	27,6	26,9	22,2	24,1	
Note 4	7,8	4,9	0,0	1,6	7,0	7,2	1,8	8,6	15,6	14,8	5,6	14,0	8,2	6,3	9,4	
Note 5	0,0	3,0	0,0	0,8	0,5	0,0	1,0	3,5	5,7	4,3	0,0	0,0	0,0	1,2	4,2	
Insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	
Mittelwert 2003	2,15	2,32	2,12	2,13	2,17	2,12	2,10	2,53	2,47	2,55	2,27	2,40	2,22	2,23		
Mittelwert 2001	2,04	2,50	2,51	2,10	2,44	2,53	2,16	2,71	2,95	2,61	2,09	3,05	2,38		2,41	
Mittelwert 1999	2,20	2,95	3,38	2,19	2,57	2,69	2,37		2,53	3,02	2,43	3,02	2,75			2,62

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Der Faktor Sauberkeit und Ordnung im Wohnumfeld wird, wie schon in den Vorjahren, fast überall nicht sonderlich positiv bewertet, wobei die Sauberkeit/Ordnung auf öffentlichen Flächen im Durchschnitt noch etwas schlechter (2,66) beurteilt wird als auf den privaten Flächen (2,62). Am schlechtesten wird der Zustand auf den öffentlichen Flächen in der KTV, Toitenwinkel und Dierkow beurteilt, am besten schneiden Reutershagen und die Stadtmitte ab. Bei der Beurteilung der privaten Flächen kommen die ungünstigsten Noten aus Schmarl und Dierkow, die besten aus Reutershagen und Dierkow. Allerdings sind die Unterschiede nicht sehr ausgeprägt.

Der Zustand der Grün- und Freiflächen wird etwas positiver beurteilt als die Sauberkeit und Ordnung. Die Wohnumfeldmaßnahmen haben offensichtlich zu etwas größerer Zufriedenheit beigetragen. Wurden diese Flächen 1997 noch mit 2,94 im Durchschnitt bewertet, so geben jetzt die meisten Befragten die Note „Zwei“ oder „Drei“, jeder Zehnte sogar die „Eins“, im Durchschnitt eine 2,31. Am schlechtesten bewertet werden sie in den Altbaugebieten KTV und Hansaviertel, wo solche Flächen ohnehin rarer sind. In Groß Klein und Dierkow liegt die Bewertung inzwischen im Mittelfeld.

Der Zustand der Straßen wird 2003 etwas schlechter bewertet als 2001. Die gilt für die meisten Stadtteile. Nur aus der Südstadt kommen deutlich bessere Noten und auch in Schmarl, Reutershagen, der KTV und Dierkow sind die Werte ein wenig günstiger als 2001.

Der Zustand der Gehwege wird ähnlich mittelmäßig bewertet, wie 2001. Besonders in Reutershagen und Warnemünde wird mehrheitlich die Note „Drei“ oder schlechter vergeben. Hier gilt im übrigen, wie schon 2001, nicht das Prinzip, daß Ältere diesen Faktor positiver beurteilen, sondern hier beklagen besonders die über 65jährigen den schlechten Zustand.

Mit der Beleuchtung der Wege ist man etwas weniger zufrieden als noch 1999 oder 2001. Am positivsten wird noch die Stadtmitte bewertet (2,04), in den anderen Stadtteile bewegt sich die Bewertung um den Durchschnittswert (2,32). Aus dem Hansaviertel kommt die schlechteste Bewertung (2,50).

Mit der Sauberkeit und Ordnung auf den Müllplätzen ist man erneut etwas zufriedener als in den Vorjahren, was, von kleineren Schwankungen abgesehen, für alle Stadtteile gilt.

Wie schon in den Befragungen zuvor, beurteilen insbesondere die 30- bis 50jährigen (vor allem Familien und Alleinerziehende) die Faktoren kritischer als die älteren Bewohner (mit Ausnahme des Zustands der Gehwege).

Neben der allgemeinen Einschätzung wurde auch wieder gezielt um die Beurteilung einzelner Einrichtungen im Wohngebiet sowie spezifischer Merkmale des Wohnumfeldes gebeten. Diese Faktoren sollten auf einer Skala von „Eins“ (= sehr gut“) bis „Fünf“ (= sehr schlecht“) bewertet werden. Zusätzlich sollte vermerkt werden, ob die abgefragten Einrichtungen überhaupt vorhanden sind.

Tab. 50: Einschätzung von Einrichtungen als „Fehlend“ nach Stadtteilen (in Prozent)

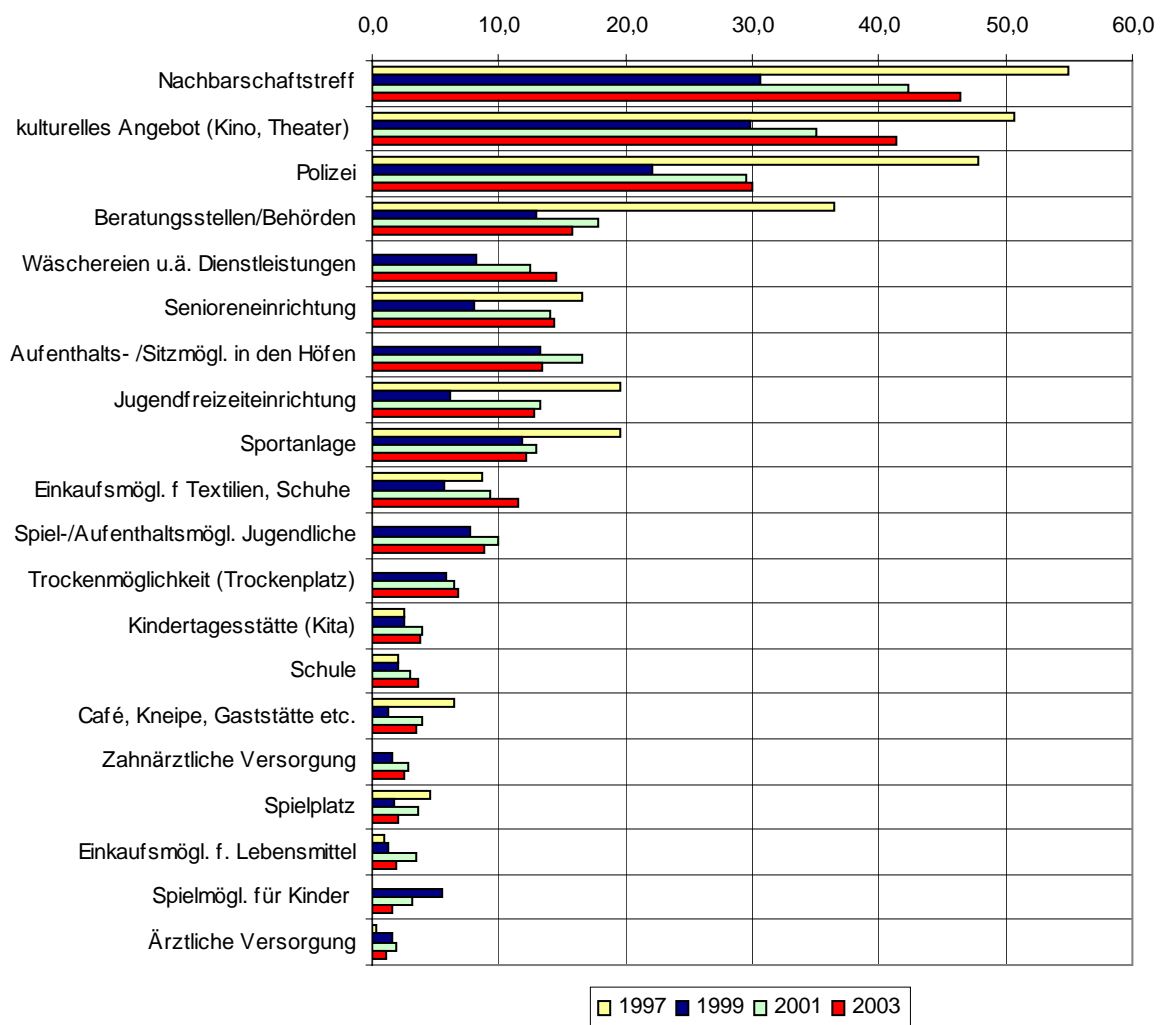
	Warnemünde	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Hansaviertel	/KTV	Mitte	Südstadt	Dierkow	Toitenwinkel	Insgesamt 2003	Insgesamt 2001	Insgesamt 1999
Nachbarschaftstreff	44,6	53,3	17,4	46,0	7,3	46,9	61,3	63,3	58,8	48,0	61,1	54,9	70,4	46,4	42,3	30,6
kulturelles Angebot (Kino, Theater)	18,4	67,9	69,4	1,4	60,9	63,0	53,8	28,7	0,0	2,7	62,0	61,1	69,0	41,3	35,1	29,9
Polizei	11,3	41,9	49,0	2,6	58,7	65,8	32,4	28,7	2,4	6,9	49,9	13,5	30,3	30,0	29,6	22,1
Beratungsstellen/Behörden	13,8	39,5	4,5	1,5	5,2	59,0	19,2	42,5	16,2	4,0	15,5	31,4	16,5	15,8	17,9	13,0
Wäschereien u.ä. Dienstleistungen	14,7	20,0	8,5	0,4	23,5	36,1	17,3	2,1	15,1	11,7	6,1	21,9	22,9	14,6	12,4	8,2
Senioreneinrichtung	11,4	17,6	4,8	11,9	7,5	9,4	20,4	18,3	26,7	20,1	5,4	21,5	22,6	14,4	14,0	8,0
Aufenthalts- /Sitzmögl. in den Höfen	7,4	13,2	3,7	18,2	13,7	8,4	11,6	25,1	10,7	22,3	14,3	8,1	7,2	13,5	16,5	13,3
Jugendfreizeiteinrichtung	23,3	3,5	0,0	8,3	13,4	3,0	7,0	31,4	18,3	29,9	22,9	6,6	11,6	12,7	13,2	6,2
Sportanlage	7,4	21,6	4,8	10,1	7,9	7,7	14,1	10,1	31,1	28,5	15,3	2,0	7,2	12,2	13,0	11,9
Einkaufsmögl. f Textilien, Schuhe	11,6	21,6	22,7	0,0	8,3	1,8	11,9	49,6	15,0	0,0	6,0	8,7	33,0	11,6	9,3	5,7
Spiel-/Aufenthaltsmögl. Jugendliche	11,5	6,4	0,0	7,7	5,7	2,7	10,3	33,0	10,6	17,5	12,4	6,0	4,1	8,9	9,9	7,7
Trockenmöglichkeit (Trockenplatz)	9,3	8,2	6,2	7,7	8,1	2,4	0,9	1,8	0,0	15,6	6,0	10,4	8,8	6,8	6,5	5,9
Kindertagesstätte (Kita)	7,1	3,2	2,6	0,7	1,0	0,0	8,1	12,4	4,4	8,7	5,9	2,0	1,3	3,7	4,0	2,6
Schule	10,3	0,0	0,0	0,7	0,9	0,0	1,0	11,2	0,0	9,5	5,8	3,9	12,6	3,6	3,0	2,0
Café, Kneipe, Gaststätte etc.	0,0	9,5	1,5	1,3	3,0	2,1	5,3	4,2	1,6	1,1	5,7	4,7	5,5	3,5	3,9	1,3
Zahnärztliche Versorgung	6,0	2,0	0,0	0,0	0,8	0,0	1,6	7,8	5,6	0,0	2,4	0,0	12,9	2,5	2,8	1,5
Spielplatz	0,6	2,0	0,0	0,6	0,9	0,0	0,0	6,7	2,4	13,0	0,8	3,9	1,3	2,0	3,6	1,7
Einkaufsmögl. f. Lebensmittel	9,3	1,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,8	3,9	15,3	2,0	3,4	1,3
Spielmögl. für Kinder	2,2	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0	4,7	2,5	10,1	0,9	1,9	1,4	1,5	3,2	5,5
Ärztliche Versorgung	6,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9	2,0	3,4	1,2	0,6	0,0	3,4	1,0	1,9	1,5

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Dabei ergibt sich, wie schon in den vorangegangenen Befragungen, bei der Auswertung der Daten das Paradoxon, daß eine Einrichtung, die von einigen oder vielen als „fehlend“ gekennzeichnet wurde, von anderen dann doch bewertet, also damit als „vorhanden“ benannt wurde. Die Erklärung für diesen Widerspruch ist auf der einen Seite, daß innerhalb der großräumigen Ortsteile sich einzelne Quartiere in der Ausstattung stark unterscheiden, bei den einen also Einrichtungen in *ihrer Nähe* vorhanden sind und bei den anderen nicht. Auf der anderen Seite kann der Widerspruch aber auch dadurch erklärt werden, daß nicht das absolute Fehlen einer Einrichtung vermerkt wurde, sondern nur, daß sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden ist.

Wie in allen Befragungen zuvor, stehen fehlende Nachbarschaftstreffs, mangelnde kulturelle Angebote, geringe Polizei(Präsenz) und ein Defizit an Beratungsstellen/Behörden an der Spitze der Liste fehlender Einrichtungen und Angebote in den Stadtteilen. Grundsätzlich hat sich an der Reihenfolge auch der anderen Merkmale wenig verändert.

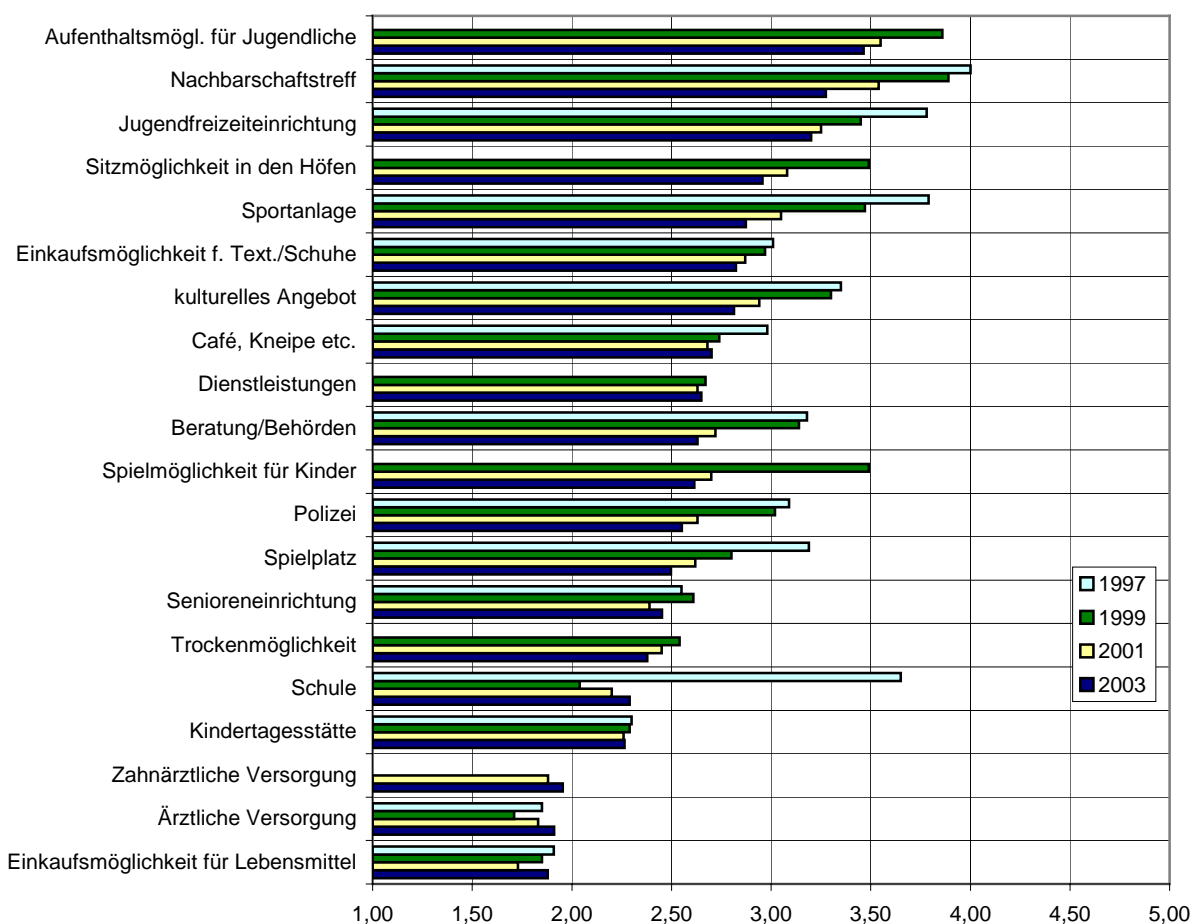
Abb. 21: Einrichtungen, die als Fehlend angegeben wurden im Vergleich zu 1997, 1999 und 2001 (Anteil „fehlt“ an allen Antworten)



Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Die als fehlend eingeschätzten Einrichtungen sind unterschiedlich über die Stadtteile verteilt. Nachbarschaftstreffs werden überall vermisst, mit Ausnahme von Groß Klein und Evershagen, wo die WIRO inzwischen zwei Treffs eingerichtet hat (Näheres dazu s.u.). Kulturelle Angebote fehlen nach wie vor in allen reinen Wohnvierteln (außer Lütten Klein, das sich zum städtischen Nebenzentrum entwickelt hat). Mehr Polizei(Präsenz) wird wieder vor allem in Schmarl (65,8%) und Evershagen (58,7%) gewünscht. In der KTV, Stadtmitte, Lütten Klein und Warnemünde hingegen wird dies nicht als Problem gesehen. Eigene Beratungsstellen und Behörden vor Ort werden, wie schon in den Vorjahren, besonders in Schmarl (59%) und Lichtenhagen (39,5%) vermisst. Die ausgebauten Ortsämter in Groß Klein und Lütten Klein scheinen hier den Bedarf hingegen überwiegend zu decken, allerdings fühlen sich die Schmarler und Lichtenhäger dabei offensichtlich nach wie vor stiefmütterlich behandelt, wenn sie zu Behördengängen in „ihr“ Ortsamt nach Lütten Klein/Evershagen bzw. Groß Klein gehen müssen.

Abb. 22: Bewertung einzelner Merkmale des Stadtteils im Vergleich zu den Befragungen 1997, 1999 und 2001 (Mittelwerte der Noten)



Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Die in den Stadtteilen vorhandenen Einrichtungen und Angebote werden in der Tendenz sehr ähnlich bewertet wie 2001. Am positivsten werden in den meisten Wohngebieten die Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel, ärztliche und zahnärztliche Versorgung und der Be-

stand an Schulen und Kindertagesstätten eingeschätzt, während der Mangel an bzw. der schlechte Zustand von Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für Jugendliche, Sportanlagen, Jugendfreizeiteinrichtungen und kulturellen Angeboten fast überall ein großes Problem ist. Gleichwohl ist festzustellen, daß von Befragung zu Befragung die Werte für die meisten Einrichtungen und Merkmale besser werden. Eher negativ entwickelt sich die Bewertung der Schulen und der ärztlichen Versorgung, wenngleich beides insgesamt immer noch relativ positiv beurteilt wird.

Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel werden, wie schon 2001, in der Stadtmitte, Reutershagen, Schmarl und der KTV als weniger gut bewertet, ansonsten bleibt die Benotung zwischen den Stadtteilen etwa auf einem Durchschnittsniveau. Für ärztliche Versorgung, Schulen und Kitas ist eine relativ gleichbleibende, eher positive Einschätzung vorhanden, wobei die ärztliche Versorgung in Lichtenhagen deutlich ungünstiger bewertet wird (2,28). Für Jugendfreizeiteinrichtungen (mit Ausnahme Reutershagens) ist eine gleichmäßig negative Einschätzung vorhanden. Bei den Senioreneinrichtungen ragen, wie schon 2001, Dierkow und Lichtenhagen negativ heraus. Spielplätze werden in der KTV, Stadtmitte und Lichtenhagen besonders kritisch beurteilt und Spielmöglichkeiten für Kinder außerhalb von Spielplätzen erhalten in der KTV und der Stadtmitte überwiegend nur Noten von „drei“ und schlechter. Kaum jemand hält auch in diesem Jahr in der ganzen Stadt die Aufenthaltsmöglichkeiten für Jugendliche für besser als „ausreichend“.

Die Schaffung des Nebenzentrums Lütten Klein hat dazu geführt, daß hier (2,49) neben Warnemünde und dem Stadtzentrum (Mitte 1,78 und KTV 1,36) die noch relativ besten Noten für Cafés/Gaststätten vergeben werden, während die (wenigen) vorhandenen in den jungen Neubaugebieten sehr kritisch mit nur „befriedigend“ oder schlechter bewertet werden. Besonders in Lichtenhagen; Schmarl und der Südstadt werden dafür schlechte Noten vergeben. Die besten Noten für Sportanlagen werden wieder in Groß Klein (neuer Sportplatz etc.) und im Hansaviertel (traditionelle Sport-Standorte) vergeben. Am schlechtesten in der Bewertung der Sportanlagen schneiden die KTV, Stadtmitte und Lichtenhagen ab.

Auch 2003 gilt nach wie vor, daß das Angebot an gastronomischen und kulturellen Einrichtungen in den Neubauvierteln zu gering bzw. wenn vorhanden, nicht vielfältig genug ist. Die wenigen Einrichtungen, die es dort gibt, bieten anscheinend nicht die notwendige Bandbreite, um alle vorhandenen alters- und milieuspezifischen Bedürfnisse zu befriedigen. Am schlechtesten in allen Stadtteilen (bis auf kulturelle Angebote in der Stadtmitte) werden jene Einrichtungen bewertet, deren Fehlen bereits überwiegend kritisiert wurde. In allen Stadtteilen besteht jedenfalls nach wie vor ein besonderer Bedarf an der Schaffung, Pflege und Verbesserung von kulturellen Angeboten, Sportanlagen, Jugendfreizeiteinrichtungen und Nachbarschaftstreffs. Mit der Schaffung von Nachbarschaftstreffs in Groß Klein und Evershagen hat die WIRO versucht, den Wünschen der Einwohner gerecht zu werden. Es hat immerhin dazu geführt, daß in Groß Klein und Evershagen die Durchschnittsnote bei 2,82 liegt und damit deutlich unter dem städtischen Durchschnitt von 3,46 für Nachbarschaftstreffs, die deswegen so häufig eine „Fünf“ bekommen, weil sie nicht vorhanden sind.

Tab. 51: Bewertung der Merkmale im Wohngebiet nach Stadtteilen (Mittelwerte)

	Warnemünde	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Hansaviertel	KTV	Mitte	Südstadt	Dierkow	Toitenwinkel	Gesamt 2003	Gesamt 2001	Gesamt 1999	Gesamt 1997
Einkaufsmöglichkeit für Lebensmittel	1,55	1,69	1,78	1,47	1,69	2,17	2,33	1,81	2,04	2,65	1,71	1,82	1,99	1,88	1,73	1,85	1,91
Ärztliche Versorgung	2,04	2,28	1,99	1,74	1,80	1,82	2,08	2,19	1,81	1,85	1,76	1,84	2,07	1,91	1,83	1,71	1,85
Zahnärztliche Versorgung	1,86	2,30	2,09	1,78	1,85	1,79	2,16	2,13	1,96	1,91	1,90	2,03	2,02	1,95	1,88		
Kindertagesstätte	1,92	2,48	2,53	2,27	2,17	2,24	2,47	2,13	2,03	2,28	2,20	2,36	2,19	2,26	2,26	2,29	2,30
Schule	2,59	2,32	2,85	2,33	2,08	2,19	2,28	2,55	1,82	2,33	2,25	2,31	2,22	2,29	2,20	2,04	3,65
Trockenmöglichkeit	1,95	2,58	2,62	2,33	2,61	2,35	2,02	2,45	1,95	2,53	2,31	2,82	2,49	2,38	2,45	2,54	
Senioreneinrichtung	2,13	2,80	2,55	2,60	2,23	2,48	2,56	2,36	2,65	2,46	2,23	3,11	2,04	2,45	2,39	2,61	2,55
Spielplatz	2,48	2,84	2,29	2,44	2,46	2,47	2,42	2,75	3,10	2,80	2,31	2,20	2,41	2,50	2,62	2,80	3,19
Polizei	2,28	2,68	2,81	2,08	3,13	3,42	2,90	2,50	1,86	2,37	3,12	3,04	2,67	2,55	2,63	3,02	3,09
Spielmöglichkeit für Kinder	2,45	2,87	2,48	2,57	2,55	2,57	2,45	2,71	3,35	3,17	2,44	2,54	2,41	2,62	2,70	3,49	
Beratung/Behörden	2,49	3,43	2,48	2,22	2,55	3,65	2,74	3,23	2,87	2,09	2,93	3,60	2,70	2,63	2,72	3,14	3,18
Dienstleistungen	2,31	3,00	2,45	2,18	3,04	3,43	2,82	2,08	2,44	2,52	2,78	3,21	2,95	2,65	2,63	2,67	
Café, Kneipe etc.	1,75	3,66	2,93	2,49	2,96	3,02	2,99	2,87	1,36	1,78	3,04	2,93	2,95	2,70	2,68	2,74	2,98
kulturelles Angebot	3,04	3,55	3,43	2,13	3,88	3,82	3,80	2,62	1,71	1,74	3,73	4,46	4,30	2,81	2,94	3,30	3,35
Einkaufsmöglichkeit f. Text./Schuhe	2,36	3,59	3,62	2,15	3,34	3,07	2,92	3,91	2,88	1,71	2,75	2,87	3,64	2,82	2,87	2,97	3,01
Sportanlage	2,95	3,32	2,20	3,00	2,80	3,06	2,94	2,24	3,47	3,63	3,11	2,56	2,42	2,87	3,05	3,47	3,79
Sitzmöglichkeit in den Höfen	2,08	3,28	3,10	3,11	3,18	3,47	2,86	3,21	2,38	2,96	2,79	2,88	2,64	2,96	3,08	3,49	
Jugendfreizeiteinrichtung	3,55	3,33	3,21	3,32	3,38	3,33	2,38	3,37	3,18	3,44	3,48	3,26	3,24	3,20	3,25	3,45	3,78
Nachbarschaftstreff	3,50	4,08	2,86	3,31	2,82	3,39	3,35	3,13	3,36	3,45	3,59	4,07	3,78	3,28	3,54	3,89	4,00
Aufenthaltsmögl. für Jugendliche	3,88	3,68	3,35	3,55	3,44	3,43	3,23	3,50	3,67	3,62	3,39	3,48	3,27	3,46	3,55	3,86	

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

5.2 WIRO-Nachbarschaftstreffe

Dem in den vorangegangenen Befragungen immer wieder zum Ausdruck kommenden Wunsch nach Nachbarschaftstreffe hat die WIRO durch die Schaffung zweier solcher Einrichtungen Rechnung getragen. Aus diesem Anlaß wurde danach gefragt, ob den Mietern die beiden Nachbarschaftstreffe inzwischen bekannt sind, ob sie dort an Veranstaltungen bereits teilgenommen haben, wie es ihnen gefallen hat und welche Themenvorschläge sie für die weitere Arbeit haben.

Im Ergebnis ist festzustellen, daß immerhin jeder vierte Befragte schon von den Nachbarschaftstreffe gehört hat, aber nur 2,5% aller Befragten auch schon Veranstaltungen besucht hat. Dem Namen bzw. der Funktion nach haben die Nachbarschaftstreffe nur einen relativ engen lokalen Bezug, d.h. sie sind in erster Linie Treffpunkte für die Mieter in einem engeren Stadtgebiet, in diesem Falle Groß Klein, Schmarl und Evershagen. Dennoch sind sie nicht nur dort bekannt, sondern auch in anderen Stadtteilen haben etliche Mieter schon von diesen Einrichtungen gehört. In den eigentlichen „Zielquartieren“ sind sie allerdings am bekanntesten, in Evershagen kennen 59% der Befragten sie und in Groß Klein 53%. In Lichtenhagen, Schmarl und Lütten Klein sind sie weniger bekannt. Noch weniger bekannt sind sie verständlicherweise in den entfernteren Stadtteilen.

Tab. 52: Bekanntheitsgrad der WIRO-Nachbarschaftstreffe nach Stadtteilen (in Prozent)

	bekannt	nicht bekannt	Insg.
Warnemünde	24,8	75,2	100,0
Lichtenhagen	30,1	69,9	100,0
Groß Klein	53,3	46,7	100,0
Lütten Klein	24,7	75,3	100,0
Evershagen	59,3	40,7	100,0
Schmarl	21,5	78,5	100,0
Reutershagen	19,1	80,9	100,0
Hansaviertel	12,9	87,1	100,0
KTV	15,5	84,5	100,0
Stadtmitte	3,5	96,5	100,0
Südstadt/Biestow	16,0	84,0	100,0
Dierkow	16,5	83,5	100,0
Toitenwinkel	19,3	80,7	100,0
insgesamt	26,6	73,4	100,0

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Die eigentliche Nutzung der Nachbarschaftstreffe konzentriert sich auf vier Wohnsiedlungen im Nordwesten der Stadt. Es gibt zwar auch vereinzelte Mieter aus Lütten Klein, Reutershagen und der KTV, die, vielleicht aus Neugier, schon einmal Veranstaltungen dort besucht haben, aber im wesentlichen kommen die Besucher der Treffe aus Groß Klein, Evershagen, Lichtenhagen und Schmarl. Von allen Befragten haben bisher nur 2,5% den Weg in die Treffe gefunden, von den Mietern der vier Stadtteile immerhin 5,8%. Vielen sind die Treffe dort zwar bekannt, aber von denen, die schon davon gehört haben, sind bisher nur 13% auch schon dort gewesen.

Wer angab, schon Veranstaltungen besucht zu haben, war i.d.R. älter als 50 Jahre, das Durchschnittsalter der Besucher beträgt 64 Jahre. Es sind fast je zur Hälfte Alleinstehende über 50 Jahre oder ältere Paare, die zu den Veranstaltungen kommen. Alleinerziehende oder Familien haben das Angebot bisher kaum genutzt. Im Spiegel der Antworten aus der Befragung erweisen sich die beiden Nachbarschaftstreffe damit bisher noch als Seniorentreffs, was aber nicht ihre alleinige Funktion sein sollte.

Auf die offene Frage danach, was den Befragten an den Nachbarschaftstreffe gefällt, haben nur sehr wenige geantwortet. Als positiv haben einige Befragte die in den Treffs herrschende „gute, persönliche Atmosphäre“ und allgemein „eine gute Betreuung“ erlebt und ihnen gefällt „das drum und dran“ der Angebote.

Vor allem scheint einigen Befragten die Möglichkeit der „Diskussion mit anderen Mietern“ wichtig zu sein und dafür ist der Nachbarschaftstreff ein guter Ort, auch zum „gemeinsamen Problemtausch und zur Problemlösung“, wie z.B. im Zusammenhang mit Nachbarschaftsstreitigkeiten bzw. ganz allgemein zu „Fragen des Zusammenlebens“. Dafür bürgt auch die „Sachlichkeit der Veranstalter“, hebt ein Befragter positiv hervor. Dieser Ort sei auch eine gute Kommunikationsmöglichkeit für „einsame Menschen“.

Die inhaltliche Einschätzung bezieht sich auch auf das Spektrum der Veranstaltungen und geht von ganz allgemein „gut, viele interessante Themen“ bis hin zur positiven Einschätzung bestimmter Kursangebote, so z.B. „Gymnastikkurse nach Feierabend“ oder „Internetlehrgang für Senioren“. Als sehr gut wurde auch die räumliche „Möglichkeit für Feiern“ bewertet.

Kritisch wird angemerkt, daß einige Kurse „zum Teil überlastet sind“ bzw. man sich beim Angebot „mehr Abwechslung“ wünscht. Ein anderer Befragter bemängelt, daß es diese Nachbarschaftstreffe nicht in jedem Stadtteil von Rostock gibt und wünscht sich „es müßte sowas auch in der KTV geben“.

Die Mieter wurden schließlich auch gefragt, welche konkreten Themenvorschläge bzw. Inhalte sie sich für Veranstaltungen in den Nachbarschaftstreffe wünschen. Etwa 22% der Befragten haben Angaben dazu gemacht. Von dieser Gruppe gaben allerdings 18% an, sie hätten kein Interesse („kein Bedarf“, „kein besonderes Interesse“, „gibt es nichts, daß mich interessiert“, „haben den Club VS der ist gut“, „haben einen ASB Club der viele Themen bietet“, „haben keinen Bezug dazu“, „keine Zeit und Lust dort hinzugehen“) und weitere 9% meinten, ihnen würde nichts dazu einfallen („im Moment fällt mir nichts ein“, „keine besonderen Wünsche“, „keine Idee“). Von den verbleibenden 190 Befragten wurden dann verschiedene Vorschläge gemacht. Gut ein Drittel von ihnen (34%) wünscht die Behandlung von Themen aus dem Wohnumfeld. Ob mit den genannten Stichworten aber tatsächlich gemeint ist, diese Themen zum Inhalt von Veranstaltungen in den Nachbarschaftstreffe zu machen, erscheint fraglich. Mitunter ergibt sich jedenfalls der Eindruck, das freie Feld für die Beantwortung der Frage wäre eher dafür genutzt worden, zum wiederholten Male auf Ärgernisse im Umfeld aufmerksam zu machen. So dominieren unter den in der Kategorie „Umfeldprobleme“ zusammengefaßten Stichworten die kommentarlos aufgeschriebenen Begriffe „Sauberkeit und

Ordnung“ u.ä. Einige allerdings wünschen sich ganz explizit eine „*Problembesprechung im Haus und Wohngebiet*“ bzw. eine „*Problemdiskussion über Erreichtes und Sorgen*“. Dabei soll es offensichtlich um die verschiedensten Problembereiche gehen. Genannt werden: „*Anbindung Bus*“, „*Ausgestaltung der Grünflächen, Sauberkeit*“, „*Bänke*“, „*bessere Einkaufsmöglichkeiten*“, „*Geschäftsschließungen*“, „*Diebstähle/ Sicherheit*“, „*Hundehaltung*“, „*Hundekot, weniger Autos, Kneipen, viel zu laut*“, „*Leinenzwang für Hunde*“, „*kein Parken auf dem Bürgersteig*“, „*kostengünstige Parkplätze*“, „*Lärm*“, „*Lösungsmöglichkeiten für das Parkplatzproblem*“, „*Maßnahmen gegen Vandalismus*“, „*mehr Polizeipräsenz im Wohngebiet*“, „*Müllentsorgung*“, „*Mülltrennung*“, „*Ordnung und Sauberkeit*“, „*Sauberkeit im Wohngebiet, Möglichkeiten zur Einschränkung des Vandalismus*“, „*Schonung der Anlagen*“, „*Sicherheit und Ordnung*“, „*Stadtteil kulturelles Leben*“, „*Umfeld des Wohngebietes und dieses kindersicherer machen*“, „*Verbesserung der Wohnbedingungen*“, „*Verkehrsberuhigung*“, „*Verkehrsberuhigung*“.

An zweiter Stelle mit 22% der Nennungen stehen dann konkretere Themenvorschläge, die sich im wesentlichen darauf beziehen, über zukünftige Maßnahmen informiert zu werden (Informationsveranstaltungen) und vor allem auch mitreden zu können (Diskussionsveranstaltungen). Gewünscht werden „*Infoveranstaltungen betreffs Wohngebiet*“, „*Gesprächsrunden mit WIRO-Verwalter über Probleme und Entwicklung im Wohnbezirk*“ und insgesamt „*Gestaltungsmöglichkeiten zur Wohnraumverbesserung*“. Dazu möchte man „*einmal im Jahr Diskussionen mit Herrn Küppers über Probleme des Wohnens und Perspektiven im Stadtteil*“ führen, um zu erfahren „*welche Maßnahmen der Vermieter im Stadtteil plant*“ und zu erörtern, „*was müßte weiter zum Positiven verändert werden?*“. Einladen sollte man auch „*gewählter Vertreter der Stadt, die über den Ortsteil Auskunft geben, über Veränderungen und Vorhaben*“ und man möchte dabei, „*daß man angehört wird, wenn es Probleme gibt*“, denn „*wir können alle dazu beitragen schöner zu wohnen*“. Genannt wurde: „*Anstehende Veränderungen, die die eigene Wohnung oder das Wohngebiet betreffen*“, „*bauliche Veränderungen in Zukunft*“, „*bei geplanten Modernisierungen im Vorfeld mehr Absprache mit den Mietern*“, „*das Wohngebiet betreffende Fragen*“, „*Fassadenanstrich*“, „*Gespräche über Veränderungen über Wohnumfeldverbesserungen*“, „*Gestaltung Umfeld*“, „*Infos über Stadtteil und Wohnungsangelegenheiten*“, „*Infos über Straßensanierung*“, „*Infos zu aktuellen Vorhaben*“, „*Kommunale Mitwirkung*“, „*kompetente Gesprächspartner*“, „*konkrete Infos, die das Wohngebiet betreffen*“, „*Kritikbereitschaft der Wiromitarbeiter*“, „*Maßnahmen im Stadtgebiet*“, „*Mieterversammlung*“, „*Mitspracherecht*“, „*Nachnutzung der IGA*“, „*Perspektiven der WIRO-Vorhaben in Zukunft*“, „*Probleme klären wegen Wohnungsmangel*“, „*Stadtentwicklung*“, „*Stadtteilplanung*“, „*Umbaumaßnahmen*“, „*Umfeldplanung*“, „*Veränderung im Wohngebiet*“, „*Verbesserung der Wohngegend*“, „*Verbesserungsvorschläge*“, „*Wohnumfeldverbesserung*“, „*Zukunft des Stadtteils in Einklang mit Warnemünde*“.

Mit 16% an dritter Stelle werden kulturelle und gesellige Veranstaltungen gewünscht. Dabei geht es um: „*Buchbesprechungen*“, „*Buchvorlesungen*“, „*Lichtbildervorträge anderer Länder*“, „*Reiseberichte*“, „*Vorträge*“, „*Kunst*“, „*musikalische Themen, Frauenthemen*“ usw. Aber auch die „*Freizeit mit Nachbarn zusammen*“ möchte man verbringen, so wie insgesamt „*gemeinsame Unternehmungen*“, „*gemeinsame Aktivitäten*“, „*gemeinsame Veranstaltungen und Ak-*

tionen“, „gemeinsames Feiern“, „gemütliches Beisammensein“ durch die Nachbarschaftstreffs geboten werden sollte. „Nette Stunden beim Kaffee“, „Unterhaltung“ und „Problemaustausch“ in zwangloser Atmosphäre sind Dinge, die man von einem solchen Treff erwartet. Einige betonen, die „Veranstaltungen sollten nicht nur für Rentner“ sein, auch „Single Treffs“ könne man sich vorstellen sowie allgemeine „soziale und kulturelle Veranstaltungen“ bis hin zum „Stadtteilstadtfest“ bzw. „Wohngebietsfest“. Dabei sollten auch die „Kultur Mecklenburg-Vorpommerns“ bzw. „Heimatthemen“ nicht zu kurz kommen.

An vierter Stelle der Vorschläge (12%) steht das Thema „Soziales“. Darunter wurden, ähnlich wie bei den Umfeldproblemen, etliche Bemerkungen subsummiert, die weniger Themenvorschläge als Hinweise auf persönliche Ärgernisse sind. Aber etlichen geht es dennoch ernsthaft um „allgemeine Fragen des Umgangs miteinander“. Erörtert werden sollten „soziale Angelegenheiten“ aus dem „soziales Umfeld“. Dabei geht es nicht nur darum, die Situation zum wiederholten Male zu beklagen, sondern man erwartet auch, durch die Diskussion Lösungen zu finden, vielleicht sogar professionell beraten zu werden. Man möchte die eigene Ratlosigkeit überwinden bei beispielsweise den Fragen: „Alkoholiker im Haus, was kann man tun“, „Umgang mit Suchtkranken“, „Ausländerproblem“, „Jugendtreffs in den Innenhöfen und Trinkgelage“, „Kampf gegen Schmierereien“ usw. Man möchte auch wissen, „was tut die WIRO dafür, um die Jugend von der Straße zu bekommen?“ Man fragt nach „Maßnahmen gegen den zunehmenden Verfall menschlicher Werte“, sucht eine „positive Einflußnahme auf Jugendliche, Alkoholiker, Aggressionen“. Vorherrschend ist dabei der Gedanke „Probleme untereinander (zu) lösen“, „soziale Kompetenz“ zu erlangen und „Toleranz statt Intoleranz“ wirken zu lassen. Insgesamt wünschen sich einige Befragte Veranstaltungen/Kurse, die zur „Verbesserung von zwischenmenschlichen Beziehungen“ beitragen.

Ebenfalls 12% der Antworten beziehen sich auf ein spezielles soziales Thema, das der nachbarschaftlichen Verhältnisse. Interessiert ist man an „allem, was das Wohnhaus und die Nachbarschaft betrifft“, an „nachbarschaftlichem Zusammenleben“, am „Nachbarschaftsklima“, und an „gegenseitiger Rücksichtnahme“. Wenn ein „Problem mit Nachbarn“ auftaucht, das „Verhalten der Mitbewohner“ zum Störfaktor wird, möchte man wissen, wie man „Probleme mit Nachbarn klären“ kann und „wie man Nachbarschaftsstreitigkeiten löst und Kompromisse schließt“. Interessiert ist man weniger daran, die „Nachbarschaft auf(zu)klären, daß sie mit mehreren Mietern im Plattenbau wohnen und sich dementsprechend zu verhalten haben“, sondern eher daran, das „Kennenlernen der Mieter, die neben einem wohnen“ zu fördern („wir würden uns wünschen, wenn es wieder hausgemeinschaftliche Unternehmungen geben würde“). Auch „gegenseitige Hilfe“ und die „Nachbarschaftshilfe verstärken“ sollte ein Thema sein.

Bei 11% der Nennungen geht es um das Mietverhältnis, um die „Belange der Mieter“. Dabei geht es nicht nur um das „aktuelle Problem Mieterhöhung“ bzw. die „Höhe der Mieten“. Eine „Diskussionen über Mieterhöhung“ möchte man zwar auch führen und sachlich über das „Preis-Leistungsverhältnis“ reden, damit nicht „Antimieterhöhungskampagnen“ ausgerufen werden, aber im Vordergrund stehen eher „Infos, die die Mieter und Vermieter betreffen“ sowie Fragen zur „Betriebskostenabrechnung“. Einige wünschen sich eine „allgemein bessere

Betreuung der WIRO (Sanierungsmaßnahmen, Mieterhöhung usw.)“; „mehr Service“ und eine bessere Berücksichtigung der „Mieterprobleme“.

Ebenfalls knapp 11% der Nennungen beziehen sich auf das Haus bzw. die Wohnung und die Probleme damit. Auch hier erscheinen viele Antworten eher Beschwerden denn Vorschläge zu sein. Es geht hauptsächlich wieder um Sauberkeit und Ordnung, darum, daß *„alle Mieter für Ordnung und Sauberkeit, auch der Kellervorräume und der Treppen sorgen“* müssen. Gewünscht wird eine *„Besprechung der Mieterpflichten“*, ein *„direktes Einwirken auf Mieter, die Ihren Pflichten nicht nachkommen“*. Gepocht wird auf die *„Einhaltung der Hausordnung“*, die *„Reinigung des Hausflurs“* usw. Man möchte im Nachbarschaftstreff *„Gespräche über Probleme in der Wohnung“* bzw. im Haus führen. Einige wünschen sich allerdings auch *„Renovierungstips“* und *„Themen zur Reparatur in der Wohnung“*.

Knapp 8% sprechen das Thema Kinder und Jugendliche an. Es geht um *„Hilfe für Kinder“*, um *„Kinderbetreuung“*, *„Tagesmütter“*, *„Kinderspielplätze“*, *„kostenlose Kinder- und Jugendbeschäftigung“* usw. Man sollte *„mehr für junge Leute und Familien“* tun, *„mehr Raum für kreative Jugend“* bieten. Die *„WIRO sollte billig an Jugendliche Räume für z.B. Veranstaltungen vermieten“*. Gebraucht werden *„mehr Veranstaltungen für Kinder“*, *„Spielnachmittage für Kinder“*, *„Spielraum für Kinder“*, *„Projekte für Jugendliche“*.

Etwa 7% wünschen sich Gesprächsrunden zu allgemeinen Themen: *„Zeitnahe Themen“*, *„aktuelle Probleme“*, *„aktuelle Zeitgespräche“*, *„allgemeine Themen“*, *„Arbeitsmarktpolitik“*, *„Fragen aller Art“*, *„Politik“*, *„Probleme der Bürger“*, *„Rentner-Jugendgespräche“*, *„Umwelt u. Soziales“*, *„juristische Probleme“*.

Knapp 6% sind an Spiel-/Sport-/Tanzangeboten interessiert: *„Gymnastik“*, *„Selbstverteidigung“*, *„Sport und Wandern für Rentner“*, *„Wandergruppe zu Fuß zu Rad“*, *„Tanz“*, *„Spielabende“*, *„Gesundheit“*.

Fünf Prozent möchten traditionelle Zirkel: *„Handarbeit“*, *„klöppeln“*, *„Malzirkel“*, *„PC-Kurs“*, *„Selbsthilfe Technikbereich“*, *„Tauschbörse“*, *„Tips zum kochen“*, *„Zirkel künstlerisches Interesse, alles über den Garten“*, *„Zirkelarbeit“*, *„Partnerveranstaltungen“*.

Beratungs- und Hilfsangeboten erwarten 4%: *„Hilfe für Schwächere, ältere Alleinerziehende, sozial Schwache“*, *„Hilfe für soziale gestörte Familien, evtl. Betreuung“*, *„Hilfsangebote schaffen“*, *„Informationen zu Krankenversicherung, Pflegeversicherung, Wohngeld“*, *„Mitteilungen über Treffs Sorgen und Probleme“*, *„Sozial-, Gesundheits-, Rechtsfragen“*.

Weitere knapp 4% der Befragten möchten spezifische Angebote für Senioren: *„altersstrukturelle Themen (Senioren, Jugend)“*, *„mehr Seniorentreffs“*, *„Seniorenachmittage“*.

Drei Prozent schließlich meinten, die *„bisherige Themen können bleiben“* und einer beklagte, daß die *„Veranstaltungen, die einen interessieren, nur nachmittags stattfinden, wo man arbeiten muß“*.

5.3 Autos und Parkplatzprobleme

Der Motorisierungsgrad der befragten Haushalte entspricht etwa dem der letzten Befragung. Verglichen mit dem Motorisierungsgrad der Bevölkerung in Rostock insgesamt sind die Mieter der WIRO offensichtlich etwas weniger motorisiert als andere.

Tab. 53: Autobesitz nach Alter und Familientyp (in Prozent)

	kein Auto	1 Auto	2 Autos	3 Autos
<30	31,5	57,6	9,2	1,7
30-<40	16,9	66,8	16,4	0,0
40-<50	15,9	57,5	23,9	2,8
50-<60	25,9	55,5	17,7	0,8
60-<70	34,6	59,9	5,5	0,0
> 70	68,8	30,3	0,3	0,5
alleinst. <40 J.	35,3	58,3	5,5	0,9
Alleinst. 40-<65 J.	47,9	48,8	3,3	0,0
Alleinst. >65 J.	86,1	13,9	0,0	0,0
Alleinerziehend	30,4	55,6	13,9	0,0
Paar <50	15,3	70,1	13,5	1,0
Paar >50	23,0	68,2	8,4	0,5
Familie	10,4	58,1	28,0	3,5
sonstige/WG	22,3	43,0	34,7	0,0
Insg. 2003	34,7	53,2	11,1	1,0
Insg. 2001	34,8	56,2	8,5	0,6
Insg. 1999	27,0	60,3	10,5	2,2
Insg. 1997	31,7	55,0	11,7	1,5
Insg. 1995	35,5	52,2	11,5	0,8

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Die Zahl der PKWs in der Stadt ist seit 1995 kontinuierlich gesunken (von 94.700 Anfang 1995 auf 84.044 Anfang 2002), obwohl die Zahl der Haushalte gestiegen ist. Die Zahl der Einwohner ist aber noch stärker als die Zahl der PKW gesunken, so daß es 1995 0,41 Autos pro Einwohner und 2002 dann 0,42 Autos/Einwohner gab. In der Befragung von 1999 lag das Verhältnis von PKWs und Einwohnern bei den Befragten genau im Durchschnitt (0,41). 2003 beträgt das Verhältnis in der Befragung nur noch 0,39 PKW/EW. Der Grund ist wahrscheinlich der höhere Anteil von Alleinstehenden insbesondere über 65 Jahren im Sample. Bei den Alleinstehenden (auch den jüngeren) ist der Anteil der Nichtautobesitzer deutlich höher, während er bei Paaren und Familien etwa gleich groß ist wie 1999. Bei den Alleinstehenden ist der Anteil der Arbeitslosen und Sozialhilfeempfänger überdurchschnittlich hoch, bei den <40jährigen finden sich zudem viele Studenten und das Einkommen ist hier am geringsten. Dies alles sind Faktoren, die erklären können, warum der Anteil der Nichtautobesitzer unter den WIRO Mietern höher ist.

Tab. 54: Autobesitz nach Stadtteil (in Prozent)

	kein Auto	1 Auto	2 Autos	3 Autos
Warnemünde	42,4	47,2	10,5	0,0
Lichtenhagen	26,9	63,7	9,4	0,0
Groß Klein	33,4	53,6	13,0	0,0
Lütten Klein	35,1	56,1	8,3	0,6
Evershagen	41,0	47,8	9,7	1,5
Schmarl	31,9	50,6	17,5	0,0
Reutershagen	29,8	58,1	10,0	2,2
Hansaviertel	43,8	45,1	11,1	0,0
KTV	42,5	51,5	4,2	1,7
Mitte	34,6	53,4	9,3	2,7
Südstadt	35,1	48,7	14,8	1,4
Dierkow	33,1	55,5	11,4	0,0
Toitenwinkel	27,2	54,0	18,8	0,0
Insg.	34,7	53,2	11,1	1,0

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Überdurchschnittlich hoch ist der Motorisierungsgrad bei den jüngeren Altersgruppen und bei Familien (nur 10% aller befragten Familien verfügen über kein Auto), während in den Haushalten der über 75jährigen weitgehend auf ein Auto verzichtet wird.

Hinsichtlich der Parkplatzsituation in allen Stadtteilen Rostocks zeigt sich in der Tendenz eine weitere Entspannung der Situation. Zwar monieren immer noch fast 40% der Befragten, daß zu wenig Stellplätze vorhanden sind, aber im Vergleich zu 1997 mit 78,4%, 1999 mit 64,8% und 2001 mit 55,3% stellt sich die Situation 2003 mit 39,5% schon deutlich günstiger dar.

Tab. 55: Probleme mit der Parkplatzsituation (nur „ja“ in Prozent)

	zu wenig Stellplätze	zu viel Stellplätze	Stellplätze zu weit weg	zu viel wildes Parken
	ja	Ja	ja	ja
Warnemünde	49,0	0,0	4,6	25,4
Lichtenhagen	19,9	1,9	11,9	9,9
Groß Klein	16,3	6,1	11,8	22,0
Lütten Klein	30,4	1,6	6,0	14,5
Evershagen	38,7	3,7	6,7	13,7
Schmarl	11,7	0,0	4,0	18,9
Reutershagen	42,8	1,0	6,3	21,5
Hansaviertel	57,7	0,0	17,5	26,4
KTV	72,6	2,0	10,6	49,5
Mitte	64,2	2,5	13,0	23,6
Südstadt	47,5	0,0	2,7	11,1
Dierkow	39,6	8,8	6,3	33,9
Toitenwinkel	38,4	1,7	10,8	38,3
Insg. 2003	39,5	2,2	7,9	21,3
Insg. 2001	55,3	2,6	21,7	44,0
insg. 1999	64,8	2,1	21,9	49,5
insg. 1997	78,4	0,5	11,0	59,7

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Auch das Problem des wilden Parkens wird von sehr viel weniger Befragten als noch 1997, 1999 oder 2001 als Problem benannt (21,3%). Eine zu weite Entfernung zu den Stellplätzen sehen nur noch 7,9% als problematisch an. Als „sonstige“ Probleme wird besonders betont, daß es keine bzw. zu wenig Stellplätze für Besucher gibt und daß viele Stellplätze zu teuer sind. Außerdem wird das Nichtbeachten der Parkordnung („auf den Stellplätzen wird wild geparkt“) bzw. wildes Parken moniert („Parken auf Gehweg“). Einige betonen an dieser Stelle aber auch, das „alles o.k.“ ist und „ausreichend Parkplätze“ vorhanden sind.

Auf zu wenig Stellplätze wird überproportional insbesondere in der Stadtmitte, der KTV, im Hansaviertel und in Warnemünde hingewiesen. In den anderen Stadtteilen scheint dies hingegen inzwischen ein geringeres Problem zu sein. Entspannt hat sich die Parksituation in fast allen Stadtteilen. Nur in der KTV bleibt die Frage freier Stellplätze ungelöst und auch in der Südstadt hat sich gegenüber der letzten Befragung nichts verändert (1997 = 68,7%, 2001 = 47,1%, 2003 = 47,5%).

Die Mehrzahl der Autobesitzer verfügt zwar immer noch weder über einen eigenen Stellplatz noch über eine Garage, der Anteil der Stellplatzbesitzer ist aber inzwischen auf 30,2% angestiegen. Bei den Garagen ist der Versorgungsgrad aber zurückgegangen, auf 10,3%. Einen Parkdeckplatz haben nur 1,8% der Befragten. In Groß Klein, Warnemünde, Lütten Klein und Dierkow liegt der Anteil der Stellplatznutzer bei über 40%. Im Hansaviertel und der KTV verfügt kaum einer der Befragten über einen Stellplatz und auch in Reutershagen ist dieser Anteil etwas unterdurchschnittlich. Dafür kann hier fast jeder Sechste über eine Garage verfügen. Auch in der Südstadt, Lütten Klein und Warnemünde liegt der Anteil der Garagenbesitzer sehr hoch, was damit zu tun hat, daß gerade in diesen Wohngebieten während ihrer Entstehungszeit auch gleichzeitig Garagen entsprechend des damaligen Bedarfes mit geplant und gebaut wurden, welche den jetzigen Bewohnern zur Verfügung stehen.

Tab. 56: Verfügbarkeit von Parkplätzen (nur Haushalte mit PKW) („ja“ in Prozent)

	Stellplatz	Garage	Parkdeck
	Ja	ja	ja
Warnemünde	45,1	12,2	0,0
Lichtenhagen	18,5	2,0	0,0
Groß Klein	45,3	5,9	2,1
Lütten Klein	41,2	15,2	1,7
Evershagen	30,3	8,8	5,7
Schmarl	17,9	9,0	0,0
Reutershagen	26,5	16,0	0,0
Hansaviertel	4,4	0,0	0,0
KTV	8,6	0,0	0,0
Mitte	14,5	6,6	3,7
Südstadt	39,0	24,5	0,0
Dierkow	43,3	2,9	7,8
Toitenwinkel	26,4	6,4	0,0
Insg. 2003	30,2	10,3	1,8
Insg. 2001	24,3	17,0	3,2
insg. 1999	17,4	13,1	1,1
insg. 1997	7,2	13,8	--

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Trotz der genannten Parkplatzprobleme sind fast drei Viertel der Autobesitzer (71,7%) nicht bereit, einen Stellplatz oder eine Garage kostenpflichtig anzumieten. Der Grad der Ablehnung ist wesentlich höher als noch 1999 und 1997 und ebenfalls höher als 2001 (61%). Ein Grund dafür ist wahrscheinlich, daß mehr Befragte als 1999 bereits einen Stellplatz oder eine Garage haben, also keine weitere anmieten möchten und daß jene, die noch keine kostenpflichtige Parkmöglichkeit haben, diese auch nicht wünschen. Der Anteil der Ablehnungen liegt bei dieser Gruppe ebenfalls bei 70%. Das Potential an Anmietungswilligen scheint also schon zum größten Teil ausgeschöpft zu sein.

Tab. 57: Bereitschaft zur Anmietung eines kostenpflichtigen Parkplatzes nach Ortsteilen (nur Haushalte mit PKW, in Prozent)

	Ja	Ja, aber nur wenn er gesichert ist	Ja, aber nur in Wohnungsnähe	nein
Warnemünde	3,4	0,0	28,8	67,8
Lichtenhagen	7,5	5,2	11,6	75,7
Groß Klein	3,4	6,9	7,1	82,7
Lütten Klein	9,0	0,6	12,8	77,6
Evershagen	4,6	3,3	19,2	73,0
Schmarl	16,1	0,0	29,7	54,1
Reutershagen	8,0	4,0	19,7	68,3
Hansav./KTV	3,6	7,8	33,6	55,1
Hansav./KTV	3,6	13,8	19,0	63,6
Mitte	7,2	3,8	21,9	67,1
Südstadt	2,9	4,0	10,3	82,9
Dierkow	14,3	4,0	7,2	74,6
Toitenwinkel	8,5	9,8	17,0	64,7
Insg. 2003	7,2	4,2	16,9	71,7
Insg. 2001	4,3	7,4	27,2	61,0
Insg. 1999	4,6	--	56,8	38,6
Insg. 1997	20,9	--	28,4	50,6

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Tab. 58: Zahlungsbereitschaft für Parkplätze (Mittelwert in EUR)

	Stellplatz	Garage	Parkdeck
Warnemünde	17,39	30,00	17,32
Lichtenhagen	14,67	17,97	10,99
Groß Klein	16,44	34,31	21,17
Lütten Klein	14,53	25,36	17,76
Evershagen	14,45	28,14	21,84
Schmarl	13,11	28,83	15,56
Reutershagen	16,90	39,36	16,15
Hansaviertel	19,44	30,17	23,03
KTV	18,64	36,56	28,42
Mitte	19,02	36,59	23,59
Südstadt	18,90	34,39	26,52
Dierkow	12,04	25,59	17,17
Toitenwinkel	13,90	27,34	16,92
Insg. 2003	15,90	30,89	19,67
Insg. 2001	16,24	30,17	22,11
Insg. 1999	15,05	26,42	20,05
Insg. 1997	15,80	31,31	

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Die Höhe der Zahlungsbereitschaft für eine Parkmöglichkeit hat sich gegenüber den vorangegangenen Befragungen nicht wesentlich verändert. Die Mittelwerte, welche die befragten Mieter für Parkmöglichkeiten zu zahlen bereit wären, liegen für einen Stellplatz bei 15,90 EUR (2001 = 16,24 EUR, 1999 = 15,05 EUR), für eine Garage bei 30,89 EUR (2001 = 30,17 EUR, 1999 = 26,42 EUR) und für einen Platz auf einem Parkdeck bei 19,67 EUR (2001 = 22,11 EUR, 1999 = 20,05 EUR). Das Spektrum der genannten Summen reicht dabei von 3 EUR bis 100 EUR.

Die überwiegende Mehrheit möchte weniger als 20 EUR für einen Stellplatz zahlen. Das Niveau der Zahlungsbereitschaft hat sich also in den letzten Jahren kaum verändert. Als durchschnittliche Miethöhe für eine Garage gilt für die Mehrzahl offensichtlich ein Wert zwischen 20 EUR und 40 EUR. Auch hier lassen sich kaum signifikante Unterschiede hinsichtlich der Stadtteile bzw. der Haushalts- und Familienstruktur feststellen, mit Ausnahme einer leicht überproportionalen Bereitschaft Älterer, oftmals Alleinstehender mit guten Renteneinkommen, auch einen Betrag von über 50 EUR für eine Garage zu zahlen. Für einen Platz auf einem Parkdeck würde ca. die Hälfte der daran interessierten Mieter zwischen 10 EUR und 25 EUR ausgeben wollen.

5.4 Nachbarschaftsbeziehungen und soziale Probleme

5.4.1 Nachbarschaftsbeziehungen

Ähnlich wie in den vorangegangenen Befragungen hat sich für mehr als die Hälfte der Befragten (53,6%) nichts an der Qualität der Nachbarschaftsbeziehungen in den letzten Jahren verändert. Etwas mehr als vor zwei Jahren sehen eine Verbesserung der Situation, während für wiederum 38,3% eine Verschlechterung eingetreten ist.

Tab. 59: Veränderung der nachbarschaftlichen Beziehungen nach Stadtteilen (in Prozent)

	besser	gleich	schlechter	Insg.
Warnemünde	9,1	69,0	21,8	100,0
Lichtenhagen	8,9	49,0	42,1	100,0
Groß Klein	7,1	41,7	51,2	100,0
Lütten Klein	5,1	52,7	42,2	100,0
Evershagen	10,2	46,4	43,4	100,0
Schmarl	11,2	56,5	32,3	100,0
Reutershagen	9,3	60,6	30,1	100,0
Hansaviertel	8,1	58,1	33,7	100,0
KTV	9,3	58,9	31,8	100,0
Mitte	10,2	57,8	32,0	100,0
Südstadt	2,9	63,8	33,3	100,0
Dierkow	4,3	37,0	58,6	100,0
Toitenwinkel	12,1	50,1	37,9	100,0
Insg. 2003	8,1	53,6	38,3	100,0
Insg. 2001	4,3	55,6	40,0	100,0
Insg. 1999	7,7	51,9	40,4	100,0
Insg. 1997	6,7	53,2	40,2	100,0
Insg. 1995	3,2	58,7	38,1	100,0

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Besonders in Dierkow und Groß Klein ist man mehrheitlich von der Verschlechterung der nachbarschaftlichen Beziehungen überzeugt. Eher konstant wird die Situation in Warnemünde, dem Hansaviertel, der Südstadt und Lütten Klein bewertet. Verbesserungen werden vor allem in Toitenwinkel, Schmarl und Evershagen und in der Stadtmitte genannt. Trotz kleinerer Abweichungen auf Stadtteilebene zwischen den verschiedenen Erhebungen, ergibt sich eine relativ stabile Lage hinsichtlich der Nachbarschaftsverhältnisse.

Etwas überproportional weisen Familien auf sich verschlechternde Nachbarschaftsbeziehungen hin (49%). Daß die Nachbarschaftsverhältnisse besser geworden sind, betonen vor allem Mieter, die noch nicht so lange in ihrer Wohnung wohnen. Bei einer Wohndauer von weniger als 5 Jahren sahen 11,3% eine Verbesserung, bei einer Wohndauer von 5-<10 Jahren noch 8,9%. Wer länger in seiner Wohnung lebt, sieht keine Verbesserung, sondern eher eine Verschlechterung. Bis zu einer Wohndauer von 20 Jahren steigt der Anteil jener, die eine „Verschlechterung“ sehen, von 33,1% auf 57,8%. Wer schon länger als 20 Jahre in seiner Wohnung lebt, sieht in der Tendenz hingegen eher ein gleichbleibendes Nachbarschaftsverhältnis.

5.4.2 Soziale Probleme

Beim Thema sozialer Probleme im Stadtteil ergeben sich zwischen den verschiedenen Befragungszeitpunkten große Unterschiede. In der Befragung 1999 gaben fast zwei Drittel an, es gäbe soziale Probleme, zwei Jahre zuvor waren es nur 47,8% und 2001 gaben dies nur 42,1% der Befragten an. In der aktuellen Befragung sind es wieder 47%. Weil die Werte auch innerhalb der Stadtteile stark schwanken, hat offensichtlich die jeweils unterschiedliche Zusammensetzung der Stichprobe einen großen Einfluß auf das Befragungsergebnis, weshalb dieses nicht überbewertet werden sollte. Insgesamt zeigt sich 2003 eine stärkere Angleichung der Stadtteile in der Angabe von sozialen Problemen. Es gibt deutlich weniger Extremwerte als in den Jahren zuvor.

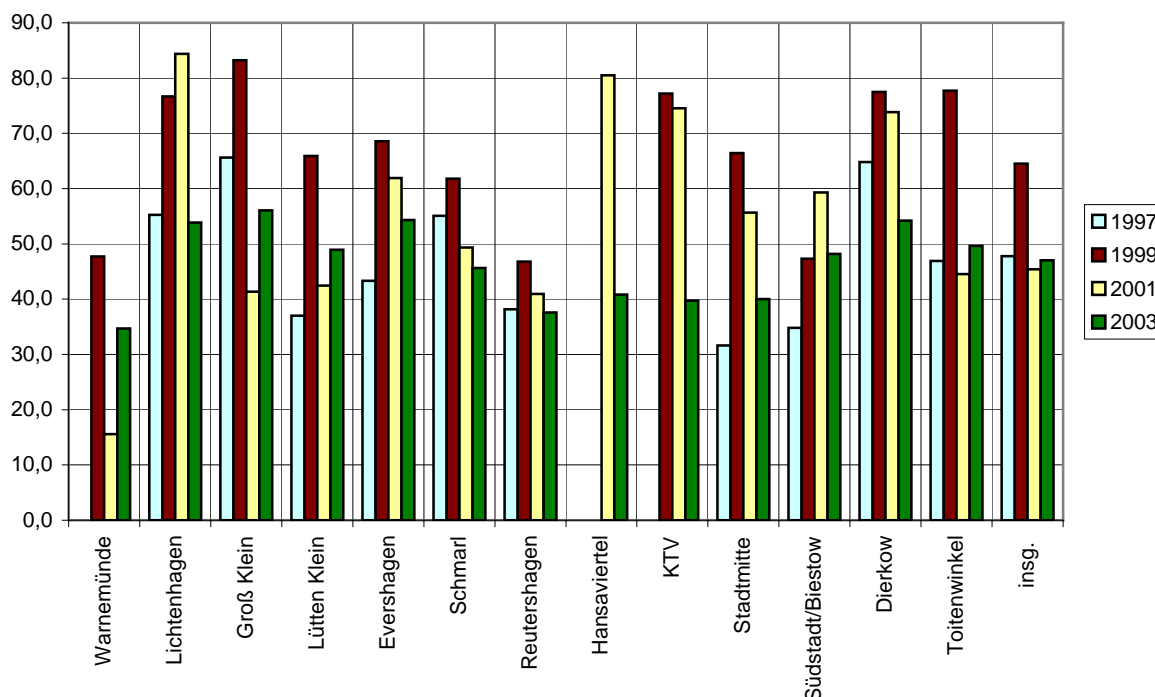
Stark zurückgegangen gegenüber 1999 und 2001 ist die Nennung von sozialen Problemen in Lichtenhagen, der KTV, der Stadtmitte und im Hansaviertel. In Warnemünde und in Groß Klein hingegen sieht man etwas häufiger soziale Probleme als im Jahr 2001, während in den anderen Stadtteilen mit leichten Schwankungen nach unten das Niveau in etwa gleich geblieben ist.

Wie schon in den Vorjahren werden mit zunehmendem Alter soziale Probleme weniger häufig genannt. Insbesondere Familien mit Kindern und Alleinerziehende, aber auch jüngere Alleinstehende sehen verstärkt soziale Probleme in ihrem unmittelbaren Lebensumfeld. Mieter aus Neubauten aus der Zeit nach 1990 sehen nur zu 26% soziale Probleme im Umfeld, bei umfassend modernisierten Häusern hält sich die Nennung von sozialen Problemen ungefähr die Waage (48%), während überproportional viele Mieter in nicht modernisierten Häusern auf entsprechende Problemlagen aufmerksam machen (60%).

Tab. 60: Soziale Probleme im Haus oder im näheren Wohnfeld nach Stadtteilen (in Prozent)

	Ja	nein	Insg.
Warnemünde	34,7	65,3	100,0
Lichtenhagen	53,8	46,2	100,0
Groß Klein	56,1	43,9	100,0
Lütten Klein	48,9	51,1	100,0
Evershagen	54,3	45,7	100,0
Schmarl	45,7	54,3	100,0
Reutershagen	37,6	62,4	100,0
Hansaviertel	40,8	59,2	100,0
KTV	39,7	60,3	100,0
Mitte	40,0	60,0	100,0
Südstadt	48,2	51,8	100,0
Dierkow	54,2	45,8	100,0
Toitenwinkel	49,6	50,4	100,0
Insg. 2003	47,0	53,0	100,0
Insg. 2001	42,1	57,9	100,0
Insg. 1999	64,5	35,5	100,0
Insg. 1997	47,8	52,2	100,0

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Abb. 23: Soziale Probleme im Haus oder im näheren Wohnfeld nach Stadtteilen im Vergleich zu 1997, 1999 und 2001 („ja“ Prozent)

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Hinsichtlich der Art der sozialen Probleme im Haus und im Umfeld ist ein direkter Vergleich nur zu den Befunden von 2001 herstellbar, weil erst seit 2001 differenzierter und mit anderen Bewertungskategorien danach gefragt wird. Angegeben werden sollte, wie häufig ein Problem auftaucht und nicht nur, wie 1997 und 1999, ob es existiert oder nicht. Letzteres kann

nur durch die Zusammenfassung der verschiedenen Kategorien ermittelt werden, dabei gilt die Angabe „selten“ und „nie“ als weitgehende Nichtexistenz des Problems, während „sehr häufig“, „häufig“ und „regelmäßig“ als Existenz gewertet werden. Danach eingeteilt steht bei den Nennungen sozialer Probleme, die das Haus betreffen, auch 2003 wieder „unnötiger Lärm“ (50,4%) an der Spitze, knapp gefolgt von der Nennung „Nichteinhaltung der Hausordnung“ (49,1%). An dritter Stelle stehen 2003 „unfreundliches Verhalten von Nachbarn“ (40,5%) und, etwa gleichauf, die Geruchsbelästigung im Haus (40,2%). Es folgen und „Alkohol/Drogen“ (31,6%). An letzter Stelle steht die Tierhaltung, die für 29,6% ein Problem ist. „Unnötiger Lärm im Haus“ wird überdurchschnittlich häufig aus Toitenwinkel, Lichtenhagen und der Stadtmitte genannt. Etwas mehr „unfreundliches Verhalten von Nachbarn“ kommt in Dierkow, der Südstadt und Schmarl vor. „Tierhaltung“ ist in Schmarl, Evershagen und Lichtenhagen etwas häufiger ein Problem und „Geruchsbelästigungen“ scheinen besonders in Lichtenhagen und der Stadtmitte die Mieter zu stören. Mit „Alkohol und Drogen“ scheint es vor allem in Dierkow Probleme zu geben.

Beim Umfeld steht ebenfalls „unnötiger Lärm“ mit Abstand an der Spitze (59,1%), gefolgt von „Tierhaltung“ (42,1%) und „Alkohol/Drogen“ (39,4%). Einen nur wenig geringeren Anlaß für Probleme bietet inzwischen ein „unfreundliches Verhalten von Nachbarn“ (35,3%). Die „Geruchsbelästigung“ im Umfeld ist mit 27,9% der Nennungen das geringfügigste Problem. „Lärm im Umfeld“ ist besonders in der Stadtmitte und der KTV, dort geben fast die Hälfte der Befragten an, dieses Problem trete „sehr häufig“ oder „häufig“ auf. Die geringsten Lärmbelästigungen treten dagegen in Dierkow und Groß Klein auf.

Tab. 61: Art und Ausmaß der sozialen Probleme im Haus und im Umfeld nach Stadtteilen („ja“ in Prozent¹)

	unnötiger Lärm		unfreundliches Verhalten von Nachbarn		Tierhaltung		Geruchsbelästigung		Alkohol, Drogen		Nichteinhaltung Hausordnung
	Haus	Umfeld	Haus	Umfeld	Haus	Umfeld	Haus	Umfeld	Haus	Umfeld	Haus
Warnemünde	39,2	52,1	34,6	18,5	25,5	27,7	42,3	32,7	23,5	7,9	32,2
Lichtenhagen	65,0	66,5	37,4	29,8	36,1	41,5	52,4	33,5	36,2	30,8	56,0
Groß Klein	41,9	50,1	40,9	37,0	32,6	43,7	40,8	16,2	24,6	33,8	43,2
Lütten Klein	41,5	53,9	41,4	34,3	33,1	41,8	39,0	29,5	33,0	40,4	48,5
Evershagen	52,5	62,5	41,5	39,9	38,3	44,7	37,8	28,8	39,0	49,4	66,7
Schmarl	61,4	63,3	46,1	53,1	41,8	48,6	41,4	52,7	39,2	48,7	61,7
Reutershagen	54,0	55,7	28,9	21,2	14,2	28,1	39,3	22,6	25,0	21,1	34,2
Hansaviertel	31,4	55,7	33,6	26,7	23,6	33,7	48,7	13,6	19,9	32,2	52,3
KTV	49,3	70,6	30,4	34,2	27,4	48,0	35,5	37,6	26,3	31,1	30,3
Mitte	61,8	83,1	44,7	26,5	22,7	40,7	50,6	41,3	21,3	52,0	42,5
Südstadt	40,7	57,3	46,6	35,2	28,8	41,4	41,0	25,7	29,5	37,1	45,0
Dierkow	53,5	47,6	48,7	57,3	33,8	63,7	39,1	15,8	52,6	57,4	56,7
Toitenwinkel	67,1	56,3	43,0	39,4	15,0	41,9	25,2	20,6	28,4	46,6	44,4
Gesamt 2003	50,4	59,1	40,5	35,3	29,6	42,1	40,2	27,9	31,6	39,4	49,1
Gesamt 2001	54,4	61,1	38,1	31,1	29,2	40,4	44,8	24,8	36,8	40,4	54,2
Gesamt 1999	36,6	43,3	22,0	13,7	41,8	49,7	28,5	14,0	25,6	31,3	56,8
Gesamt 1997	27,0	31,1							12,4	13,2	

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet) 1999 und 1997 wurde nach „ja“ oder „nein“ gefragt, 2003 und 2001 wurde nach der Häufigkeit zwischen „sehr häufig“ und „nie“ gefragt. Um eine ungefähre Vergleichbarkeit herzustellen, wurden die Werte für „sehr häufig“, „häufig“ und „nicht so häufig, aber regelmäßig“ zu „ja“ zusammengefaßt und „selten“ sowie „nie“ zu „nein“.

Tab. 62: Ausmaß der sozialen Probleme im Haus und im Umfeld (in Prozent)

	Warnmünde	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutersha- gen	Hansaviertel	KTV	Mitte	Südstadt	Dierkow	Toitenwinkel	Insg. 2003	Insg. 2001
Unnötiger Lärm im Haus															
sehr häufig	7,2	16,8	7,3	11,8	11,4	21,0	19,6	8,2	8,5	15,3	10,8	16,4	9,8	12,7	11,2
häufig	18,1	21,4	14,8	14,3	20,8	10,5	17,1	14,9	19,9	22,9	16,1	27,9	28,0	18,7	15,0
gelegentlich	13,9	26,8	19,8	15,5	20,3	29,8	17,2	8,2	20,9	23,7	13,8	9,2	29,3	19,0	28,1
selten	21,2	25,7	24,4	40,6	27,8	23,2	9,7	55,1	34,1	14,0	29,9	46,5	26,4	29,2	26,7
nie	39,6	9,3	33,7	17,8	19,6	15,4	36,3	13,5	16,7	24,2	29,4	0,0	6,4	20,4	18,9
Unnötiger Lärm im Umfeld															
sehr häufig	16,4	15,7	12,3	12,6	20,0	29,0	23,0	19,6	16,0	35,1	14,3	12,4	7,3	17,3	16,6
häufig	21,6	22,7	32,0	23,1	16,1	25,6	12,6	19,8	29,7	29,1	22,2	16,2	30,8	22,3	17,2
gelegentlich	14,2	28,0	5,8	18,2	26,4	8,7	20,0	16,3	24,8	19,0	20,8	19,0	18,2	19,5	27,4
selten	22,6	22,4	35,1	35,0	30,6	19,5	28,9	40,0	13,4	14,1	18,8	40,3	40,4	29,2	25,7
nie	25,3	11,1	14,8	11,0	6,9	17,1	15,5	4,3	16,0	2,8	23,9	12,1	3,3	11,7	13,1
Unfreundliches Verhalten von Nachbarn im Haus															
sehr häufig	7,5	4,8	0,0	4,3	7,7	16,2	6,2	4,3	4,0	8,8	11,8	0,0	0,0	5,7	8,8
häufig	4,3	15,5	12,7	13,8	10,4	18,8	18,3	18,0	17,0	17,5	9,7	27,6	20,2	15,2	10,9
gelegentlich	22,8	17,2	28,3	23,3	23,4	11,1	4,5	11,2	9,4	18,4	25,1	21,1	22,8	19,7	18,5
selten	20,8	31,7	28,0	29,4	25,1	36,0	22,3	44,0	23,7	21,8	18,7	43,4	25,9	27,5	31,3
nie	44,6	30,9	31,1	29,2	33,4	17,9	48,8	22,4	45,9	33,5	34,7	7,9	31,1	31,9	30,6
Unfreundliches Verhalten von Nachbarn im Umfeld															
sehr häufig	7,1	0,0	3,5	1,7	3,5	20,0	2,2	4,3	4,4	4,7	5,1	4,4	3,4	4,0	4,2
häufig	7,0	9,2	9,3	10,7	9,9	16,2	8,9	12,6	10,1	3,1	8,5	20,6	8,5	10,1	8,6
gelegentlich	4,3	20,6	24,1	21,8	26,4	16,9	10,0	9,7	19,8	18,7	21,6	32,3	27,4	21,1	18,3
selten	18,0	36,2	17,8	29,4	25,3	20,0	31,6	40,7	25,3	28,4	24,0	30,2	40,2	28,3	32,8
nie	63,5	33,9	45,2	36,3	34,9	27,0	47,2	32,6	40,5	45,1	40,7	12,5	20,4	36,4	36,0
Geruchsbelästigung im Haus															
sehr häufig	3,4	0,0	19,4	5,8	11,1	9,8	8,2	5,4	9,7	5,5	7,6	4,3	6,0	7,7	10,5
häufig	13,0	19,0	9,9	7,6	11,8	15,8	5,9	5,4	17,7	5,6	12,2	22,6	0,0	10,3	12,8
gelegentlich	9,1	17,1	3,3	19,7	15,4	16,2	0,0	12,8	0,0	11,6	9,0	7,0	9,0	11,6	21,5
selten	11,9	15,4	11,1	17,3	21,3	14,6	10,1	11,4	18,0	16,9	6,3	28,6	43,5	17,9	24,2
nie	62,6	48,4	56,4	49,6	40,4	43,6	75,8	65,0	54,6	60,4	64,9	37,6	41,4	52,5	31,0
Geruchsbelästigung im Umfeld															
sehr häufig	0,0	9,0	15,3	7,9	10,2	16,6	14,7	7,6	18,6	12,6	10,1	19,2	8,0	11,1	3,5
häufig	5,9	17,3	18,1	14,8	17,1	6,6	6,0	9,7	14,4	20,7	11,2	31,6	20,1	15,4	4,5
gelegentlich	21,8	15,2	10,3	19,1	17,4	25,5	7,4	16,3	15,0	7,4	20,1	13,0	13,9	15,6	16,8
selten	9,5	18,0	13,1	24,3	35,2	21,7	11,1	20,5	22,4	8,4	12,0	24,5	34,5	21,5	29,5
nie	62,9	40,4	43,2	33,8	20,2	29,7	60,8	45,9	29,6	50,9	46,5	11,8	23,5	36,3	45,7
Alkohol/Drogen im Haus															
sehr häufig	10,6	14,7	9,3	6,4	11,1	9,7	12,0	10,2	9,3	10,6	9,5	14,7	2,7	9,6	11,7
häufig	23,5	17,6	12,0	14,6	12,2	16,3	11,2	25,5	7,7	17,3	17,3	13,0	6,4	14,1	9,9
gelegentlich	8,2	20,1	19,5	18,0	14,6	15,4	16,2	13,0	18,5	22,7	14,2	11,4	16,1	16,6	15,2
selten	19,9	19,0	11,4	30,1	31,5	29,4	24,3	32,2	17,8	24,4	15,9	38,5	38,1	26,4	15,2
nie	37,8	28,5	47,8	30,9	30,7	29,2	36,4	19,2	46,7	25,0	43,1	22,4	36,7	33,4	48,0
Alkohol/Drogen im Umfeld															
sehr häufig	6,9	8,2	0,0	6,7	3,5	14,9	5,7	0,0	9,6	11,8	10,9	4,5	0,0	6,0	10,2
häufig	14,0	13,2	6,6	9,8	17,5	10,3	2,0	9,3	9,6	8,4	9,3	0,0	0,0	8,8	11,9
gelegentlich	11,8	12,1	9,7	12,9	7,8	27,6	14,9	4,3	18,4	21,1	5,5	11,2	20,6	13,2	18,2
selten	19,9	31,1	18,3	33,6	36,2	20,0	20,0	25,9	14,9	17,7	27,7	62,6	36,0	29,5	18,5
nie	47,4	35,4	65,5	36,9	35,0	27,2	57,5	60,5	47,5	41,0	46,5	21,6	43,3	42,6	41,1
Tierhaltung im Haus															
sehr häufig	0,0	8,6	6,3	4,1	7,2	20,7	4,3	13,0	9,3	5,3	13,7	25,6	4,7	8,3	8,0
häufig	9,4	13,6	6,8	16,3	16,1	7,8	8,5	5,4	7,7	9,3	7,9	7,7	14,5	11,5	6,4
gelegentlich	14,1	14,0	11,5	12,6	15,8	10,7	12,2	1,5	9,3	6,8	7,9	19,3	9,3	11,8	14,7
selten	0,0	26,6	18,2	24,3	11,9	17,4	15,6	16,1	20,4	15,5	16,0	19,2	28,8	18,5	22,5
nie	76,5	37,2	57,2	42,8	49,1	43,4	59,4	64,0	53,3	63,2	54,5	28,3	42,7	49,9	48,3

	Warnemünde	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Hansaviertel	KTV	Mitte	Südstadt	Dierkow	Toitenwinkel	Insg. 2003	Insg. 2001
Tierhaltung im Umfeld															
sehr häufig	0,0	9,1	8,2	8,0	10,5	31,4	0,0	12,0	0,0	19,9	10,7	14,1	8,5	9,6	11,8
häufig	6,6	4,6	12,7	15,1	22,4	8,0	4,3	12,0	13,1	17,2	15,6	31,5	12,7	14,6	7,9
gelegentlich	1,3	17,2	13,0	17,3	16,6	9,2	16,8	8,2	18,1	14,9	10,8	11,8	25,3	15,2	20,8
selten	22,1	36,5	21,7	20,7	23,7	31,4	22,1	28,0	20,6	18,7	6,2	13,1	27,6	21,7	25,1
nie	70,1	32,6	44,5	38,9	26,9	19,9	56,7	39,8	48,3	29,3	56,7	29,6	25,8	38,9	34,4
Nichteinhaltung der Hausordnung															
sehr häufig	4,5	19,4	3,0	8,6	12,6	22,0	2,3	11,3	3,9	13,5	4,5	17,0	13,9	10,0	
häufig	20,1	21,0	21,2	13,0	26,1	15,4	12,3	15,0	17,1	15,1	17,6	19,3	5,2	16,9	
gelegentlich	7,5	15,6	19,0	26,8	28,1	24,4	19,6	26,0	9,4	13,9	22,9	20,5	25,3	22,2	
selten	16,2	25,3	34,1	29,5	14,2	26,5	29,2	23,9	21,0	28,5	13,8	26,3	36,0	25,1	
nie	51,6	18,7	22,7	21,9	19,0	11,7	36,6	23,8	48,7	29,0	41,2	17,0	19,5	25,8	

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

„Unnötiger Lärm im Umfeld“ ist eher ein Problem der Stadtteile mit hoher Verkehrsbelastung bzw. mit Zentrumsfunktionen.

„Unfreundliches Verhalten von Nachbarn“ im Umfeld wird „sehr häufig“ in Dierkow (57,3%) und Schmarl genannt (53,1%).

„Geruchsbelästigung im Umfeld“ kommt „sehr häufig“ in Schmarl und in der Stadtmitte vor.

Probleme mit Alkohol und Drogen im Umfeld tauchen in Dierkow, der Stadtmitte und Evershagen relativ häufig auf.

Tierhaltung im Umfeld ist schließlich in Dierkow, Schmarl und in der KTV ein häufiges Problem.

5.5 Wohlfühlen im Stadtteil

5.5.1 Gern Wohnen im Stadtteil

Wie „wohl“ sich die Bewohner in ihrem Stadtteil fühlen, sollte mit der Frage „Wohnen Sie gerne in Ihrem Stadtteil?“ ermittelt werden. Wie schon 2001 und 1999 sollte bei der Bewertung, im Gegensatz zu den früheren Befragungen, in denen nur „gern“ und „ungern“ zur Auswahl standen, die Zufriedenheit mit den Noten von „Eins“ bis „Fünf“ bewertet werden. Dies schränkt die Vergleichbarkeit mit 1997 und 1995 methodisch etwas ein. Gleichwohl ist festzustellen, daß im Ergebnis die Zufriedenheit wieder etwas gestiegen ist. Während 1999 und in den Befragungen davor 78,4% angaben „gerne“ in Stadtteil zu wohnen und 2001 82,3% die Noten „Eins“ („sehr gern“) und „Zwei“ („gern“) vergaben, sind es 2003 86,9%. Die Note „Drei“ (wahrscheinlich eher im Sinne von teils/teils) vergaben 10,7% (2001 = 12,4%, 1999 = 13,9%) und nur noch 2,4% (2001 = 5,3%, 1999 = 7,7%) wohnen ausdrücklich „ungern“ bzw. „sehr ungern“ in ihrem Stadtteil.

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

Am höchsten ist, wie schon in den Vorjahren, die Zufriedenheit in Warnemünde, in der Südstadt, in der KTV, in Reutershagen sowie in Lütten Klein. Hier wohnt die überwiegende Mehrheit (über 90%) „sehr gern“ oder „gern“. Es sind auch insbesondere jene Stadtteile, in denen überwiegend ältere Mieter wohnen, die sich im allgemeinen zufriedener äußern. Verglichen mit den Bewertungen aus den Vorjahren zeigt sich deutlich eine große Stabilität. Allerdings zeigen die Werte für die Südstadt einen leichten Abwärtstrend und auch in Lütten Klein und Reutershagen liegen die Werte geringfügig unter denen von 2001.

Die auffälligste Entwicklung der Zufriedenheit gibt es in den beiden Stadtteilen, in denen man nach wie vor nicht ganz so gerne wohnt, nämlich in Dierkow und Groß Klein. Die Zufriedenheitswerte haben sich dort ganz erheblich verbessert. Der zwischen 1995 und 1999 feststellbare stetige Abwärtstrend hinsichtlich der Zufriedenheit ist offensichtlich gestoppt. Der schon 2001 erkennbare positive Trend hat sich fortgesetzt und es bleibt zu hoffen, daß er sich weiter stabilisieren wird. In Groß Klein gibt inzwischen jeder vierte Mieter an, hier „sehr gern“ zu wohnen. 2001 waren es 16,6% und 1999 kein einziger. Fast die Hälfte gab die Note „Zwei“ und nur noch 5,8% vergaben die Note „Vier“ oder „Fünf“ (1999 waren das noch 32,9%).

Die Entwicklung in Dierkow verläuft ähnlich, aber „sehr gern“ wohnen hier weniger als in Groß Klein, dafür ist der Anteil jener, die „ungern“ bzw. „sehr ungern“ im Stadtteil leben, doppelt so hoch.

Auch in Schmarl und Evershagen haben sich die Werte verbessert, in Toitenwinkel ergibt sich aber nur eine geringfügige Verbesserung.

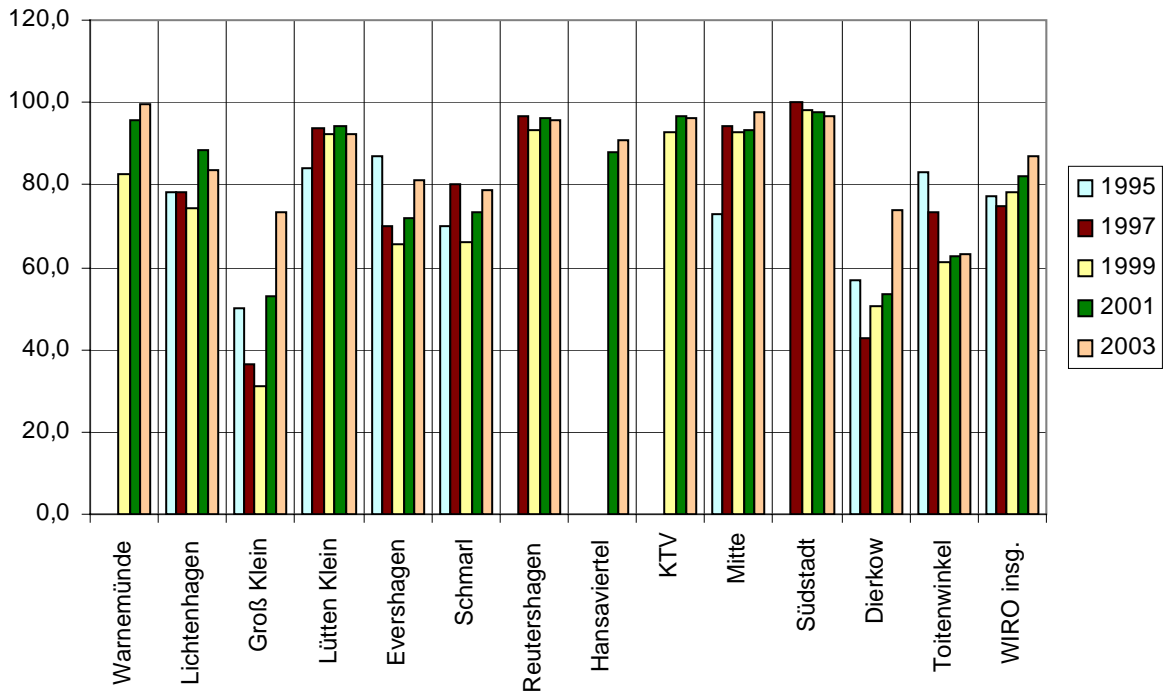
Tab. 63: „Wohnen Sie gern in ihrem Stadtteil“? (Skala: 1 = „sehr gern“ bis 5 = „sehr ungern“)

Stadtteil	Jahr	Note 1	Note 2	Note 3	Note 4	Note 5	zus.	Durchschnitts- note
Warnemünde	2003	76,1	23,3	0,6	0,0	0,0	100,0	1,24
	2001	75,5	20,3	4,2	0,0	0,0	100,0	1,29
	1999	68,7	14,1	17,1	0,0	0,0	100,0	1,48
Lichtenhagen	2003	51,4	32,1	11,3	3,6	1,6	100,0	1,72
	2001	49,8	38,5	4,9	4,5	2,2	100,0	1,71
	1999	8,1	66,1	14,9	10,9	0,0	100,0	2,29
Groß Klein	2003	24,8	48,6	20,8	3,9	1,9	100,0	2,10
	2001	16,6	36,3	36,3	6,5	4,3	100,0	2,46
	1999	0,0	31,3	34,0	18,6	16,1	100,0	3,20
Lütten Klein	2003	47,0	45,5	6,8	0,6	0,0	100,0	1,61
	2001	56,4	38,0	5,6	0,0	0,0	100,0	1,49
	1999	48,8	43,7	5,9	0,0	1,6	100,0	1,62
Evershagen	2003	30,0	51,1	18,3	0,7	0,0	100,0	1,90
	2001	21,2	50,7	15,3	8,1	4,8	100,0	2,25
	1999	21,6	44,0	20,8	7,3	6,4	100,0	2,33
Schmarl	2003	28,5	50,4	16,9	0,0	4,2	100,0	2,01
	2001	33,3	40,0	20,8	6,0	0,0	100,0	1,99
	1999	41,2	24,9	20,4	5,1	8,4	100,0	2,15
Reutershagen	2003	68,4	27,2	4,4	0,0	0,0	100,0	1,36
	2001	55,9	40,4	3,8	0,0	0,0	100,0	1,48
	1999	65,8	27,4	5,3	1,4	0,0	100,0	1,42
Hansaviertel	2003	32,4	58,4	9,3	0,0	0,0	100,0	1,77
	2001	50,9	37,1	8,7	3,4	0,0	100,0	1,65
	1999						100,0	
KTV	2003	62,4	33,8	3,8	0,0	0,0	100,0	1,41
	2001	64,4	32,2	3,4	0,0	0,0	100,0	1,39
	1999	45,8	46,9	7,3	0,0	0,0	100,0	1,61
Mitte	2003	58,2	39,3	2,6	0,0	0,0	100,0	1,44
	2001	47,2	46,2	4,6	0,0	1,9	100,0	1,63
	1999	54,6	38,3	3,5	1,6	1,9	100,0	1,58
Südstadt	2003	57,8	38,8	3,4	0,0	0,0	100,0	1,46
	2001	60,4	37,2	2,4	0,0	0,0	100,0	1,42
	1999	61,5	36,5	1,2	0,8	0,0	100,0	1,41
Dierkow	2003	18,5	55,1	14,9	9,4	2,0	100,0	2,21
	2001	20,3	32,9	29,3	12,0	5,5	100,0	2,49
	1999	13,3	37,0	38,6	4,4	6,6	100,0	2,54
Toitenwinkel	2003	23,8	39,4	27,1	8,0	1,7	100,0	2,24
	2001	19,8	42,9	25,9	3,6	7,8	100,0	2,37
	1999	13,1	48,1	26,8	8,6	3,5	100,0	2,41
Insgesamt	2003	44,8	42,1	10,8	1,7	0,7	100,0	1,71
Insgesamt	2001	42,6	39,7	12,4	3,2	2,1	100,0	1,83
Insgesamt	1999	40,2	38,2	13,9	4,2	3,5	100,0	1,93
insg. (1+2 zus.)	2003	86,9			13,1		100,0	
insg. (1+2 zus.)	2001	82,3			17,7		100,0	
insg. (1+2 zus.)	1999	78,4			21,6		100,0	
insg. („gern/ungern“)	1997	„gern“ 74,9			25,1		100,0	
insg. („ja“/„nein“)	1995	„ja“ 77,2			22,8		100,0	

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

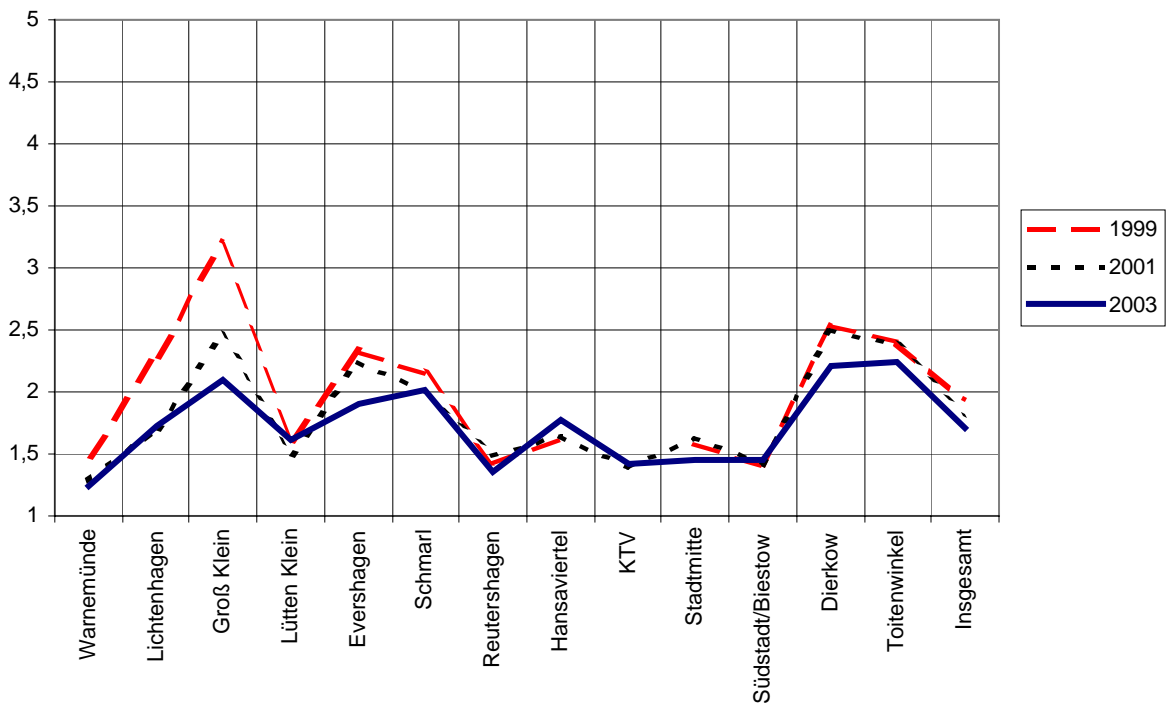
1995 hieß die Frage: „Fühlen Sie sich in Ihrem Stadtteil wohl?“ mit den Antwortmöglichkeiten „ja“ oder „nein“. 1997 wurde danach gefragt: „Wohnen Sie gern in Ihrem Stadtteil?“ mit den Antwortmöglichkeiten „ja“ oder „nein“. 1999, 2001 und 2003 wurde wie 1997 gefragt, aber die Antworten sollten differenziert von Note „Eins“ bis Note „Fünf“ bewertet werden.

Abb. 24: „Wohnen Sie gerne in ihrem Stadtteil“? (Note 1 und zwei zusammen in Prozent)



Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Abb. 25: „Wohnen Sie gerne in ihrem Stadtteil“? - Vergleich der Mittelwerte 2003, 2001 und 1999 (Skala: 1 = „sehr gern“ bis 5 = „sehr ungern“)



Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

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

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

Tab. 64: Rangfolge der Zufriedenheit 2001 und 1999 im Vergleich (Mittelwerte der Noten und Rangfolge)

Rangfolge	Durchschnittsnote			Rangfolge		
	2003	2001	1999	2003	2001	1999
Warnemünde	1,24	1,29	1,48	1	1	3
Reutershagen	1,36	1,48	1,42	2	4	2
KTV	1,41	1,39	1,61	3	2	5
Stadtmitte	1,44	1,63	1,58	4	6	4
Südstadt	1,46	1,42	1,41	5	3	1
Lütten Klein	1,61	1,49	1,62	6	5	6
Lichtenhagen	1,72	1,71	2,29	7	8	7
Hansaviertel	1,77	1,65		8	7	(8)
Evershagen	1,90	2,25	2,33	9	10	10
Schmarl	2,01	1,99	2,15	10	9	9
Groß Klein	2,10	2,46	3,20	11	12	13
Dierkow	2,21	2,49	2,54	12	13	12
Toitenwinkel	2,24	2,37	2,41	13	11	11
insg.	1,71	1,83	1,93			

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

In der Rangfolge der Zufriedenheit mit dem Stadtteil haben im wesentlichen nur einzelne Stadtteile ihren Rangplatz getauscht. Erkennbar werden aber Trends in der Entwicklung: Die Werte in Groß Klein haben sich seit 1999 stetig verbessert und der Stadtteil hat sich inzwischen vor Dierkow und Toitenwinkel gesetzt, dafür ist Toitenwinkel auf den letzten Rang gerutscht (trotz einer leichten Verbesserung). Außerdem erlebt auch die Südstadt einen leichten Abwärtstrend in der Bewertung. 1999 war sie noch der beliebteste Stadtteil, 2003 steht der Südstadt „nur noch“ der fünfte Rang zu (allerdings bei einer sehr guten Durchschnittsnote von 1,46).

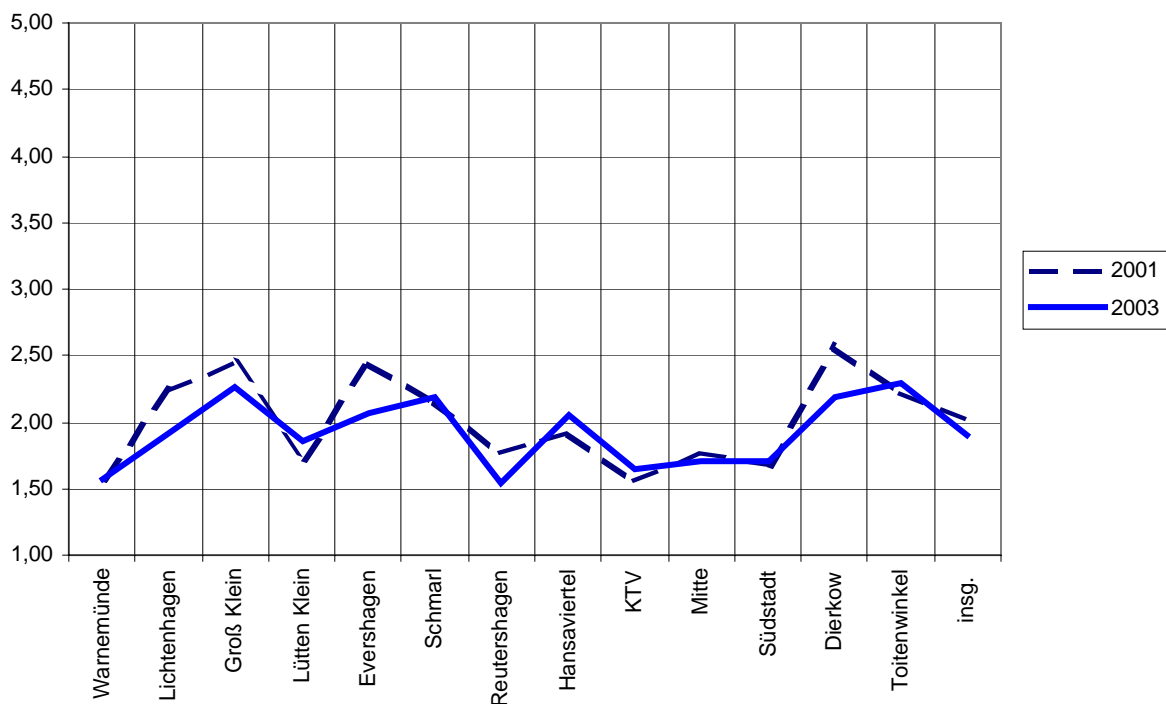
Wie schon 2001 wurde nicht nur nach der Verbundenheit mit dem Stadtteil gefragt, sondern auch nach der Einschätzung des engeren Wohngebietes. Das engere Wohngebiet wird insgesamt meist etwas schlechter beurteilt als der gesamte Stadtteil. Ausnahme ist hier nur Dierkow, wo das engere Wohngebiet geringfügig besser bewertet wird als der Stadtteil.

Tab. 65: Zufriedenheit mit dem Wohngebiet (in Prozent)

	Note 1	Note 2	Note 3	Note 4	Note 5	zus.	Durchschnitts- note Wohngebiet	Durchschnitts- note Stadtteil
Warnemünde	55,6	31,4	12,9	0,0	0,0	100,0	1,57	1,24
Lichtenhagen	40,3	35,7	17,8	4,3	1,8	100,0	1,92	1,72
Groß Klein	15,0	54,9	23,6	1,8	4,8	100,0	2,27	2,10
Lütten Klein	37,2	44,9	14,5	1,3	2,1	100,0	1,86	1,61
Evershagen	23,5	51,1	20,5	4,9	0,0	100,0	2,07	1,90
Schmarl	21,4	53,7	14,0	6,2	4,8	100,0	2,19	2,01
Reutershagen	58,8	30,4	10,0	0,0	0,8	100,0	1,54	1,36
Hansaviertel	19,5	62,4	14,0	2,1	2,1	100,0	2,05	1,77
KTV	41,6	52,7	5,6	0,0	0,0	100,0	1,64	1,41
Mitte	48,3	36,7	13,5	0,0	1,6	100,0	1,70	1,44
Südstadt	42,6	46,4	9,7	0,0	1,2	100,0	1,71	1,46
Dierkow	17,4	51,2	26,5	4,9	0,0	100,0	2,19	2,21
Toitenwinkel	18,3	49,3	23,1	3,7	5,6	100,0	2,29	2,24
insg. 2003	34,9	45,4	15,8	2,1	1,8		1,91	1,71
insg. 2001	30,6	46,3	15,6	4,8	2,6	100,0	2,02	1,83
insg. 2003 (Note 1+2 zusammen)	80,3		19,7			100,0		
insg. 2001 (Note 1+2 zusammen)	76,9		23,1			100,0		

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

So wie der Stadtteil, so wird auch das engere Wohnumfeld 2003 etwas besser beurteilt als 2001. Nur in Lütten Klein, im Hansaviertel, in der KTV und in Toitenwinkel ist die Bewertung etwas kritischer als 2001. Dafür ist sie in Lichtenhagen, Groß Klein, Evershagen und Dierkow erkennbar besser.

Abb. 26: Vergleich der Bewertung des engeren Wohngebiets 2003 und 2001 (Mittelwerte)

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Gefragt wurde nicht nur danach, ob man gern im Stadtteil und im engeren Wohnumfeld lebt, sondern auch danach, ob man gern in Rostock lebt. 2001 war nach der „Verbundenheit“ mit Rostock gefragt worden, was sich nicht direkt mit der aktuellen Fragestellung vergleichen lässt, im Trend aber ähnliche Ergebnisse bringt. So ist auch 2003 die Zufriedenheit mit dem Wohnen in Rostock größer als mit dem Wohnen im Stadtteil. Insgesamt 96,6% der Befragten wohnen „sehr gern“ (65,8%) oder „gern“ (30,8%) in Rostock. Diese Werte differieren zwischen den Stadtteilen etwas, liegen aber überwiegend auf einem Niveau. Nur die Warnemünder weichen davon etwas ab, indem nur 91% „sehr gern“ oder „gern“ in der Hansestadt wohnen, dafür zeigen sie sich überdurchschnittlich mit ihrem Stadtteil verbunden.

5.5.2 Verbundenheit mit dem Stadtteil

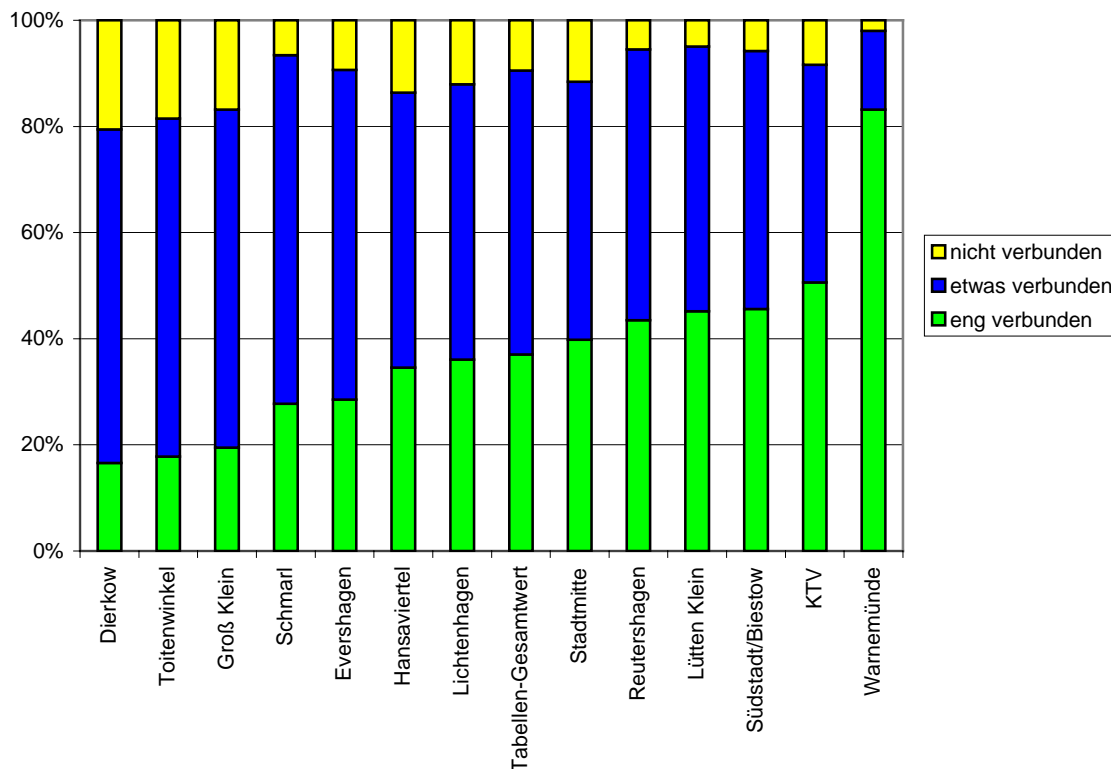
Wie verbunden sich die Bewohner mit ihren Stadtteil zeigen, d.h. inwieweit sie sich mit ihrem Wohngebiet identifizieren können, war, wie schon 1999 und 2001, eine weitere Frage bei der diesjährigen Mieterbefragung. Wie in den Vorjahren fühlt sich die Mehrzahl der Befragten zumindest „etwas“ verbunden mit dem Stadtteil. Weiter gesunken ist der Anteil der „überhaupt nicht“ mit dem Stadtteil Verbundenen von 13,2% 1999 auf 9,5% 2003. Das Verhältnis von „etwas“ und „sehr eng verbunden“ entspricht wieder dem von 1999, d.h. die enge Verbundenheit von 2001 ist wieder mehr dem „etwas verbunden“ gewichen. Weshalb es zu dieser Verschiebung kommt, ist nicht zu ermitteln.

Auch hier zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den Stadtteilen. Ausgesprochen eng fühlen sich die Mieter in Warnemünde, in der Südstadt, in Lütten Klein und Reutershagen mit ihrem Stadtteil verbunden, demgegenüber gibt jeder Fünfte in Dierkow an, sich überhaupt nicht mit seinem Stadtteil zu identifizieren. Auch in Toitenwinkel (18,5%) und Groß Klein (16,8%) ist der Anteil derer, die keinerlei Verbundenheit mit dem Stadtteil entwickelt haben, noch überdurchschnittlich hoch. 2001 allerdings fühlte sich noch jeder Vierte nicht mit dem Stadtteil verbunden. Insgesamt hat sich die Verbundenheit in allen Stadtteilen, verglichen mit 2001 und 1999, erhöht.

Tab. 66: „Fühlen Sie sich mit Ihrem Stadtteil verbunden?“ (in Prozent)

	sehr eng verbunden	etwas verbunden	überhaupt nicht	zus.
Warnemünde	83,2	14,9	2,0	100,0
Lichtenhagen	36,0	51,9	12,1	100,0
Groß Klein	19,5	63,7	16,8	100,0
Lütten Klein	45,2	49,9	5,0	100,0
Evershagen	28,5	62,1	9,3	100,0
Schmarl	27,8	65,7	6,5	100,0
Reutershagen	43,5	51,0	5,5	100,0
Hansaviertel	34,5	51,8	13,6	100,0
KTV	50,6	41,0	8,4	100,0
Mitte	39,8	48,6	11,6	100,0
Südstadt	45,6	48,6	5,8	100,0
Dierkow	16,6	62,8	20,6	100,0
Toitenwinkel	17,8	63,7	18,5	100,0
Insg. 2003	37,1	53,5	9,5	100,0
Insg. 2001	51,5	38,0	10,5	100,0
insg. 1999	36,8	50,0	13,2	100,0

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Abb. 27: Verbundenheit mit dem Stadtteil

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

So zeigt sich zusammenfassend ein ähnliches Ergebnis wie 2001 und 1999. Die Bewohner der Neubausiedlungen (außer Lütten Klein) nehmen ihren Stadtteil weniger als „ihr“ Wohngebiet an. Er ist für sie offensichtlich nach wie vor nicht attraktiv genug, um sich dort wirklich „heimisch“ zu fühlen. Trotz Einkaufsmöglichkeiten und einer gewissen vorhandenen Infrastruktur bleiben diese Stadtteile eher monofunktionale Wohnsiedlungen, die kaum ein eigenes, unverwechselbares Profil entwickelt haben, mit dem man sich positiv identifizieren kann.

Abschließend zum Komplex „Fragen zum Wohnumfeld und zum Stadtteil“ wurde die Frage gestellt, ob die Mieter ihr Wohngebiet für eine sehr gute oder eine sehr schlechte Wohngegend halten. Auch bei dieser Frage zeigt sich gegenüber 2001 und 1999 eine insgesamt etwas positivere Einschätzung, wobei die meisten Werte nah an jenen von 2001 liegen. Mehr als Dreiviertel der Befragten (77,5% - 2001 = 76,8%; 1999 = 69,5%) halten im Durchschnitt ihr Wohngebiet für eine „sehr gute“ bis „relativ gute“ Wohngegend. 20,2% (2001 = 17,5%) der befragten Mieter glauben, dies sei nur „teils/teils“ der Fall und 2,3% (2001 = 5,7%) halten es für eine eher „schlechte“ Wohngegend.

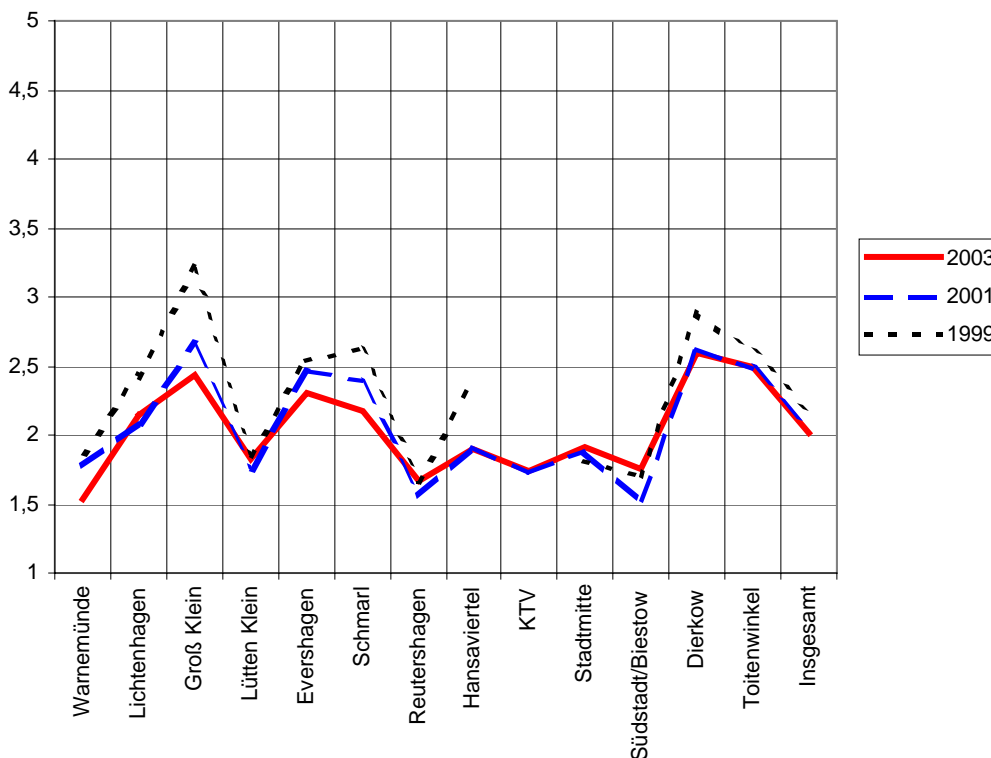
Bei dieser Beurteilung zeigt sich ebenfalls, daß einige Stadtteile weitaus höher in der Gunst der Mieter stehen und überwiegend als „sehr gute“ bis „gute“ Wohngegenden beschrieben werden, während andere weniger positiv eingeschätzt werden. Am besten schneidet Warmemünde ab, gefolgt von Reutershagen, der KTV und der Südstadt. Jeweils über 90% attestieren diesen Stadtteilen, eine „sehr gute“ bis „gute“ Wohngegend zu sein.

Tab. 67: Beurteilung der Wohngegend (in Prozent)

	sehr gute Wohngegend	relativ gute Wohngegend	teils/teils	eher schlechte Wohngegend	schlechte Wohngegend	insg.	Mittelwerte		
							2003	2001	1999
Warnemünde	53,4	40,2	5,9	0,6	0,0	100,0	1,54	1,78	1,87
Lichtenhagen	22,4	43,4	31,3	2,9	0,0	100,0	2,15	2,09	2,42
Groß Klein	6,4	52,8	33,4	5,9	1,5	100,0	2,43	2,65	3,20
Lütten Klein	28,9	59,9	10,5	0,6	0,0	100,0	1,83	1,76	1,86
Evershagen	9,7	54,2	33,0	2,6	0,5	100,0	2,30	2,46	2,54
Schmarl	18,0	53,8	21,7	6,6	0,0	100,0	2,17	2,39	2,63
Reutershagen	36,7	59,4	3,9	0,0	0,0	100,0	1,67	1,57	1,67
Hansaviertel	21,3	69,6	7,1	1,9	0,0	100,0	1,90	1,91	2,37
KTV	35,0	55,6	9,4	0,0	0,0	100,0	1,74	1,73	
Mitte	25,9	56,0	18,0	0,0	0,0	100,0	1,92	1,88	1,81
Südstadt	31,7	62,8	4,5	0,0	1,0	100,0	1,76	1,52	1,69
Dierkow	4,2	34,7	58,6	2,5	0,0	100,0	2,59	2,63	2,88
Toitenwinkel	7,6	43,2	41,6	6,1	1,4	100,0	2,50	2,48	2,59
insg. 2003	23,0	54,5	20,2	2,0	0,3	100,0	2,02		
insg. 2001	24,2	52,6	17,5	4,6	1,1	100,0		2,06	
insg. 1999	21,3	48,2	22,5	7,1	0,9	100,0			2,18

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Abb. 28: Beurteilung der Wohngegend (Durchschnittswerte von 1 = „sehr gute Wohngegend“ bis 5 = „schlechte Wohngegend“) im Vergleich zu 2001 und 1999



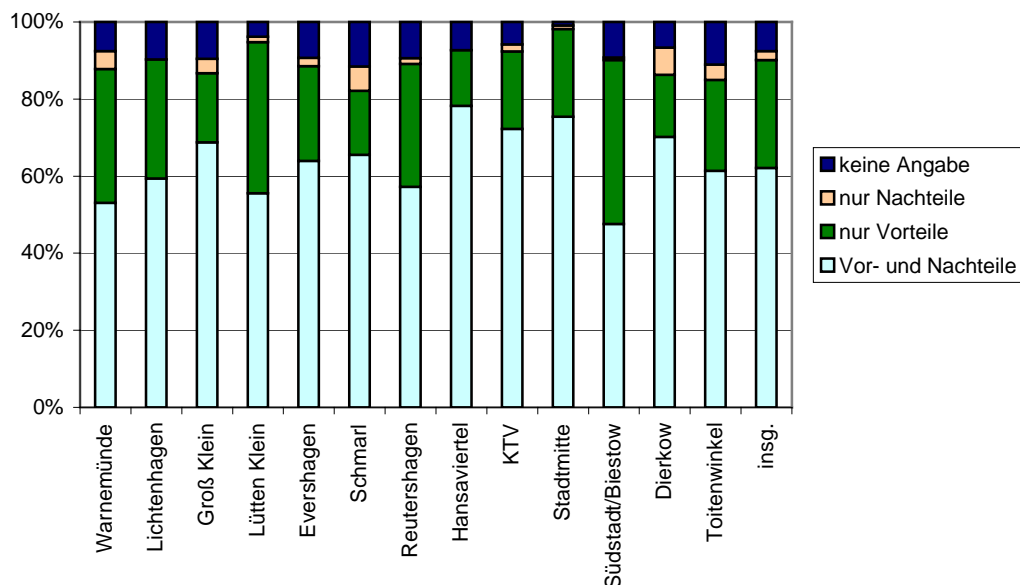
Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Demgegenüber beurteilt nur eine geringe Minderheit in Dierkow, Toitenwinkel, Groß Klein und Evershagen ihren Stadtteil als „sehr gute“ Wohngegend, hier wird vielfach die Einschätzung durch „teils/teils“ eingeschränkt bzw. der Stadtteil als „eher schlechte“ bis „schlechte“ Wohngegend beurteilt. Während sich in Groß Klein und Evershagen die Werte seit 1999 deutlich verbessert haben, ist diese positive Entwicklung in Dierkow weniger ausgeprägt und in Toitenwinkel zeigt sich sogar ein leicht negativer Trend.

5.5.3 Vor- und Nachteile der Stadtteile

Neben der allgemeinen Frage nach der Zufriedenheit wurde - wie bei der Wohnung - danach gefragt, welche Vor- und Nachteile der Stadtteil aus der Sicht der Bewohner hat. Die Frage war offen gestellt und die genannten Stichpunkte sind zu Kategorien zusammengefaßt worden. Die Mehrzahl der Befragten (92,4% - 2001 = 89%) hat die Gelegenheit genutzt und entsprechende Stichworte genannt. Dabei haben 55% sowohl Nachteile als auch Vorteile genannt, etwa 2,3 (2001 = 4%) haben nur Nachteile aufgeschrieben und 28% (2001 = 30%) nur Vorteile. Von denen, die Angaben gemacht haben, haben zusammengenommen 97% (2001 = 95%) mindestens einen Vorteil benannt und 70% (2001 = 66%) mindestens einen Nachteil. Nach Stadtteilen betrachtet zeigen sich vor allem bei der Häufigkeit der Nennung von Nachteilen Unterschiede. Am wenigsten Nachteile genannt (und am häufigsten nur Vorteile) wurden in der Südstadt (48%; 2001 = 54%), Lütten Klein (57%; 2001 = 51%), Warnemünde (58%; 2001 = 61%) und Reutershagen (59%; 2001 = 60%). Dagegen hat man im Hansaviertel (78%), in Dierkow (77%; 2001 = 79%), der Stadtmitte (76%; 2001 = 78%) und in Groß Klein (72%) neben Vorteilen am häufigsten Nachteile genannt. Das Urteil der meist Älteren über ihre „älteren“ Stadtteile fällt also zumeist etwas eindeutiger positiv aus als in den anderen Stadtteilen, wo eine etwas größere Ambivalenz im individuellen Verhältnis zum eigenen Wohngebiet feststellbar ist.

Tab. 68: Antwortverhalten zur Frage nach den Vor- und Nachteilen des Stadtteils (in Prozent)



Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

5.5.3.1 Vorteile des Stadtteils

Wie schon 2001 und 1999 dominieren bei den genannten Vorteilen eindeutig vier Faktoren und zwar in der gleichen Reihenfolge, wie schon 2001. An der Spitze der Nennungen steht mit der gleichen Häufigkeit, wie schon 2001, die Verkehrsanbindung für 48% der Befragten. Mit etwas geringerer Häufigkeit wird, ähnlich wie 1999, die Lage des Wohngebietes von 39,1% der Befragten genannt.

An dritter Stelle folgen günstige Einkaufsmöglichkeiten (34,8% - 2001 = 36,9%) und mit deutlichem Abstand dann an vierter Stelle das Wohnumfeld mit 21,1% (2001 = 17%).

Tab. 69: Vorteile des Stadtteils (Mehrfachnennungen in Prozent der Fälle)

	Warnemün	Lichtenh	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutersh	Hansaviertel	KTV	Mitte	Südstadt	Dierkow	TW	insg. 2003	insg. 2001	insg. 1999
Verkehrsanbindung	17,1	51,9	36,2	61,3	67,1	27,1	37,8	43,5	39,6	31,3	52,2	59,6	47,6	48,0	47,9	40,4
Lage des Ortsteils	65,9	48,1	52,2	24,2	15,8	37,3	46,7	65,2	60,4	69,9	38,0	21,1	33,3	39,1	46,2	40,0
Einkaufen	22,0	35,2	21,7	64,4	41,1	39,0	15,6	26,1	15,1	26,5	30,4	36,8	27,4	34,8	36,9	27,4
Wohnumfeld	9,8	20,4	13,0	17,5	15,2	16,9	47,4	32,6	7,5	12,0	43,5	0,0	14,3	21,1	17,0	38,9
Freizeit/Kult./Sport	12,2	0,0	1,4	10,8	0,6	0,0	2,2	6,5	13,2	9,6	2,2	0,0	0,0	4,7	6,4	5,5
öffentl./privat. Dienstl.	0,0	0,0	2,9	5,7	1,9	0,0	0,0	0,0	0,0	2,4	0,0	0,0	1,2	1,6	6,3	4,7
Subjektive Bindung	9,8	7,4	4,3	1,5	7,6	1,7	3,0	0,0	13,2	12,0	6,5	12,3	14,3	6,5	5,9	1,4
Infrastr. allgemein	2,4	9,3	7,2	21,1	7,6	8,5	5,9	8,7	11,3	8,4	6,5	10,5	3,6	9,6	5,3	5,4
Kinder/Jugendl.	0,0	0,0	2,9	0,0	1,9	0,0	0,7	0,0	0,0	0,0	1,1	0,0	1,2	0,7	3,1	0,5
soziales Umfeld	4,9	0,0	2,9	1,5	0,6	1,7	7,4	2,2	7,5	1,2	3,3	1,8	2,4	2,7	1,6	1,7
Parkmöglichkeiten	2,4	5,6	0,0	1,0	0,0	5,1	0,7	2,2	0,0	0,0	1,1	1,8	2,4	1,2	1,2	0,2
urbanes Leben	2,4	0,0	0,0	0,5	0,0	1,7	0,0	0,0	11,3	1,2	0,0	0,0	0,0	0,9	0,6	2,0
Ortsteilzentrum	2,4	3,7	0,0	2,1	0,0	0,0	0,7	0,0	0,0	2,4	0,0	0,0	0,0	1,0	0,5	0,4
sonstiges	22,0	3,7	10,1	7,2	3,2	8,5	10,4	6,5	18,9	4,8	7,6	5,3	4,8	7,7	7,7	5,7
keine Vorteile	0,0	3,7	4,3	0,0	0,6	1,7	3,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	0,1	0,9

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Die anderen Nennungen beziehen sich auf Merkmale der Infrastruktur (gute Infrastruktur allgemein, gute öffentliche und private Dienstleistungen, gute Freizeit-/Kultur-/Sportmöglichkeiten, zusammen 16%). Die restlichen Faktoren sind jeweils nur von einzelnen genannt worden (soziales Umfeld, urbanes Leben, subjektive Bindung, gute Parkmöglichkeiten usw. - zusammen etwa 20%).

Unter „gute Verkehrsanbindung“ wurden Nennungen zusammengefaßt, die sich sowohl auf eine gute Anbindung durch den ÖPNV beziehen als auch darauf, daß eine gute Anbindung an die Hauptverkehrsadern des Individualverkehrs gegeben ist („5 Min bis Straba/Bus“, „Anbindung in alle Richtungen“, „Anschluß Nahverkehr“, „Autobahnanbindung“, „gute Bus und Bahnverbindungen“, „durch Straßenbahn nahe Zentrum“, „günstige Verkehrsanbindung“, „günstiger Anschluß zur Stadt“, „gute Anbindung“, „gute Nahverkehrsverbindungen“, „gute Verbindung mit Bahn und Bus“, „gute Verkehrslage“, „schnell in der Stadt/ in Warnemünde“, „Straßenbahn“, „super Nahverkehr“).

Unter der Kategorie „Lage des Wohngebietes“ wurden jene Stichworte zusammengefaßt, die sich darauf beziehen, daß vom Stadtteil aus die Zentren, Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten sowie die Arbeitsplätze gut zu erreichen sind. Insgesamt wurden die verschiedensten Lagevorteile genannt („*allgemeine Lage*“, „*am Wasser*“, „*angenehme Wohnlage, angenehme Umgebung*“, „*Aufwertung durch IGA*“, „*dicht am IGA Strand*“, „*IGA*“, „*IGA-Gelände*“, „*Nähe zur IGA (später hoffentlich Volkspark)*“, „*Citylage*“, „*dicht am Stadtkern*“, „*dicht am Strand*“, „*dicht an Autobahn*“, „*dicht an Ostsee*“, „*dicht an Uni*“, „*die Stadtteillage ist günstig durch viel Grün Parkanlagen*“, „*direkt im Zentrum*“, „*gute Lage*“, „*gute Lage zur Natur*“, „*gute Lage zur Ostsee*“, „*gute Luft, gute Landschaft, weite freie nahe Natur, Seenähe, Freiheit von Stadtlärm*“, „*im Zentrum*“, „*Innenstadtlage*“, „*mittendrin*“, „*Nähe Barnstorfer Wald*“, „*relativ ruhige Wohngegend*“, „*ruhige Lage*“, „*Strandnähe*“).

Unter „gute Einkaufsmöglichkeiten“ sind Nennungen, wie „*Einkaufen gut*“, „*viele Geschäfte*“ o.ä. zusammengefaßt worden („*alle Einkaufsmöglichkeiten sind vorhanden - kurze Wege*“, „*ausreichend Einkaufsmöglichkeiten*“, „*Einkaufsmöglichkeiten*“, „*Geschäfte sind leicht zu erreichen*“, „*Kaufhalle*“, „*Lebensmitteleinkauf*“)

Unter der Kategorie „Wohnumfeld“ wurde all das zusammengefaßt, was sich auf Grün- und Freiflächen, Höfe usw. sowie auch auf die städtebauliche Struktur bezieht („*zwei Parks in unmittelbarer Nähe*“, „*Anlage Schwanenteich*“, „*ausreichende Grünanlagen*“, „*Bäume*“, „*Begrünung*“, „*gepflegte Umgebung*“, „*gepflegter Stadtteil*“, „*gepflegtes Umfeld*“, „*grün*“, „*grüne Oase*“, „*Grünflächen*“, „*gutes Umfeld*“, „*Naturnähe*“, „*sauber*“, „*sauberer Stadtteil*“, „*sauberes gepflegtes Umfeld*“, „*Sauberkeit*“, „*schöne Wohngegend*“, „*viel Grünanlagen*“, „*viel Natur*“).

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

Die Lage des Wohnortes wird vor allem von Bewohnern der ostseenahe Stadtteile Warnemünde, Groß Klein und Lichtenhagen (hier wird häufig auf die Strandnähe und auf die IGA verwiesen) sowie von den Bewohnern der innenstadtnahen Stadtteile bzw. der Stadtmitte in der Vordergrund gestellt. Die Einwohner Lütten Kleins, Evershagens, Schmarls, Dierkows und Toitenwinkels hingegen halten die Lage ihres Stadtteil viel weniger für einen besonderen Vorteil. Es gibt damit in Rostock eine deutliche Orientierung einerseits auf die Stadtmitte als

Zentrum und andererseits auf die Ostsee, den Strand und Warnemünde als besonderem Teil bzw. als besondere Lagegunst der Hansestadt.

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

Ein gutes Wohnumfeld wird besonders in Reutershagen und der Südstadt als besonderer Vorteil benannt. In Dierkow hat das niemand als Vorteil angegeben und auch in der KTV und Warnemünde gilt ein gutes Wohnumfeld nicht als besonderer Vorteil.

Die anderen genannten Merkmale wurden folgendermaßen zusammengefaßt:

- Freizeit/Kultur/Sport: „Badeort“, „Freizeitangebot“, „Gaststätten, Disco, Kino“, „gute Freizeitmöglichkeiten“, „gute kulturelle Möglichkeiten“, „Kino“, „Kneipen“, „Kultur“, „Schwanenteich zum spazieren gehen“, „sehr gute Sportmöglichkeiten“
- Öffentliche/private Dienstleistungen: „alle Ämter vor Ort“, „Nähe zum Ortsamt“, „Behördenangelegenheiten können hier geregelt werden“, „AOK“, „Bank in der Nähe“, „Dienstleistungen gut erreichbar“
- Subjektive Bindung (und individuelle Vorteile): „Bekannte in Nähe“, „vertraute Umgebung seit vielen Jahren“, „Mann und ich hier geboren und aufgewachsen“, „Verwandte wohnen hier“, „nahe bei Familie und Freunden“, „Nähe von Familie und Freunden“, „Nähe zu Kindern“, „schon immer hier gewohnt“, „meine Heimatstadt“, „Nähe und Kontakte der Bewohner“, „Kita dicht an Wohnung“, „günstige Lage zum Garten“, „Arbeit in der Nähe“, „kurzer Arbeitsweg“, „kurzer Schulweg“
- Infrastruktur allgemein: „alle Ärzte“, „alle Einrichtungen vorhanden“, „alles da Geschäfte Arzt Bus Grünanlagen Straßenbahn“, „Ärztehaus“, „ärztliche Versorgung“, „med. Versorgung“, „gute Gaststätten“, „gute Infrastruktur“, „verbesserte Infrastruktur“, „sehr gute Versorgungseinrichtungen sehr gute med. Einrichtungen“, „Versorgungsangebot“
- Kinder/Jugendliche: „Kinderfreundlich“, „Kinderspielplätze“, „Spielmöglichkeiten für Kinder“
- Soziales Umfeld (positiv): „Bewohnerfreundlich tagsüber“, „das freundliche Umfeld“, „gute Mischung von alt und jung“, „gutes Zusammenleben“, „junger Stadtteil“, „keine Randalen“, „ruhiges Umfeld“, „sozial besseres gehobenes Umfeld“, „viele nette junge Leute“, „vorwiegend alte Menschen“, „gutes soziales Umfeld“, „wenig soziale Problemfälle“
- Parkmöglichkeiten „ausreichend Parkplätze“, „großer Parkplatz in der Nähe“, „gute Parkmöglichkeiten“, „Parkplatz“, „viele Garagen“
- Urbanes Leben: „„gemütlicher“ Stadtteil“, „großes Kneipenangebot“, „hier ist immer was los, viele Cafés, viele junge nette Leute“, „Kneipenlandschaft“, „lebendiger Stadtteil“, „Lütten Klein = Grosstadtflair bei Nacht und Tag“, „sehr belebt“, „Sommer turbulent“
- Ortteilzentrum: „Bummelmeile“, „Hanse Passage“, „Markt“, „schöner Boulevard“

- Sonstiges: „alles sehr gut“, „Altbau“, „angenehmes Wohnflair“, „Architektur“, „ausreichend Abstand der Blöcke“, „Aussehen des Stadtteils“, „bessere Luft als in Innenstadt“, „das besondere Flair“, „frische Luft und Sonne“, „großzügige Bauweise“, „großzügige Gestaltung“, „günstige Miete“, „gute Geh- u. Fahrradwege“, „hübsche Häuser“, „ich liebe die Innenstadt“, „kein Plattenbau“, „keine Beengtheit“, „keine enge Bebauung“, „kurze Wege“, „kurzer Weg zum Krankenhaus für Notfall“, „nicht so groß“, „Radfreundliches Umfeld“, „Radwege“, „saubere Luft“, „schön hier“, „schöne Stadt“, „Stadtteil mit sehr guter städtebaulicher Planung und Ausstattung und Lage im Stadtgebiet“, „überschaubar“

Vorteile des Stadtteils wurden, wie schon in den Jahren zuvor, auch von jenen benannt, die eigentlich nicht so gerne in ihrem Wohngebiet leben. Ein Vergleich derjenigen, die gerne in ihrem Stadtteil leben (Noten 1 und 2) mit denjenigen, die eher ungern dort wohnen (Noten 3, 4 und 5) zeigt, daß die Unzufriedenen den Vorteil „Wohnumfeld“ deutlich weniger nennen (12% gegenüber 22% bei den Zufriedenen), dafür wird die subjektive Bindung an den bzw. der individuelle Vorteil des Wohnstandortes deutlich stärker betont als von den Zufriedenen (13% gegenüber 6%). Ansonsten gibt es kaum noch Unterschiede in den Antworten der Unzufriedenen und Zufriedenen.

5.5.3.2 Nachteile des Stadtteils

Bei den genannten Nachteilen gibt es noch weniger als in den Jahren zuvor klar im Vordergrund stehende einzelne Faktoren, sondern es werden meist eine ganze Reihe von Nachteilen genannt. Hohe Lärmbelästigung, fehlende Angebote für Freizeit/Kultur/Sport und mangelnde Parkmöglichkeiten stehen nicht mehr an der Spitze der genannten Nachteile. Diese Faktoren sind deutlich weniger genannt worden als in den Vorjahren, weshalb der Faktor „mangelnde Einkaufsmöglichkeiten“ trotz einer insgesamt weniger häufigen Nennung nun den ersten Rang einnimmt. Es folgen ziemlich gleichauf die Faktoren „Wohnumfeld“, soziales Umfeld“, „Lärm“, Freizeit/Kultur und „Parken“ mit etwa jeweils 8% der Nennungen.

Ungünstige Einkaufsmöglichkeiten gelten besonders in Reutershagen und der Stadtmitte als hervorzuhebender Nachteil. Hier werden besonders fußläufige Möglichkeiten für den Einkauf von Lebensmitteln vermißt. Aber auch anderes wird aus allen Stadtteilen genannt: „Billigläden fehlen“, „das ehemalige Einkaufszentrum Haltestelle Warnowallee ist schäbig!“, „Einkaufsmöglichkeiten für Textilien“, „kaum/keine Einkaufsmöglichkeiten“, „Einkaufsmöglichkeiten Lebensmittel“, „fehlendes Fischgeschäft“, „für mich ist Aldi zu weit, der Bau stört alle“, „Geschäfte und Gaststätten“, „größeres Kaufhaus fehlt“, „gute Konfektionsgeschäfte fehlen“, „kein ALDI“, „kein EKZ“, „kein modernes Kaufhaus“, „keine Geschäfte in unmittelbarer Nähe“, „kleine Läden werden geschlossen“, „Schließung der Spar-Kaufhallen im Stadtteil!“, „teurer Einzelhandel“, „weite Entfernung zum Supermarkt“, „wenig Auswahl für Oberbekleidung u.ä.“, „zu teure Einkaufsmöglichkeiten im Umfeld“.

Tab. 70: Nachteile des Stadtteils (Mehrfachnennungen in Prozent der Fälle)

	Warnemünde	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reutershagen	Hansaviertel	KTV	Stadtmitte	Südstadt	Dierkow	Toitenwinkel	Insg..2003	Insg..2001	Insg. 1999
Einkaufen	12,2	3,7	13,0	5,7	13,3	10,2	15,6	10,9	7,5	14,5	7,6	14,0	14,3	11,0	13,3	17,0
Wohnumfeld	0,0	13,0	10,1	9,3	8,9	6,8	1,5	13,0	24,5	8,4	5,4	5,3	9,5	8,4	10,4	18,4
Soziales Umfeld	4,9	11,1	13,0	5,2	13,9	13,6	5,2	6,5	0,0	2,4	12,0	7,0	11,9	8,3	10,9	9,4
Lärm	4,9	1,9	1,4	4,6	3,2	3,4	6,7	15,2	17,0	41,0	6,5	5,3	7,1	8,2	23,3	13,2
Freizeit/Kultur	7,3	11,1	10,1	8,2	13,9	5,1	3,7	4,3	0,0	4,8	7,6	14,0	9,5	8,1	20,3	11,9
Parken	7,3	3,7	5,8	4,6	5,7	0,0	7,4	23,9	32,1	26,5	1,1	1,8	2,4	8,1	14,7	15,7
Verkehrsanbindung	2,4	3,7	10,1	4,6	5,7	32,2	4,4	2,2	5,7	2,4	5,4	8,8	8,3	6,9	7,4	5,4
Sonstiges	26,8	5,6	13,0	6,7	5,1	1,7	3,7	6,5	11,3	3,6	1,1	5,3	7,1	6,3	9,1	13,8
keine	2,4	3,7	7,2	5,7	3,8	5,1	8,1	0,0	0,0	4,8	4,3	3,5	1,2	4,5	0,2	4,8
Kinder/Jugendliche	2,4	3,7	4,3	1,5	6,3	1,7	0,0	8,7	1,9	2,4	4,3	8,8	6,0	3,7	9,6	3,8
Infrastruktur allgemein	2,4	7,4	2,9	2,6	0,6	6,8	1,5	2,2	3,8	1,2	1,1	14,0	6,0	3,3	0,6	7,0
Straßen/Gehwege	7,3	1,9	2,9	3,1	1,9	0,0	5,9	2,2	5,7	3,6	1,1	1,8	1,2	3,0	4,9	4,3
Lage des Stadtteils	0,0	7,4	0,0	3,6	1,3	1,7	2,2	21,7	0,0	2,4	2,2	0,0	2,4	2,8	3,6	5,2
Betonwüste	0,0	1,9	4,3	4,1	3,2	1,7	0,0	4,3	0,0	1,2	3,3	8,8	0,0	2,6	5,5	5,5
Kriminalität/Vandalismus	0,0	5,6	4,3	2,6	2,5	1,7	0,0	0,0	0,0	1,2	0,0	12,3	3,6	2,5	3,3	3,5
Verkehrsaufkommen	4,9	0,0	0,0	2,6	0,0	1,7	2,2	4,3	1,9	7,2	4,3	0,0	1,2	2,2	7,8	8,4
Sanierung	0,0	0,0	0,0	1,5	0,0	1,7	1,5	4,3	1,9	2,4	1,1	0,0	1,2	1,2	0,4	
Ortsteilzentrum	2,4	0,0	0,0	0,0	3,8	1,7	0,0	2,2	0,0	1,2	0,0	0,0	0,0	0,9	0,4	1,2

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Das Wohnumfeld wird insbesondere in der KTV als Nachteil benannt. Hier und anderswo gab es dazu folgende Anmerkungen, wobei insbesondere Hunde und deren Hinterlassenschaften sowie „Dreckecken“ allgemein als störend empfunden werden: „*die Gebäuderuinen auf dem Brink*“, „*Schandfleck ehemalige Mehrzweckhalle und deren Umfeld*“, „*Dreckecken im Stadtteil (Baltic)*“, „*dreckig durch Hunde*“, „*sehr viele Hunde die den Krinkelgraben verunreinigen*“, „*zu viele Hundebesitzer die den Hundekot nicht entsorgen*“, „*Hundekot*“, „*Hundekot en masse*“, „*Taubendreck*“, „*mangelt an Sauberkeit*“, „*Sauberkeit und Ordnung*“, „*schlechtes Umfeld*“, „*ungepflegte Grünanlagen Parkplätze*“, „*Verschmutzung durch Fussballfans*“, „*angetrunkene lärmende Leute pinkeln in die Büsche*“, „*Vorgartenpflege*“, „*zu wenig Grünflächen*“, „*zu wenig Sitzbänke an den Wegen für ältere Bürger*“.

Das soziale Umfeld gilt besonders in Evershagen, Schmarl und Groß Klein als ein besonderer Nachteil, aber etwas überdurchschnittlich ist mit 12% auch die Anzahl der Nennungen aus der Südstadt. Auffällig bei dieser Kategorie ist, daß es in diesem Jahr nicht nur um die allgemein bekannten Ressentiments gegenüber den „üblichen“ Rand- und Problemgruppen (Jugendliche, Ausländer, sog. Asoziale usw.) geht, sondern es gibt offensichtlich eine neue Form von „unerwünschten Nachbarn“ und das sind in den Augen etlicher jüngerer Mieter die Senioren. Noch häufiger als über Ausländer und soziale Randgruppen wurde in diesem Jahr über „*nörgelnde Rentner*“ geschimpft. „*Sehr überaltert*“ und „*zu hoher Rentneranteil*“ waren dabei noch die freundlichsten Bemerkungen („*Durchschnittsalter zu hoch*“, „*fast nur alte Leute*“, „*alte meckernde Leute*“, „*Altersheim von Rostock*“, „*verbitterte Senioren*“, „*zunehmende Vergreisung*“, „*Überalterung und Isolierung der ‚Neuzugänge‘*“ usw.). Möglicherweise wird

diese Wahrnehmung durch die gegenwärtig allgemein stattfindende Diskussion um die Überalterung der Gesellschaft und die ungesicherten Renten beeinflusst, denn bisher gab es solche Bemerkungen nur als Randerscheinung in den Befragungen. Ansonsten gibt es die üblichen Beschwerden aus den verschiedenen Stadtteilen, wobei besonders die Imbißbuden und ihr „soziales Umfeld“ im Kreuzfeuer der Kritik stehen. („*Asiaimbiß (Kopenhagener Str.) Problemzone*“, „*zunehmende Budenkultur*“ u.ä. sowie: „*Alki-Sudelecken an ehemaliger Sporthalle, Uringestank*“, „*Trinker in den Grünanlagen (Kringelgraben hinter Spar)*“, „*am Scharren viele Assis*“, „*Alkoholsucht vieler Menschen*“, „*betrunkene Obdachlose*“, „*asoziales Umfeld*“, „*Ausländeranteil ist zu hoch (Russen)*“, „*man hört immer mehr russisch*“, „*fast nur noch Ausländer*“, „*hohe Arbeitslosigkeit*“, „*Arbeitslosigkeit zu hoch*“, „*hoher Anteil an Arbeitslosen*“, „*hoher Anteil sozial schwacher Mieter*“, „*soziale Problemfälle*“, „*kein gutes soziales Umfeld*“, „*kinderfeindlich*“, „*Leute fühlen sich nicht verantwortlich*“, „*Sozialstruktur*“, „*soziale Spannungen*“, „*unausgewogene soziale Struktur*“, „*zunehmend Familien, die sich zu wenig um ihre Kinder kümmern*“, „*zuviel sozialer Sprengstoff*“).

Lärmbelästigung verschiedenster Art gilt in der Stadtmitte (Baumaßnahmen, Verkehr, Feste), in der KTV (Verkehr, Baumaßnahmen) und dem Hansaviertel (Sportveranstaltungen) als ein herausragender Nachteil („*Autoverkehr*“, „*Baulärm*“, „*bei geöffnetem Fenster viel Lärm vom Hauptbahnhof u. ZOB*“, „*Belästigung durch Fußballfans*“, „*Belästigung durch viele LKW's*“, „*gewachsener Verkehrslärm ohne Lärmschutz*“, „*großer Geräuschpegel durch Kneipen*“, „*Lärm nachts Kneipen*“, „*Großveranstaltungen mit lauter Musik*“, „*Hubschrauberlärm vom Krankenhaus*“, „*im Sommer zu laut*“, „*Lärm auf der Straße (trotz Zone 30) ständig Martinshorn vom Holbeinplatz*“, „*Lärm B105*“, „*Lärm der Autobahn*“, „*Lärm durch Schülerfreizeitzentrum*“, „*Lärmbelästigung*“, „*Lärmbelästigung durch Linienbusse Versorgungsfahrzeuge sowie Anlieger*“, „*Lärmbelästigung durch Veranstaltungen in der Innenstadt*“, „*lärmende Jugend nachts*“, „*laute Fußballspiele*“, „*laute Hamburger Straße*“, „*laute Nachbarn*“, „*Ruhestörungen*“, „*Stadtfeste-Belästigung*“, „*ständige Lärmbelästigung bei Warenannahme*“, „*Straßenlärm Autos*“, „*zu oft Rasen gemäht, keine Notwendigkeit*“).

Fehlende Kultur-/Freizeit-/Sportangebote werden vorrangig in Evershagen, Lichtenhagen und im Nordosten als besonderer Nachteil angegeben. In der Stadtmitte, KTV und Warnemünde, wo sich gegenwärtig die meisten dieser Angebote konzentrieren, ist das kein Problem („*fehlende Freizeitangebote*“, „*kaum Kulturangebot*“, „*keine kulturellen Einrichtungen*“, „*wenig Kultur und Bildung*“, „*kaum Möglichkeiten abends noch etwas zu unternehmen*“, „*kein Kino*“, „*kein schönes Cafe*“, „*keine ausreichende Gaststätten*“, „*es fehlt eine Schwimmhalle*“, „*keine Schwimmhalle*“, „*Schwimmbad*“, „*kein Schwimmbad (Seniorenschwimmen)*“, „*kein Sportplatz*“, „*keine Sportmöglichkeit für Rentner*“, „*nicht viel los*“, „*nichts los*“, „*Stadthalle einziges kulturelles Angebot*“, „*zu wenig los für ältere Menschen*“, „*zu wenig Treffpunkte*“).

Mangelnde Parkmöglichkeiten sind vor allem in der Stadtmitte, im Hansaviertel und in der KTV ein Nachteil („*auf Gehweg ständiges Parken trotz Parkverbot*“, „*ewige Parkplatzsuche*“, „*extrem schlechte Parkverhältnisse*“, „*fehlende Parkmöglichkeiten*“, „*keine Besucherparkplätze*“, „*keine Garagen in Nähe*“, „*keine ruhigen Parkmöglichkeiten, gleich kommt die Politesse*“, „*Parkplätze direkt vor den Fenster*“, „*Parkplatzsituation sehr schlecht*“, „*Seit IGA Parkplatzmangel*“, „*zuwenig freie Parkplätze fürs Einkaufen Parkhäuser zu teuer*“).

Neben diesen sechs Nachteilen werden aber auch andere Faktoren erheblich häufiger benannt, als dies bei der Frage nach den Vorteilen der Fall ist. So ist eine schlechte Verkehrsanbindung vor allen in Schmarl und Groß Klein ein Problem sowie im Nordosten der Stadt („*abends und am Wochenende schlechte Verkehrsanbindung*“, „*Ampelschaltungen stören in den Hauptstrassen den fließenden Verkehr*“, „*Ampelsystem*“, „*schlecht geschaltete Ampelanlagen*“, „*zu viele Ampeln*“, „*Autoverbindung zur Stadtautobahn*“, „*Bahn fährt durch*“, „*Bus fährt nur außen um Stadtteil*“, „*Buseinsparung*“, „*Busverbindung könnte besser sein*“, „*durch die Straßenbahnanbindung aus unserem Wohngebiet schlechte Busverbindung zur Südstadt*“).

Unter „Sonstiges“ wurde folgendes genannt: „*der ganze Rostocker Nordwesten hat keinen Fahrkartenschalter der Deutschen Bahn mehr!*“, „*durch Medien verschrien*“, „*GK ist verrufen*“, „*schlechtes Image*“, „*häßlichster Stadtteil von HRO*“, „*generell wenig Leben auf den Strassen*“, „*Getränkestände an den Strassen*“, „*Kioske hinter dem Haus*“, „*hohe Mieten*“, „*hohe Preise*“, „*im Sommer zu überlaufen*“, „*Jugendlicher Nachwuchs fehlt zunehmend*“, „*Kampfhunde im Haus*“, „*keine preiswerten Übernachtungsmöglichkeiten für Besucher*“, „*Ladenleerstand*“, „*leergezogene Häuser*“, „*Möwenbelästigung*“, „*Radfahrer auf Gehwegen*“, „*schlechte Gewerbestruktur*“, „*Straßensperrungen bei Stadionveranstaltungen*“, „*Überhand an Touristen*“, „*Urlauberstrom*“, „*viele leerstehende Wohnungen, es fehlen junge Familien*“, „*im Winter ausgestorben*“, „*WIRO-Büro ungünstig gelegen*“, „*zu viele Menschen*“, „*zu wenig Jobs*“).

Unter die weiteren Kategorien wurde folgendes subsummiert:

- Kinder/Jugendliche: „*kein Gymnasium!*“, „*keine Gesamtschule*“, „*Kinder müssen nach Toitenwinkel zur Schule*“, „*Schule zu weit entfernt*“, „*keine Freizeitmöglichkeiten für jugendliche und Kinder*“, „*keine Spielplätze*“, „*nichts für Jugendliche, vom Kern Rostock abgeschnitten*“, „*wenig Angebote für Jugendliche*“, „*wenig Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche*“, „*wenig gute Spielplätze*“, „*wenig Jugendclubs*“, „*zu wenig "vernünftige" Spielplätze*“
- Infrastruktur allgemein: „*Briefkasten abgebaut*“, „*Aufstellung von weggenommenen Briefkästen*“, „*kein Briefkasten Poststelle*“, „*Briefkasten*“, „*Entfernung zu Ärzten*“, „*keine Post*“, „*fehlende med. Einrichtungen*“, „*Geldinstitute, Post*“, „*keine Apotheke*“, „*keine Arztpraxen*“, „*keine öffentliche Toilette*“, „*schlechte Infrastruktur*“, „*Sparkasse*“, „*Tankstellen liegen ungünstig*“, „*Waschsalon fehlt*“
- Straßen/Gehwege: „*desolate Gehwege*“, „*kaputte Bürgersteige*“, „*fehlender Gehweg*“, „*Gehwege zum Teil in schlechtem Zustand*“, „*Gehwege Stolperfallen*“, „*keine Fahrradwege*“, „*enge Strassen*“, „*kaputte Straßendecke*“, „*Straßenpflaster enorm schlecht u. reparaturbedürftig*“, „*schlechte Strassen*“
- Lage des Stadtteils: „*abgelegen vom Zentrum*“, „*Entfernung zur Innenstadt*“, „*Entgegen Mietspiegel keine gute Wohnlage*“, „*direkt an der Stadtautobahn*“, „*Kopenhagener Str. - Durchgangsverkehr und Raserei*“, „*lange Wege zu den Kulturinstitutionen*“, „*leider Autobahnanschluß*“, „*Nähe zum Ostseestadion*“, „*Stadion Lautstärke während des Spiels*“, „*weit weg von Kultur Theater usw.*“

- Betonwüste: „60er Jahre Bauten nicht schön“, „Anordnung der Wohnblöcke bieten zu viele Windkanäle“, „Bebauung durch zu lange Gebäude zu eng, Gebäude zu hoch, dadurch windig“, „Architektonische Einöde“, „keine schöne Architektur“, „Plattenbau wo man hinschaut“, „uniformierte Häuser“, „nicht so individuell wie Innenstadt“, „billige Bausubstanz (z.B. sehr dünne Innenwände)“, „enge Bebauung“, „Häuser stehen sehr dicht zusammen“, „Neubau Blockhaus“
- Kriminalität/Vandalismus: „abends Unsicherheit auf der Straße“, „Angst vor Kriminalität“, „häufige Beschädigung von Sachen“, „hohe Kriminalität“, „jugendliche Banden“, „Kriminalität noch zu hoch“, „Polizei kümmert sich nicht um Ordnung und Sicherheit“, „Schmiere-reien an Wänden, Trafokästen usw.“, „Vandalismus bei Leerstand“, „Vandalismus Brink“
- Verkehrsaufkommen: „enorme Erhöhung des Verkehrs“, „großes Verkehrsaufkommen“, „Nobelstraße als Autobahnanschluß“, „sehr hohe Verkehrsbelastung“, „tagsüber viel Verkehr“, „Verkehrsbelästigung“, „viel Verkehr- Südring“, „viel zu schnelle Autos“, „zu viele PKW im Wohngebiet“
- Sanierung: „alte Bausubstanz in die die WIRO nicht genug saniert bzw. instand hält“, „alte Bauweise“, „durch schlechte Fenster zu laut“, „einige unschöne unsanierte halbleer-stehende Gebäude“, „keine optimale Sanierung“, „nicht sanierte Wohnblöcke“, „unterschiedliche Sanierungsstandard der Fassaden bei den verschiedenen Wohnungsgesellschaft“
- Ortsteilzentrum: „fehlendes Stadtteilzentrum“, „Geschäftsstraße fehlt“, „kein Stadtteilzentrum“

5.5.4 Steigerung der Zufriedenheit durch Maßnahmen im Stadtteil

Seit 1990 sind in den Stadtteilen Rostocks eine Vielzahl von öffentlich und privat finanzierten Maßnahmen durchgeführt worden, die der Verbesserung der Wohnsituation, des Wohnumfeldes, der Infrastruktur usw. dienen, mithin zur Verbesserung der Lebensqualität in den Stadtteilen beigetragen haben. In den vorangegangenen Befragungen wurde die Frage gestellt, ob diese Maßnahmen zur Steigerung der subjektiven Zufriedenheit beigetragen haben oder nicht. Vorgegeben waren dabei fünf Antwortmöglichkeiten von „ja, ausreichend und zufriedenstellend“ bis „nein, nichts gemacht“. In der diesjährigen Befragung wurde anstelle dieser geschlossenen Frage in offener Form danach gefragt, welche Maßnahmen sich nach Meinung der Befragten positiv auf das Leben im Stadtteil ausgewirkt haben und welche eher negativ. Außerdem sollte angegeben werden, welche Maßnahmen noch nötig sind, damit die Lebensqualität im Stadtteil sich weiter verbessern kann. Die Befragten sollten in kurzen Stichworten ihre Meinung dazu wiedergeben. Die überwiegende Mehrzahl der Befragten (84%) hat zumindest in einem der drei Bereiche eine Antwort gegeben. Dabei haben insgesamt genau drei Viertel der Befragten positive Dinge genannt, nur 47% haben in der Rubrik „Negatives“ etwas angegeben und 63% haben auf noch durchzuführende Maßnahmen aufmerksam gemacht. Allerdings, wie das bei offenen Fragen meistens der Fall ist, haben die Befragten nicht immer konkrete Maßnahmen benannt, sondern oft allgemeine Merkmale, Zustände, Probleme, Mängel usw. beschrieben. Es sind dabei sehr viele verschiedene Dinge genannt worden. Es wurde daher versucht, diese verschiedenartigen textlichen Angaben zu bestimmten übergeordneten Kategorien zusammenzufassen. Nicht immer war ein Stichwort

allerdings ganz genau zuzuordnen, so daß vieles auch zu „Sonstiges“ zugeordnet werden mußte.

Im folgenden soll nun beschrieben werden, welche Kategorien gebildet wurden und welche gemachten Angaben aus dem Fragebogen darunter jeweils für „positiv“, „negativ“ und „noch nötig“ subsummiert wurden. Die Reihenfolge orientiert sich an der Häufigkeit, mit der diese Kategorien im Sinne von „positiv“ genannt wurden. Fast alle der gebildeten Kategorien enthalten positive und negative Merkmale gleichermaßen. Beispielsweise wird von vielen die Schaffung von Einkaufsmöglichkeiten in den Stadtteilen als Maßnahme bzw. Entwicklung gelobt, weil sich das positiv ausgewirkt hat. Gleichzeitig vermerken andere aber in der gleichen Kategorie, es gäbe bei ihnen noch zu wenig Einkaufsmöglichkeiten bzw. bestimmte Waren wären nicht erhältlich o.ä. Als notwendig wird unter der Kategorie „Einkaufen“ also die Schaffung weiterer Einkaufsmöglichkeiten genannt.

Weil alle Kategorien, wenn auch mit unterschiedlichem Gewicht, offensichtlich wichtig für das Wohlbefinden sind, ist die Rangfolge der einzelnen Maßnahmen bei einer positiven bzw. negativen Beurteilung in einigen Bereichen sehr ähnlich (siehe Tabelle 71), denn z.B. das Erscheinungsbild des Stadtteils ist sowohl in positiver als auch negativer Hinsicht bedeutsam, daher gibt es aus beiden Perspektiven Anmerkungen sowie entsprechende Handlungsempfehlungen.

Erscheinungsbild des Stadtteils

Als positiv werden von etwa jedem dritten Befragten Maßnahmen bewertet, die das Erscheinungsbild des Stadtteils verbessert haben (33,7%). Insbesondere die Sanierungsmaßnahmen in den letzten Jahren, die Fassadengestaltung u.ä. haben für viele dazu beigetragen, daß das gesamte Erscheinungsbild der Stadtteile freundlicher geworden ist. Dementsprechend stehen solche Aussagen wie die folgenden für die positive Beurteilung von durchgeführten Maßnahmen im Stadtteil: *„allgemeine Modernisierungen durch verschiedene Wohnungsgesellschaften“*, *„daß alles saniert wurde, es sieht alles schön bunt jetzt aus, eben besser“*, *„Gesamtbild ansehnlich durch frische Farbe und Pflege des Stadtteils“*, *„Häuser, die vor 100 Jahren gebaut wurden haben wieder schöne Fassaden“*, *„Stadtteil ist fast komplett saniert, das läßt alles freundlicher u. lebensfroher erscheinen“*, *„die geschmackvollen Neubauten“*. Meistens werden in den Antworten allgemeine Begriffe genannt: *„Modernisierungsmaßnahmen“*, *„Sanierung Altbausubstanz“*, *„Sanierung der Gebäude“*, *„Sanierung der Gegend“*. Mitunter werden auch Details angesprochen: *„Sanierung neuer Markt Brunnen“*, *„Innenstadt“*, *„Boulevardbau“*, *„Reparatur der Brunnen“*, *„Neugestaltung des Bahnhofs“*, *„Heiligengeisthof Umgestaltung“*, *„Sportplatz“*, *„Abriß der Grundschule = Grünfläche“*, *„Fahrstühle an Häusern“*, *„Gestaltung der Spielplätze“* usw.

Nicht alle Maßnahmen finden aber die ungeteilte Zustimmung der Bewohner. Es werden auch eine ganze Reihe von Kritikpunkten genannt. Das Erscheinungsbild des Stadtteils steht auch an erster Stelle der negativen Einflußfaktoren, indem 17,7% der Befragten hierzu entsprechende Anmerkungen gemacht haben. Zunächst wird von einigen *„die schleppende u. etappenweise Ausführung der Maßnahmen“* bemängelt, weil sie *„zu übermäßig langer Bela-*

stung im engeren Wohnumfeld führt“. Von den „ständigen Sanierungen und Baustellen“ haben viele Bewohner inzwischen genug. Aus verschiedenen Gründen haben sich einzelne Maßnahmen aber auch negativ auf das Erscheinungsbild des Stadtteils ausgewirkt. Beklagt wird z.B., daß „alle möglichen Flächen zugebaut“ wurden, daß „zu eng bebaut“ oder „zu viel Lückenbebauung“ durchgeführt wurde. Auch einige Baumaßnahmen werden konkret als negativ wirkend bezeichnet: „Sanierung des Ostseestadions“, „verglaster Rundbau in der Breiten Str.“. Ein anderer Kritikpunkt ist, daß noch nicht ausreichend saniert wurde („AWG-Wohnungen nicht rekonstruiert“, „keine Sanierung der Grundschule“) bzw. es „uneinheitliche Modernisierungsmaßnahmen der verschiedenen Wohnungsgesellschaften“ gibt. Es bleiben noch „ungenutzte brach liegende Flächen“ übrig.

Negativen Einfluß auf das Erscheinungsbild des Stadtteils hat für etliche Befragte aber vor allem der zunehmende Leerstand von Gebäuden, Wohnungen und Geschäften: „hoher Leerstand“, „Kaufhallenruinen“, „leere Geschäfte durch Passage“, „Leerstand vieler Wohnungen“, „Leerstand von Gebäuden“, „Leerstand von Geschäften“. In den Augen der Bewohner erweisen sich „manche Ecken und Winkel als Schandflecke“ und „das ehemalige „Baltik“ ist eine Ruine und eine Zumutung für die Bürger“. Einer beklagt „zwei Ruinen vor und hinter dem Hochhaus“, anderen sind „die Gebäuderuinen auf dem Brink (Post und Kaufhallen)“ oder „Ruinen in der Stockholmer Kopenhagener und Warnowallee“ ein Dorn im Auge. Wo im Stadtteil noch „Ruinen“ zu finden sind, gilt „fehlender Rückbau von Wohngebäuden“ als Ursache. Daher nennen manche Befragte nicht nur das Problem, sondern fordern den Abriß der „Schandflecke“: „Abriß ABC“, „Abriß der Windmühle, vorher diese lärmenden Bewohner, jetzt Blick auf den Bau“, „Abriß des Fischerdorfes“, „Mehrzweckhalle vergammelt, sollte abgerissen werden“. Beklagt wird in diesem Zusammenhang die „Konzeptionslosigkeit für Mehrzweckhalle wg. Weiterverwendung“ und die „langwierigen Entscheidungen für nicht benutzte Objekte z.B. Mehrzweckhalle Kaufhalle Ahlbeckerstr. (ehemals SPAR)“.

Maßnahmen, die zur weiteren Verbesserung des Erscheinungsbildes nötig wären, stehen an zweiter Stelle der „Hitliste“ der Notwendigkeiten (14,9%) Im Vordergrund der geforderten weiteren Maßnahmen, steht entsprechend der oben genannten Kritik, daß man nun endlich die „letzten Schandflecken entfernen“ entfernen sollte. Die „Beseitigung der Ruinen“ steht eindeutig im Mittelpunkt der geforderten Maßnahmen: „Beseitigung der Schandflecken“, „Rückbau der Wohnhäuser auf 2 Etagen“, „Wiederbelebung jetzt geschlossener Einrichtungen oder Rückbau“, „Abriß Baltic und Umfeld“, „Abriß der Hochhäuser im Schiffbauerring bzw. die Hochhäuser, die vom Schiffbauerring zu sehen sind“, „Beseitigung der Ruinen (Zwischenbauten/ Lütten-Klein)“, „Abriß Blauer Peter kleine Sparhalle“, „Beseitigung der Windmühle am S-Bhf und Fischerdorf“, „die Gebäuderuinen Post usw. auf dem Brink und Kaufhallen“, „Sanierung oder Entfernung des Hochhauses am Bahnhof“, „Scharren abreißen oder modernisieren“, „Abriß des alten Heizhauses und Errichtung eines Pflegeheims“, „Schulruine abreißen Kleiner Warnowdamm“, „Windmühle abreißen oder erneuern“, „Schandfleck: Gebäude des ehem. Szczecin“, „Abriß des Hochhauses Nansen Str.“, „Evershagen Scharren Spielhölle Asia Imbiß muß weg“, „Schandfleck Kaufhalle Ratzeburgerstraße beseitigen“. Angemahnt wird eine baldige „Entscheidung zu den Bauruinen“.

Aber auch die „Sanierung und Modernisierung der restlichen Häuser im Wohngebiet“ sind ein Thema. Die „Modernisierung muß weitergehen“ wird gefordert, besonders die „Modernisie-

„*ung durch andere Wohnungsunternehmen*“ erscheint vielen wichtig. Aber nicht nur die Wohnhäuser müßten weiter modernisiert werden, auch bei Gewerbeeinrichtungen u.ä. besteht noch großer Bedarf: „*Revitalisierung der letzten nach der Wende ungenutzten gesellschaftlichen Gebäude*“, „*Sanierung ehemalige Gasstättenkomplexe (Kopernikusstr.)*“, „*Modernisierung od. Bebauung des ehemaligen DMR-Geländes*“, „*Schulsanierung*“, „*Renovierung der Schulen*“, „*Schulen sehen sehr verwahrlost aus*“, „*Modernisierung von Schulgebäuden Abriß nicht genutzter Schulgebäude*“. Dabei geht es dann auch um eine bessere Gestaltung des Umfeldes: „*Gestaltung der Schulabrißfläche*“, „*der Ulmenmarkt muß modernisiert werden*“, „*Umgestaltung Am Brink*“, „*Umgestaltung Scharren*“. Schließlich wird von einzelnen auch gefordert, geplante Maßnahmen nicht durchzuführen: „*keine Bebauung der Fläche zur Autobahn*“, „*kein Freizeitpark*“, „*nicht jede Freifläche zubauen*“. Einige wünschen sich schließlich Maßnahmen, damit ein „*behindertengerechter Stadtteil*“ entsteht, beispielsweise durch eine „*Querung stufenfrei vom Bhf. zur Fähre*“.

Einkaufsmöglichkeiten

An zweiter Stelle der positiven Maßnahmen steht die Schaffung von Einkaufsmöglichkeiten (30,9%) im Stadtteil. Verbesserte Einkaufsmöglichkeiten sind für viele ein Grund, sich wohler in ihrem Wohngebiet zu fühlen. Hier wird insbesondere auf die Existenz bzw. gute Erreichbarkeit von Einkaufszentren verwiesen, in denen zumeist eine „*komplette Versorgung*“ mit allem Notwendigen möglich ist. Einige verweisen in diesem Zusammenhang auch auf die Existenz preiswerter Einkaufsmöglichkeiten wie ALDI o.ä. bzw. auf die Tatsache, daß ein Wochenmarkt abgehalten wird. Unter diese Kategorie wurden solche Antworten wie diese geordnet: „*Aldi/Sky*“, „*Bau der Einkaufszentren*“, „*Bau von Marktkauf u. Kino*“, „*bessere Einkaufsmöglichkeiten*“, „*Einkaufsmöglichkeiten sind günstig zu erreichen*“, „*Einkaufsmöglichkeiten sind stark verbessert*“, „*Einkaufszentrum*“, „*Erneuerung Netto*“, „*gute Einkaufsmöglichkeiten*“, „*komplette Versorgung ist im Stadtteil möglich, außerdem Kino, Bibliothek u.ä., Markt 2x wöchentlich*“, „*bessere (dichtere) Einkaufsmöglichkeiten gefallen mir sehr gut*“.

Einkaufen als negativer Faktor steht ebenfalls an zweiter Stelle in der Rangfolge der Kritikpunkte (17,6%). Ein negativer Einfluß beim Thema Einkaufsmöglichkeiten ergibt sich hauptsächlich aufgrund des „*Abbaus von guten Einkaufsmöglichkeiten*“ bzw. des „*Schließens von einigen Supermärkten*“. „*Durch große neue Einkaufszentren sind die kleinen Geschäfte aus der Umgebung weggezogen (in Richtung Markt)*“, deshalb sind die „*Einkaufsmöglichkeiten geringer geworden*“, zumindest in fußläufiger Entfernung zur Wohnung. Nunmehr müssen „*weite Wege zum Einkaufen*“ in Kauf genommen werden. Nicht alle Bewohner der Stadtteile bewerten deshalb die neuen Einkaufszentren als positive Entwicklung. Wegen der weiteren Wege beurteilen sie die „*Konzentration der Einzelhandelsgeschäfte in der Reuterpassage*“ oder die „*Konzentration und dominierende Stellung von Marktkauf*“ eher skeptisch, denn letzteres hat die „*ehemalige Mitte von Lütten Klein veröden lassen*“. Andere genannte Probleme sind „*alte Kaufhallen (SPAR Edeka)*“, die Vermutung, daß die „*Mieterhöhung von Gewerberäumen und der damit verbundene Einzug von Billiganbietern von Kleidung in der Mühlenstrasse*“ das Niveau gesenkt hat und die Einschätzung, daß der „*Bau von Saturn*“ dazu geführt hat, jetzt einen „*Hinterhof*“ zu haben.

Bei den nötigen Maßnahmen stehen, trotz der vielfach geäußerten Kritik, die Einkaufsmöglichkeiten erst an neunter Stelle (10,4%). Als notwendig wird es vor allem erachtet, *„mehr Einkaufsmöglichkeiten (zu) schaffen“* damit nicht die *„Einkaufswege zu weit“* sind. Besonders aber wird ein fehlender *„Geschäftemix“* vermißt, man wünscht sich *„andere Einkaufsmöglichkeiten außer Lebensmittel“*. Gewünscht werden *„eine preisgünstige Einkaufsstelle für Lebensmittel“*, *„Einkaufsmarkt (wie in Reutershagen Lütten Klein usw.)“*, *„Einkaufsmöglichkeiten Nähe Einstein-Straße“*, *„Ausbau eines Einkaufszentrums z.B. in der Nähe des Schwanenteichs“* oder ein *„attraktiver Wochenmarkt“*. Manchen fehlt auch ein *„Fischgeschäft“*. Angesichts von Geschäftsschließungen wird die *„Erhaltung der Einkaufsmöglichkeiten“* gefordert. Moniert wird der *„Leerstand der Geschäfte“*, man müßte sie *„wieder beleben“*; wofür auch Vorschläge genannt werden: *„für leerstehende Läden neues Gewerbe ansiedeln z.B. Werbeagentur, Rechtsanwälte usw.“*

Verkehrsanbindung

An dritter Stelle der positiven Maßnahmen steht die Verbesserung der Verkehrsanbindung (29,9%). Hinsichtlich der Verkehrsanbindung dominieren vor allem Aussagen, die sich auf die Erweiterung des Straßenbahnnetzes und die damit bessere Erreichbarkeit von Evershagen, Schmarl und der Südstadt beziehen. Manche meinen dabei nicht nur bereits durchgeführte Maßnahmen, sondern verweisen bereits auf den nahenden Anschluß ans Straßenbahnnetz im nächsten Jahr (*„Anbindung an die Straßenbahnnetz“*, *„Bau Straßenbahn“*, *„bessere Verkehrserschließung“*, *„Erweiterung der Straßenbahn“*, *„Straßenbahn und Bahnhof Lütten Klein“*, *„bessere Verkehrsanbindung“*, *„Nahverkehrsanbindung“*, *„Busverkehr durch Schmarl“*, *„gute Verkehrsanbindung“*, *„gute Verkehrsmöglichkeiten“*, *„bessere Busverbindung ins Zentrum (Mo-Fr) seit Febr. 2003“*, *„Buslinie 33“*, *„Haltestelle Markt“*, *„Straba-Anbindung ab 2004“*). Die Angaben beziehen sich aber auch auf die bessere Straßenanbindung, z.B. auf die Anbindung an die A20 (*„Autobahnanbindung“*, *„Straßenbau Stellplätze für PKW ZOB Hauptbahnhof (alles verkehrsgünstig)“*).

Was von den meisten als eher positiv gewertet wird, ist in den Augen mancher aber eher nachteilig für den Stadtteil. Deshalb steht die Verkehrsanbindung bei den Kritikpunkten an fünfter Stelle (10,9%). Dies gilt besonders für den Straßenbahnbau nach Lütten Klein bzw. in die Südstadt: *„Straßenbahnanbindung“*, *„Straßenbahnbau“*. Beklagt wird von den Anwohnern *„mehr Lärm durch Straßenbahn“*, *„Straßenbahn zu dicht an den Häusern“* oder *„mehr Busse in Lütten Klein (Straßenlärm)“*. Von den Autofahrern werden *„zu viele Ampeln mit Bau der Straßenbahntrasse“* bzw. *„schlecht geschaltete Ampeln, zu viele unsinnig“* moniert. Auch die *„Schaltung von Ampelanlagen besonders am Kosmos verunsichert“*. Andere beklagen die *„Abschaffung der Linie 39“* bzw. die *„Abschaffung der Linie 24 und 23“* sowie insgesamt die *„Buslinienumstellung“*. Manchen ist die *„Entfernung zu den Straßenbahnhaltestellen zu weit“* bzw. es wird auf konkrete Veränderungen hingewiesen: *„Haltsstelle Goetheplatz ist weg, nun kann man nicht mehr in Richtung Südstadt fahren, zu Fuß 15- 20 min“*, *„Straba fährt von Mensa nicht direkt in Stadt, dadurch längere Zeit durch umsteigen“*, *„Verlegung der Haltestelle RSAG zur Kreuzung Thomas-Morus-Str. hin, da viele Ältere u. Behinderte im Wohngebiet wohnen“*.

Aber nicht nur manche Entwicklungen im ÖPNV werden kritisiert, auch der Autoverkehr stellt entweder für Autofahrer oder Anwohner ein Ärgernis dar: „Anbindung an Autobahn (wegen Raser)“, „Autobahnanbindung erhöhter Verkehr“, „Anbringer A20 hohe Luftverschmutzung“, „Ansiedlungen im Umland und sich daraus ergebender Durchgangsverkehr“, „Kreuzungsneubau“, „Warnowtunnelbau“, „die Bauweise Zufahrt zum Tunnel“, „Verkehrsanbindung zur Südstadt“, „Veränderung der Verkehrsführung durch Neubau der Ärztekammer“, „Verkehrsentwicklung“.

In der Rangfolge der nötigen Maßnahmen steht eine Verbesserung der Verkehrsanbindung allerdings erst an 13. Stelle. Gefordert wird einerseits die Erweiterung des bestehenden ÖPNV-Netzes („Verbindung Straßenbahn Schröderplatz zur Südstadt über Vögenteichplatz“, „Straßenbahn direkt zum Schröderplatz und nicht jeden Tag mit der Kirche ums Dorf“, „Straßenbahnlinie bis Warnemünde“) und andererseits die Fahrzeiten zu verändern („Änderung des Fahrplanes der Straßenbahn AG am Sonntag“, „bessere Anbindung Sa/So (nur Abruftaxi) (S-Bahn jede Stunde)“, „Verkehrsanbindung am Sa + So bis 8.00 Uhr sehr schlecht“). Aber nicht nur eine „bessere öffentliche Nahverkehrsanbindung“ ist das Thema, auch beim Autoverkehr wird Handlungsbedarf gesehen: „Bau einer Entlastungsstrecke vom S-Bahnhaltepunkt ‚Werft‘ zum Passagierkai bzw. Bahnübergang Werft/Groß Klein/ Fähre“, „Verbesserung d. Nahverkehrs in benachbarte Wohngebiete“, „Verbesserung Zugang Warnow, wegen Schallmauer schlechter Zugang“, „eine Straße von St. Petersburger nach Richtung Helsinkier öffnen (wie zu DDR-Zeiten)!“. Einer wünscht schließlich: „freier Zugang zum Stadthafen, besser B105 stilllegen“.

Umfeld/Grün

An vierter Stelle der Positivliste steht der Bereich „Umfeld/Grün“. Jeder Fünfte (20,3%) hebt im Zusammenhang mit positiven Effekten die Aspekte der Wohnumfeldverbesserung hervor. So werden die Maßnahmen im „Grün-Bereich“ relativ gut bewertet. Unter diesem Gesichtspunkt wurden allgemeine Aussagen zusammengefaßt, die sich auf die Gestaltung bzw. Pflege der Grünanlagen beziehen: „Das gesamte Umfeld der Häuser ist sauber und freundlich gestaltet“, „besseres Wohnumfeld“, „Umfeldgestaltung“, „Gestaltung der Außenanlagen“, „Anbau von Grünflächen“, „Begrünung der Innenflächen“, „Anlegen von Grünflächen“, „Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“, „Gestaltung der Grünanlagen“, „Grünanlagen mit Bänken und Wäscheplatz“ usw. Hervorgehoben werden auch die „Pflege der Grünanlagen“, die zunehmende „Ordnung und Sauberkeit“, sowie eine Reihe von Einzelmaßnahmen, die zu einer höheren Zufriedenheit beigetragen haben: „Anlage Fischerdorf“, „Aufwertung des alten Friedhofes“, „Bau des Pappelhofes“, „Bearbeitung Schwanenteich“, „Erneuerung d. Rasens am TH. Müntzer-Platz“, „Gestaltung Stadthafen Wallanlagen Kröpeliner Tor“, „Kurhausgarten“, „Spaziermeile alter Hafen“. Es wird in diesem Zusammenhang aber auch darauf hingewiesen, daß alles eine kontinuierliche Pflege braucht, damit der positive Gesamteindruck erhalten bleibt: „Teiche am Kringel und Borngraben mehr pflegen“.

Der Bereich Umfeld/Grün steht an dritter Stelle in der „Hitliste“ der Kritikpunkte (14,6%). Dabei wird einerseits moniert, daß es noch zu „zu wenig Grünanlagen“, zu „wenig Grünflächen“ gibt. Als besonders negativ im Umfeld werden aber der Zustand der Flächen („Rasenflächen

sehr schlecht“, „Waldstück sehr ungepflegt“) bzw. deren mangelnde Pflege empfunden. Es gibt zu viele „ungepflegte Grünflächen“, die „öffentlichen Grünanlagen und Rabatten sind schlecht oder gar nicht gepflegt“, wobei besonders die „ungepflegten Außenanlagen der Stadt“ genannt werden. Es findet sich „Müll in den Grünanlagen“, weil die „Grünflächenpflege zu selten“ stattfindet. Angemahnt wird eine „häufigere Pflege“ nicht nur der Außenanlagen, sondern auch „der Vorgärten“. Beklagt wird, daß „Bäume weggenommen (wurden) für Parkplätze“, die „Hecke entfernt“ und „alles betonierte und zugebaut“ wurde. Die umgekehrte Kritik findet sich aber genauso: „Die gesamte Grünanlage war unser Parkplatz, muß man sich jetzt in der Tiefgarage einmieten, was erhebliche Kosten mit sich bringt“. Von einzelnen wurde weiterhin angemerkt: „unordentliche Haltestellen“, „Umfeld (einschließlich Budenkultur) katastrophal, Fenster demoliert“, „Lichtenhäger Brücke verkommt“, „Neuaufbau Kurhausgarten“, „auf den erneuerten Gehwegen und Straßen wächst das Unkraut (Straßenrand)“.

Angesichts der Kritik rangiert das Umfeld/Grün an dritte Stelle bei den notwendigen Maßnahmen (14,6%). Weil viele einen Mangel an Grünanlagen kritisiert haben, werden entsprechend „mehr Grünanlagen“, der „Ausbau der Grünflächen“, „mehr parkähnliche Anlagen für Spaziergänge“, „mehr begrünte Flächen für gemeinschaftliche Treffen“, „die versprochene Parkanlage mit Sitzmöglichkeiten“ usw. gefordert. Insgesamt sollten „mehr Ruhezonen“ eingerichtet und eine „Verbesserung der Außenanlagen“ angestrebt werden. Weil viele Grünanlagen ungepflegt wirken, werden entsprechend eine „bessere Pflege der Grünanlagen“ sowie insgesamt eine „bessere Pflege des Wohnumfeldes“ gefordert. Vor allem sollte man „die städtischen Grünanlagen mähen“, die „öffentlichen Flächen sauber halten“, „die Bäume auslichten“, mehr zur „Pflege und Vernichtung von zu hohem Baum- und Buschwuchs“ tun. Angemahnt wird auch „mehr Koordination beauftragter Firmen bei der Pflege der Innenhöfe“ bzw. eine bessere „Absprache zwischen den Wohnungsverwaltungen beim Rasenschnitt usw.“. Neben diesen Maßnahmen geht es aber auch darum, die vorhandenen Flächen „freundlicher“ zu gestalten. Es sollte „mehr bunt statt nur grün“ geben, „mehr Blumen und Bäume“, kurz, man sollte die „Grünanlagen farbenreicher gestalten“. Gewünscht werden auch „mehr Bänke an den Wegen“ bzw. „Bänke zum Ausruhen“, sowie hier und da ein „kleiner Springbrunnen“ oder „Grillplätze“. Notwendig erscheint einigen auch die „Ursachenbeseitigung für Trampelpfade“. Außerdem sollte man „nach Modernisierung die Außenanlagen schneller wieder herstellen“. Schließlich werden auch einzelne Maßnahmen gewünscht: „Gestaltung des Fischerdorfes zu einem Park“, „Gestaltung des Umfeldes der Edeka Kaufhalle“, „Hecke als Lärmschutz Rostockerstrasse“, „Dünen sollten abgeschoben werden besserer Blick zur See“ „Stadthafen aufräumen“.

Gebäudesanierung/-modernisierung

An fünfter Stelle in der Rangfolge der positiv bewerteten Maßnahmen steht die Sanierung bzw. Modernisierung meist des Hauses bzw. Wohnblocks, in dem man selbst wohnt (18,7%). Der Anbau von Balkonen bzw. die Fassadengestaltung hat oft dazu geführt, daß sich die Bewohner hier wohler fühlen. In den Antworten wird auch mehrmals das Rasmus-Haus in Evershagen positiv erwähnt. „Außenansicht verbessert“, „Fassadenanstrich“, „Fassadengestaltung“, „Fassadensanierung“, „Blocksanierung“, „Haussanierung“, „Komplettsanierung mit Balkonanbau“, „Rasmus Haus: gute Nachbarn“, „Rasmushaus - fühle mich hier sehr wohl“,

„Rasmusenhaus“, „Balkone“, „Balkonkastenbepflanzung“, „Balkonverglasung“, „Erneuerung Briefkästen“, „farbenfrohe Häuser und Balkons“, „Fassadenerneuerung führte zu freundlichem Gesamteindruck“.

Bei den negativen Faktoren rangiert die Gebäudesanierung auf den hinteren Plätzen mit nur 3,1% der Nennungen. Hier werden von einigen überwiegend Details aus dem eigenen Haus genannt, die nicht zur vollen Zufriedenheit erledigt wurden: „Hintereingänge wurden abgeschafft, da Läden eingebaut wurden“, „Modernisierung Balkon - aber kein Aufenthalt aufgrund Verkehrslärm möglich“, „schlechte Materialien bei Umgestaltung der Hauseingangstreppe, zu dünne Platten, schlecht eingearbeitet“, „Türen in Fluren müßten fixiert werden“, „Trockenraum steht seit Sanierung unter Wasser“, „zu kleine Kellerräume“, „keine Außen-dämmung“, „kaum Abstellmöglichkeiten für Fahrräder“, „Fassadenanstrich“, „die Malerarbeiten“, „ewige Baustelle vor dem Haus“, „Aufstockung fast jedes sanierten Hauses ohne Schaffung zusätzlicher Parkanlagen“.

Bei den notwendigen Maßnahmen rangiert die Gebäudesanierung an 14. Stelle (3,8%). Hier geht darum, die noch nicht sanierten Häuser zu modernisieren sowie wiederum um Details. „Fassade und Modernisierung der Wohnungen“, „Sanierung des Gebäudes, der Wohnung“, „Anbau von Aufzügen bei 5 Etagen“, „Balkonausbau“, „bessere Begehrbarkeit der Treppe vorm Haus für ältere Menschen“, „Fahrradständer vor Haus“, „Fahrradboxen Abstellmöglichkeiten für Fahrräder“, „Auffahrt Hinterhof zu den Behindertenwohnungen“, „Kabel Internetanbindung dringend“.

Unmittelbares Wohnumfeld

Neben den allgemeinen Wohnumfeldmaßnahmen haben sich für jeden Achten (13,4%) auch diejenigen positiv ausgewirkt, die im unmittelbaren Umfeld bzw. Vorgarten oder Innenhofbereich durchgeführt wurden. Dieser Faktor steht an sechster Stelle der Positivliste. Thematisiert werden dabei allgemein die neue, schönere Innenhofgestaltung bzw. konkret wird auch immer wieder auf die besseren Müllentsorgungsmöglichkeiten, wie z.B. verschlossene Müllplätze etc. eingegangen: „Müllentsorgungsflächen“, „Abfall eingezäunt und unter Verschluss“, „Einhausung der Müllcontainer“, „Gestaltung der Hof- u. Außenanlagen“, „Grünbepflanzung vorm Haus“, „Häuser und Vorgärten gepflegt“, „staubiger Innenhof wurde zur Grünanlage umgestaltet“, „Hof saniert“, „Hofgestaltung sehr ansprechend, wird von den Mietern zur Erholung und Arbeit (Garten und Wäschetrocknenplatz) angenommen“, „Blumenrabatten“. Positiv erwähnt wird auch, daß die „Mieter (...) die Vorgärten nicht mehr selber pflegen“ müssen. Es gibt aber auch die gegenteilige Meinung: „private Pflege der Vorgärten schafft nette Atmosphäre“.

Aber auch bei der Gestaltung des unmittelbaren Umfeldes konnte es nicht allen Mieter recht gemacht werden. In der Negativliste nimmt dieser Themenbereich allerdings nur den 13. Platz ein (4,8%). Besonders der Hof wurde mitunter „nicht zur Zufriedenheit der Mieter gestaltet“. An Details genannt wird: „Bänke auf den Höfen fehlen“, „Beseitigung des alten Baumbestandes auf dem Hinterhof negativ“, „Hofgestaltung - Spielmöglichkeiten nicht gut“, „kaum Spielgeräte auf den Höfen“, nach Sanierung keine Wäschestützen mehr“, „zu kleiner

Trockenplatz“, „kein Wäschetrockenplatz im Freien“, „Müllplatz besonders im Winter für alte Leute schlecht zu erreichen“, „Wegnahme der Glascontainer“, „Hof mit Garagen vollgebaut, viele davon leer“, „Vernachlässigung der Vorgärten“, „Übernahme der Pflege der Vorgärten durch die Wiro negativ, wird kaum was gemacht“.

Als notwendige Maßnahmen werden von 4% der Befragten gesehen: *„Gestaltung aller Vorgärten“ „bessere Vorgärten“, „Sitzplätze auf dem Hof“ „Hinterhof braucht dringend Pflege“, „Hof und Grünanlagen häufiger pflegen“, „Vorgartenpflege von Seiten der Firmen sehr oft mangelhaft, Kontrolle diesbezüglich von Seiten der WIRO“.*

Parken

Die Parkplatzsituation ist eher ein Grund zur Klage. Aber immerhin 9,1% der Befragten sehen in den Maßnahmen zur Verbesserung der Parkplatzsituation eine positive Entwicklung, was diesem Faktor den siebten Rang auf der Positivliste einbringt. Nach Meinung etlicher Befragter sind inzwischen *„ausreichende Parkmöglichkeiten“* geschaffen worden. Der Bau von Stellplätzen, Parkhäusern, Tiefgaragen und Parkdecks hat sich vorteilhaft ausgewirkt. *„Daß Anwohner durch die WIRO einen Stellplatz zur Verfügung bekommen haben“* wird besonders hervorgehoben und außerdem, daß es nunmehr eine *„Parkplatzbeleuchtung“* und *„Schotter auf den Parkplätzen“* gibt.

Aber diese positiven Beurteilungen bleiben in der Minderheit. Das Parkproblem ist für viele keineswegs gelöst, es steht immerhin an dritter Stelle der Negativliste (15,8%). Die Anmerkungen beziehen sich allerdings keineswegs nur darauf, daß Parkmöglichkeiten fehlen. Zwar monieren relativ viele, daß es zu *„wenige Parkmöglichkeiten“* gibt, aber sehr oft ist die Kritik etwas spezifischer. So wird von etlichen besonders beklagt, daß *„Besucherparkplätze fehlen“*. Kritisiert wird die Einführung des Anwohnerparkens (*„Einführung Anwohnerparken (nur Kosten, Parkplatz bekommt man trotzdem nicht“)*) sowie *„die Vereinnahmung öffentlicher Parkplätze durch Wohnungsunternehmen zwecks Vermarktung“*. Festgestellt wird eine *„bisweilen Überdosierung der privaten Parkplätze“*, was einerseits dazu führt, daß der *„Besuch gar nicht mehr Parken kann“* und andererseits das *„Parken auf dem Bürgersteig“* zu oft vorkommt bzw. *„ungenutzte Parkmietplätze zum wilden Parken“* verleiten. Einige monieren *„ständig parkende Autos und LKW am Straßenrand“* oder daß *„Parkflächen schlecht angeordnet“* bzw. die *„Parkordnung“* nicht in Ordnung ist. Andere Kritikpunkte sind *„ungepflegte Großparkplätze“, „zu viele Gaststätten“*, die zu einem *„Parkplatzproblem“* führen sowie *„zu hohe Parkplatzgebühren“*, was als *„Wucher“* gewertet wird. Einige wenige Befragte schließlich beschwerten sich über zuviel Parkfläche: *„die Parkplätze nehmen Grünflächen weg“, „man sieht mehr Autos als Bäume“.*

Bei den notwendigen Maßnahmen steht das Parkplatzproblem an sechster Stelle (11,8%). Erwartet wird dabei zum einen die *„Erweiterung des Parkplatzangebotes“*, weil immer noch *„Parkplätze fehlen“* und *„damit nicht alle Grünflächen und Wäschetrockenplätze ramponiert werden“*. Vorschläge sind dabei, man solle doch *„ungenutzte Flächen nutzen“, „Parkhäuser bauen“* oder *„Garagenbau zur Miete“* durchführen. Vor allem sollte man *„mehr Parkplätze zur kostenlosen Benutzung zulassen“*, denn: *„Anwohnerparkplätze ist zu teuer, müßten eigent-*

lich zum Mietvertrag gehören“. Gefordert werden besonders „mehr Parkplätze für Besucher“, „ein Besucherparkplatz in Hausnähe“ sowie „Anwohnerparkplätze“ bzw. die „Schaffung von richtigen Anwohnerparkplätzen d.h. nur von Anwohnern zu benutzen“, also die „Parkerlaubnis nur für Bewohner ausweisen“. Im Hansaviertel wird vor allem ein „Parkrecht für Anwohner bei Fußballspielen“ gefordert. Außerdem wird auf die „Ordnung an Stellplatzanlagen“ und die „Pfleger der Parkplätze“ Wert gelegt.

Infrastruktur

Immerhin noch 8,8% der Befragten heben Verbesserungen der Infrastruktur hervor (achter Platz), vor allem wird sehr häufig die Existenz eines Kinos positiv erwähnt. Für andere ist es aber auch wichtig, daß sich Ämter, Ärzte, Banken in erreichbarer Nähe befinden bzw. daß es dort, wo sie wohnen auch gastronomische Einrichtungen wie Bars, Restaurants oder Kneipen gibt. Genannt wurden: „Ämter der Stadtverwaltung.“, „Ansiedlung kleiner Geschäfte Kneipen“, „Apotheke“, „Ärzte“, „Ärztehaus“, „Ausbau Infrastruktur“, „Bahnhof“, „Banken“, „Boulevard“, „Brunnenhof in der A.-Bebel-Str. (wirkt jedoch zu provinziell)“, „Club-Treffs“, „der Nachbarschaftstreff der WIRO“, „Dienstleistungen“, „Erhalt von sozialen Einrichtungen“, „Eröffnung von Bars Kneipen etc.“, „Kino“ (sehr häufig genannt), „kurze Wege zum Einkauf und zu Behörden“, „Skaterbahn im Fischerdorf“, „Familienzentrum Charisma“.

Trotz vieler Verbesserungen bleibt die Infrastruktur ein Kritikpunkt. In der Negativliste hat sie den vierten Rang (11,5%). Bei der Infrastruktur wird vor allem der „Abbau der Briefkästen“ moniert. „Fehlende Postkästen und Münztelefone“, „Einstellen der Postfiliale“, „keine Post“, „Schließung Post“ usw. sind in dieser Beziehung die Hauptargumente. Aber auch die Schließung anderer Einrichtungen wird als negativ empfunden: „Schließung der Mehrzweckhalle Warnowallee“, „Schließung des Barocksaales“, „Schließung Krippe Hans-Sachs-Allee“, „Schließung der Schulen“ sowie allgemein die „Schließung von Einrichtungen“. Bei den gastronomischen Einrichtungen scheiden sich die Geister: für die einen gibt es „kaum Gaststätten“, „kein Cafe“, „wenig Restaurants und Gaststätten“ und für andere gibt es zu viel davon: „Vielzahl von Kneipenöffnungen = Lautstärke“, „Diskotheken im Wohngebiet bes. am Wochenende“. Einer beklagt „Bars in Wohnhäusern“. Ein weiteres Thema sind öffentliche Toiletten, „die fehlen immer noch“. Ein besonderes Thema sind fehlende Freizeitmöglichkeiten („fehlendes Freizeitzentrum“, „keine Sportmöglichkeiten“, „schlechte Freizeitmöglichkeiten für Erwachsene“, „keine kulturellen Möglichkeiten“, „Schließung des Seniorentreffs“, „keine Möglichkeit für Rentnertreffs“, „Schwimmhalle fehlt“, „Kultur- u. Freizeitzentrum Kolumbusring 61 schleppend in Gang gekommen, durch fehlende ABM-Stellen kann es nicht so genutzt werden von den Einwohnern“).

Angesichts der Kritik steht der weitere Ausbau der Infrastruktur an erster Stelle der genannten notwendigen Maßnahmen (20,4%). Es geht dabei sowohl um die Verbesserung des Dienstleistungsangebots („es fehlen Dienstleistungsangebote“, „Bank etc.“, „bessere Briefkastenversorgung, Postzweigstelle“, „neues Krankenhaus“ usw.) als auch um mehr gastronomische Einrichtungen („Gastronomie“, „Café“, „ein paar schöne Gaststätten“, „ein richtiges Speiserestaurant mit Café“, „Gaststätte im Fischerdorf“) sowie um andere Treffpunkte („mehr Treffs zum Weggehen“) und schließlich vor allem um mehr „kulturelle Angebote“ („kulturelle

Einrichtungen fehlen total“, „mehr Veranstaltungen“, „Veranstaltungen für Bürger im mittleren und älteren Alter“). Es geht insgesamt darum, Einrichtungen zu schaffen, „die das Wohngebiet zu mehr machen und nicht zur Schlafstadt“. Dazu gehören als Einzelmeinungen auch: „Aufwertung Fischerdorf“, „Erhaltung der Stadthalle“, „Erhaltung und Pflege des Boulevards“ und nicht zuletzt der „Bau öffentlicher WC's“. Ein weiterer Punkt ist der Sportbereich. Hier wird häufig der „Bau einer Schwimmhalle“ bzw. der „Bau einer Schwimmhalle mit entsprechenden Nebeneinrichtungen“ gefordert. Erweitert werden sollten die „Fitneß Freizeit Wellnessmöglichkeiten Sauna Sport etc.“, nötig wären „Fitneßräume für Rentner“, der „Bau von Sportplätzen“, eine „Rodelbahn am Schwanenteich“ oder der „Umbau der Mehrzweckhalle in eine Schwimmhalle“ sowie der „Neubau der Bowlingbahn Mühlenteich“. Auch bei den Serviceleistungen der WIRO sieht man einen Erweiterungsbedarf: „DSL und Infocity Anschluß“, „Hausmeisterservice“, „WIRO mehr vor Ort“, „Serviceleistungen“.

Lage/Zentrum

An neunter Stelle der Positivliste steht der Bereich Lage/Zentrum mit 8,8% der Nennungen. Hier geht es – ähnlich wie bei den Vor- und Nachteilen – wesentlich um Lagevorteile des Stadtteils, was mit Maßnahmen kaum zu ändern ist. Entsprechend gibt es auch keine negativen Bemerkungen dazu oder gar Handlungsempfehlungen. Hervorgehoben wird andererseits aber auch der durch Einkaufszentren o.ä. geschaffene Zentrumscharakter mancher Stadtteile. Genannt wurden: „Barnstorfer Wald“, „kaum ruhestörender Lärm“, „Nähe zum Wasser“, „Zugang zum Wasser“, „ruhiges Wohnen“, „Sauberkeit“, „viel grün und Ruhe in der Umgebung“, „zentrale Lage“. „Aufbau des Stadtteilzentrums“, „Aufbau Stadtzentrum mit seinen kulturellen Einrichtungen“, „Bau der Reuterpassage“, „Entstehung des Südstadtcenters mit seinen Arztpraxen Einkaufsmöglichkeiten usw.“, „Klenow Tor“, „Aufbau des Boulevards“, „Promenade besser als vorher“, „Ostseestadion“.

Kinder/Jugendliche

An zehnter Stelle in der Positivliste geht es für 7,2% der Befragten um Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, also im wesentlichen um Spiel- und Sportplätze sowie Treffpunkte. Positiv erwähnt werden die Schaffung verschiedener Einrichtungen: „Ballplatz“, „Bau von Sportplatz“, „Erneuerung der Spielplätze“, „Fußballstadion“, „Jugendtreffpunkte“, „saubere Spielplätze“, „Schaffung Sportmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche“, „Skaterpark (wo sind die Toilettenanlagen am Wall?)“, „Spiel- u. Basketballplatz“, „Spielplatzbau“, „Sportstätten“, „viel sehr gute Sportanlagen“.

Für 3,6% der Befragten sind die geschaffenen Einrichtungen aber noch nicht ausreichend für die Bedürfnisse der Kinder und Jugendlichen. Kritisiert wird in der Negativliste auf Platz 15: „keine Disko für Jugendliche“, „keine Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche“, „mangelhafte Möglichkeiten für Jugendliche“, „schlechte ungepflegte Kinderspielplätze“, „Schließung der Jugendtreffs, dadurch Lärmbelästigung auf Parkplatz bzw. an Tankstelle“.

Trotz relativ wenig genannter Kritikpunkte erscheint das Thema Kinder/Jugendliche auf Rang sieben der Liste mit notwendigen Maßnahmen (11,6%). Gewünscht werden „mehr und größere Kinderspielplätze“ „mehr Spielmöglichkeiten für Kinder, Spielplätze Sandkisten usw.“,

„ein Spielplatz im Hinterhof“, „Spielplätze in der Nähe“, „ein Abenteuerspielplatz“. Insgesamt sollte man „mehr für Kinder tun“ und mehr „Einrichtungen für Jugendliche schaffen“. Gewünscht wird die „Förderung für Jugendinitiativen (Jugendclub, Freizeitgestaltung Kinder)“, die Schaffung von „Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche (ähnlich wie in der Kuphalstr. 77 das RFZ)“. Notwendig für einige sind mehr „Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche, damit die Zerstörungswut gestoppt wird“. Aber neben der Schaffung von mehr Freizeitangeboten ist auch die Pflege der bisher geschaffenen Einrichtungen ein wichtiges Thema: „Sauberhaltung des Spielplatzes“, „Sauberkeit Hundekot“, „Instandhaltung der Spielplätze“.

Straßen und Gehwege

Der Zustand der Straßen und Gehwege steht an zwölfter Stelle der Positivliste, an 17. der Negativliste und an fünfter der Notwendigkeitsliste. Als positiv werden überwiegend nur Einzelheiten vermerkt: „Bahnhofstunnel“, „einige Gehwege sind besser geworden“, „Erneuerung der Straße und des Gehweges vor Wohnhaus“, „Fußgängerzone neben Sparkasse“, „Tunnelbau“, „Warnowtunnel“. Einige freuen sich aber auch allgemein über „neue Wege“, „Geh- und Fahrradwege“, „neue Radwege“, „die Straßenerneuerung“.

Negativ fallen vor allem „schlechte Gehwege“, „schlechte Gehwegplatten“ usw. auf. „Nach der Sanierung der Häuser bleibt ein kaputter Gehweg“ und der „Bürgersteig Firma Sass ist prima, der Bürgersteig der WIRO grauer Zement, fürchterlich“, wird kritisiert. Einige halten den Zustand der „Strassen noch genauso schlecht wie vor 13 Jahren“, es gibt zu viel „enge Strassen“ bzw. „enge schlechte Strassen“. Moniert werden „unsaubere Strassen“, „schlechte Straßenzustände Rigaer Strasse“ und „schlechte Wege durch Baumaßnahmen“. Ein anderes Thema sind „unzureichende Fahrradwege“ bzw. „zu wenig Radwege im Zentrum Schmarls“.

Als besonders notwendig wird die Verbesserung der Gehwege angesehen: „bessere Gehwege“, „Bürgersteige erneuern“, „Gehsteige müßten ausgebessert werden“, „Gehwege gleichen Stolperfallen“, „Neugestaltung der Bürgersteige als 1. Priorität, danach Straßen“. Aber auch der Zustand der Straßen verdient mehr Aufmerksamkeit: „Strassen erneuern“, „besserer Straßenzustand und gründlichere Reinigung“, „Erneuerung der restlichen Kopfsteinpflasterstrassen“, „Straßenerneuerung ohne Kopfsteinpflaster“, „verkehrsberuhigender Straßenbelag der Rigaer Str.“. Einmal gibt es den Wunsch „Strasse vor Sonnenblumenhaus muß unbedingt zur Einbahnstraße unfunktioniert werden“ und mehrfach wird die „Schaffung von Radwegen“ bzw. „mehr Radwegmarkierungen“ gefordert.

Urbanität

Unter dem Stichwort „Urbanität“ wurden solche Äußerungen zusammengefaßt, die sich im wesentlichen mit sog. Events oder eben mit dem öffentlichen Leben im Stadtteil befassen. Nur 4,1% machten hier positive Anmerkungen, negative nur 1,7% und Maßnahmenvorschläge hatten nur 0,7%. Als positiv benannt wurden: „die unterschiedlichsten Angebote der Stadthalle“, „Fischerfest“, „Open Air Konzerte“, „pulsierendes Leben durch junge Leute“, „Veranstaltungen im Ostseestadion“, „Eröffnung der IGA“, „IGA Gelände“, „Messegelände“.

Als negativ wurde überwiegend zu wenig Urbanität im Stadtteil kritisiert. *„Quartier ist vom öffentlichen Leben außer dem Sportplatz total abgeschottet worden, es findet nichts mehr statt“, „Boulevard verschlechtert, keine Geschäfte Cafés usw.“, „Flaniermeile, Brunnen verkommt“.* Anderen gibt es dagegen zu viel Trubel, wie z.B. die *„After Work Party in der Kunstpassage“.*

Zur Schaffung von mehr Urbanität wurde angegeben: *„mehr Reklame usw., Stadt soll auch abends nach Stadt und nicht Dorf aussehen, das ist aber Frage der privaten Kaufleute“.*

Sicherheit

Ein etwas wichtigeres Thema für die Befragten ist die Sicherheit. Positiv wissen darüber aber nur wenige zu berichten (0,8%), weshalb dies Thema den vorletzten Platz in der Positivliste belegt, aber den achten in der Notwendigkeitsliste (11,3%), wobei allerdings auch nur 3,8% etwas negatives zu berichten wissen. Positiv wird nur von einigen wenigen genannt, daß heute *„mehr Sicherheit des einzelnen Bürgers“* gegeben ist, die *„Polizei zu Fuß“* patrouilliert und *„gute Kontakte“* da sind.

Auf der negativen Seite werden Vandalismus und Belästigungen beklagt: *„laufend werden die Wände besprüht“, „Schmierereien an den Fassaden“, „Graffitischmierereien“, „Vandalismus in Wartehäusern der Straßenbahn“, „Zigarettenautomaten-Randale“ „Kinderspielplatz wird abends und nachts teilweise zerstörerisch von Jugendlichen genutzt“, „Belästigungen herumstehender Personen in der Dunkelheit“, „Rücksichtslose Radfahrer auf der Kröpi und den Nebenstrassen, rasen sehr oft“.* Ein anderes Thema ist die *„Gehwegbeleuchtung“*, moniert wird die *„Entfernung der Laternen zu den Hauseingängen“, die „Demontage von Straßenbeleuchtung“.* Einer Befragten fehlt *„die Beleuchtung und Hecke um das Gebäude VIVA-Frauentreff Osloer Str.“* und einer verspürt wegen der *„Forensik gegenüber Wohngebiet: Angst“.*

Gefordert wird insgesamt *„mehr Sicherheit für alle Bürger, besonders abends und nachts“.* Geschaffen werden soll das durch *„mehr Polizeipräsenz“, „mehr bürgernahe Polizeipräsenz“, „Präsenz und Eingreifen von Ordnungskräften (Polizei, Politessen) damit Vandalismus Verkehrsrowdytum und Schmierereien eingedämmt werden“.* Es sollte eine *„stärkere Kontrolle durch Polizei und WIRO für Ordnung und Sicherheit“* geben. Gewünscht werden eine bessere *„Sicherheit vor Einbrechern“, mehr „Maßnahmen gegen Diebstahl u. Autobeschädigungen“, mehr „Sicherheit gegen Diebstahl von Fahrrädern“.* Neben mehr *„mehr Polizeipräsenz speziell in den Parks“* und *„Polizeistreifen auf dem Uniplatz nachts“* wird auch mehr *„Sicherheit durch Videoüberwachung an bestimmten Punkten der Stadt“* erwartet. Man solle die *„Zerstörer in Verantwortung nehmen“,* wird gefordert (*„mehr Kontrollen und Durchsetzung der Festlegungen, mehr Verantwortlichkeit einfordern, Sanktionen bei Verursachern“*).

Ein anderes Thema ist die *„Beseitigung der Lärmbelästigung nachts vor dem Haus“, die „Unterbindung des Lärms besonders an Wochenenden auf dem Schulhof der Türmchenschule“.* Auch die Autofahrer sollten stärker kontrolliert werden: *„stärkere Kontrolle des Tempolimits, man hat das Gefühl direkt an der Autobahn zu wohnen“, „Verhinderung wildes Parken“, „Raserei“.* Schließlich wird vielfach eine bessere Beleuchtung gefordert: *„Beleuchtungserneue-*

„*Beleuchtung auf Fußwegen*“, „*mehr Hofbeleuchtung*“, „*Beleuchtung verbessern*“, „*Beleuchtung von Nebenwegen*“, „*hellere Beleuchtung nachts*“, „*mehr Beleuchtung in den Strassen und Tunnel*“, „*Parkplatzbeleuchtung*“, „*Straßenbeleuchtung, es müßten alle Lampen brennen, die Straßen sind abends zu dunkel*“, „*Hauseingangbeleuchtung*“.

Verkehrsbelastung

Der letzte Punkt, zu dem noch etwas positives gesagt wurde, ist die Verkehrsbelastung. Die Mehrzahl der Befragten verbindet mit diesem Thema aber eher etwas Negatives. Zu den positiven Maßnahmen gehört die „*Verkehrsberuhigung 30iger Zone*“, daß die „*Lange Strasse nur noch eine Fahrspur*“ hat, es insgesamt im Wohnviertel eine „*Verkehrsberuhigung*“ gegeben hat und der Bau einer Straße „*für den Wohnpark günstig war, es ist dadurch ruhiger geworden*“.

Weitaus häufiger sind negativ Bemerkungen zu diesem Thema, es steht an 10. Stelle in der Negativliste und wurde von 7,1% genannt. Störend wirkt sich für viele offensichtlich eine „*erhöhte Verkehrsbelastung*“ aus, die zur „*Erhöhung des Verkehrslärms*“ führt. Als Quellen für den „*Strassenlärm*“ werden verschiedene Dinge genannt: „*hohe Verkehrsbelastung wegen Anbindung A 20*“, „*zu hohes Verkehrsaufkommen*“, „*Zunahme M/V-Warnowallee - Durchgangsverkehr DBR*“, „*mehr Verkehr auf der Warnowallee*“, „*Umbau Lange Straße lauter geworden - Tunneleffekt*“, „*daß auf dem Boulevard mit Autos gefahren wird*“, „*Befahrung des Wohngebietes*“, „*Dienstfahrten vieler Busse durch Schmarl nach LK und zurück*“. Beklagt wird aber nicht nur der Verkehrslärm, sondern auch Baumaßnahmen und andere Lärmquellen: „*durch die Erneuerungen kam auch mehr Lärm im Stadtteil*“, „*langwierige Baumaßnahmen*“, „*die vielen Baustellen*“, „*Entsorgung teilw. ab 5.00Uhr*“.

Als notwendige Maßnahmen werden überwiegend Schritte für eine weitgehende „*Verkehrsberuhigung*“ genannt: „*Verkehrsberuhigte Straßen*“, „*Durchsetzung der Geschwindigkeitsbegrenzung im Wohngebiet*“, „*Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30km/h; vernünftige Ampelschaltung*“, „*mehr Kontrollen der Geschwindigkeit der Autos (30iger Zone wird nie eingehalten)*“, „*Tempo 30 im gesamten Stadtteil*“, „*Tempobegrenzung auf 30 Km/h in der Nobelstrasse*“, „*Verkehrsberuhigung Lange Strasse, neuer Markt*“, „*30 km Zone wieder am Platz der Freundschaft einführen*“, „*Einschränkung des Durchgangsverkehrs*“, „*Schallmauer an der Autobahn*“, „*Schallschutzmaßnahmen B105 verkehrsfreie Zone*“, „*Straßenverkehr Dethardingstr. einschränken für LKW*“, „*Verhinderung Fahrrad und Skaten auf der Promenade*“, „*mehr verkehrsberuhigte Ecken mit Sitzplätzen*“.

Ordnung/Sauberkeit

Ein Thema, zu dem nichts Positives berichtet wurde, das aber auf der Negativliste auf Rang acht und auf der Notwendigkeitsliste auf Rang vier steht, ist die Ordnung und Sauberkeit im Stadtteil. Hier wird zunächst allgemein „*mangelhafte Sauberkeit*“ moniert. Der „*Schmutz*“ und die „*Unsauberkeit*“ im Stadtteil stören und dabei ist nicht nur „*der Dreck an den Müllplätzen*“ gemeint, sondern auch „*mangelnde Abfallentsorgung*“, „*ungenügende Straßenreinigung*“, „*Unsauberkeit rund um die Schule*“, „*Graffiti Bemalung an allen leerstehenden Gebäuden*“.

und neu gestrichenen Wänden“ bzw. „andere Schmierereien“ sowie „zu wenig Mülleimer an öffentlichen Plätzen“. Besonders wird aber der „Hundedreck“ hervorgehoben. Als Problem wird das „starke Ansteigen von Hundebesitzern v.a. bei sozial schwierigen Mitbürgern und Alkoholikern“ gesehen. Es gibt nach Meinung einiger Befragter „zu viele Hundehaltung in den Neubaugebieten“. Die „Hunde und Katzenhaltung“ führt zu „verdreckten Ecken“, weil überall „Hundekot“ herumliegt: Die „Hunde beschmutzen die Gehwege“ und durch die Tierhaltung findet sich „Kot auf den Rasenflächen der Wäscheplätze“ oder der „Vorgarten ist voll mit Hundekot, da der Zaun abgebaut“ wurde. Außerdem werden „freilaufende Hunde“, insbesondere „Kampfhunde“ als gefährlich betrachtet, ganz abgesehen davon, daß auch Hundegeball als „Lärmbelästigung“ betrachtet wird. So wird denn auch beklagt, daß „kaum die Umsetzung der Hundehalterordnung“ bzw. „keine Kontrolle der Hundebesitzer“ stattfindet, „da viele keine Anmeldung haben“.

Als notwendig erachtet werden vor dem Hintergrund dieser Kritik mehr Maßnahmen zur Schaffung von „mehr Ordnung und Sauberkeit“ im Stadtteil, „auf den Strassen und Müllplätzen“, „im Eingangsbereich“ usw. Man sollte rasch „einige Dreckecken entfernen“, „die Stellplätze säubern“, „mehr Papierkörbe“ anbringen und ein „Bußgeld für Sachbeschädigung für z.B. Liegenlassen oder Zertrümmern leerer Bierflaschen auf dem Spielplatz“ verhängen sowie mehr für die „Beseitigung der Graffiti“ tun. Insgesamt gilt die Aufforderung: „alle Einwohner müßten mehr auf Sauberkeit u. Ordnung achten!“ Von einigen als besonders störend wird die Tierhaltung empfunden, hier sollte ihrer Meinung nach stärker durchgegriffen werden: „Einschränkung der Katzenhaltung auf öffentlichen Flächen“, „zu viele Hunde“, „Hundehaltung in Wohnungen untersagen, Hundehaufen beseitigen“, „Hundekot vermeiden“, „Hundetouiletten aufstellen“, „strengere Maßnahmen zur Hundekotbeseitigung“. Die „Beseitigung der wilden Müllplätze“ und die „bessere Regelung der Sperrmüllbeseitigung“ sind ebenfalls ein Thema. Geschaffen werden sollten „Sammelplätze für Sondermüll“, „ein zentraler Platz für Sperrgut“. Gefordert wird die „Entfernung der vielen einzelnen Container, vor jeder Haustür größere aufstellen“, denn die „Mülltonnen sind sehr schmutzig“. Einige wünschen sich eine „bessere Müllentsorgung“ und „Mülleimer auf jeden Spielplatz“. Schließlich wird auch der Winterdienst bemängelt: „Winterdienst ungenügend“, „bei Glätteis = schlechter Winterdienst“.

Soziales

Ein Punkt, unter dem ebenfalls nichts Positives berichtet wurde, der aber auf der Negativliste Platz sieben einnimmt (9,2%) und der noch 2,3% der Befragten zur Auflistung von Maßnahmen veranlaßt ist das Thema „Soziales“. Hier geht es vor allem um jene, die „anders“ sind, die sich nicht anpassen wollen oder anpassen können und die deshalb, zumindest für einige Befragte, zum Stein des Anstoßes werden. Angesichts der Tatsache, daß in Rostock nur 5.440 Ausländer leben (2,8% der Bevölkerung), erweist sich die Toleranzgrenze einiger Befragter als sehr gering. Sie möchten den „Ausländeranteil stoppen“ bzw. halten „Ausländer“ (zu denen einige auch explizit „Aussiedler“ zählen) und „Asylbewerber“ pauschal für ein Ärgernis. Genaue Angaben, warum bzw. wo denn genau das Problem liegt, macht dabei keiner der wenigen Befragten, die „Ausländer“ oder „Asylantenwohnheim“ als Stichwort angaben. Nur einmal wird vom „konzentrierten Zuzug von Spätaussiedlern“ gesprochen, also davon,

das die beidseitige Last der Integration mitunter ungleich in der Stadt verteilt ist. Von etwas mehr Befragten wird mit Ärger, aber auch mit Sorge eine zunehmende „Ballung sozial schwacher Bürger“ beobachtet. „Groß Klein darf kein Stadtteil für sozial Schwache und Ausländer werden“, denn die „Häufung von Arbeitslosigkeit und sozialem Abstieg“ führt zu einer „negativen Entwicklung des sozialen Umfeldes“. Beobachtet und beklagt werden typische Auswüchse einer zunehmenden gesellschaftlichen Desintegration von Mitbürgern, denen schnell das Etikett „Asoziale“, „Alkis“ oder ähnliches aufgeklebt wird, weil sie sich wegen „Arbeitslosigkeit“ und „Perspektivlosigkeit“ nicht mehr angepaßt genug verhalten. Als negative Erscheinung registriert werden „Betrunkene an den Einkaufszentren“, „etliche Alkoholiker“, „öffentliches Alkoholtrinken“, „Imbißstände als Treff von Betrunkenen“, „Anwachsende Zerstörungen besonders an Haltestellen“, „beim Spielkaffee befinden sich Leute, die sehr unangenehm auffallen“, „Treffen Jugendlicher mit Alkohol“, „Leute, die Alk konsumieren und ihren Müll liegen lassen“. Ein Befragter sieht das nicht ganz so dramatisch: „es gibt noch einige Treffpunkte für Alkoholiker und/oder Arbeitslose, sie sind stets leise, aber sie sind zu sehen“. Daneben wird noch genannt: „neugierige Nachbarn“, „Verhalten und sozialer Stand der Mieter“.

Notwendige Maßnahmen zur Behebung der Ärgernisse können aber nur wenige angeben. Allgemein sollte man das „soziale Umfeld verbessern“, die Wohnungsgesellschaften sollten eine „bessere Auswahl der Mieter“ treffen und „mehr Einflußnahme auf unwillige Mieter“ zeigen sowie den „Zuzug junger Familien“ fördern. Ein paar wollen „Ausländer gesittet unterbringen“ oder wünschen eine „bessere Verteilung der Aussiedler (Russen) auf alle Stadtteile“. Andere äußern sich etwas mitfühlender: „mehrere Stellen - Treffs von Asozialen - die brauchen einen betreuten Treff, eine Einrichtung“, „soziale Betreuung derer, die auf der Strasse leben“.

Lärm

Lärm kommt erwartungsgemäß nur als Störfaktor unter Negatives vor, dort belegt dieser Faktor den neunten Rang (7,4%). Spezielle Maßnahmen zur Beseitigung von Lärmbelästigungen wurden nicht benannt, sie finden sich höchstens unter anderen Kategorien, wo es um mögliche Lärmquellen geht. Hier wird nur die Form der jeweiligen Lärmbelästigung vorgestellt. Eine Quelle von Lärm und anderen Störungen sind in den Augen mancher Befragter zunächst Kinder und Jugendliche: „Fußballspielen zwischen Häusern störend“, „Lärm durch Schülerfreizeitzentrum“, „laute Jugendliche“, „Partys am Strand“, „Randalierende Jugend“, „Samstagsfußball und die Folgen“, „Spielplatz zu dicht am Haus“, „ständiges Rumhängen der Jugend in Abendstunden vor Häusern“, „Jugendclubumfeld Probleme“. Gaststätten oder andere Einrichtungen werden aber ebenso als negative Faktoren angesehen: „viele laute Kneipen auch nach 22 Uhr“, „zwischen Eselföter und faule Strasse Gaststättenlärm nach 22 Uhr“, „keine Disco wurde geschlossen“, „Imbißbuden - abends laut“, „zu laute Veranstaltungen“, „lautstarkes Gegröle lautstarker Betrunkener“. Auch die Nachbarn tragen durch ihr Verhalten mitunter dazu bei, sich in seiner Ruhe gestört zu fühlen: „Lärmbelästigung durch Grünanlagenpflege z.B. Rasenmäher“, „zu oft Rasen gemäht“, „es werden Wohnungen vergeben an

Leute, die keine Hausordnung beachten und keine Ruhezeiten“, „vor unserem Haus nachts manchmal laute Autos laute Musik und Türen schlagen, demzufolge gestörter Schlaf“.

Sonstiges

Unter „Sonstiges“ wurden meist die pauschalen Bemerkungen eingeordnet: *„alle Maßnahmen“, „alles so weit in Ordnung“, „alles“, „insgesamt positiv“, „freundlicher Ausdruck des Stadtteils“, „bin zufrieden“, „fühle mich hier wohl“, „Gestaltung der Stadt“, „Kreuzfahrtschiffe am Passagierkai“, „Passagierkai“, „Marina im Umfeld“, „mit allen durchgeführten Maßnahmen sind wir zufrieden“, „neues Wohngebiet ist tiptop in Ordnung“, „Alle Maßnahmen sind positiv, die Warnemünde verschönern“, „Warnemünde ist schön“.*

Bei den negativen Äußerungen wurden Klagen über „Mieterhöhungen“ (*„Sanierung – dadurch höhere Mieten“, „Wohnungen zu teuer“, „zu hohe Gesamtwohnkosten“, „die Privatisierung der Häuser führte zu sehr hohen Mieten“*) und andere, hauptsächlich mit dem Mietverhältnis zusammenhängende Aussagen zusammengefasst: *„Wiro nach Modernisierung Mietpreiserhöhung, nach genauem Hinsehen keine DIN Vorschriften einhält, eigentlich Betrug“, „Trennung der Verantwortung zur Reinigung der Gehwege zwischen Stadt und Reinigungsfirma“, „Umwidmungen Wohnung zu Büro“, „ein Hausmeister fehlt“, „Geruchsbelästigung durch Müllcontainer“, „Verlegen neuer Erdgasleitungen“, „McDonald's am Alten Strom - Müll“, „Wegzug der Leute“, „nicht die Maßnahmen sind falsch, sondern die Menschen, die nicht erkennen wie gut es uns geht“.*

Als notwendige Maßnahmen wurde unter „Sonstiges“ zusammengefasst: *„Abschaffung der unbeschränkten sog. Straßenmusik“, „akzeptablen Ortsbeirat“, „Anstöße, damit Interessenverbände sich zusammen setzen“, „bessere Zusammenarbeit der WIRO und Mieter sowie intensive Begehung durch Ortsamt“, „billigere Mieten“, „Mieten sozialverträglich beibehalten“, „Crashkurs Englisch im Dienstleistungsbereich, Verständigungsschwierigkeiten bei Schiffstouristen“, „Gewerbeaussiedlungen“, „grundsätzliche Maßnahmen der Kommunalpolitik“, „man kann vieles machen, eventuell Thema beim WIRO Treff“, „mehr an ältere Menschen denken“, „mehr Gemeinschaftssinn“, „soziales Engagement“, „mehr Kontrolle der Wohngesellschaft“, „mehr Werbung für den Stadtteil machen“, „Umgestaltung Schaufenster geschlossener Läden“, „alle Wohnungen sollten bewohnt sein“, „Wirtschaftsaufschwung“, „mehr Anteilnahme bei Problembeseitigung seitens der WIRO“, „Gewerbeansiedlung durch Senkung der Miete“, „Ansiedlung von Geschäftsleuten“.*

Schließlich gaben noch 5,9% der Befragten an, es gäbe keine negativ wirkenden Maßnahmen (*„gleichgeblieben“, „ist mir nichts aufgefallen“, „keine“*), 2,2% meinten, es gäbe keine positiv wirkenden Maßnahmen (*„ist mir nichts aufgefallen“, „keine“, „leider gibt es solche Maßnahmen nicht“*) und 2,8% können sich keine weiteren Maßnahmen vorstellen (*„alles in Ordnung“, „die Stadtmitte ist bereits top-restauriert“, „optische Maßnahmen nicht mehr nötig“*).

Differenziert nach dem Alter der Befragten gibt es hinsichtlich der Bewertung der Maßnahmen keine gravierenden Unterschiede. Lediglich bemängeln Ältere etwas häufiger fehlende

fußläufige Einkaufsmöglichkeiten und sie betonen überdurchschnittlich die Existenz sozialer Probleme. Ansonsten werden die positiven und negativen Effekte der Entwicklung von allen in ähnlicher Form gesehen.

Nach Stadtteilen differenziert zeigen sich sehr unterschiedliche Bewertungen. Positiv wird natürlich dort die Verkehrsanbindung erwähnt, wo sich durch die Straßenbahnnetzerweiterung tatsächlich eine bessere und schnellere Erreichbarkeit z.B. des Zentrums ergeben hat, wie beispielsweise in Lütten Klein. Es zeigt sich aber in fast allen Stadtteilen, daß die bisherigen Maßnahmen zwar positive Wirkungen hatten, sie aber noch nicht ausreichend genug waren. Dieselben Faktoren, die positiv bewertet werden, beinhalten jeweils ebenso negative Aspekte, so daß für die einen beispielsweise zwar die Verkehrsverbindungen zur Steigerung der Zufriedenheit beigetragen haben, für andere aber Mängel im gleichen Themenfeld ein Ärgernis bleiben, indem jetzt Buslinien gestrichen wurden, die Lärmbelastung gewachsen ist o.ä. (Grafiken zum Profil der Stadtteile im einzelnen siehe Anhang).

Tab. 71: Wirkung von Maßnahmen in den Stadtteilen bzw. deren weitere Notwendigkeit (Mehrfachnennungen in Prozent der Fälle)

	positiv	negativ	nötig	Rangfolge der Maßnahmenbewertung		
				positiv	negativ	nötig
Erscheinungsbild Stadtteil	33,7	17,7	14,9	1	1	2
Einkaufen	30,9	17,6	10,4	2	2	9
Verkehrsanbindung	29,9	10,9	3,8	3	5	13
Umfeld/Grün	20,3	6,1	14,6	4	11	3
Sanierung/Modernisierung	18,7	3,1	3,8	5	16	14
Unmittelbares Wohnumfeld	13,4	4,8	4,0	6	13	12
Parken	9,1	15,8	11,8	7	3	6
Infrastruktur	8,8	11,5	20,4	8	4	1
Lage/Zentrum	8,2	0,0	0,0	9		
Kinder/Jugendliche	7,2	3,6	11,6	10	15	7
Sonstiges	5,5	9,5	7,7	11	6	10
Strassen/Gehwege	4,3	2,5	13,8	12	17	5
Urbanität	4,1	1,7	0,7	13	18	17
Keine/nichts	2,2	5,9	2,8	14	12	15
Sicherheit	0,8	3,8	11,3	15	14	8
Verkehrsbelastung	0,5	7,1	4,7	16	10	11
Ordnung/Sauberkeit	-	8,8	14,5	17	8	4
Soziales	-	9,2	2,3	18	7	16
Lärm	-	7,4	0,0	19	9	-

Quelle: Befragung 2003

In Warnemünde werden besonders bessere Einkaufsmöglichkeiten, ein deutlich verbessertes Wohnumfeld sowie Fortschritte im Erscheinungsbild und bei der Sanierung/Modernisierung der Gebäude positiv hervorgehoben. Als negative Einflüsse gelten mangelnde Parkmöglichkeiten, „Sonstiges“, darunter oft „zu hohe Miete/Gewerbemiete“ und mangelnde/schlechte Einkaufsmöglichkeiten (wahrscheinlich vorwiegend aus in Diedrichshagen). Als notwendige Maßnahmen werden besonders eine Verbesserung der Straßen/Gehwege sowie eine weitere Verbesserung im Wohnumfeld genannt.

In Lichtenhagen werden die Verbesserung der Einkaufsmöglichkeiten und des Erscheinungsbildes sowie die Modernisierung der Wohnungen als besonders positiv hervorgeho-

ben. Das Erscheinungsbild ist aber noch nicht für alle zur vollen Zufriedenheit verbessert worden, weshalb viele dies als negativen Faktor benennen (hier geht es oft um den Zustand des Brink). Auch die Einkaufsmöglichkeiten scheinen vielen noch nicht ausreichend genug. Als besonders notwendig wird eine weitere Umfeldgestaltung (zur Verbesserung des Erscheinungsbildes) genannt sowie mehr Einrichtungen für Kinder/Jugendliche im Stadtteil. Auch beim Ausbau der Infrastruktur wird Handlungsbedarf gesehen.

In Groß Klein wird die Umfeldgestaltung bzw. Grünflächengestaltung als besonders positiv empfunden sowie durchaus auch eine Verbesserung des Erscheinungsbildes. Jedoch bleibt das Erscheinungsbild (und der damit verbundene Ruf) des Wohngebietes immer noch der größte Kritikpunkt, gefolgt von mangelnden Parkmöglichkeiten. Handlungsbedarf gibt es vor allem für die Verbesserung des Erscheinungsbildes und der Parksituation. Auch sonstiges wird genannt, darunter mehrfach der Wunsch nach mehr Beteiligung an den Planungsverfahren („Menschen in Vorhaben einbeziehen“).

In Lütten Klein werden die verbesserte Verkehrsanbindung und die Einkaufsmöglichkeiten als besonders positiv empfunden. Negativ schlägt das Erscheinungsbild zu Buche sowie Kritik an den vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten (eher bezogen auf die Qualität bzw. den Mix). Handlungsbedarf wird besonders bei der Infrastruktur gesehen sowie beim Erscheinungsbild.

Tab. 72: Genannte positive Maßnahmen/Merkmale nach Stadtteilen (Mehrfachnennungen in Prozent der Fälle)

	Warnemünde	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Schmarl	Evershagen	Reutershagen	Hansaviertel	KTV	Mitte	Südstadt	Dierkow	Toitenwinkel	gesamt
Verkehrsanbindung	8,7	23,1	6,1	62,3	6,1	52,7	5,9	8,3	0,0	9,6	54,8	6,7	11,8	29,9
Verkehrbelastung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	0,0	0,0	0,0	3,8	1,4	0,0	0,0	0,5
Einkaufen	39,1	43,6	22,4	57,4	26,5	25,6	24,7	33,3	29,7	17,3	27,4	6,7	5,9	30,9
Infrastruktur	4,3	2,6	4,1	24,1	4,1	3,1	4,7	2,8	5,4	13,5	11,0	0,0	5,9	8,8
Sanierung/Mod.	26,1	33,3	18,4	11,7	18,4	21,7	14,1	16,7	16,2	15,4	12,3	31,1	35,3	18,7
Erscheinungsbild	30,4	38,5	34,7	19,8	46,9	41,9	25,9	30,6	62,2	38,5	20,5	40,0	47,1	33,7
Lage/Zentrum	4,3	5,1	2,0	11,7	2,0	1,6	31,8	11,1	0,0	3,8	9,6	4,4	2,0	8,2
Sicherheit	0,0	0,0	0,0	0,6	0,0	2,3	0,0	0,0	0,0	3,8	1,4	0,0	0,0	0,8
Umfeld/Grün	4,3	17,9	38,8	8,0	22,4	19,4	17,6	16,7	18,9	26,9	17,8	35,6	45,1	20,3
Spiel-/Sportplätze	0,0	2,6	18,4	3,7	10,2	7,0	4,7	11,1	0,0	3,8	2,7	17,8	19,6	7,2
Wohnumfeld	39,1	12,8	20,4	4,3	18,4	14,7	18,8	8,3	13,5	9,6	8,2	20,0	17,6	13,4
Urbanität	4,3	0,0	18,4	4,3	24,5	0,8	1,2	2,8	2,7	0,0	1,4	0,0	0,0	4,1
Parken	8,7	5,1	14,3	9,3	8,2	7,8	10,6	2,8	5,4	9,6	8,2	26,7	3,9	9,1
Sonstiges	17,4	0,0	8,2	4,3	10,2	2,3	5,9	0,0	10,8	17,3	2,7	2,2	5,9	5,5
Keine/nichts	0,0	2,6	0,0	0,0	0,0	0,0	2,4	8,3	2,7	5,8	4,1	4,4	3,9	2,2
Strassen/Gehwege	4,3	2,6	8,2	4,3	8,2	3,1	2,4	2,8	2,7	11,5	4,1	4,4	0,0	4,3

Quelle: Befragung 2003

Tab. 73: Genannte negative Maßnahmen/Merkmale nach Stadtteilen (Mehrfachnennungen in Prozent der Fälle)

	Warnemünde	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Schmarl	Evershagen	Reutershagen	Hansaviertel	KTV	Mitte	Südstadt	Dierkow	Toitenwinkel	gesamt
Verkehrsanbindung	0,0	6,1	5,9	11,0	13,5	8,6	18,3	0,0	15,0	11,6	35,9	0,0	0,0	10,9
Verkehrsbelastung	0,0	9,1	0,0	4,9	8,1	2,9	3,3	0,0	5,0	20,9	25,6	0,0	10,3	7,1
Einkaufen	18,2	27,3	14,7	20,7	27,0	14,3	28,3	3,8	0,0	9,3	5,1	28,6	10,3	17,6
Infrastruktur	13,6	12,1	8,8	13,4	16,2	5,7	15,0	7,7	5,0	11,6	12,8	14,3	6,9	11,5
Sanierung/Mod.	4,5	6,1	5,9	2,4	2,7	1,4	1,7	3,8	5,0	7,0	0,0	3,6	3,4	3,1
Erscheinungsbild	9,1	33,3	35,3	24,4	16,2	15,7	16,7	3,8	5,0	14,0	2,6	25,0	17,2	17,7
Sicherheit	4,5	6,1	5,9	4,9	2,7	4,3	0,0	0,0	5,0	4,7	5,1	0,0	13,8	3,8
Umfeld/Grün	9,1	12,1	8,8	7,3	2,7	11,4	5,0	3,8	0,0	2,3	2,6	0,0	6,9	6,1
Spiel-/Sportplätze	0,0	0,0	0,0	2,4	13,5	5,7	3,3	7,7	0,0	2,3	0,0	3,6	3,4	3,6
Wohnumfeld	4,5	0,0	0,0	1,2	0,0	0,0	8,3	34,6	5,0	7,0	5,1	7,1	3,4	4,8
Urbanität	0,0	6,1	5,9	2,4	0,0	0,0	1,7	0,0	0,0	4,7	0,0	0,0	0,0	1,7
Ordnung/Sauberkeit	4,5	9,1	5,9	12,2	0,0	11,4	3,3	7,7	5,0	4,7	7,7	17,9	20,7	8,8
Parken	27,3	9,1	26,5	12,2	13,5	20,0	16,7	7,7	15,0	27,9	10,3	3,6	17,2	15,8
Sonstiges	22,7	12,1	14,7	6,1	13,5	10,0	3,3	19,2	15,0	7,0	2,6	7,1	10,3	9,5
Keine/nichts	4,5	9,1	5,9	2,4	0,0	7,1	5,0	19,2	15,0	4,7	10,3	10,7	0,0	5,9
Strassen/Gehwege	9,1	0,0	2,9	1,2	5,4	1,4	5,0	0,0	5,0	4,7	2,6	0,0	0,0	2,5
Soziales	0,0	6,1	11,8	13,4	8,1	20,0	0,0	7,7	5,0	4,7	0,0	17,9	17,2	9,2
Lärm	4,5	0,0	8,8	8,5	0,0	5,7	3,3	3,8	15,0	11,6	15,4	14,3	13,8	7,4

Quelle: Befragung 2003

Tab. 74: Genannte nötige Maßnahmen/Merkmale nach Stadtteilen (Mehrfachnennungen in Prozent der Fälle)

	Warnemünde	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Schmarl	Evershagen	Reutershagen	Hansaviertel	KTV	Mitte	Südstadt	Dierkow	Toitenwinkel	gesamt
Verkehrsanbindung	4,0	2,8	8,3	3,3	17,9	2,1	1,3	0,0	2,7	2,0	2,0	0,0	4,4	3,8
Verkehrsbelastung	8,0	2,8	4,2	0,8	7,7	5,3	2,7	2,9	10,8	19,6	8,2	0,0	0,0	4,7
Einkaufen	12,0	8,3	6,3	3,3	7,7	19,1	16,0	8,8	8,1	13,7	10,2	8,5	13,3	10,4
Infrastruktur	8,0	27,8	16,7	40,2	7,7	20,2	16,0	11,8	0,0	5,9	30,6	27,7	8,9	20,4
Sanierung/Mod.	0,0	0,0	2,1	5,7	0,0	2,1	6,7	14,7	5,4	5,9	2,0	2,1	2,2	3,8
Erscheinungsbild	4,0	22,2	20,8	28,7	15,4	20,2	5,3	0,0	10,8	5,9	2,0	19,1	6,7	14,9
Sicherheit	12,0	13,9	10,4	13,9	20,5	9,6	8,0	8,8	2,7	13,7	12,2	4,3	15,6	11,3
Umfeld/Grün	12,0	25,0	4,2	12,3	17,9	19,1	10,7	8,8	21,6	5,9	12,2	25,5	17,8	14,6
Spiel-/Sportplätze	4,0	27,8	6,3	9,0	15,4	17,0	2,7	11,8	10,8	3,9	16,3	12,8	20,0	11,6
Wohnumfeld	16,0	0,0	0,0	0,8	0,0	2,1	8,0	20,6	8,1	3,9	2,0	0,0	4,4	4,0
Urbanität	0,0	0,0	0,0	0,0	2,6	1,1	1,3	0,0	0,0	2,0	2,0	0,0	0,0	0,7
Ordnung/Sauberkeit	12,0	5,6	14,6	7,4	20,5	11,7	13,3	17,6	29,7	19,6	12,2	17,0	22,2	14,5
Parken	4,0	0,0	12,5	4,9	5,1	7,4	14,7	23,5	32,4	31,4	8,2	6,4	15,6	11,8
Sonstiges	16,0	8,3	18,8	5,7	7,7	6,4	8,0	8,8	5,4	7,8	2,0	6,4	8,9	7,7
Keine/nichts	4,0	2,8	0,0	1,6	0,0	2,1	1,3	0,0	0,0	5,9	6,1	10,6	2,2	2,8
Strassen/Gehwege	24,0	11,1	16,7	14,8	7,7	4,3	32,0	20,6	27,0	11,8	14,3	0,0	2,2	13,8
Soziales	0,0	2,8	0,0	0,8	2,6	8,5	0,0	2,9	0,0	2,0	4,1	2,1	0,0	2,3

Quelle: Befragung 2003

Verkehrsanbindung und Erscheinungsbild haben auch in Evershagen den höchsten Stellenwert bei den positiven Einflüssen. Als negativ werden besonders die soziale Situation und der Mangel an Parkplätzen genannt. Handlungsbedarf gibt es bei der Infrastruktur, den Einkaufsmöglichkeiten, dem Erscheinungsbild, beim Umfeld/Grün und für Kinder/Jugendliche.

In Schmarl werden vor allem das verbesserte Erscheinungsbild und weniger ausgeprägt, bessere Einkaufsmöglichkeiten und die gewonnene Urbanität genannt. Negativ werden hier die Einkaufsmöglichkeiten, noch bestehende Mängel am Erscheinungsbild und Infrastrukturmängel hervorgehoben. Für nötig werden mehr Maßnahmen zur Einhaltung von Ordnung und Sauberkeit sowie für mehr Sicherheit gehalten. Auch beim Umfeld/Grün und bei der Verkehrsanbindung gibt es Handlungsbedarf.

In Reutershagen werden besonders die zentrumsnahe Lage, das Erscheinungsbild, gute Einkaufsmöglichkeiten sowie das Wohnumfeld positiv bewertet. Bei den Einkaufsmöglichkeiten gehen die Meinungen aber auseinander. Das vorhandene Angebot wird von vielen nicht akzeptiert, beklagt wird vielfach die Schließung kleinerer Läden. Auch bei der Verkehrsanbindung, den Parkmöglichkeiten und dem Erscheinungsbild gibt es Kritik. Hauptsächlich Handlungsbedarf wird aber bei der Verbesserung der Straßen und vor allem Gehwege gesehen.

Im Hansaviertel gelten Erscheinungsbild und Einkaufsmöglichkeiten als vorteilhafte Einflußfaktoren. Sehr negativ wird hingegen das Wohnumfeld beurteilt. Nach Verbesserung der Parkmöglichkeiten und der Straßen und Gehwege wird im Wohnumfeld der größte Handlungsbedarf gesehen.

In der KTV hat sich vor allem das Erscheinungsbild zum Positiven gewandelt. Aber auch das Einkaufen sowie ein etwas besseres Umfeld werden genannt. Die negativen Nennungen verteilen sich gleichmäßig auf verschiedene Faktoren, wobei Lärm, Parken und Verkehrsanbindung sowie Sonstiges (hohe Mieten) eine Rolle spielen. Handlungsbedarf wird vor allem beim Parken und bei der Ordnung/Sauberkeit gesehen. Auch die Straßen und Gehwege könnten besser sein und etwas mehr Grün wäre auch nötig.

In der Stadtmitte stehen Erscheinungsbild und Umfeld im Vordergrund der positiven Angaben. Negativ schlagen das Parken zu Buche sowie die Verkehrsbelastung und der Lärm. Entsprechend wird bei den Faktoren Parken und Verkehrsbelastung der größte Handlungsbedarf gesehen sowie beim Faktor Ordnung/Sauberkeit.

In der Südstadt wird die verbesserte Verkehrsanbindung durch die Straßenbahn besonders hervorgehoben sowie die Einkaufsmöglichkeiten und das Erscheinungsbild. Verkehrsanbindung und Verkehrsbelastung sind hier die Hauptkritikpunkte.

In Dierkow werden als positive Einflüsse die Verbesserung des Erscheinungsbildes, die Sanierung/Modernisierung der Häuser, die Gestaltung des Umfeldes und die Verbesserung der Parksituation gesehen. Als negativ werden die Einkaufsmöglichkeiten, verbleibende Mängel im Erscheinungsbild, Soziales und Ordnung/Sauberkeit beurteilt.

Handlungsbedarf wird in Dierkow vor allem bei der weiteren Verbesserung der Infrastruktur, beim Umfeld und beim Erscheinungsbild gesehen. Auch Ordnung und Sauberkeit spielen eine Rolle.

In Toitenwinkel stehen Erscheinungsbild, Umfeld und Sanierung/Modernisierung im Vordergrund der positiven Nennungen. Als negativ werden soziale Faktoren, Ordnung/Sauberkeit, das Erscheinungsbild, Parken und Sicherheit empfunden. Handlungsbedarf wird für mehr Ordnung/Sauberkeit, Maßnahmen für Kinder/Jugendliche, bei der Grüngestaltung und fürs Parken gesehen.

6 Mobilitätsverhalten

6.1.1 Umzugsabsichten

Wie schon in den letzten Befragungen von 1999 und 2001 will die Hälfte der Mieter langfristig in ihrer Wohnung wohnen bleiben. Auch der Anteil derjenigen, die demnächst bzw. in den nächsten zwei Jahren umziehen möchte, hat sich nicht wesentlich verändert, ebenso wenig der Anteil der Unentschlossenen. In der Tendenz allerdings geht der Anteil der konkret geplanten Umzüge weiterhin kontinuierlich zurück. 1997 wollten noch 11% „demnächst“ umziehen, 1999 noch 8,2%, 2001 noch 6,6% und 2003 nur noch 5,5%. Besonders verglichen mit den Ergebnissen der Befragung 1997 zeigt sich, daß die konkreten Umzugswünsche und -pläne rückläufig sind (1997 wollten 27,9% demnächst bzw. in zwei Jahren umziehen, 2003 sind es nur noch 19,1%).

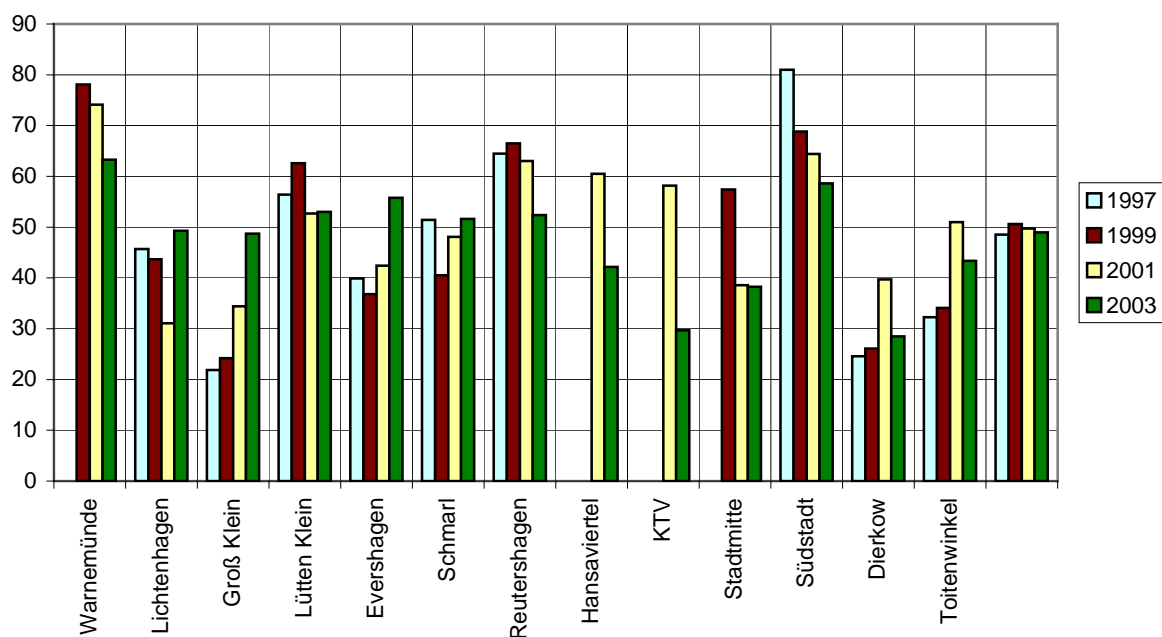
Der seit 1990 anhaltende Trend der stetigen Erhöhung der Umzugszahlen in der Stadt bzw. über die Stadtgrenzen hinaus, ist, wie schon 1999 und 2001 festzustellen war, gestoppt. Inzwischen sind die Zahlen rückläufig, wahrscheinlich so lange, bis sie ein Niveau erreichen, auf dem sie sich dann stabilisieren werden. Relativ viele Befragte haben offensichtlich ihre Wunschwohnung gefunden bzw. bleiben aus anderen Gründen in ihrer jetzigen Wohnung. Nach wie vor existiert allerdings noch ein relativ hohes Potential an Haushalten, die mit ihrer jetzigen Situation noch nicht ganz zufrieden sind und die einen späteren Umzug nicht ausschließen.

Tab. 75: Umzugsneigung nach Stadtteilen (in Prozent)

	Langfristig wohnen	Umzug demnächst	Umzug nächst. 2 Jahre	Umzug vielleicht
Warnemünde	63,3	3,6	5,8	27,3
Lichtenhagen	49,3	4,9	12,6	33,3
Groß Klein	48,7	7,4	16,5	27,4
Lütten Klein	53,0	6,8	10,4	29,8
Evershagen	55,8	7,3	10,1	26,8
Schmarl	51,6	6,4	7,3	34,7
Reutershagen	52,4	2,1	14,0	31,6
Hansaviertel	42,1	0,0	22,5	35,3
KTV	29,7	12,8	24,3	33,3
Mitte	38,2	7,1	22,0	32,7
Südstadt	58,6	4,9	10,2	26,2
Dierkow	28,5	11,5	11,7	48,3
Toitenwinkel	43,4	2,8	13,2	40,7
Insg. 2003	49,0	5,9	13,2	31,9
Insg. 2001	49,7	6,6	11,8	31,9
insg. 1999	50,3	8,2	10,7	30,7
Insg. 1997	44,0	11,1	16,8	28,1
<i>Insg. 1995¹</i>	<i>54,5</i>	<i>10,1</i>	<i>35,4</i>	

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

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

Abb. 29: „Langfristig wohnen bleiben“ im Vergleich 1997 – 2003 (in Prozent)

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Betrachtet man die Ergebnisse differenziert nach Stadtteilen, zeigt sich ein etwas anderes Bild als in den Vorjahren. Zwar wollen immer noch stärker als anderswo die Bewohner von Warnemünde und der Südstadt langfristig dort wohnen bleiben und denken deshalb nicht über einen Umzug nach. Aber die Werte sind deutlich geringer als in den Vorjahren. Insgesamt ist festzustellen, daß der Wunsch, langfristig in der bisherigen Wohnung zu bleiben in den „stabilen“ Siedlungen mit überwiegend älterer Bevölkerung rückläufig ist. Dafür geben immer mehr Mieter aus den bisher eher „instabilen“ Siedlungen mit durchschnittlich jüngerer und mobiler Bevölkerung an, langfristig dort bleiben zu wollen. Auf diese Weise findet eine gewisse Angleichung im Umzugsverhalten zwischen den Stadtteilen statt. Noch nicht auf dem Weg zur Stabilisierung ist Dierkow, hier wollen nach wie vor nur wenige langfristig wohnen bleiben. Auch in Toitenwinkel sind die Anteile noch geringer als in den anderen Stadtteilen. Die insgesamt geringsten Anteile an Immobilien findet man (nach Dierkow) in der KTV und der Stadtmittel. In diesen gemischten urbanen Räumen wird der Anteil der dauerhaft Seßhaften aber ohnehin geringer bleiben als in den ausgesprochenen Wohnsiedlungen.

Tab. 76: Umzugsneigung nach Alter (in Prozent)

	Langfristig wohnen	Umzug demnächst	Umzug nächst. 2 Jahre	Umzug vielleicht
< 30	20,5	13,7	31,8	34,0
30-<40	26,4	8,9	24,1	40,7
40-<50	36,9	6,6	11,2	45,3
50-<60	54,6	2,9	10,8	31,7
60-<70	68,7	2,3	3,6	25,4
70 u. älter	76,9	2,1	2,8	18,2
Insg.	49,0	5,9	13,2	31,9

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Betrachtet man die Umzugsneigung differenziert nach Alter, bestätigen sich bekannte Erfahrungen. Die Neigung, in den vertrauten vier Wänden bleiben zu wollen, steigt mit zunehmendem Alter. Demgegenüber wollen 45,5% der unter 30jährigen und 33% der 30- bis unter 40jährigen demnächst bzw. in den nächsten zwei Jahren umziehen. Dabei handelt sich vor allem um Familien mit Kindern. Von den über 70jährigen wollen hingegen drei Viertel langfristig in ihrer Wohnung wohnen bleiben, nur 4,9% denken konkreter an einen Umzug und 18,2% schließen einen Umzug zumindest nicht völlig aus.

6.1.2 Umzugsgründe

Das Spektrum der Umzugsgründe ist wie immer relativ breit. Angegeben werden konnten bei der Frage mehrere Gründe, was von den befragten Haushalten i.d.R. auch so wahrgenommen wurde. Dies bedeutet, daß meistens ein Bündel von Gründen ausschlaggebend für die geäußerte Umzugsabsicht ist und nicht nur ein einziger. Bei den Gründen für einen geplanten Wohnungswechsel stehen in diesem Jahr, mit einem deutlichen Sprung nach oben, zu hohe Mietkosten im Vordergrund. Dies korrespondiert mit dem Befund, daß 2003 von den Befragten im Durchschnitt höhere Mieten gezahlt werden und die Belastung des Einkommens mit der Miete gestiegen ist.

Erst an zweiter und dritter Stelle folgen Gründe, die sich auf den Gebrauchswert einer Wohnung beziehen. Jeweils ein Drittel hegt Umzugsabsichten, um in eine bessere oder größere Wohnung zu ziehen.

Tab. 77: Umzugsgründe (in Prozent, Mehrfachnennungen bezogen auf die Fälle)

	2003	2001	Rangfolge	
			2003	2001
Die Miete ist zu hoch	38,2	20,9	1	4
bessere Wohnung mit mehr Komfort/besserer Ausstattung	33,5	37,5	2	1
Die jetzige Wohnung ist zu klein	32,2	33,4	3	2
Berufliche Gründe (z.B. neuer Arbeitsplatz)	29,8	23,3	4	3
Straßenlärm	20,1	--	5	--
Das soziale Umfeld sagt mir/uns nicht zu	18,5	18,4	6	5
Schaffung von Wohneigentum	16,8	14,9	7	6
Verkleinerung des Haushalts (Auszug von Kindern)	15,4	8,7	8	11
Andere private Gründe (z.B. Scheidung, Tod)	15,0	8,4	9	12
altengerechtes Wohnen	14,4	11,6	10	8
Die jetzige Wohnung ist zu groß	9,0	8,0	11	15
Das räumliche Umfeld sagt mir/uns nicht zu	8,0	12,5	12	7
Der Ruf des Wohngebietes ist zu schlecht	8,0	10,8	13	10
Infrastruktur des Gebietes ist zu schlecht	7,0	8,4	14	13
Probleme mit der Mieterschaft	7,0	8,4	15	14
kindgerechtes Wohnen	5,1	5,6	16	16
Bevorstehende Modernisierung	3,9	10,9	17	9
behindertengerechtes Wohnen	3,5	3,1	18	17

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

An vierter Stelle bei den Nennungen der Gründe für einen Umzug stehen 2003 berufliche Gründe und an fünfter Stelle folgt – neu als Grund in den Fragenkatalog aufgenommen - der Straßenlärm, der jeden fünften Umzugswilligen in die Flucht zu schlagen scheint (hauptsächlich in der Südstadt und der Stadtmitte – 40%).

An sechster Stelle steht das soziale Umfeld, das vielen nicht zusagt und an siebter Stelle folgt die Schaffung von Wohneigentum als Umzugsgrund (16,8%). An achter und neunter Stelle folgen private Gründe (Verkleinerung des Haushalts und andere private Gründe), die beide doppelt so häufig genannt wurden, wie 2001.

Als Umzugsgrund an Wichtigkeit verloren haben dagegen die bevorstehende Modernisierung der Wohnung sowie das räumliche Umfeld.

Tab. 78: Umzugsgründe nach Stadtteil (in Prozent)

	Warnemünde	Lichtenhagen	Groß Klein	Lütten Klein	Evershagen	Schmarl	Reuterhagen	Hansaviertel	KTV	Mitte	Südstadt	Dierkow	Toitenwinkel	Insg.2003	Insg. 2001
Die Miete ist zu hoch	46,2	34,8	70,6	38,3	36,5	36,0	35,1	21,7	26,5	37,0	30,0	35,1	43,5	38,2	21,0
bessere Wohnung mit mehr Komfort/besserer Ausstattung	30,8	13,0	20,6	42,0	30,2	32,0	40,4	47,8	41,2	39,1	23,3	24,3	30,4	33,5	37,5
Die jetzige Wohnung ist zu klein	46,2	39,1	26,5	30,9	33,3	16,0	31,6	60,9	26,5	32,6	36,7	35,1	23,9	32,2	33,3
Berufliche Gründe (z.B. neuer Arbeitsplatz)	15,4	39,1	41,2	19,8	25,4	24,0	29,8	26,1	38,2	39,1	16,7	32,4	43,5	29,8	23,3
Straßenlärm	7,7	8,7	2,9	19,8	27,0	20,0	21,1	8,7	29,4	39,1	40,0	8,1	6,5	20,1	
Das soziale Umfeld sagt mir/uns nicht zu	0,0	30,4	26,5	23,5	23,8	28,0	5,3	17,4	2,9	15,2	20,0	16,2	26,1	18,5	18,4
Schaffung von Wohneigentum	23,1	4,3	8,8	9,9	20,6	16,0	12,3	21,7	32,4	13,0	16,7	18,9	28,3	16,8	14,9
Verkleinerung des Haushalts (Auszug von Kindern)	7,7	21,7	26,5	16,0	20,6	24,0	5,3	0,0	8,8	6,5	20,0	21,6	21,7	15,4	8,6
Andere private Gründe (z.B. Scheidung, Tod)	15,4	8,7	11,8	14,8	23,8	24,0	8,8	21,7	23,5	13,0	3,3	13,5	10,9	15,0	8,4
altengerechtes Wohnen	15,4	17,4	2,9	24,7	14,3	8,0	12,3	17,4	5,9	19,6	20,0	8,1	10,9	14,4	11,7
Die jetzige Wohnung ist zu groß	7,7	13,0	11,8	3,7	14,3	16,0	5,3	4,3	2,9	8,7	3,3	21,6	8,7	9,0	7,9
Das räumliche Umfeld sagt mir/uns nicht zu	0,0	13,0	26,5	2,5	9,5	16,0	0,0	0,0	0,0	2,2	6,7	8,1	23,9	8,0	11,0
Der Ruf des Wohngebietes ist zu schlecht	0,0	4,3	2,9	7,4	15,9	4,0	1,8	4,3	2,9	10,9	6,7	10,8	13,0	8,0	12,6
Infrastruktur des Gebietes ist zu schlecht	0,0	4,3	5,9	4,9	9,5	16,0	7,0	4,3	0,0	0,0	6,7	13,5	13,0	7,0	8,4
Probleme mit der Mieterschaft	0,0	13,0	8,8	6,2	3,2	8,0	8,8	4,3	8,8	8,7	10,0	2,7	8,7	7,0	8,4
kindgerechtes Wohnen	7,7	0,0	5,9	3,7	9,5	4,0	3,5	0,0	11,8	2,2	6,7	2,7	4,3	5,1	5,6
Bevorstehende Modernisierung	0,0	0,0	2,9	1,2	1,6	0,0	0,0	13,0	5,9	15,2	3,3	0,0	6,5	3,9	11,0
behindertengerechtes Wohnen	7,7	0,0	0,0	3,7	3,2	0,0	0,0	0,0	5,9	10,9	3,3	2,7	4,3	3,5	3,0

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Nach Stadtteilen differenziert sind die Motive für die Umzugsabsicht unterschiedlich verteilt. Aber das bisherige Muster, daß in den nordwestlichen Stadtteilen und im Nordosten stadtteilbezogene Gründe, die sich auf das soziale und räumliche Umfeld, die Infrastruktur und den schlechten Ruf des Wohngebietes beziehen, überdurchschnittlich häufig als Umzugsgrund genannt werden, stimmt nicht mehr ganz. Zwar sind in Toitenwinkel, Schmarl und Lichtenhagen die umfeldbezogenen Gründe immer noch etwas überdurchschnittlich vertreten, aber die wohnungsbezogenen und privaten Gründe haben dort inzwischen ein ebenso hohes Gewicht. Anscheinend findet auch hier ein Stück „Normalisierung“ statt.

Gerade unter den Jüngeren (unter 40), die einen Umzug planen, sind private und berufliche Gründe ein wichtiger Grund für einen Wohnungswechsel sowie der Wunsch nach einer größeren Wohnung. Auch kindgerechtes Wohnen und die Schaffung von Wohneigentum spielt bei ihnen eine wichtige Rolle. Bei den älteren Mietern sind umfeldbezogene Gründe ein häufiger Grund für den Wunsch, die Wohnung zu wechseln.

Tab. 79: Gründe für einen möglichen Umzug nach Altersgruppen (Mehrfachnennungen in Prozent)

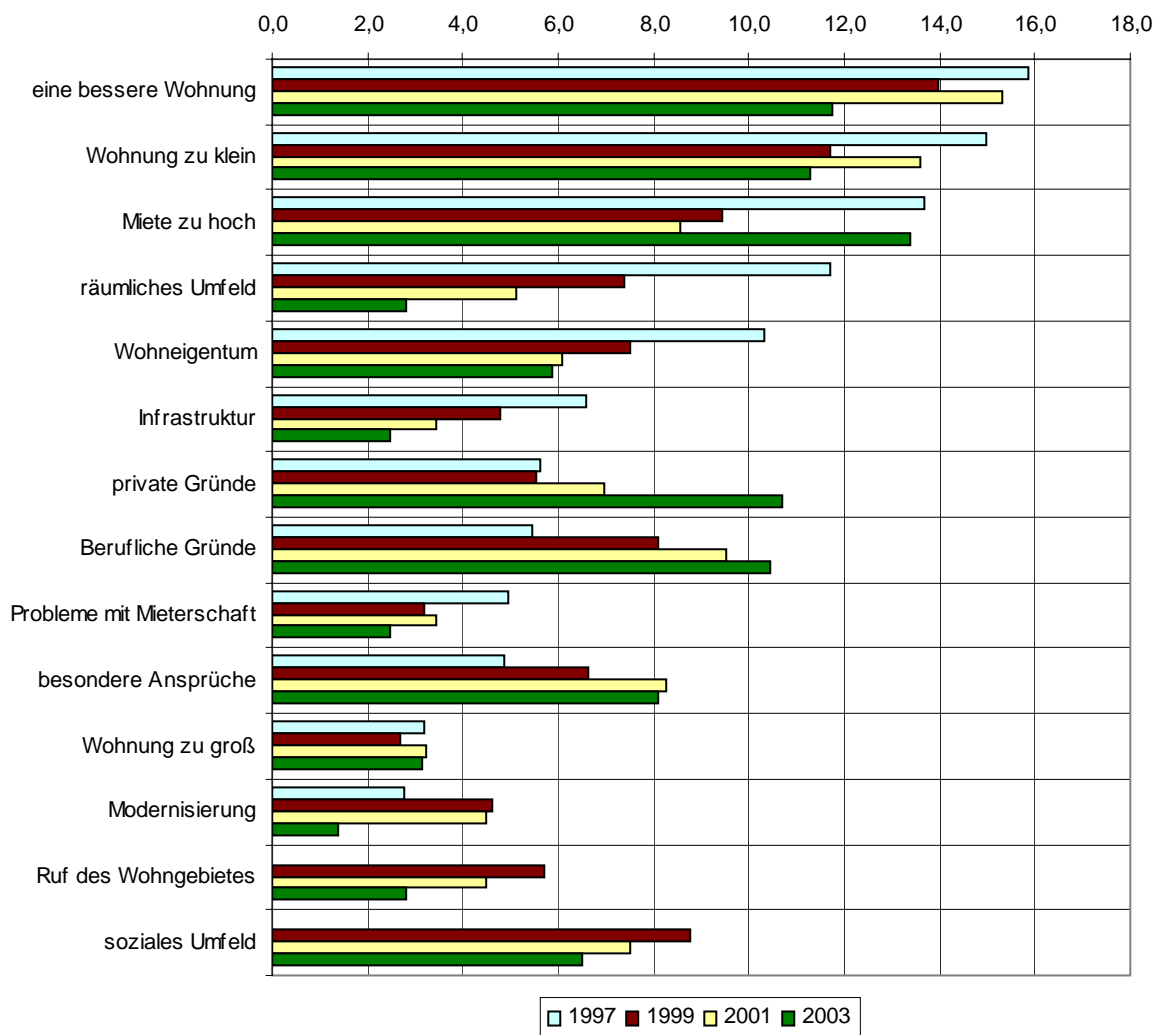
	<30	30-<40	40-<50	50-<60	60-<70	70 und älter	insg.
bessere Wohnung mit mehr Komfort/besserer Ausstattung	36,3	41,3	29,1	37,9	25,0	22,7	33,7
Die jetzige Wohnung ist zu klein	54,8	42,2	19,7	17,2	12,5	13,6	32,3
Die jetzige Wohnung ist zu groß	1,5	6,4	13,7	12,1	16,7	13,6	9,0
Die Miete ist zu hoch	29,6	45,0	47,0	44,8	39,6	18,2	38,4
Berufliche Gründe (z.B. neuer Arbeitsplatz)	58,5	31,2	30,8	3,4	0,0	0,0	29,7
Verkleinerung des Haushalts (Auszug von Kindern)	0,7	16,5	32,5	19,0	12,5	9,1	15,3
Andere private Gründe (z.B. Scheidung, Tod)	25,2	19,3	12,0	8,6	2,1	2,3	14,7
Infrastruktur des Gebietes ist zu schlecht	4,4	7,3	12,0	3,4	10,4	0,0	7,0
Der Ruf des Wohngebietes ist zu schlecht	4,4	8,3	12,0	5,2	14,6	4,5	8,0
Das räumliche Umfeld sagt mir/uns nicht zu	7,4	10,1	6,8	8,6	12,5	2,3	8,0
Straßenlärm	20,7	11,9	22,2	25,9	27,1	18,2	20,2
Das soziale Umfeld sagt mir/uns nicht zu	20,0	12,8	23,1	20,7	22,9	11,4	18,6
Probleme mit der Mieterschaft	8,1	5,5	10,3	0,0	10,4	2,3	6,8
Bevorstehende Modernisierung	3,7	4,6	1,7	6,9	2,1	6,8	3,9
altengerechtes Wohnen	4,4	1,8	3,4	25,9	41,7	63,6	14,5
kindgerechtes Wohnen	14,8	4,6	0,9	0,0	0,0	0,0	5,1
behindertengerechtes Wohnen	3,0	0,9	0,9	1,7	8,3	13,6	3,5
Schaffung von Wohneigentum	26,7	27,5	13,7	1,7	6,3	0,0	16,6

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Ein direkter Vergleich dieser Werte mit den Befragungen von 1995, 1997 und 1999 ist nicht zulässig, da 1995 nur sechs Gründe mit anderer Formulierung abgefragt wurden und es 1997 sowie 1999 eine höhere Anzahl von Mehrfachnennungen gab. Während in den vorangegangenen Befragungen durchschnittlich 3,6 Gründe pro Fall genannt wurden, waren es 2001 nur noch 2,5 Gründe und 2003 2,8 Gründe. Dies führt dazu, daß 2003 und 2001 bei allen Gründen geringere Prozentsätze pro Fall erreicht werden. Ein Vergleich ist nur möglich, wenn die Verteilung der Gründe auf die Zahl der Nennungen bezogen wird⁶ und zugleich nur jene Gründe betrachtet werden, die in allen drei Befragungen gleichermaßen abgefragt bzw. genannt wurden. Der Informationsgehalt ist dabei allerdings ein anderer, denn es wird nicht mehr angegeben, wie viele Personen einen Grund für wichtig halten, sondern nur, mit welcher Häufigkeit ein Grund unter allen genannten Gründen vorkommt. So ist für 33,7% der umzugswilligen *Personen* ein besser Wohnkomfort wichtig, dieser Grund macht aber nur 11,7% aller genannten *Gründe* aus.

⁶ Ein Rechenbeispiel zur Verdeutlichung: Insgesamt haben 400 Personen mehrere Gründe, insgesamt 1.000, genannt. Beispielsweise wurde der Grund „zu kleine Whg.“ 200 mal genannt. Bezogen auf die 400 Personen haben also 50% diesen Grund angegeben. Bezogen auf die genannten 1.000 Gründe macht dieser Grund aber nur 25% aus.

Abb. 30: Umzugsgründe im Vergleich (Mehrfachnennungen in Prozent bezogen auf die Nennungen)



Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Auf dieser Grundlage verglichen wird rasch erkennbar, daß einige Umzugsgründe an Wichtigkeit verloren haben, während andere häufiger genannt werden. An Wichtigkeit verloren haben umfeldbezogene („räumliches“ und „soziales Umfeld“, „Infrastruktur“, „Ruf des Wohngebietes“), wohnungsbezogene („bessere Wohnung“, „Wohnung zu klein“) und sonstige Gründe („Modernisierung“, „Wohneigentum“). An Gewicht zugenommen haben dagegen private Gründe („private Gründe“, berufliche Gründe“) sowie „besondere Ansprüche an alten-, behinderten oder kindergerechtem Wohnen“.

Tab. 80: Umzugsgründe im Vergleich (Mehrfachnennungen in Prozent bezogen auf die Nennungen)

	2003	2001	1999	1997
bessere Wohnung mit mehr Komfort/besserer Ausstattung	11,7	15,3	14,0	15,9
Die jetzige Wohnung ist zu klein	11,3	13,6	11,7	15,0
Die Miete ist zu hoch	13,4	8,6	9,5	13,7
Das räumliche Umfeld sagt nicht zu	2,8	5,1	7,4	11,7
Schaffung von Wohneigentum	5,9	6,1	7,5	10,3
Infrastruktur des Gebietes schlecht	2,5	3,4	4,8	6,6
private Gründe	10,7	6,9	5,5	5,6
Berufliche Gründe (z.B. neuer Arbeitsplatz)	10,5	9,5	8,1	5,5
Probleme mit der Mieterschaft	2,5	3,4	3,2	5,0
besondere Ansprüche kommen zu kurz (z.B. altengerecht. etc.)	8,1	8,3	6,6	4,9
Wohnung ist zu groß	3,1	3,2	2,7	3,2
Bevorstehende Modernisierung	1,4	4,5	4,6	2,8
Der Ruf des Wohngebietes	2,8	4,5	5,7	
Das soziale Umfeld sagt nicht zu	6,5	7,5	8,8	

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Die Gründe für die Umzugsabsichten beginnen sich also allmählich zu verändern, weg von eher äußeren Gründen, die einen Umzug wegen ungünstiger Rahmenbedingungen nahelegen („Push“-Faktoren), hin zu eher inneren Beweggründen, sich das Beste (was man sich leisten kann) aus den gegebenen Möglichkeiten auszuwählen („Pull“-Faktoren). Gegenläufig ist allerdings die Tendenz beim Beweggrund, sich Wohneigentum zu schaffen. Der „Stau“ an „Häuslebauern“ hat sich inzwischen stark abgebaut, das Potential dafür ist gegenüber 1997 und 1999 wieder etwas geringer geworden. Gegenläufig ist auch die Tendenz bei den „beruflichen Gründen“ als Push-Faktor, hier nimmt die Zahl derjenigen, die wegen einer neuen Arbeit wegzuziehen beabsichtigen, stetig zu. Auch die Miethöhe als Push-Faktor hat wieder an Bedeutung gewonnen. Neu in die Liste aufgenommen wurde der Push-Faktor „Straßenlärm“, der insbesondere jene, die in vielbefahrenen Straßen wohnen, einen Umzug nahezulegen scheint (siehe Tabelle 77 bis 79).

Die Umzugswilligen wurden zusätzlich gefragt, wie groß ihre Wunschwohnung sein soll und welche Miethöhe sie zu zahlen bereit wären. Nach Zahl der Räume differenziert wünschen sich 43,3% der Umzugswilligen eine Dreiraumwohnung und 31,7% eine Zweiraumwohnung. Einraumwohnungen möchten nur 2,7% haben und größere Wohnungen mit vier und mehr Räumen 22,3%. Gut ein Drittel der Umzugswilligen (35,5%) möchte eine Wohnung, die genauso groß ist, wie die jetzige. Eine größere Wohnung möchten 42,7% und 21,7% möchten eine kleinere Wohnung.

Bezogen auf die gegenwärtige Wohnungsgröße möchten die meisten eine neue Wohnung mit entweder einem Raum zusätzlich oder einem Raum weniger. Besonders die jetzt in einer Ein- oder Zweiraumwohnung lebenden Mieter möchten eine etwas größere Wohnung, während von den Mietern einer ganz großen Wohnung meistens eine kleinere gewünscht wird.

Tab. 81: Größe der gewünschten Wohnung im Verhältnis zur gegenwärtigen Wohnungsgröße (in Prozent)

Größe der jetzigen Wohnung	Größe der gewünschten Wohnung					
	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 und mehr Räume	Insg.
1 Raum	9,8	72,8	14,7	2,7	0,0	100,0
2 Räume	4,7	34,0	53,0	5,4	2,9	100,0
3 Räume	0,6	24,7	44,7	26,9	3,0	100,0
4 und mehr Räume	0,0	15,9	43,3	31,6	9,1	100,0
insg.	2,7	31,7	43,3	18,7	3,6	100,0

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Alleinstehende bevorzugen mindestens eine Zweiraumwohnung, jüngere Alleinstehende möchten oft sogar eine größere Wohnung, wahrscheinlich mit Blick auf eine Partnerschaft bzw. Familiengründung. Paare bevorzugen eine Dreiraumwohnung und Familien eine Drei- oder Vierraumwohnung. Entsprechend sind die unter 30jährigen und die über 50jährigen eher an Zwei- und Dreiraumwohnungen interessiert, während die mittleren Altersgruppen eher größere Wohnungen bevorzugen.

Tab. 82: Größe der gewünschten Wohnung nach Haushaltstyp (in Prozent)

	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 und mehr Räume	Insg.
Alleinstehende <40	7,2	41,7	44,0	5,3	1,7	100,0
Alleinstehende 40-<65	6,2	75,1	15,4	0,0	3,3	100,0
Alleinstehende 65 u. älter	2,8	82,6	12,2	2,4	0,0	100,0
Alleinerziehende	3,9	32,4	43,5	15,2	5,0	100,0
Paare <50	2,1	18,1	52,3	23,7	3,8	100,0
Paare 50 u. älter	0,0	18,1	69,0	11,3	1,5	100,0
Familien	0,0	9,4	41,0	42,9	6,7	100,0
Sonstige (WGs usw.)	0,0	48,1	44,5	7,4	0,0	100,0

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Tab. 83: Größe der gewünschten Wohnung nach Altersgruppen (in Prozent)

	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 und mehr Räume	Insg.
< 30	5,4	28,5	39,8	19,2	7,1	100,0
30-<40	1,3	18,1	48,7	29,0	2,9	100,0
40-<50	2,4	31,0	41,9	21,3	3,4	100,0
50-<60	2,1	36,7	49,0	10,0	2,1	100,0
60-<70	0,0	45,5	46,0	8,5	0,0	100,0
70 u. älter	2,3	56,6	35,2	5,9	0,0	100,0

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Im Durchschnitt sollte die neue Wohnung 64,8 qm groß sein. Nur 4% möchten eine Wohnung mit weniger als 40 qm. Knapp ein Drittel (31,5%) wünscht sich eine Wohnung zwischen 40 qm bis unter 60 qm. Eine Größe zwischen 60 qm bis unter 80 qm wünschen sich 41,1% und eine größere Wohnung 23,4%. Bei der gewünschten Fläche im Verhältnis zur gegenwärtigen Wohnfläche verteilen sich die Angaben etwas mehr als bei der Wohnungsgröße nach Räumen.

Tab. 84: Fläche der gewünschten Wohnung im Verhältnis zur gegenwärtigen Wohnfläche (in Prozent)

Fläche der jetzigen Wohnung	Fläche der gewünschten Wohnung							Insg.
	< 40 qm	40-<50 qm	50-<60 qm	60-<70 qm	70-<80 qm	80-<100 qm	100 qm und mehr	
< 40 qm	14,5	36,8	22,3	16,6	4,2	3,5	2,2	100,0
40-<50 qm	4,4	20,4	24,5	29,1	10,4	7,3	3,9	100,0
50-<60 qm	4,3	9,7	24,2	21,8	18,2	12,8	9,0	100,0
60-<70 qm	0,0	3,4	14,6	29,7	22,2	22,4	7,7	100,0
70-<80 qm	0,0	0,0	9,1	30,6	22,8	31,5	6,0	100,0
80-<100 qm	0,0	4,0	7,8	20,6	13,6	25,6	28,3	100,0
100 qm und mehr	0,0	0,0	0,0	0,0	72,2	0,0	27,8	100,0
insg.	4,1	12,7	18,7	25,0	16,2	15,5	7,8	100,0

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Bei der Frage nach der akzeptierten Miethöhe der neuen Wohnung wurden sehr ungenaue Angaben gemacht. Manche gaben kaum ernst zu nehmende Summen wie z.B. drei Euro an, andere gaben eine Gesamtsumme an, die allerdings durch Teilen mit der gewünschten Wohnfläche pro Quadratmeter errechnet werden konnte. Mitunter ist auch unklar, ob die Kalt- oder Warmmiete angegeben wurde. Die angegebenen Werte reichen von 3 EUR bis 17,50 EUR. Im Mittelwert ergibt sich ein Wert von 7,21 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche, was knapp der gegenwärtig zu zahlenden Warmmiete pro Quadratmeter entspricht. Die Mehrzahl der Befragten ist aber an einer geringeren Miete als bisher interessiert. Die jeweils genannte Miethöhe ist dabei nicht vom derzeitigen Einkommen abhängig.

Tab. 85: Warmmiete pro qm der gewünschten Wohnung im Verhältnis zur gegenwärtigen Miethöhe (in Prozent)

Warmmiete der jetzigen Wohnung	Warmmiete der gewünschten Wohnung (pro qm)						Insg.
	<6 EUR	6-<7 EUR	7-<8 EUR	8-<9 EUR	9-<10 EUR	10 EUR und mehr	
<6 EUR	23,3	47,5	5,0	6,1	7,2	11,0	100,0
6-<7 EUR	22,2	27,0	21,9	17,3	7,6	4,0	100,0
7-<8 EUR	14,6	28,1	25,1	18,7	4,9	8,7	100,0
8-<9 EUR	11,6	12,3	23,6	25,5	10,1	16,9	100,0
9-<10 EUR	4,9	15,5	22,1	13,3	9,6	34,5	100,0
10 EUR und mehr	14,2	22,0	26,5	13,9	0,0	23,4	100,0
insg.	16,6	26,2	22,6	18,1	6,6	9,8	100,0

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Abschließend zu diesem Fragekomplex wurde noch gefragt, ob die umzugsbereiten Mieter sich eine Hilfestellung durch die WIRO beim Umzug wünschen. Ein Drittel der Umzugswilligen wäre dabei nur an einer Hilfe bei der Wohnungssuche interessiert, jeder Zehnte (9,7%) würde nur eine Hilfe beim Umzug in Anspruch nehmen und 18,5% wären sowohl an einer Hilfestellung bei der Wohnungssuche als auch beim Umzug selbst interessiert. Unter Berücksichtigung der Mehrfachnennungen wäre also die Hälfte der Umzugswilligen an einer Hilfe bei der Wohnungssuche und 28,3% beim Umzug interessiert. Kein Interesse an irgendeiner Hilfestellung durch die WIRO haben 39,6%.

Tab. 86: Interesse an einer Hilfestellung durch die WIRO bei der Wohnungssuche und beim Umzug nach Altersgruppen und Haushaltstyp (in Prozent)

	Wohnungssuche	Umzug	kein Interesse	insg.
insgesamt	50,7	28,3	39,6	100,0
Nach Alter				
< 30	42,8	22,0	46,9	100,0
30-<40	50,3	28,1	43,1	100,0
40-<50	53,2	30,0	36,3	100,0
50-<60	55,1	24,1	36,9	100,0
60-<70	52,6	27,3	39,4	100,0
70 u. älter	60,3	49,9	22,1	100,0
Nach Haushaltstyp				
Alleinstehende <40	41,2	22,1	36,7	100,0
Alleinstehende 40-<65	49,6	31,4	19,0	100,0
Alleinstehende 65 u. älter	41,9	36,1	22,0	100,0
Alleinerziehende	43,9	25,4	30,8	100,0
Paare <50	44,1	19,3	36,6	100,0
Paare 50 u. älter	45,0	25,5	29,5	100,0
Familien	38,9	19,5	41,6	100,0
Sonstige (WGs usw.)	38,0	15,2	46,8	100,0

Eine Hilfestellung durch die WIRO wird eigentlich von fast allen begrüßt, von den Jüngeren und Alleinstehenden sowie den Familien allerdings etwas weniger als von den Älteren.

6.1.3 Umzugsziele

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

Von jenen, die an einen Umzug denken, wollen 39,5% im bisherigen Stadtteil bleiben und nur die Wohnung wechseln (2001 = 33,6%; 1999 = 28,9%). Nur noch 26,7% möchte aus dem bisherigen Stadtteil in einen anderen umziehen (2001 = 32%; 1999 = 43%). Wie schon 2001 denken 13,7% (2001 = 13,1%) bei einem Wohnungswechsel an das Umland (1999 war es noch jeder Vierte). Jeder Zehnte will in die alten Bundesländer (10,3%; 2001 = 10,3%) und 7,8% (2001 = 8,6%) der Befragten wollen in die anderen neuen Bundesländer ziehen. Bei Letzteren handelt es sich wieder überdurchschnittlich häufig um Studenten bzw. Mieter der jüngeren Generation (Alleinstehende unter 35 Jahren). Bei der Umzugsabsicht in die alten Bundesländer hat es in den letzten Jahren keine Veränderungen gegeben. Für 2% steht das Ziel des Umzugs noch nicht fest, genausowenig wie es sicher ist, daß sie überhaupt umziehen wollen.

Nach Stadtteilen differenziert zeigt sich bei den meisten Stadtteilen weitgehend das bekannte Bild. In den als weniger attraktiv eingestuften Stadtteilen möchte die Mehrzahl nicht innerhalb des Wohngebietes umziehen, sondern den Stadtteil wechseln. Allerdings ist das Bild uneinheitlich, Groß Klein, Schmarl, Dierkow und Toitenwinkel haben den geringsten Zuspruch, dort möchten die meisten lieber in andere Stadtteile umziehen bzw. sogar die Stadt ganz verlassen. In Warnemünde, der Südstadt und Reutershagen ist man eher bereit, im Stadtteil zu bleiben.

Tab. 87: Umzugsziele nach Stadtteilen (Mehrfachnennungen von denen, die nicht langfristig wohnen bleiben wollen in Prozent)

	gleicher Stadtteil	anderer Stadtteil	Umland	neue Bundesländer	alte Bundesländer/Ausland
Warnemünde	74,7	10,1	0,0	0,0	15,1
Lichtenhagen	41,4	27,4	8,0	10,6	12,7
Groß Klein	25,9	26,9	16,5	17,3	13,3
Lütten Klein	36,6	29,0	21,6	4,5	8,3
Evershagen	41,7	32,5	14,1	6,0	4,0
Schmarl	24,3	24,6	33,9	9,6	7,6
Reutershagen	57,0	7,2	7,1	13,1	8,5
Hansaviertel	33,4	36,9	9,2	8,2	8,2
KTV	31,2	38,9	3,8	8,9	9,3
Mitte	43,8	28,5	5,2	6,4	13,9
Südstadt	58,3	12,7	18,5	5,3	5,3
Dierkow	28,3	27,6	21,4	3,2	19,5
Toitenwinkel	25,4	36,8	14,4	8,6	14,8
Insg. 2003	39,5	26,7	13,7	7,8	10,3
Insg. 2001	33,8	34,2	13,1	8,6	10,3
Insg. 1999	28,9	43,0	24,8	7,5	10,4
Insg. 1997	29,1	37,2	17,3	2,6	13,9
Insg. 1995	49,4		38,4	2,0	10,1

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet) Unberücksichtigt bleiben die Befragten mit „unbestimmtem“ Ziel

Tab. 88: Umzugsziele nach Altersgruppen (Mehrfachnennungen von denen, die nicht langfristig wohnen bleiben wollen in Prozent)

	gleicher Stadtteil	anderer Stadtteil	Umland	neue Bundesländer	alte Bundesländer	Insg.
< 30	24,4	19,0	16,6	17,3	18,4	100,0
30-<40	38,6	27,7	15,1	6,9	10,4	100,0
40-<50	36,1	35,7	12,9	2,3	11,7	100,0
50-<60	59,6	19,1	17,1	0,0	4,2	100,0
60-<70	47,0	36,0	11,7	5,4	0,0	100,0
70 u. älter	69,0	21,8	1,8	5,0	0,0	100,0
insg.	39,5	26,7	13,7	7,8	10,3	100,0

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet) Unberücksichtigt bleiben die Befragten mit „unbestimmtem“ Ziel

Ältere Mieter ab 50 Jahren ziehen es zu mehr als der Hälfte vor, im eigenen Stadtteil umzuziehen, für den Umzug in andere Stadtteile gibt es hingegen keine besonderen Unterschiede im Alter. Dafür wird das Umland als Umzugsziel vor allen von den 30- bis unter 50jährigen überdurchschnittlich genannt und der Wegzug in andere Bundesländer von den unter 30jährigen.

Gefragt nach den Stadtteilen, in die man ziehen möchte, werden überwiegend die gemeinhin als attraktiv geltenden Ortsteile Warnemünde, Innenstadt, KTV/Hansaviertel, Reutershagen und Stadtmitte genannt. Neu ist die relativ häufige Nennung von Brinckmansdorf (d.h. incl. Brinckmanshöhe und Kassebohm). Warnemünde und die Südstadt werden etwas weniger häufig als in den letzten Befragungen genannt, dafür um so mehr die Stadtmitte.

Tab. 89: Umzugsziele (gewünschter Stadtteil) (in Prozent)

nach	insg. 2003	insg. 2001	insg. 1999
Warnemünde	10,1	15,4	19,1
Lichtenhagen	4,8	3,4	2,4
Groß Klein	0,9	0,0	0,0
Lütten Klein	7,9	10,2	10,1
Evershagen	1,8	1,8	1,2
Schmarl	5,1	7,2	3,7
Reutershagen	14,2	23,2	10,7
Hansaviertel	2,7	0,0	5,3
KTV	13,5	13,9	12,7
Stadtmitte	19,4	12,7	13,5
Südstadt	8,6	8,9	16,0
Brinckmansdorf	6,2		
Dierkow	1,2	0,8	0,6
Toitenwinkel	3,5	2,6	4,7
Insg.	100,0	100,0	100,0

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

7 Wunsch nach Wohneigentum

Die Frage nach dem potentiellen Erwerb von Wohneigentum in der aktuellen Befragung läßt sich mit den vorangegangenen Befragungen nur bedingt vergleichen. Die Frage wurde etwas anders gestellt, indem 2003 zwischen „ja, mit Sicherheit“, „vielleicht, wenn das Geld reicht“ und „nein, wahrscheinlich nicht“ unterschieden wurde. Nur 5,5% der Befragten wollen „mit Sicherheit“ Wohneigentum erwerben. Weitere 13,5% würden ein Haus oder eine Eigentumswohnung kaufen, „wenn das Geld reicht“. Die überwiegende Mehrheit der Befragten (81%) möchte mit großer Wahrscheinlichkeit kein Wohneigentum erwerben. Das sind zwar etwas weniger als in der Befragung von 2001, wegen der geänderten Fragestellung heißt das aber nicht unbedingt, daß das Potential der „Häuslebauer“ gewachsen ist. Unter den 13,5%, die „vielleicht, wenn das Geld reicht“ angegeben haben, sind viele, die bei einer reinen ja/nein Alternative wahrscheinlich eher „nein“ angekreuzt hätten, denn unter Berücksichtigung ihres Alters und/oder ihrer Einkommens- und Erwerbssituation drückt die Zuordnung zu „wenn das Geld reicht“ für mindestens die Hälfte dieser Gruppe nur den allgemeinen Wunsch aus, vielleicht einmal Wohneigentum zu besitzen. Realistisch wäre das jedoch kaum. Nimmt man nur jene aus der Gruppe, bei denen hinter dem „vielleicht“ tatsächlich eine realistische Möglichkeit steht, dann liegt das Potential der „Häuslebauer“ bei ungefähr 11% bis 12% unter den Befragten, entspricht also dem der Befragung von 2001.

Die Hälfte der potentiellen Erwerber (51,3%) von Wohneigentum möchte dies in Rostock kaufen, 27,5% ziehen das Umland vor und 12,3% möchten ganz woanders hinziehen, 8,8% schließlich sind noch unentschlossen, wo sie Wohneigentum erwerben wollen. Wer in Rostock Wohneigentum erwerben möchte, zieht zu 22% Warnemünde/Diedrichshagen, zu 18% die Stadtmitte (incl. östliche Altstadt und Bahnhofsvorstadt), zu 12% Brinckmansdorf (incl. Kassebohm, Brinckmanshöhe) und zu 48% andere Stadtteile vor. Darunter finden die Gartenstadt, Reutershagen und die KTV noch etwas mehr Beachtung als andere (6% - 8%).

Tab. 90: Gewünschter Standort des Wohneigentums in Rostock (in Prozent)

	Erwerb „sicher“	Erwerb „vielleicht“	zusammen
Warnemünde	25,1	20,5	21,9
Lichtenhagen	0,0	5,6	3,9
Groß Klein	5,9	5,3	5,5
Lütten Klein	0,0	5,5	3,8
Schmarl	5,4	1,4	2,6
Reutershagen	9,9	8,3	8,8
Hansav./Gartenstadt	12,4	4,1	6,6
KTV	0,0	9,6	6,7
Stadtmitte	19,9	17,2	18,0
Südstadt/Biestow	8,5	1,7	3,7
Brinckmansdorf/-höhe/Kassebohm	9,6	13,6	12,4
Dierkow	3,3	2,4	2,7
Toitenwinkel/Gehlsdorf	0,0	4,8	3,3
insg.	100,0	100,0	100,0

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Dabei möchten 8,4% ein bauträgerfreies Grundstück kaufen, 24,1% interessieren sich für ein fertiges freistehendes Eigenheim, 9,7% für eine neue fertige Doppelhaushälfte, 13,6% wären an einem Altbau interessiert und 21,2% hätten lieber eine Eigentumswohnung. Keine genauen Angaben machen 22% der potentiellen Erwerber von Wohneigentum, sie kreuzten mehrere Möglichkeiten an.

Es wollen insbesondere junge Familien (36,5%, davon 12% „mit Sicherheit“ und 24,5% „vielleicht“) und Paare unter 50 Jahren (32%, davon 13,7% „mit Sicherheit“ und 18,3% „vielleicht“) in ein eigenes Haus ziehen bzw. eine Eigentumswohnung erwerben. Alleinstehende über 40 Jahre und ältere Paare sind hingegen kaum an Wohneigentum interessiert (weniger als 10% bzw. 8%). Die meisten Interessenten kommen aus der KTV, dem Hansaviertel und Dierkow. Das Alter der Interessenten liegt hauptsächlich zwischen 25 und 45 Jahren, wobei die unter 40jährigen eher an einem Haus, die über 40jährigen überdurchschnittlich an einer Eigentumswohnung interessiert sind. Mit zunehmendem Haushaltseinkommen steigt auch der Wunsch nach Wohneigentum, bei Haushalten mit mehr als 3.000 EUR Einkommen liegt der Anteil der potentiellen Eigenheimerwerber bei 34%, die „mit Sicherheit“ dieses Ziel anstreben.

Tab. 91: Absicht zum Erwerb von Wohneigentum (in Prozent aller Befragten)

	Nein, kein Eigentum	Ja, Eigentum „sicher“ oder „vielleicht“	davon (auf 100% gesetzt:						Insg.	
			bauträgerfreies Grundstück	fertiges Haus	Doppelhaushälfte	Altbau	Eigentumswohnung	egal was		
Warnemünde	72,2	27,8	0,0	11,6	6,4	5,4	54,9	21,7	100,0	
Lichtenhagen	83,3	16,7	8,9	19,5	21,7	31,3	18,5	0,0	100,0	
Groß Klein	85,3	14,7	0,0	42,0	12,2	9,2	24,2	12,2	100,0	
Lütten Klein	84,8	15,2	7,2	25,8	14,8	10,9	19,5	21,9	100,0	
Evershagen	81,8	18,2	6,3	26,6	8,8	12,4	27,8	18,0	100,0	
Schmarl	80,1	19,9	12,1	33,8	0,0	31,3	0,0	22,8	100,0	
Reutershagen	83,0	17,0	5,0	18,1	6,0	17,2	23,8	30,0	100,0	
Hansaviertel	72,7	27,3	16,1	31,1	7,2	24,9	6,4	14,3	100,0	
KTV	66,3	33,7	11,4	34,4	6,0	5,1	12,4	30,8	100,0	
Stadtmitte	76,8	23,2	10,1	5,0	6,0	10,1	47,1	21,8	100,0	
Südstadt	86,8	13,2	7,3	21,3	14,9	14,9	19,2	22,5	100,0	
Dierkow	70,1	29,9	13,0	20,7	8,1	7,1	15,5	35,6	100,0	
Toitenwinkel	79,7	20,3	13,4	23,4	16,7	14,0	0,0	32,4	100,0	
Insg. 2003	80,4	19,6	8,4	24,1	9,7	13,6	21,2	22,9	100,0	
Insg. 2001	88,7	11,3	1,9	4,3	0,4	--	3,4	1,3	100,0	
Insg. 1999	85,4	14,6	6,7	3,9	--	--	4,0	--	100,0	
Insg. 1997	79,3	20,7	11,1	9,6						100,0

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Die am Erwerb von Wohnungseigentum Interessierten wurden danach gefragt, welche Wohnfläche sie bei einem Eigenheim oder einer Eigentumswohnung bevorzugen. Beim Eigenheim wünscht sich die knappe Mehrheit eine Wohnfläche von weniger als 120 qm (55%; 2001 = 54,7%), wobei Familien eine größere Wohnfläche präferieren. Eine Eigentumswoh-

nung sollte hingegen eher zwischen 60 und 80 qm groß sein (40%) bzw. für 35% auch zwischen 80 und 100 qm, letztlich kommt es auf die Größe des Haushalts an.

Tab. 92: Gewünschte Wohnfläche des Eigenheimes

	insg. 2003	insg. 2001	Nach Alter			Nach Einkommen			Nach Familientyp		
			<35	35-<55	>55	<1250 EUR	1250- <2500 EUR	>2500 EUR	Allein- stehend	Familie/ Alleinerz.	Paar
Kleiner als 120 qm	55,0	54,7	37,7	70,9	86,4	50,2	55,4	66,4	40,6	63,3	55,8
Größer als 120 qm	45,0	45,3	62,3	29,1	13,6	49,8	44,6	33,6	59,4	36,7	44,2
Insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Tab. 93: Gewünschte Wohnfläche der Eigentumswohnung

	insg. 2003	insg. 2001	Nach Alter			Nach Einkommen			Nach Familientyp		
			<35	35-<55	>55	<1250 EUR	1250- <2500 EUR	>2500 EUR	Allein- stehend	Familie/ Alleinerz.	Paar
Kleiner als 60 qm	13,4	12,0	7,4	14,7	26,6	15,4	14,7	7,8	13,6	13,6	14,1
60 bis <80 qm	40,0	46,9	39,1	37,1	51,4	46,4	38,1	28,0	43,7	33,6	43,6
80 - <100 qm	35,3	33,9	38,7	38,2	17,2	27,3	41,8	36,2	30,5	44,7	31,5
Größer als 100 qm	11,3	7,2	14,8	10,1	4,9	10,9	5,4	28,0	12,2	8,1	10,8
Insg.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Erstmals gefragt wurde auch nach den Kaufpreisvorstellungen für das Wohneigentum. Hier reichen die Angaben von 15.000 EUR bis 3 Mio. EUR. Im Durchschnitt beträgt die Summe 169.962 EUR. Dabei zeigt sich, daß jene, die mit „Sicherheit“ Wohneigentum erwerben wollen, etwas realistischere Vorstellungen haben, denn bei ihnen liegt der Durchschnittswert bei 220.879 EUR, während jene, die „vielleicht, wenn das Geld reicht“ Eigentümer werden wollen, nur 147.405 EUR im Durchschnitt aufbringen möchten.

Für ein bauträgerfreies Grundstück wird im Durchschnitt 167.635 EUR geboten, für ein fertiges Eigenheim 185.449 EUR, für eine Doppelhaushälfte 183.290 EUR, für einen Altbau 158.004 EUR und für eine Eigentumswohnung 175.850 EUR.

Für ein Eigenheim mit weniger als 120 qm Wohnfläche werden 138.614 EUR geboten und für ein größeres 193.000 EUR.

Für Eigentumswohnungen reichen die Preisvorstellungen im Mittel von 103.544 EUR für eine kleine Wohnung bis zu 176.506 EUR für eine über 100 qm große Wohnung.

Hinsichtlich der Frage nach der monatlichen Belastung beim Kauf von Wohneigentum haben viele nur geschrieben „so wie die Miete“. Die genannten Summen reichen von 100 EUR bis zum einsamen Spitzenwert von 9.000 EUR eines Haushalts mit sehr hohem Einkommen. Im Durchschnitt sollte die Belastung bei 677 EUR liegen, wobei mit steigendem Einkommen auch höhere Belastungen von etwas über 1.000 EUR genannt wurden. Für ein Haus darf die Belastung im Durchschnitt 726 EUR betragen, für eine Eigentumswohnung nur 479 EUR.

8 Computer und Internetanschluß

In den Fragebogen ist auch in diesem Jahr die Frage nach der Ausstattung der Haushalte mit Computern und Internetanschlüssen aufgenommen worden. Zunächst sollte ermittelt werden, wie hoch der Grad der PC-Ausstattung der Haushalte ist. Im Ergebnis besitzen 46,8% (2001 = 42,5%) der WIRO Mieter bereits einen PC, weitere 4,8% (2001 = 7,3%) planen dessen Anschaffung in nächster Zeit. Knapp die Hälfte der Mieter verfügt über keinen Computer bzw. zeigt kein Interesse daran (48,4%).

Tab. 94: Computerausstattung der Haushalte (in Prozent)

	Computer vorhanden		Anschaffung geplant		kein Computer	
	2003	2001	2003	2001	2003	2001
Warnemünde	36,0	38,2	0,5	3,9	63,5	57,9
Lichtenhagen	59,8	35,2	5,9	2,4	34,3	62,4
Groß Klein	52,6	58,0	8,6	4,9	38,8	37,1
Lütten Klein	37,4	36,5	4,1	7,8	58,5	55,6
Evershagen	34,6	40,7	6,2	11,3	59,2	48,0
Schmarl	53,8	58,0	4,4	7,2	41,8	34,8
Reutershagen	48,4	41,8	8,7	5,2	42,9	53,0
Hansaviertel	61,2	39,1	4,9	11,8	33,8	49,1
KTV	59,7	49,2	0,0	8,2	40,3	42,7
Stadtmitte	55,9	44,4	6,6	9,3	37,5	46,3
Südstadt	33,3	27,6	2,8	5,2	64,0	67,2
Dierkow	53,4	43,3	2,4	2,9	44,3	53,7
Toitenwinkel	59,2	52,6	1,6	6,9	39,2	40,4
insg.	46,8	42,5	4,8	7,2	48,4	50,3

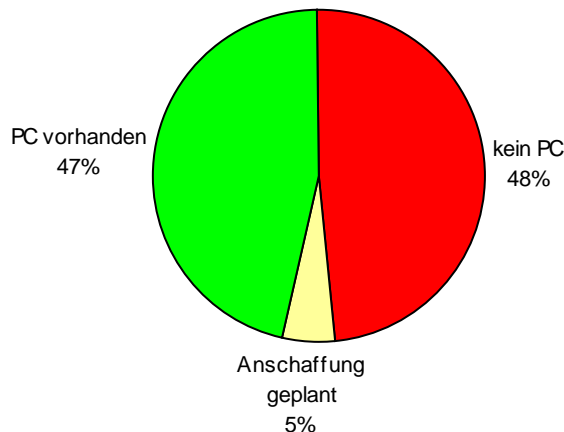
Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Der Versorgungsgrad mit PCs ist nach Stadtteilen sehr unterschiedlich, einen hohen Grad findet man in Stadtteilen mit großem Familienanteil, einen geringen Grad in Stadtteilen mit hohem Rentneranteil. Nach Familientyp unterschieden finden sich Computer vor allem in Haushalten mit Kindern (fast zwei Drittel der Alleinerziehendenhaushalte und fast 83% der Familienhaushalte) sowie bei jungen Alleinstehenden (63,2%) bzw. in Wohngemeinschaften (91,7%). Demgegenüber verfügen von den über 65jährigen nur 14,6% über einen PC (meist in Paarhaushalten) und nur 3,3% planen eine Anschaffung.

Tab. 95: Computerausstattung nach Familientyp (in Prozent)

	Computer vorhanden	Anschaffung geplant	kein Computer
alleinst. <40	63,2	6,5	30,2
alleinst. 40-<65	27,8	7,4	64,7
alleinst. >65	10,3	3,5	86,1
alleinerziehend	60,0	8,1	31,9
Paar <50	76,8	4,9	18,4
Paar >50	29,8	3,8	66,4
Familie	82,9	3,6	13,5
sonstige/WG	91,7	6,1	2,2

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Abb. 31: Computerausstattung der Haushalte (in Prozent)

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Tab. 96: Computerausstattung nach Alter und Einkommen(in Prozent)

	Computer vorhanden		Anschaffung geplant		kein Computer	
	2003	2001	2003	2001	2003	2001
Nach Alter						
15-<25	69,6	55,4	5,2	16,0	25,2	28,7
25-<35	74,4	63,6	5,5	7,8	20,1	28,6
35-<45	71,1	70,1	8,1	8,0	20,8	21,9
45-<55	59,0	51,2	2,6	6,3	38,5	42,5
55-<65	34,9	28,5	5,7	8,1	59,3	63,4
>65	14,7	10,3	3,3	3,8	81,9	86,0
Nach Einkommen						
<750 EUR	37,0		7,0		56,0	
750-<1500	29,9		5,6		64,5	
1500-<2500	56,0		4,5		39,5	
>2500	77,8		4,0		18,2	

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

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

Knapp drei Viertel der PC-Besitzer (74%; 2001 = 53,1%) verfügen gegenwärtig über einen Anschluß ans Internet, insgesamt haben damit 34,4% (2001 = 27,4%) der Haushalte Zugriff aufs Internet. Dies entspricht den Werten aus dem „Onliner-Atlas“ des EMNID Instituts⁷, der für 2002 in Mecklenburg-Vorpommern 33% der Bevölkerung als „Onliner“ zählt, 8,6% als

⁷ Quelle und Downloadmöglichkeit für die PDF-Version unter: <http://www.emind.emnid.de/downloads/studien/200212101 Atlas2002.pdf>

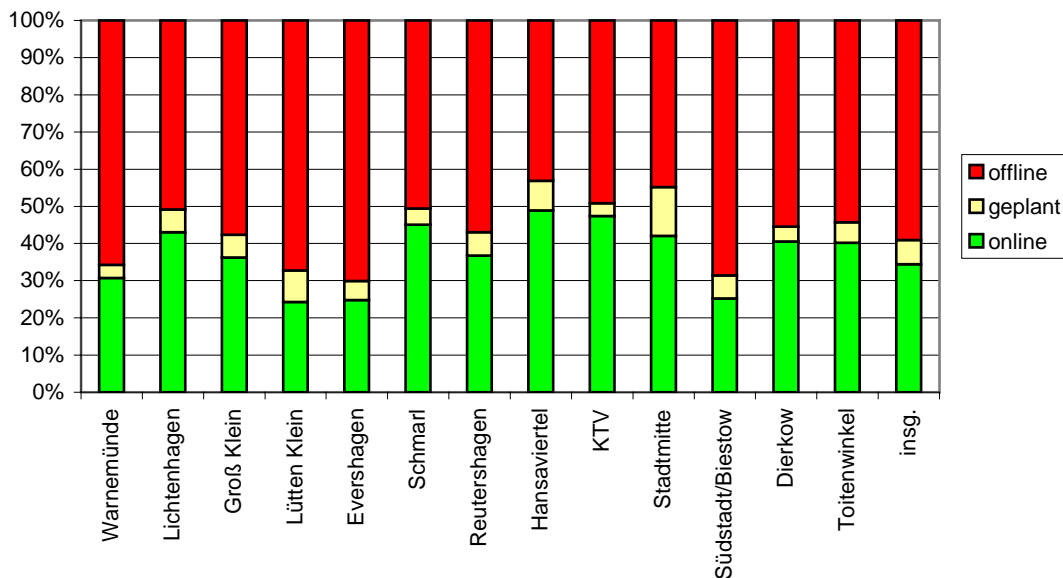
Nutzungsplaner und 58,4% als „Offliner“. In der Mieterbefragung ist in weiteren 6,5% der Haushalte ist ein solcher Anschluß geplant. In 59,1% der Haushalte jedoch gibt es einen solchen Anschluß nicht und er ist auch nicht geplant. Die Verteilung der Internetanschlüsse auf die Haushalte nach Familientyp, Alter und Einkommen ist analog zur Verteilung der PCs. Vor allem junge Leute surfen im Internet bzw. nutzen das Angebot. Jene Haushalte, die bereits über einen Computer verfügen, planen zu 12 % die Einrichtung eines Internetanschlusses und jene 6,1%, die noch über die Anschaffung eines PCs nachdenken, wollen dies i.d.R. gleich mit der Einrichtung eines Internetanschlusses verbinden.

Tab. 97: Vorhandensein von Internetanschlüssen (in Prozent)

	Internetanschluß vorhanden		geplant		kein Internet		Internetanschl. vorhanden bei der Gruppe „PC vorhanden“	
	2003	2001	2003	2001	2003	2001	2003	2001
Warnemünde	30,7	22,6	3,6	14,9	65,7	62,4	85,3	44,5
Lichtenhagen	43,0	22,8	6,2	7,9	50,8	69,3	72,0	74,3
Groß Klein	36,3	43,6	6,1	10,8	57,7	45,6	68,9	69,5
Lütten Klein	24,3	27,2	8,4	17,2	67,3	55,6	64,9	52,9
Evershagen	24,8	23,7	5,1	18,7	70,1	57,6	71,7	43,8
Schmarl	45,0	24,3	4,4	21,6	50,6	54,1	83,7	39,1
Reutershagen	36,8	35,5	6,3	12,9	56,9	51,6	76,0	68,5
Hansaviertel	48,9	21,0	8,0	13,8	43,1	65,2	79,9	45,1
KTV	47,4	25,5	3,4	8,1	49,2	66,3	79,4	46,1
Stadtmitte	42,1	31,1	13,1	17,8	44,8	51,1	75,3	59,5
Südstadt	25,2	17,6	6,2	10,0	68,6	72,4	75,8	48,7
Dierkow	40,6	14,2	3,9	7,1	55,5	78,6	76,1	30,6
Toitenwinkel	40,2	34,1	5,5	16,0	54,3	50,0	68,0	55,0
insg.	34,4	27,4	6,5	14,4	59,1	58,2	73,6	53,1

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Abb. 32: Vorhandensein von Internetanschlüssen (in Prozent)



Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Tab. 98: Vorhandensein von Internetanschlüssen nach Familientyp, Alter und Einkommen (in Prozent)

	Internetanschl. vorhanden	geplant	kein Internet	Internetanschl. vorhanden bei der Gruppe „PC vorhanden“
Familientyp				
alleinst. <40	42,5	10,2	47,3	67,2
alleinst. 40-<65	17,4	3,1	79,5	62,6
alleinst. >65	6,0	2,2	91,8	58,2
alleinerziehend	48,9	14,6	36,4	81,6
Paar <50	52,1	7,1	40,7	67,9
Paar >50	21,3	4,6	74,1	71,4
Familie	67,2	9,9	22,9	81,1
Sonstige/WG	68,6	0,0	31,4	74,8
Alter				
<25	35,5	12,7	51,9	50,9
25-<35	60,4	8,9	30,6	81,3
35-<45	57,5	12,6	29,9	80,9
45-<55	45,7	2,8	51,5	77,5
55-<65	23,1	5,4	71,5	66,2
>65	9,0	3,0	88,1	60,8
Einkommen				
<750	20,9	6,3	72,8	56,4
750-<1500	24,5	5,1	70,4	73,0
1500-<2500	39,9	8,6	51,5	71,2
>2500	69,8	6,1	24,1	89,7

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Gegenwärtig wird von den Computerbesitzern mit Internetanschluß zu 75,5% (2001 = 93,5%) das Telefon als Internetzugang genutzt. Über einen Breitbandanschluß surfen bisher 15,3% (2001 = 8,7%) durchs Internet und 9,2% haben einen anderen Zugang.

Tab. 99: Art des Internet-Anschlusses (nur Gruppe „PC und Internetzugang vorhanden“) (in Prozent)

	Telefon	Breitband	anderes
Warnemünde	79,7	16,5	3,8
Lichtenhagen	78,6	16,9	4,5
Groß Klein	76,6	16,9	6,4
Lütten Klein	77,0	12,8	10,2
Evershagen	63,7	20,0	16,3
Schmarl	54,8	25,7	19,5
Reutershagen	80,5	11,6	7,9
Hansaviertel	100,0	0,0	0,0
KTV	79,0	13,1	7,9
Stadtmitte	67,0	17,7	15,3
Südstadt/Biestow	87,7	8,5	3,8
Dierkow	67,1	15,5	17,4
Toitenwinkel	77,1	22,9	0,0
insg.	75,5	15,3	9,2

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Auf die direkte Frage nach dem Interesse eines Internetanschlusses über das Kabelfernsehen (fester Internetanschluß) zeigen sich 22% aller Befragten interessiert und unter jenen, die bereits einen PC besitzen waren es sogar 40% (2001 = 37,3%). Das größte Interesse findet sich bei jenen, die eine Anschaffung eines PCs planen (49% - 2001 = 41,5%). Schließlich gaben auch 2,2% derjenigen, die keinen PC besitzen und auch für die nächste Zeit keine Anschaffung planen, an, sich für einen Anschluß über das Fernsehgerät zu interessieren.

Tab. 100: „Sind Sie an einem festen Internetanschluß z.B. über Kabelfernsehen interessiert?“ (in Prozent)

	ja	nein	„Ja“ bei der Gruppe „PC vorhanden“
Warnemünde	21,5	78,5	54,0
Lichtenhagen	27,7	72,3	37,6
Groß Klein	32,2	67,8	52,3
Lütten Klein	17,0	83,0	38,3
Evershagen	16,2	83,8	37,7
Schmarl	18,0	82,0	25,3
Reutershagen	23,2	76,8	38,0
Hansaviertel	25,2	74,8	37,1
KTV	32,7	67,3	51,9
Stadtmitte	31,7	68,3	44,4
Südstadt/Biestow	16,6	83,4	45,1
Dierkow	25,6	74,4	42,3
Toitenwinkel	17,3	82,7	26,5
insg.	22,0	78,0	39,7

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Das Interesse ist wiederum bei jungen Leuten und Haushalten mit Kindern am größten und nimmt mit steigendem Einkommen zu.

Bei der Frage, wieviel man für einen festen Internetanschluß zu zahlen bereit ist, lag die Spanne der gegebenen Antworten zwischen 0 („nichts“) und 60 EUR. Im Durchschnitt liegt die Zahlungsbereitschaft bei 18,90 EUR im Monat. Etwa 55% der Befragten wären bereit, zwischen 15 und 30 EUR für einen Internetanschluß zu bezahlen, 10% würden mehr zahlen und 35% lieber weniger.

Nach der Häufigkeit der Internetnutzung gefragt, gaben 38,3% derjenigen, die über einen Internetanschluß verfügen, an, täglich im Internet zu surfen. Weitere 45,4% nutzen wenigstens ein- bis zweimal wöchentlich das neue Medium und nur 16,2% sitzen seltener vor dem Monitor. Die häufigsten Nutzer sind Studenten (WGs) und wahrscheinlich die Kinder und Jugendlichen aus den Familien. Ältere geben häufiger an, daß Medium seltener als ein- bis zweimal wöchentlich zu nutzen. Nach Einkommen betrachtet sitzen Geringverdiener etwas häufiger vor dem PC, was nicht verwundert, denn darunter befinden sich viele Studenten bzw. junge Leute, für die das Internet inzwischen zu einer größeren Selbstverständlichkeit geworden ist als für Ältere.

Tab. 101: Häufigkeit der Internetnutzung unter den Befragten mit Online-Anschluß nach Haushaltstyp, Alter und Einkommen (in Prozent)

	täglich	1 – 2 mal wöchentlich	seltener	insg.
Haushaltstyp				
Alleinstehende <40	55,9	34,0	10,1	100,0
Alleinstehende 40-<65	37,5	30,1	32,4	100,0
Alleinstehende 65 u. älter	17,7	17,8	64,5	100,0
Alleinerziehende	46,5	31,2	22,2	100,0
Paare <50	51,1	29,7	19,2	100,0
Paare 50 u. älter	33,9	39,3	26,8	100,0
Familien	47,4	37,5	15,2	100,0
Sonstige (WGs usw.)	67,4	9,2	23,4	100,0
Alter				
< 30	61,6	24,1	14,3	100,0
30-<40	40,0	42,7	17,3	100,0
40-<50	46,6	33,5	19,8	100,0
50-<60	45,4	33,6	21,0	100,0
60-<70	22,4	41,7	35,9	100,0
70 u. älter	29,2	29,5	41,4	100,0
Einkommen				
<750	47,7	35,5	16,8	100,0
750-<1500	55,4	18,9	25,7	100,0
1500-<2500	46,1	34,4	19,5	100,0
>2500	38,3	45,4	16,2	100,0

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Tab. 102: Dauer einer Internetsitzung unter den Befragten mit Online-Anschluß nach Haushaltstyp, Alter und Einkommen (in Prozent)

	Weniger als 1 Std. pro Sitzung	Mehr als 1 Std. pro Sitzung	insg.
Haushaltstyp			
Alleinstehende <40	53,7	46,3	100,0
Alleinstehende 40-<65	62,1	37,9	100,0
Alleinstehende 65 u. älter	82,6	17,4	100,0
Alleinerziehende	50,0	50,0	100,0
Paare <50	50,6	49,4	100,0
Paare 50 u. älter	58,0	42,0	100,0
Familien	52,5	47,5	100,0
Sonstige (WGs usw.)	61,3	38,7	100,0
Alter			
< 30	56,0	44,0	100,0
30-<40	54,8	45,2	100,0
40-<50	55,9	44,1	100,0
50-<60	48,5	51,5	100,0
60-<70	54,0	46,0	100,0
70 u. älter	59,8	40,2	100,0
Einkommen			
<750	45,3	54,7	100,0
750-<1500	62,8	37,2	100,0
1500-<2500	54,5	45,5	100,0
>2500	54,8	45,2	100,0
Insg.	54,6	45,4	

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Befragt nach der Dauer einer Sitzung bleibt fast die Hälfte der „User“ mehr als eine Stunde online, nur 54,6% meinten, sie würden weniger als eine Stunde pro Internetsitzung brauchen. In der Ausdauer einer Internetsitzung sind die Unterschiede zwischen den einzelnen Gruppen nicht so groß.

9 Zusätzliche Serviceleistungen durch die WIRO

Zum erstenmal wurde in die Befragung ein Fragenkomplex zum Bedarf an zusätzlichen Serviceleistungen der WIRO aufgenommen. Gefragt wurde danach, ob die Mieter solche Serviceleistungen nachfragen würden, wenn sie entweder von der WIRO selbst durchgeführt werden oder wenn sie nur durch das Unternehmen vermittelt werden. Allgemein scheint das Interesse an zusätzlichen Serviceleistungen durch die WIRO relativ hoch zu sein. Im Durchschnitt würde gut ein Viertel aller Befragten eine der aufgelisteten Serviceleistungen, welche die WIRO selbst ausführen möchte, in Anspruch nehmen. Bei der reinen Vermittlung von Serviceangeboten durch die WIRO zeigen durchschnittlich etwa 18% ein Interesse.

Das größte Interesse findet eine Wohnraumberatung für altengerechtes Wohnen und für Wohnungstausch. Jeder Zweite (48,4%) würde eine solche Leistung in Anspruch nehmen. Ebenfalls auf großes Interesse stößt ein Angebot an Ferienwohnungen und Übernachtungsmöglichkeiten (bei Familienfeiern o.ä.) (47%).

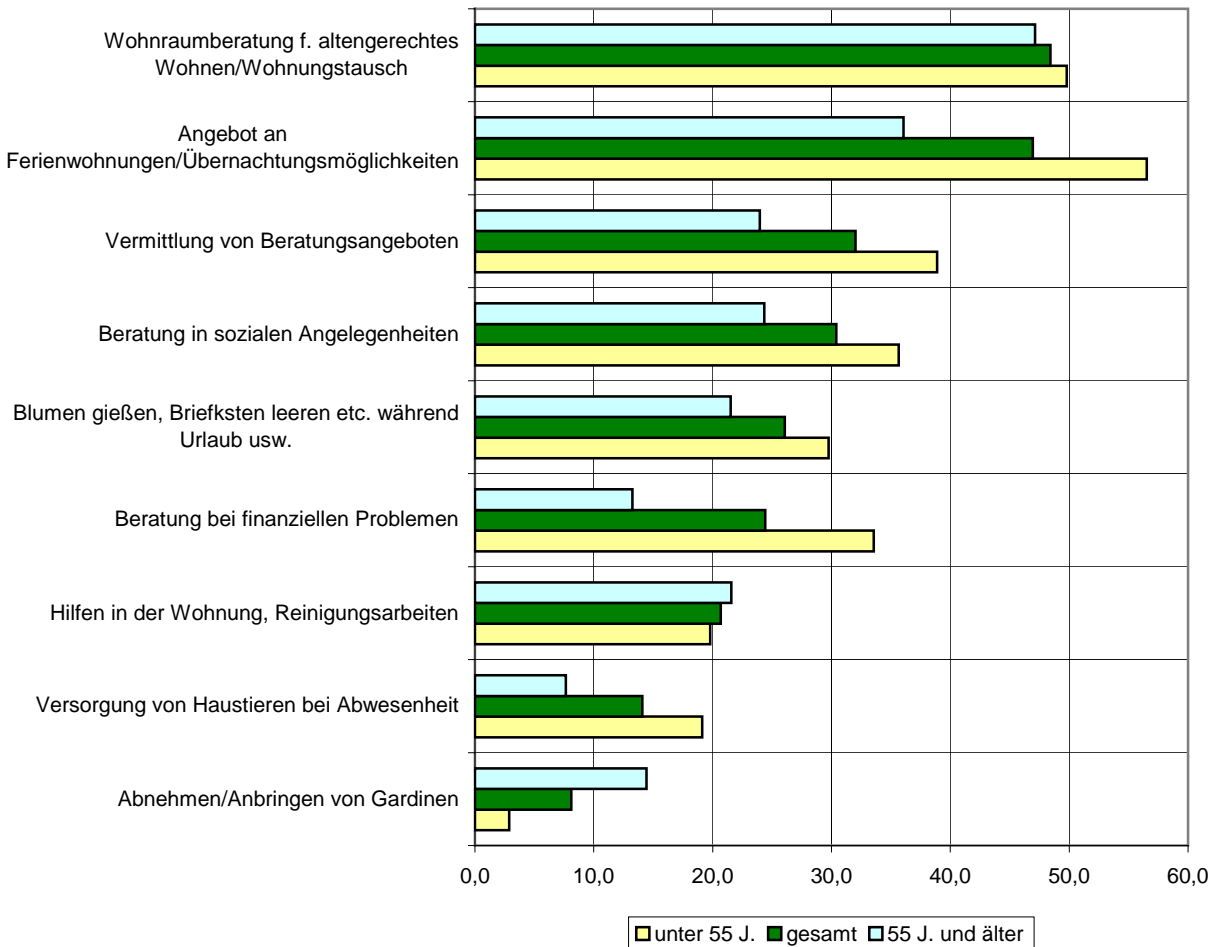
Tab. 103: Interesse an von der WIRO selbst ausgeführten Serviceleistungen (Antwort „Ja“ in Prozent)

	gesamt	unter 55 J.	55 J. und älter
Abnehmen/Anbringen von Gardinen	8,1	2,9	14,4
Versorgung von Haustieren bei Abwesenheit	14,1	19,1	7,6
Hilfen in der Wohnung, Reinigungsarbeiten	20,7	19,8	21,6
Beratung bei finanziellen Problemen	24,4	33,5	13,3
Blumen gießen, Briefkasten leeren etc. während Urlaub usw.	26,1	29,7	21,5
Beratung in sozialen Angelegenheiten	30,4	35,6	24,4
Vermittlung von Beratungsangeboten	32,0	38,9	24,0
Angebot an Ferienwohnungen/Übernachtungsmöglichkeiten	46,9	56,5	36,1
Wohnraumberatung f. altengerechtes Wohnen/Wohnungstausch	48,4	49,8	47,1

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Das geringste Interesse gibt es bei konkreten Dienstleistungen, wie dem Anbringen von Gardinen, aber immerhin 8% würden diese Leistungen in Anspruch nehmen. Auch die Versorgung von Haustieren wird etwas weniger nachgefragt. Bei den konkreten Haushaltshilfen stehen die kleineren Arbeiten während längerer Abwesenheit im Vordergrund, welche jeder Vierte in Anspruch nehmen würde. Angesichts insgesamt etwas „lockerer“ gewordener Nachbarschaftsbeziehung (wesentlich bedingt durch die vielen Umzüge in den letzten Jahren) ist dieses Interesse nachvollziehbar, denn wo man den (oft anonymen) Nachbarn nicht ansprechen kann/will, ist das Interesse groß, daß eine professionelle Instanz sich bei Abwesenheit um die Wohnung kümmert.

Abb. 33: Interesse an von der WIRO selbst ausgeführten Serviceleistungen gesamt sowie differenziert nach unter und über 55 Jahre (Antwort „Ja“ in Prozent)



Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Bei den von der WIRO nur vermittelten/organisierten Serviceangeboten Dritter ist das Interesse etwas weniger ausgeprägt. Es ist anzunehmen, daß dabei unmittelbare Kosten erwartet werden und die Bereitschaft, solche Dienstleistungen in Anspruch zu nehmen, entsprechend geringer ist. An erster Stelle steht das Notrufsystem. Allerdings muß hier erwähnt werden, daß den Mietern möglicherweise nicht immer bekannt ist, worum es sich dabei handelt. Einige Anrufe während der Befragung mit entsprechenden Nachfragen lassen jedenfalls darauf schließen.

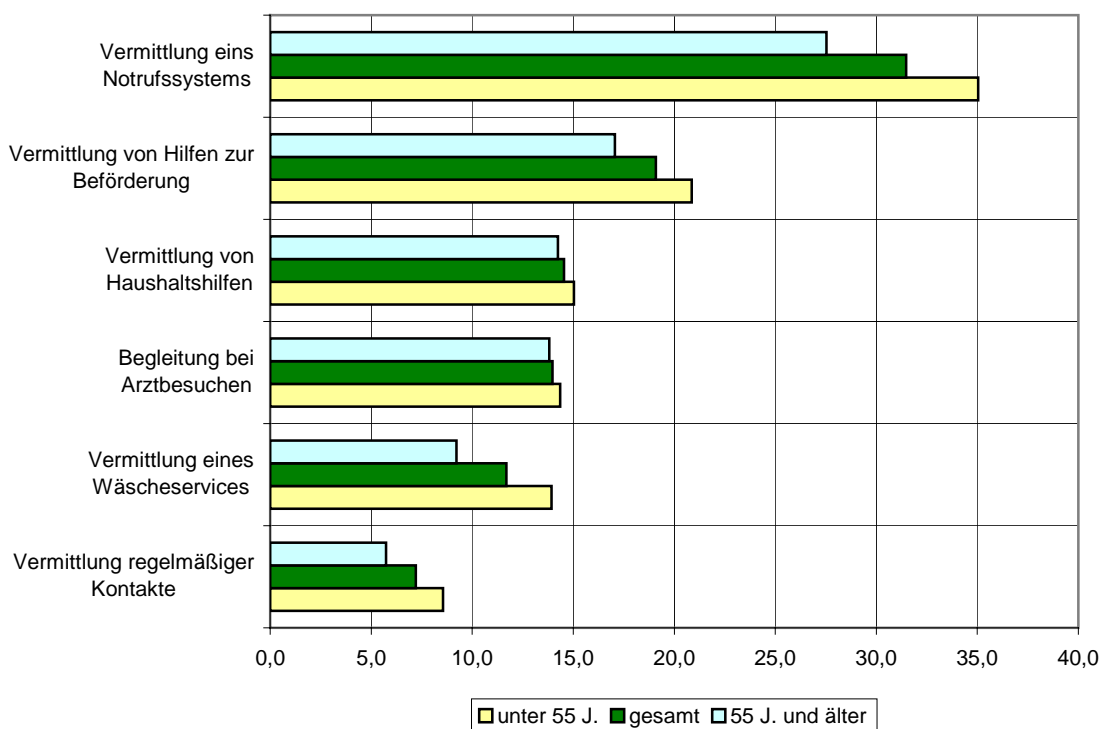
Tab. 104: Interesse an von der WIRO vermittelten Serviceleistungen (Antwort „Ja“ in Prozent)

	gesamt	unter 55 J.	55 J. und älter
Vermittlung regelmäßiger Kontakte	7,2	8,6	5,7
Vermittlung eines Wäscheservices	11,7	13,9	9,2
Begleitung bei Arztbesuchen	14,0	14,3	13,8
Vermittlung von Haushaltshilfen	14,5	15,0	14,2
Vermittlung von Hilfen zur Beförderung	19,1	20,9	17,1
Vermittlung eins Notrufsystems	31,5	35,0	27,5

Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Jeder Fünfte würde sich gern Hilfen zur Beförderung vermitteln lassen und etwa jeder Siebente wünscht sich eine Vermittlung von Haushaltshilfen bzw. eines Wäscheservices oder eine Begleitung bei Arztbesuchen. Die Vermittlung regelmäßiger Kontakte wird am geringsten nachgefragt.

Abb. 34: Interesse an von der WIRO vermittelten Serviceleistungen gesamt sowie differenziert nach unter und über 55 Jahre (Antwort „Ja“ in Prozent)



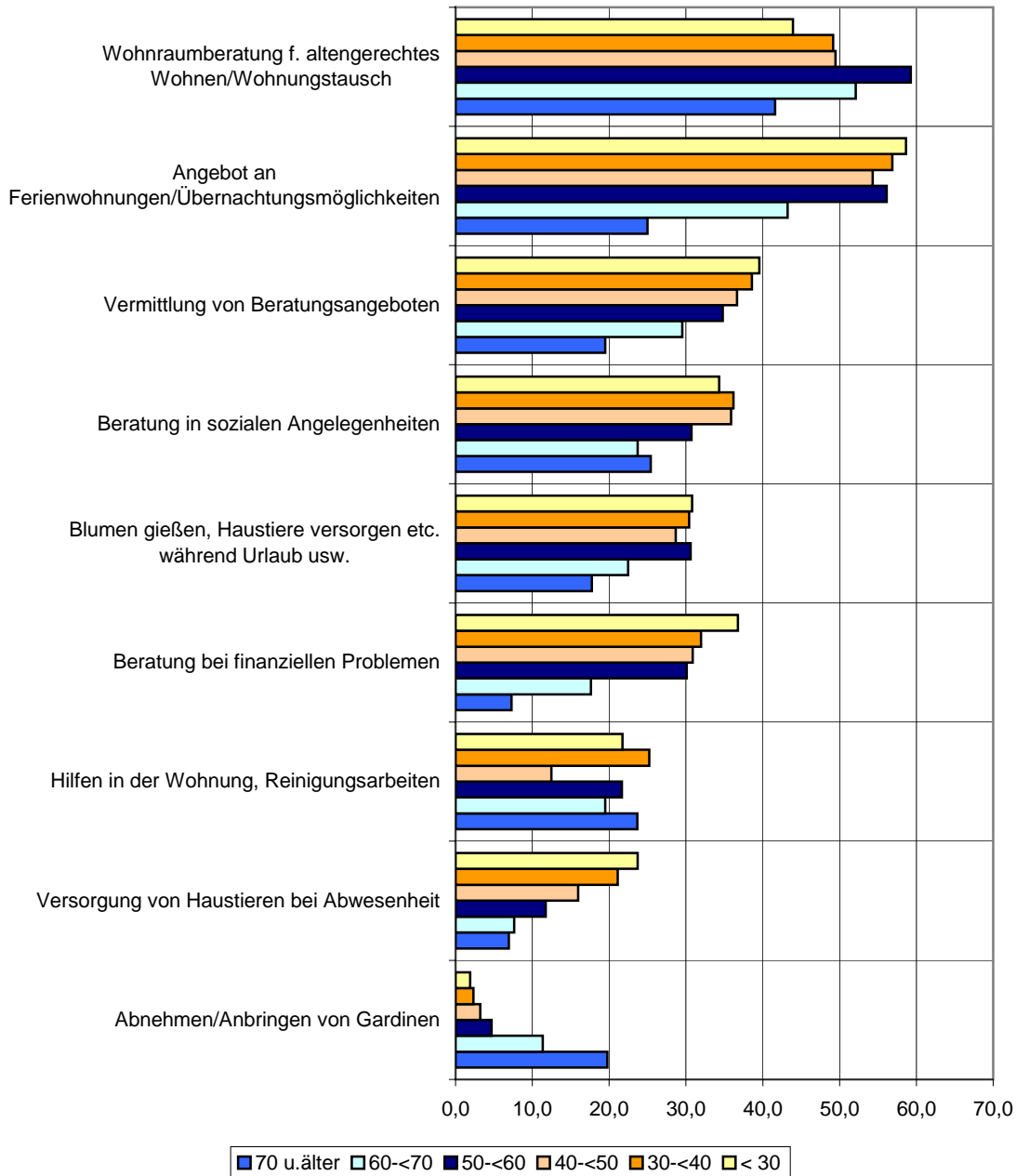
Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Wie die grobe Unterteilung nach jüngeren und älteren Mietern (unter/über 55 Jahre) zeigt, ist das Interesse gleichermaßen bei beiden Altersgruppen vorhanden, wobei die unter 55jährigen sogar etwas häufiger angeben, Serviceleistungen in Anspruch nehmen zu wollen. Nur bei den Hilfen in der Wohnung und dem Anbringen von Gardinen überwiegt das Interesse der Älteren. Bei einer etwas genaueren Betrachtung nach Altersgruppen wird die Differenzierung noch deutlicher. Die Wohnraumberatung für altengerechtes Wohnen ist besonders für 50- bis 70jährige von Interesse, sie befinden sich eher in einer „Entscheidungsphase“ als andere, indem sie oft ihre Wohnung fürs Alter suchen. Für die Jüngeren steht wahrscheinlich eher das Interesse an einem Wohnungstausch im Vordergrund der Beratungsleistung. Ferienwohnungen usw. sind vor allem für Mieter bis 60 Jahren von Interesse. Beratungsangebote insgesamt werden überwiegend von unter 60jährigen nachgefragt, bei den Älteren läßt das Interesse erkennbar nach.

Die besondere Altersspezifik der Nachfrage zeigt sich bei der Beratung zu finanziellen Problemen sowie bei der Versorgung der Haustiere und bei den Hilfen in der Wohnung. Während bei finanziellen Problem und Haustieren das Interesse mit steigendem Alter abnimmt, steigt es beim Anbringen/Abnehmen von Gardinen.

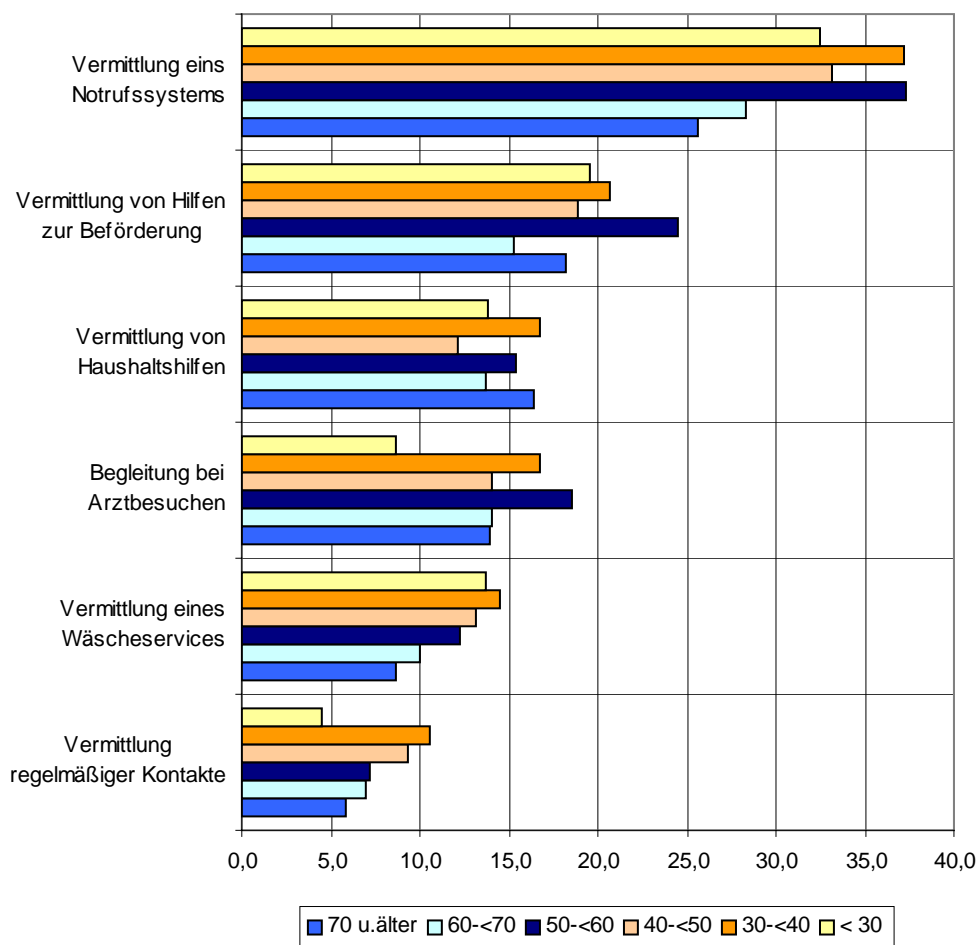
Bei der reinen Vermittlung von Angeboten dominiert das Interesse der Jüngeren. Mit zunehmendem Alter nimmt das Interesse der Befragten an Leistungen privater Dienstleister ab.

Abb. 35: Interesse an von der WIRO selbst ausgeführten Serviceleistungen nach Altersgruppen (Antwort „Ja“ in Prozent)



Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Abb. 36: Interesse an von der WIRO vermittelten Serviceleistungen nach Altersgruppen (Antwort „Ja“ in Prozent)



Quelle: Befragung 2003 (gewichtet)

Nach Haushaltsform unterschieden zeigen sich die Alleinerziehenden überdurchschnittlich an den meisten Serviceangeboten interessiert. Etwas überdurchschnittlich ist auch das Interesse der Familien, d.h. dort, wo Kinder im Haushalt leben, wäre man besonders dankbar für kleine Hilfeleistungen. Die Alleinstehenden sind eher durchschnittlich interessiert, während bei den Paaren das geringste Interesse besteht, allerdings sind die Unterschiede nicht besonders groß. Differenziert man die Alleinstehenden grob nach Alter, so sind die jüngeren und mittleren Jahrgänge an den meisten Leistungen deutlich interessierter als Ältere.

Bei den von der WIRO vermittelten Serviceleistungen ergibt sich ein ähnliches Bild. Auch hier zeigen sich die Alleinerziehenden besonders interessiert. Nach Einkommensgruppen ergibt sich insbesondere bei der Beratung in sozialen Angelegenheiten bzw. bei der Vermittlung von Beratungsangeboten ein deutlich höheres Interesse der Mieter mit einem Einkommen von weniger als 750 EUR Haushaltseinkommen. Darunter sind besonders Paare unter 50 Jahren und Alleinstehende unter 40 bzw. über 65 Jahre mit geringem Einkommen. Auch kleine Hilfeleistungen während einer Abwesenheit werden von Haushalten mit geringem Einkommen etwas häufiger nachgefragt. Ansonsten sind die Unterschiede nicht sehr hoch. Nach Geschlecht differenziert ergibt sich bei den Alleinstehenden kein besonderer Befund.

Abb. 37: Interesse an von der WIRO selbst ausgeführten Serviceleistungen nach Haushaltsform (Antwort „Ja“ in Prozent)

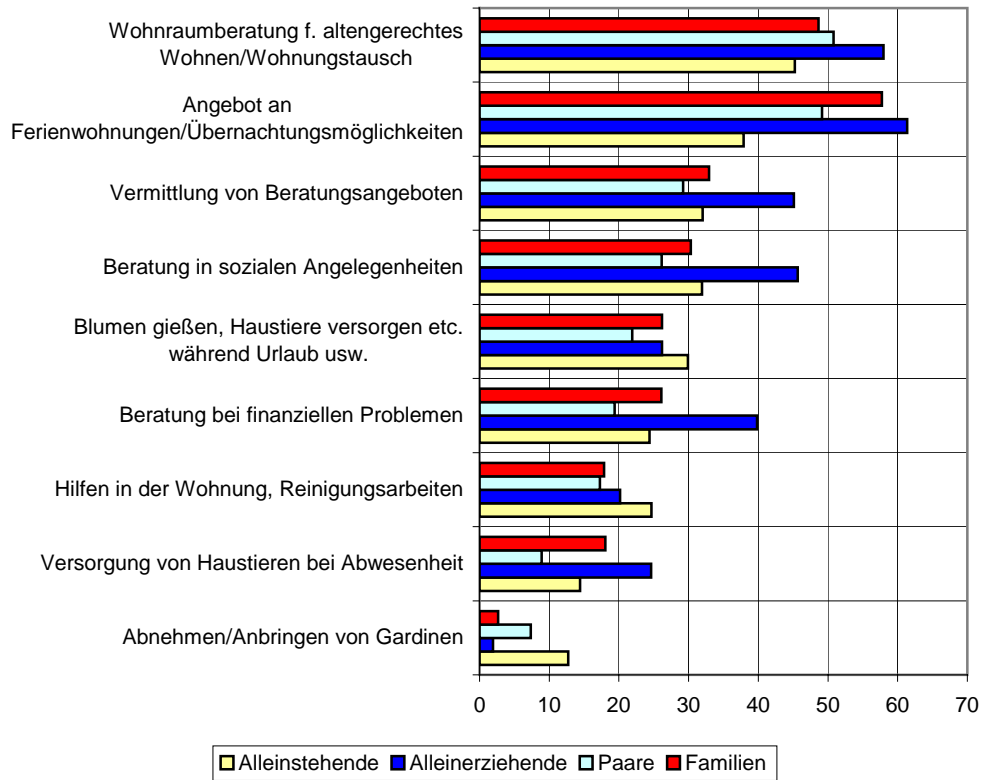


Abb. 38: Interesse an von der WIRO selbst ausgeführten Serviceleistungen für Alleinstehende nach Alter (Antwort „Ja“ in Prozent)

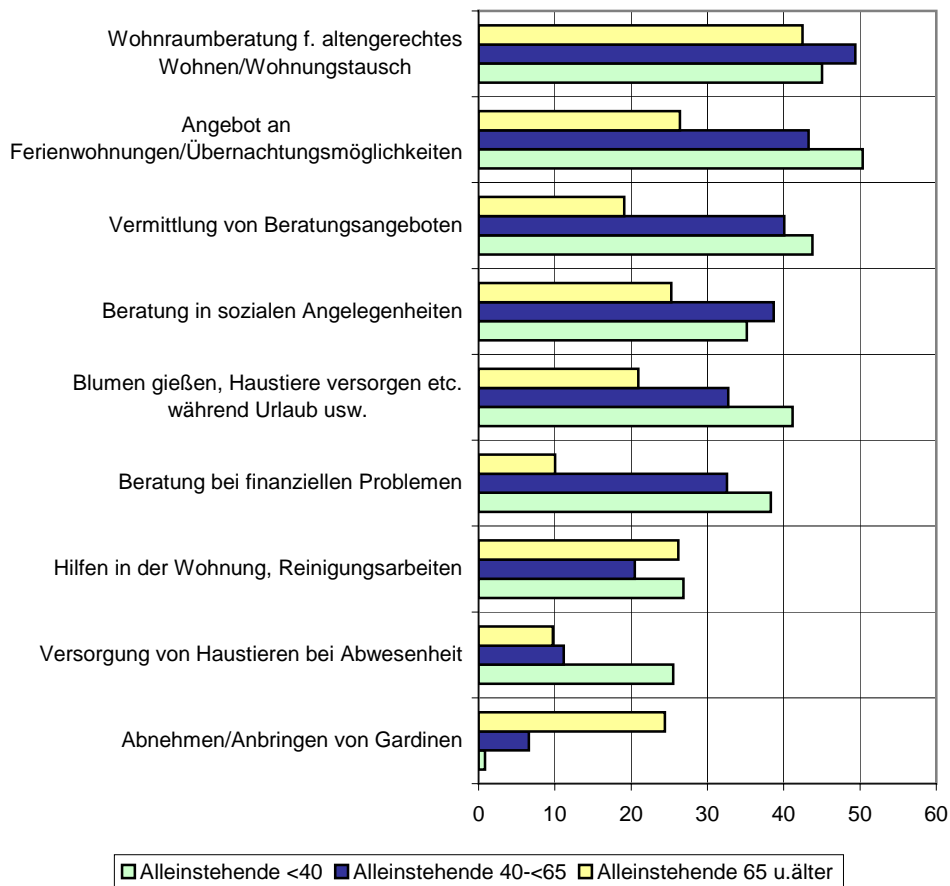


Abb. 39: Interesse an von der WIRO vermittelten Serviceleistungen nach Haushaltsformen (Antwort „Ja“ in Prozent)

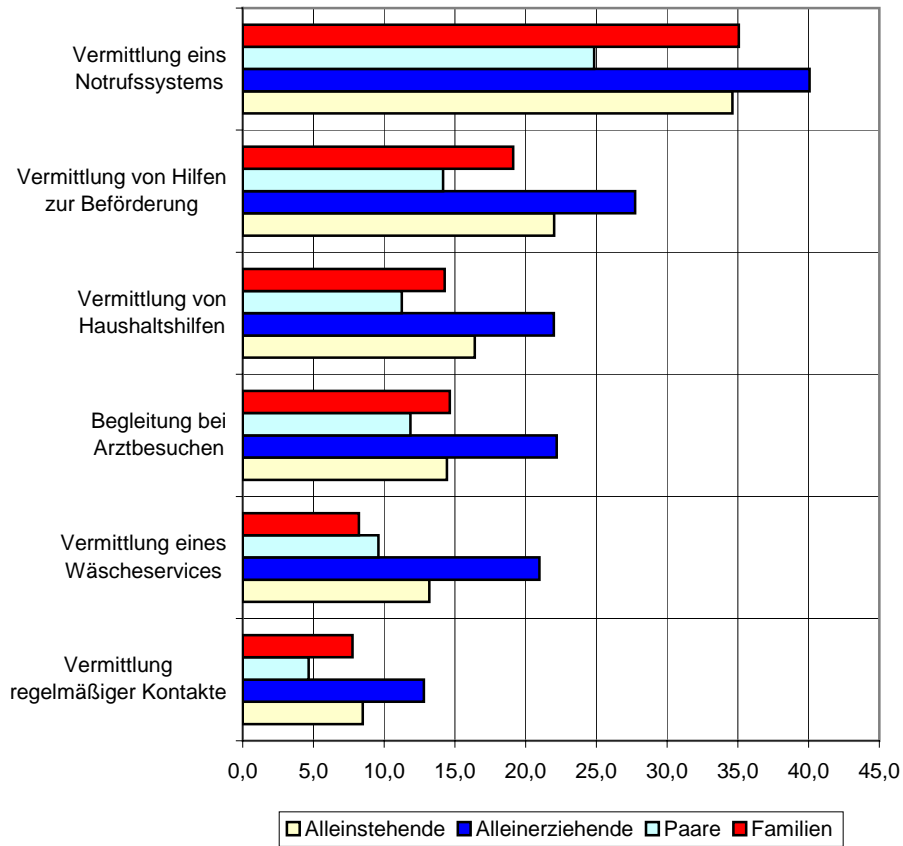
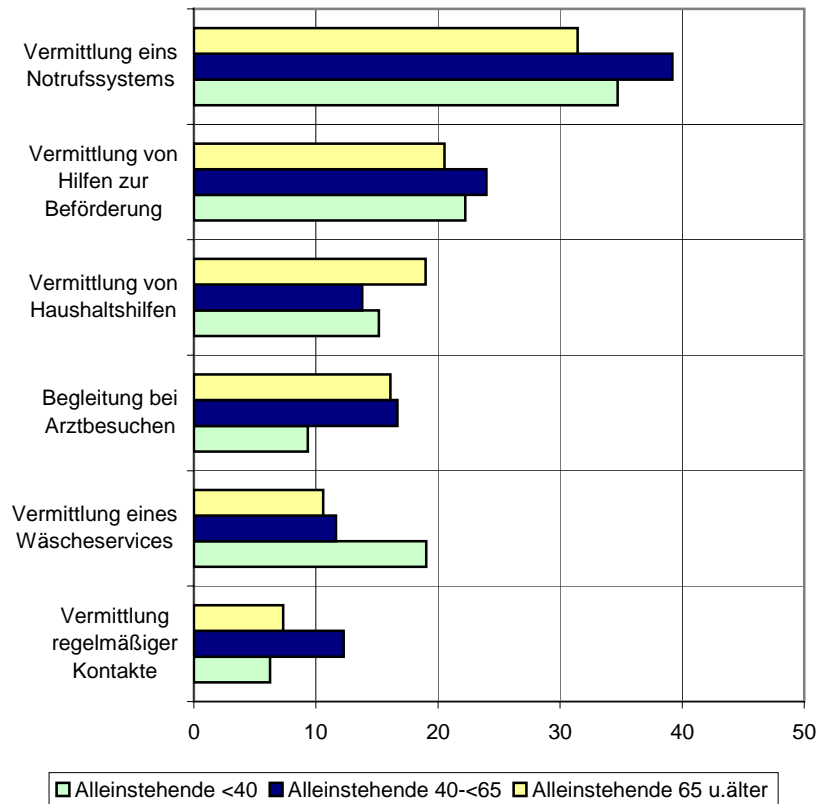


Abb. 40: Interesse an von der WIRO vermittelten Serviceleistungen für Alleinstehende nach Alter (Antwort „Ja“ in Prozent)



Tab. 105: Interesse an von der WIRO selbst ausgeführten und vermittelten Serviceleistungen nach Haushaltsform (Antwort „Ja“ in Prozent)

	Alleinstehende				Alleinerziehende	Paare			Familien
		davon: <40	40-<65	65 u. älter			davon: <50	50 u. älter	
Von der WIRO selbst ausgeführte Serviceleistungen									
Abnehmen/Anbringen von Gardinen	12,7	0,8	6,6	24,4	2,0	7,3	2,6	8,9	2,7
Versorgung von Haustieren bei Abwesenheit	14,4	25,5	11,2	9,7	24,6	8,9	21,4	4,9	18,1
Hilfen in der Wohnung, Reinigungsarbeiten	24,7	26,9	20,5	26,2	20,2	17,3	14,9	18,0	17,8
Beratung bei finanziellen Problemen	24,4	38,3	32,6	10,0	39,8	19,4	31,2	15,6	26,1
Blumen gießen, Haustiere versorgen etc. während Urlaub usw.	29,9	41,1	32,7	20,9	26,2	21,9	28,8	19,7	26,2
Beratung in sozialen Angelegenheiten	31,9	35,2	38,7	25,2	45,7	26,1	34,8	23,3	30,3
Vermittlung von Beratungsangeboten	32,0	43,8	40,1	19,1	45,1	29,2	35,4	27,2	32,9
Angebot an Ferienwohnungen/Übernachtungsmöglichkeiten	37,9	50,4	43,3	26,4	61,4	49,2	66,2	43,7	57,7
Wohnraumberatung f. altengerechtes Wohnen/Wohnungstausch	45,2	45,0	49,4	42,5	58,0	50,8	47,7	51,8	48,6
Von der WIRO vermittelte Serviceleistungen									
Vermittlung regelmäßiger Kontakte	8,5	6,2	12,3	7,3	12,8	4,7	4,3	4,8	7,7
Vermittlung eines Wäscheservices	13,2	19,0	11,6	10,6	21,0	9,6	11,0	9,1	8,2
Begleitung bei Arztbesuchen	14,4	9,3	16,7	16,1	22,2	11,9	8,0	13,1	14,6
Vermittlung von Haushaltshilfen	16,4	15,2	13,8	19,0	22,0	11,2	7,1	12,6	14,3
Vermittlung von Hilfen zur Beförderung	22,0	22,2	24,0	20,5	27,7	14,2	13,5	14,4	19,1
Vermittlung eines Notrufsystems	34,6	34,7	39,2	31,4	40,1	24,8	25,8	24,5	35,1

10 Schlußbemerkung

Die einzelnen Befunde der aktuellen Mieterbefragung von 2003 lassen insgesamt zunächst auf eine weitgehende Stabilität der Situation innerhalb der Mieterschaft der WIRO schließen. Dramatische Veränderungen gegenüber den vorangegangenen Untersuchungen sind nicht zu verzeichnen. Andererseits zeigt sich aber auch eine gewisse Kontinuität in der Entwicklung und zwar in einer sowohl positiv als auch negativ zu wertenden Richtung. Die einzelnen Befunde lassen sich dahingehend interpretieren, daß es zu einem allmählichen Auseinanderdriften zwischen der Entwicklung der objektiven sozialen Lage einerseits und der subjektiven Einschätzung andererseits kommt. Weil die Wohnsituation sich inzwischen in allen Stadtteilen objektiv deutlich verbessert hat, fallen alle mit dem Wohnen zusammenhängenden Einschätzungen bei jeder Befragung positiver aus. Auf der Ebene der subjektiven Einschätzung der Wohnsituation, der Zufriedenheit usw. zeigt sich eine immer größer werdende Angleichung zwischen den Stadtteilen. Die Zufriedenheit mit der Wohnung, dem Wohnumfeld und dem Stadtteil ist in den letzten Jahren insbesondere in den bisher als weniger attraktiv bewerteten Stadtteilen deutlich gewachsen und zeigt sich in den attraktiveren Stadtteilen nach wie vor auf hohem Niveau. Zwar gibt es immer noch Abstände in der Bewertung zwischen den Stadtteilen, aber sie sind geringer geworden, weil die negativen Extremwerte, die in den vorangegangenen Untersuchungen noch festzustellen waren, deutlich zurückgegangen sind. Man könnte sagen, nach den Umwälzungen des vergangenen Jahrzehnts kehrt allmählich wieder mehr Ruhe ein, viele Rostocker haben ihren (neuen) Platz zum Wohnen gefunden.

Während es in der Wohnsituation und in der subjektiv empfundenen Zufriedenheit damit zu einer Angleichung kommt, zeigt sich hinsichtlich der objektiven sozialen Situation der Menschen eher eine gegenteilige Entwicklungstendenz bzw. setzt sich die bisherige Entwicklung, die zu einer weiteren sozialräumlichen Segregation in der Stadt führt, weiter fort. Es stehen zwar nicht viele Daten für eine Interpretation zur Verfügung, aber die Zahl der Arbeitslosen und Sozialhilfeempfänger in der Stadt gibt wichtige Hinweise dafür. Die Zahl der Sozialhilfeempfänger und Arbeitslosen in Rostock ist in den letzten Jahren wieder stark angestiegen. Dieser Anstieg verteilt sich aber nicht gleichmäßig auf die Stadtteile. Besonders betroffen sind die beiden nordöstlichen Stadtteile der Stadt, aber auch Groß Klein und Schmarl sowie Evershagen hatten hohe Steigerungsraten bzw. verharren auf einem hohem Niveau, während in den zentrumsnahen Wohngebieten und in Warnemünde (relativ stabil) nur durchschnittliche oder unterdurchschnittliche Werte erreicht werden. Der Segregationsindex⁸, der Auskunft über die Ungleichverteilung einer jeweils zu definierenden Bevölkerungsgruppe innerhalb der Teilgebiete einer Stadt gibt, hat sich bei den Arbeitslosen von 1997 mit dem Wert 11,7 auf 16,4 im Jahr 2001 erhöht und liegt im März 2003 bei 17,3. Bei den Sozialhilfeempfängern hat sich der Segregationsindex von 24,6 im Jahr 1999 auf 25,3 im Jahr 2002 erhöht. Diese Werte bedeuten zweierlei: Zum einen sagen sie aus, daß die Ungleichverteilung

⁸ Der Wert des Index kann zwischen 0 und 100 liegen. 0 bedeutet, daß die jeweils beobachtete Bevölkerungsgruppe völlig gleich auf die Teilgebiete der Stadt verteilt ist, also eine 100% Durchmischung gegeben ist. 100 bedeutet, daß es überhaupt keine Durchmischung gibt.

lung dieser beiden Gruppen zwischen den Stadtteilen zwar vorhanden, aber vor allem bei den Arbeitslosen noch nicht sonderlich ausgeprägt ist. Zum anderen bedeutet die stetige Steigerung des Wertes aber auch, daß die Ungleichverteilung in der Stadt ständig wächst. Hier gibt es also keine Angleichung, sondern eine wachsende Differenz zwischen den Stadtteilen. Diese Entwicklung sollte sicher Gegenstand einer weiteren sorgfältigen Beobachtung sein. Dabei geht es nicht um das Ziel, eine völlige Gleichverteilung verschiedener, nach sozialen Merkmalen unterschiedener Bevölkerungsgruppen herzustellen. Eine solche totale Durchmischung gibt es nirgendwo, weil Menschen durchaus dazu neigen, sich auch selbst von anderen zu separieren. Problematisch ist eher die Form der unfreiwilligen, passiven Separierung, wenn also Menschen gezwungen sind, sich nur an bestimmten Orten niederzulassen und nirgendwo sonst. Daraus könnte sozialer Konfliktstoff entstehen, der irgendwann nicht mehr kontrollierbar ist. Rostock ist noch weit entfernt davon, mit derartigen Folgen einer weitgehenden Segregation konfrontiert zu sein. Aber auch wenn sie erst am Anfang steht, so zeigt die bisherige Entwicklung dennoch in diese Richtung und die allgemeinen wirtschaftlichen und sozialen Zukunftsaussichten der Bundesrepublik machen nicht gerade viel Hoffnung auf eine baldige Umkehr des Trends. Weil die Entwicklung erst am Anfang steht, bleibt aber auch noch genug Zeit (weiterhin) gegenzusteuern, damit die in den letzten Jahren erreichten Erfolge in Wohnungspolitik und Stadtentwicklung nicht durch die klar erkennbare gegenläufige soziale Entwicklung wieder zunichte gemacht werden.

Die einzelnen Befunde der Befragung machen auch eindrucksvoll deutlich, daß die bisher verfolgte Praxis, die Wohngebiete durch investive bauliche Maßnahmen aufzuwerten, d.h. die Wohnungen zu modernisieren, sie im Zuschnitt und in der Ausstattung an veränderte Bedürfnisse anzupassen, die Gebäude zu sanieren und ihr äußeres Erscheinungsbild attraktiver zu gestalten, Balkone und Fahrstühle zu installieren, das Wohnumfeld zu begrünen und möglichst unter Berücksichtigung der Wünsche der Bewohner zu gestalten, Parkraum zu schaffen, die Infrastruktur in wirtschaftlicher, verkehrlicher, sozialer und kultureller Hinsicht zu verbessern usw., zu einer wachsenden Wohnzufriedenheit der Mieter geführt hat. Überall dort, wo solche Maßnahmen bereits umfangreich durchgeführt wurden, ist die Zufriedenheit der Mieter mit der Wohnung und dem Stadtteil erkennbar höher als dort, wo bisher nur wenig unternommen wurde.

Die einzelnen Befunde machen in diesem Zusammenhang noch auf einen weiteren Trend aufmerksam. Die bisher in der Gunst der Mieter ganz oben stehenden Wohngebiete können zwar ihre Spitzenpositionen halten, aber es zeigt sich im Vergleich der verschiedenen Befragungen, wenn auch nur anhand äußerst geringer Unterschiede, daß insbesondere die Südstadt in der Tendenz ein bißchen an Zustimmung verliert. Auch das Hansaviertel, dessen Entwicklung allerdings wegen sehr geringer Fallzahlen nicht genau nachgezeichnet werden kann, zeigt sich in der aktuellen Befragung mitunter nicht als optimal entwickeltes Wohngebiet. Es gibt noch viel Kritik an den Wohnungen und am Wohnumfeld. Nachdem jetzt die großen Wohnsiedlungen „durchsaniert“ sind, ist es vielleicht an der Zeit, den zuerst modernisierten Gebieten bzw. den Altstadtstandorten wieder etwas mehr Aufmerksamkeit zu schenken.

Nachdem die „alten“ Herausforderungen für Wohnungspolitik und Stadtentwicklung nach der Wende inzwischen zu einem großen Teil schon bewältigt sind, drängen neue in den Vordergrund. Der durch starke Abwanderung und ein anhaltendes Geburtendefizit entstandene Bevölkerungsverlust der Stadt hat zu einem wachsenden Leerstand an Wohnungen geführt. Nachdem nun - nach Angaben des Mikrozensus – die Zahl der Haushalte in der Stadt nicht mehr weiter zunimmt (weil alle Überbelegungen inzwischen abgebaut sind) und trotz ausgeglichener Wanderungsbilanz durch zu geringe Geburtenzahlen in der Stadt die Bevölkerung (und damit ab jetzt auch die Zahl der Haushalte) weiter sinken wird, wird das Problem Leerstand für die nächste Zukunft eine Herausforderung bleiben. Allerdings sind die Chancen, dieser Herausforderung zu begegnen, inzwischen auch gewachsen. Was vor einigen Jahren noch undenkbar schien, nämlich in der Stadt offen über den notwendigen Abriß von Wohngebäuden zu sprechen, scheint inzwischen Konsens geworden zu sein. Der Abriß von Wohngebäuden, die Beseitigung von „Ruinen“, wird heute von den Befragten als eine wesentliche Maßnahme zur Verbesserung der Situation im Wohngebiet angesehen. Insofern zeigt sich inzwischen große Akzeptanz bei den Mietern für die notwendigen Umbaumaßnahmen in der Stadt. Über diese Umbaumaßnahmen muß in Zukunft zweifellos weiter und vor allem breiter in der Öffentlichkeit diskutiert werden. Wo ist wann welcher Abriß städtebaulich, wohnungspolitisch und sozial sinnvoll? Mit welcher Perspektive soll der Umbau realisiert werden? Welche Akzeptanz ist von welchen „Betroffenen“ zu erwarten bzw. wie läßt sich die notwendige Akzeptanz herstellen? Dies sind Fragen, die bisher ungeklärt sind und die einer breiteren öffentlichen Diskussion bedürfen.

11 Anhang:

11.1 Grafiken zum Profil der Vor- und Nachteile des Stadtteils

Abb. 41: Profil der Vor- und Nachteile: Warnemünde

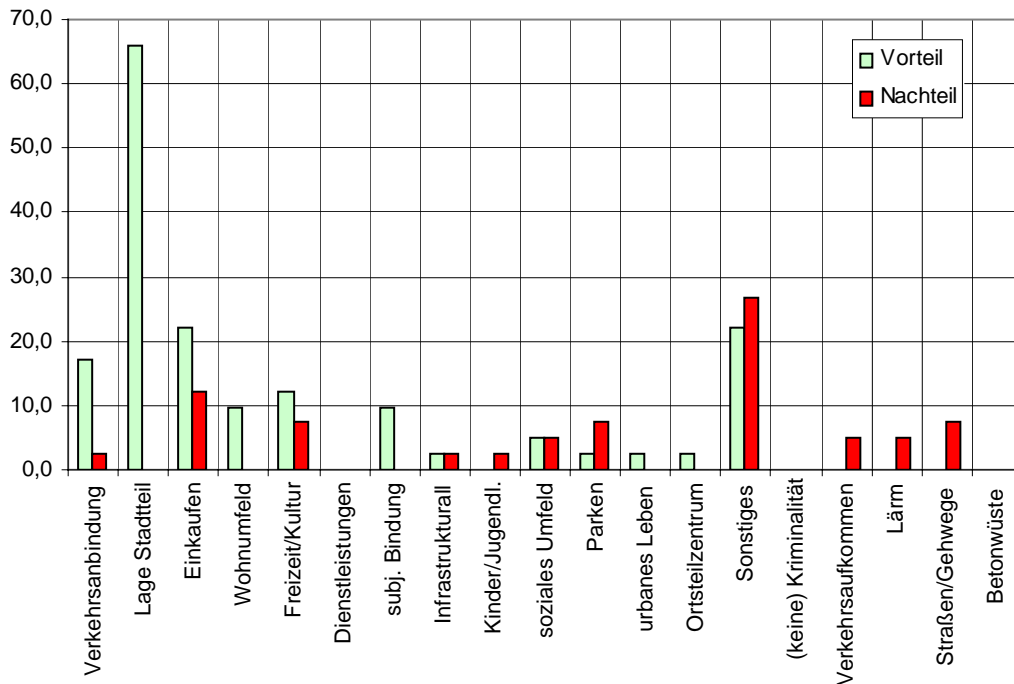


Abb. 42: Profil der Vor- und Nachteile: Lichtenhagen

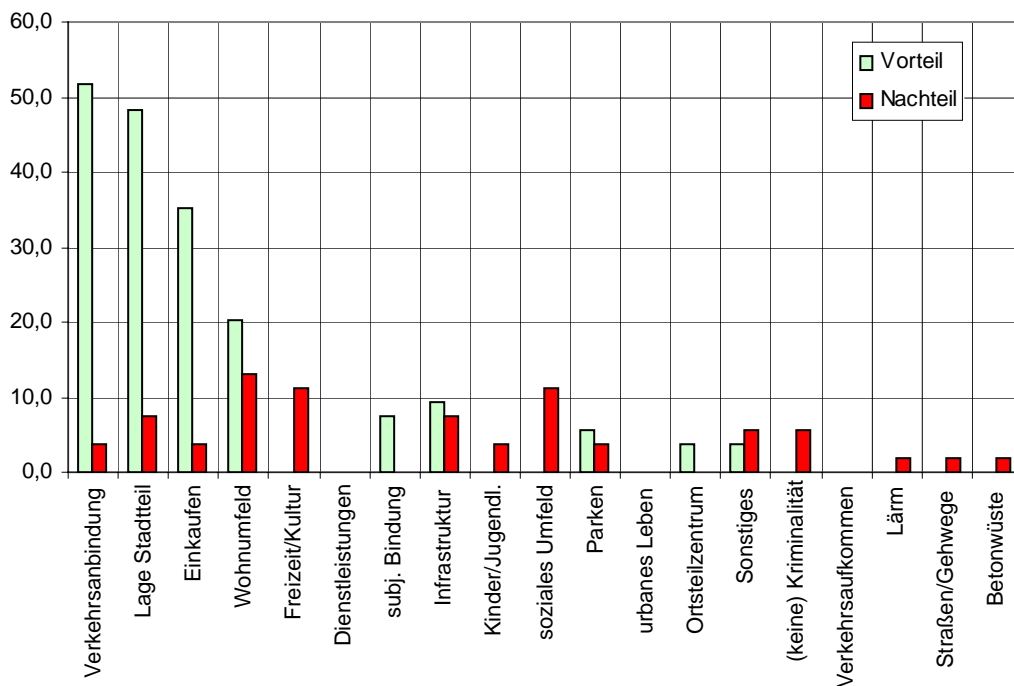


Abb. 43: Profil der Vor- und Nachteile: Groß Klein

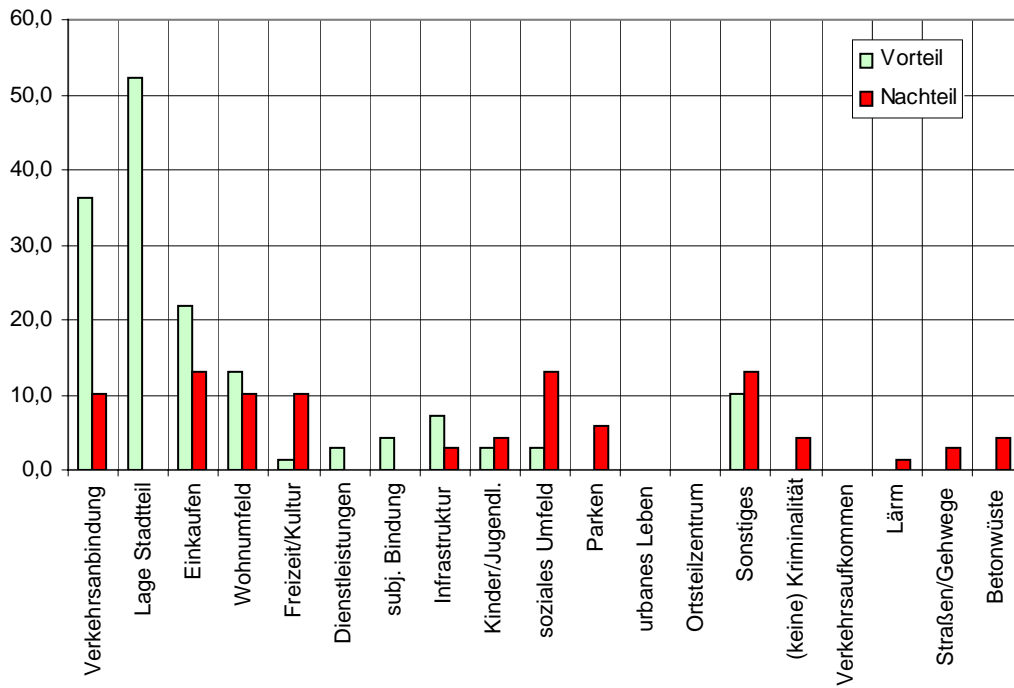


Abb. 44: Profil der Vor- und Nachteile: Lütten Klein

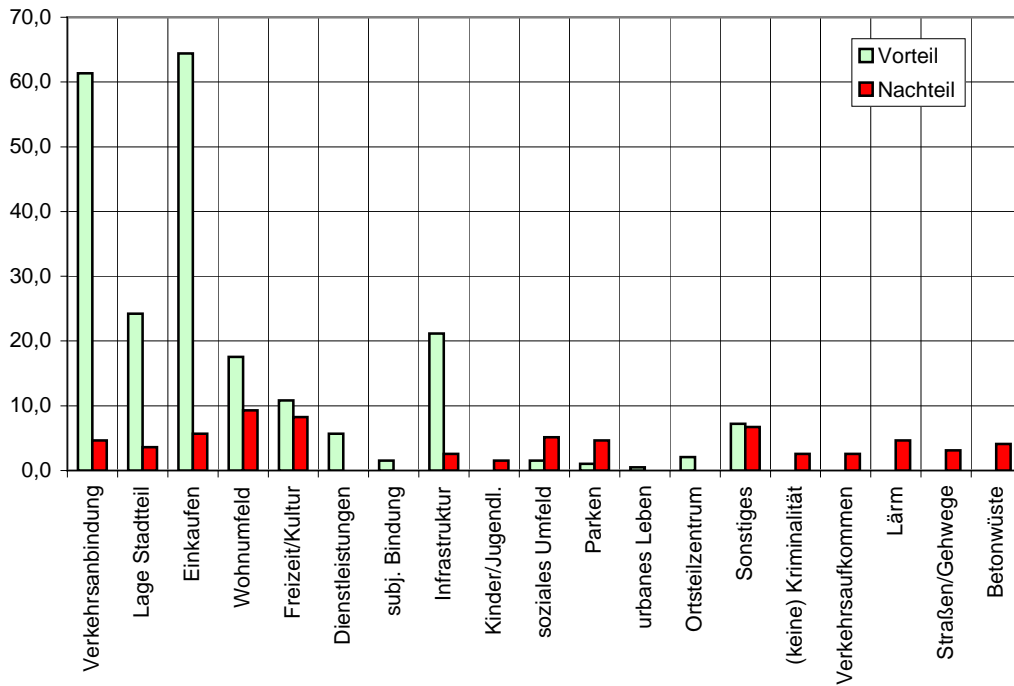


Abb. 45: Profil der Vor- und Nachteile: Evershagen

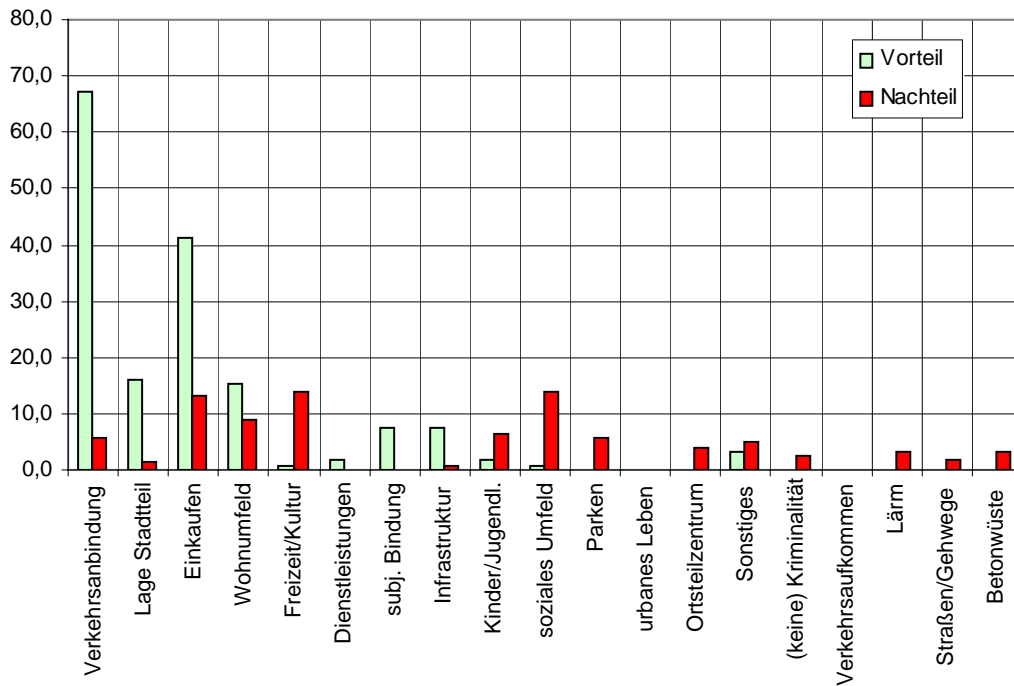


Abb. 46: Profil der Vor- und Nachteile: Schmarl

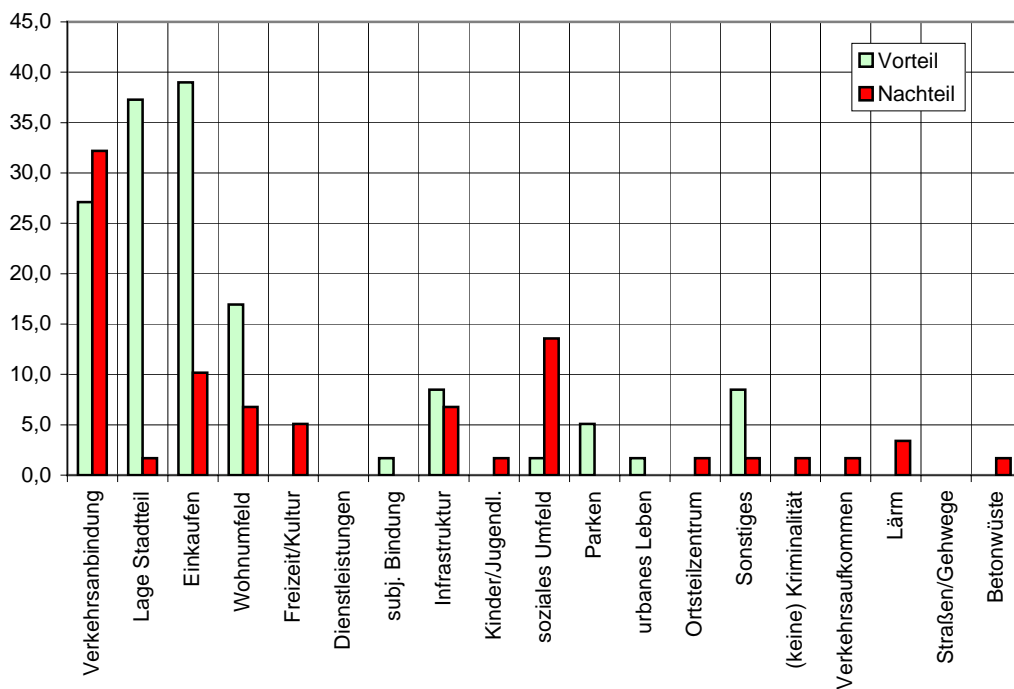


Abb. 47: Profil der Vor- und Nachteile: Reutershagen

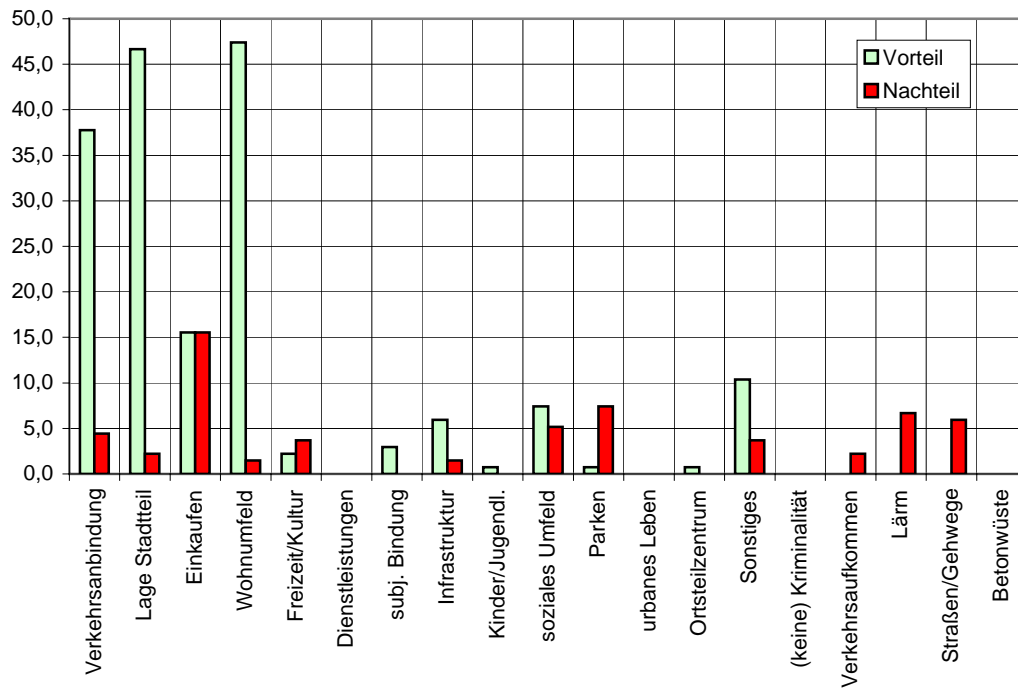


Abb. 48: Profil der Vor- und Nachteile: Hansaviertel

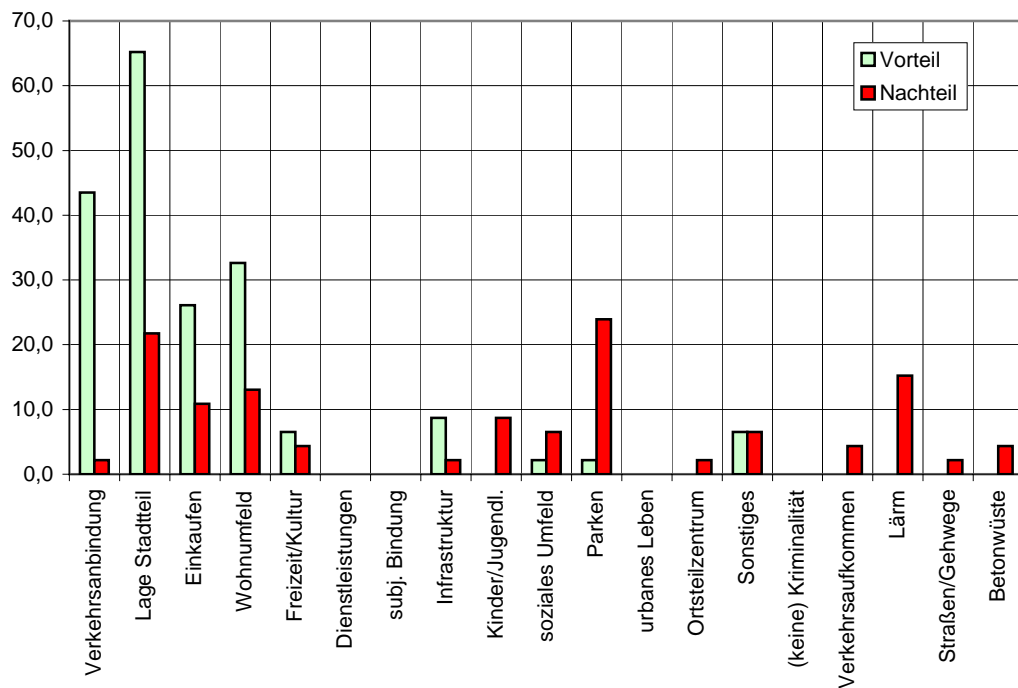


Abb. 49: Profil der Vor- und Nachteile: KTV

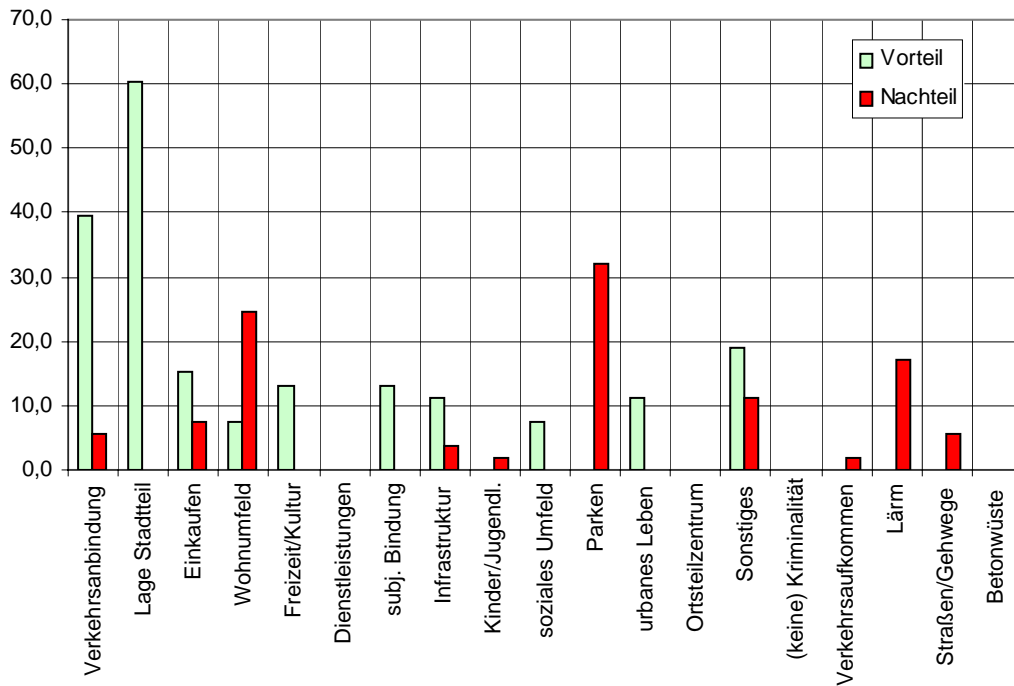


Abb. 50: Profil der Vor- und Nachteile: Stadtmitte

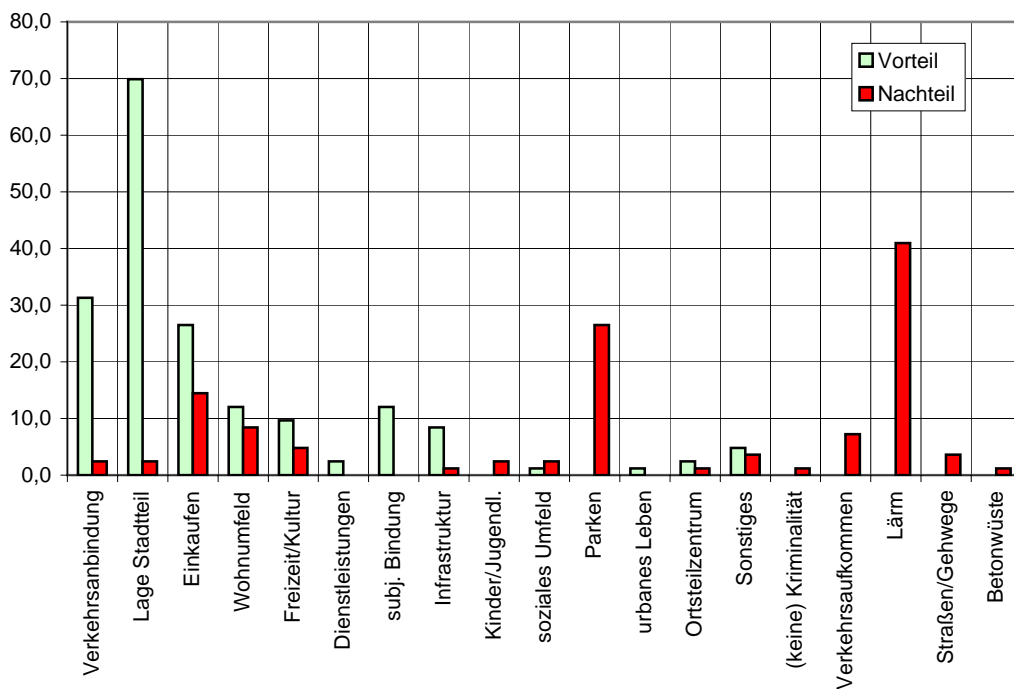


Abb. 51: Profil der Vor- und Nachteile: Südstadt

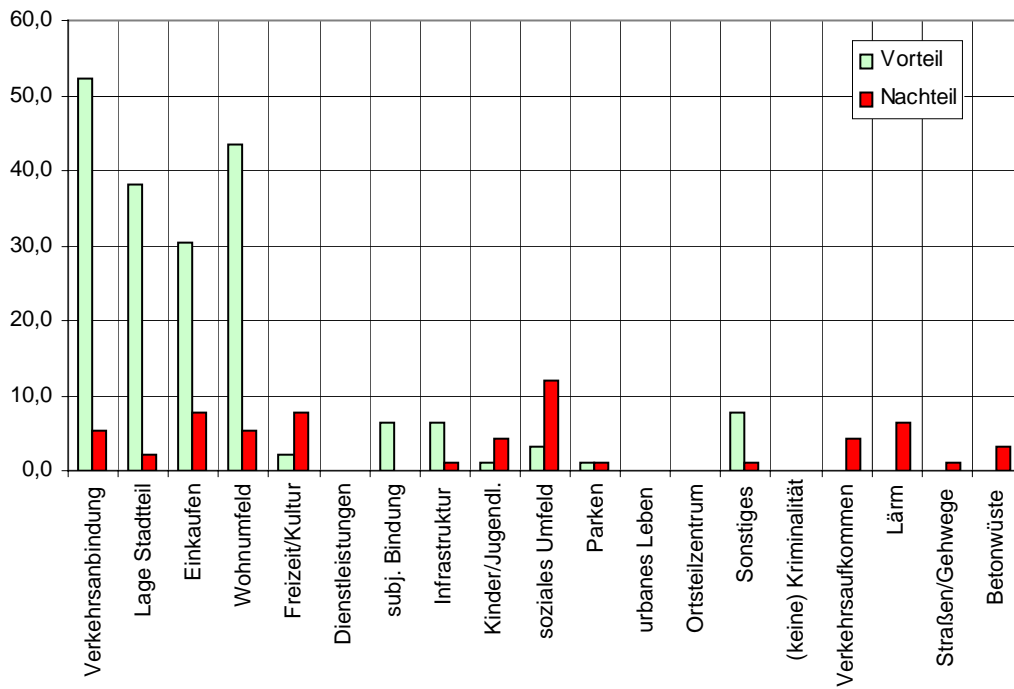


Abb. 52: Profil der Vor- und Nachteile: Dierkow

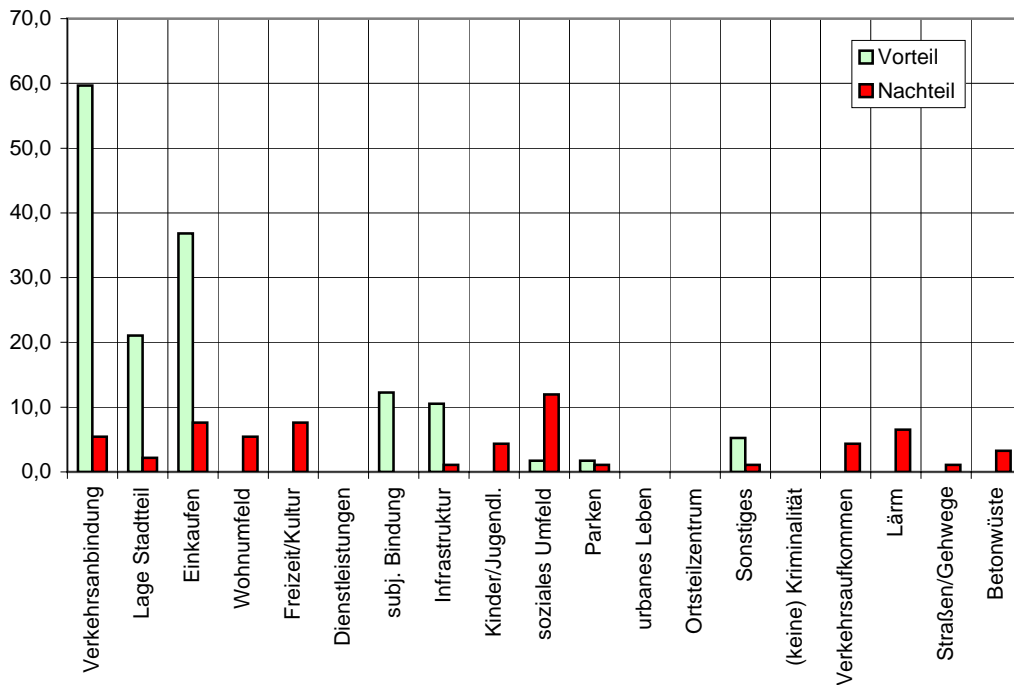


Abb. 53: Profil der Vor- und Nachteile: Toitenwinkel

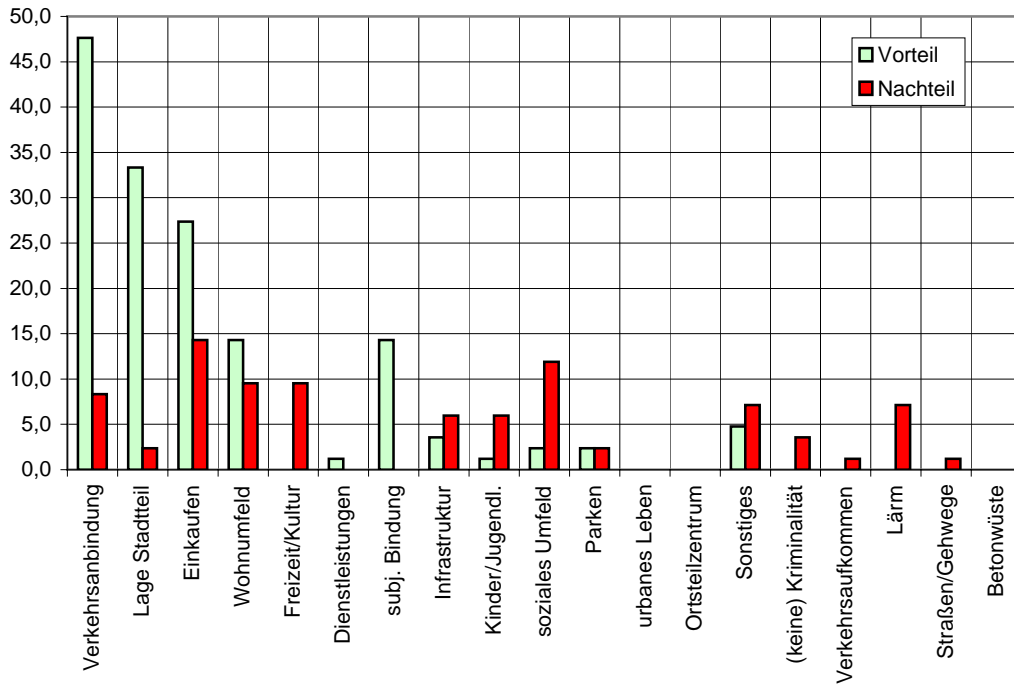
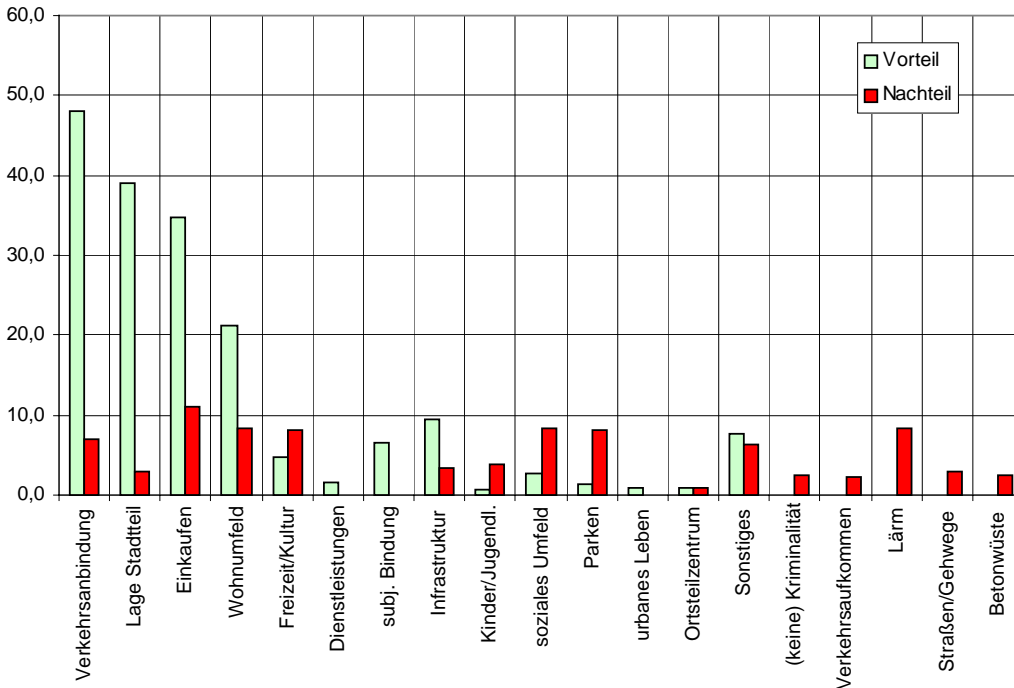


Abb. 54: Profil der Vor- und Nachteile: insgesamt



11.2 Grafiken zu den positiven, negativen und nötigen Maßnahmen im Stadtteil

Abb. 55: Positive, negative und nötige Maßnahmen (in Prozent der Nennungen)
Warnemünde **Lichtenhagen**

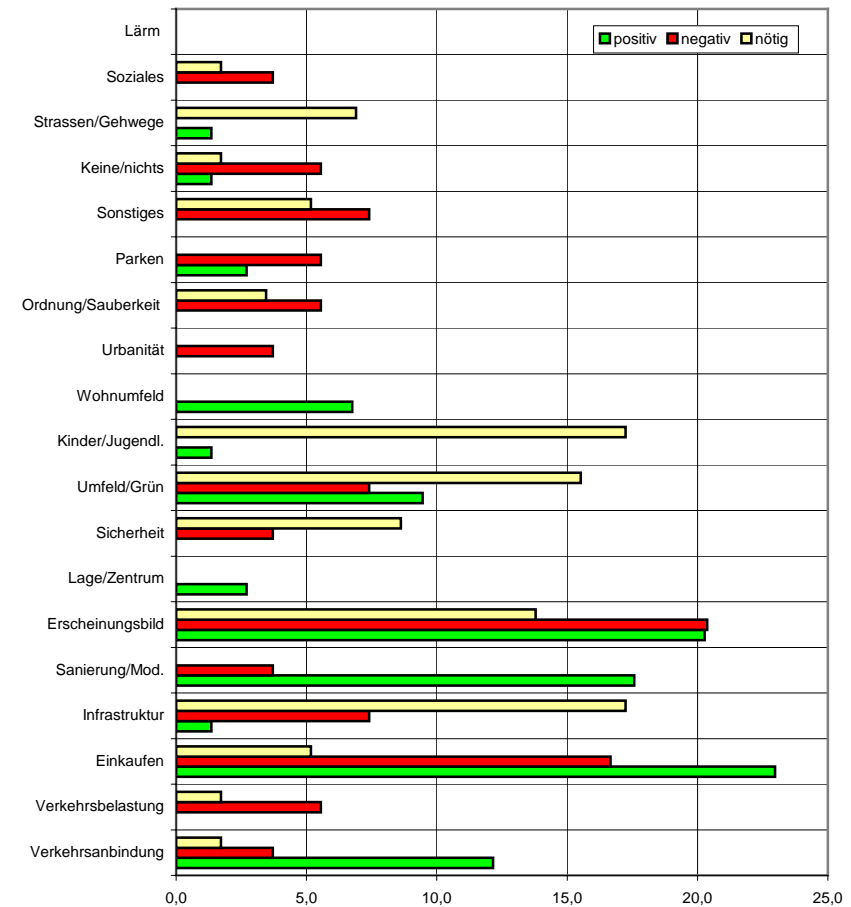
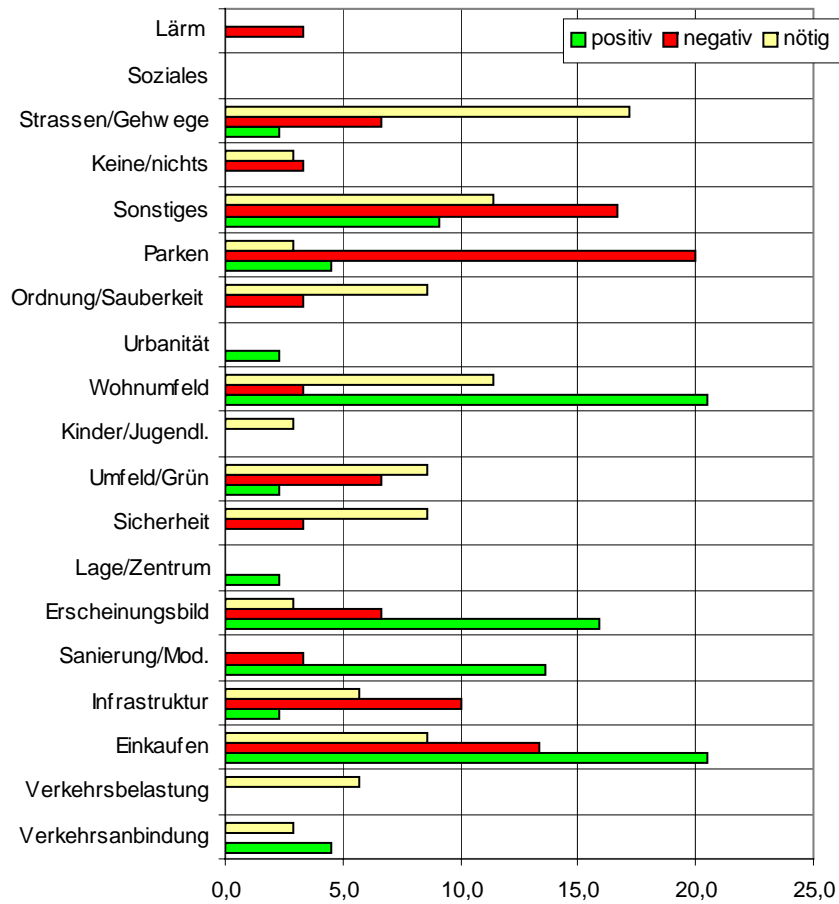
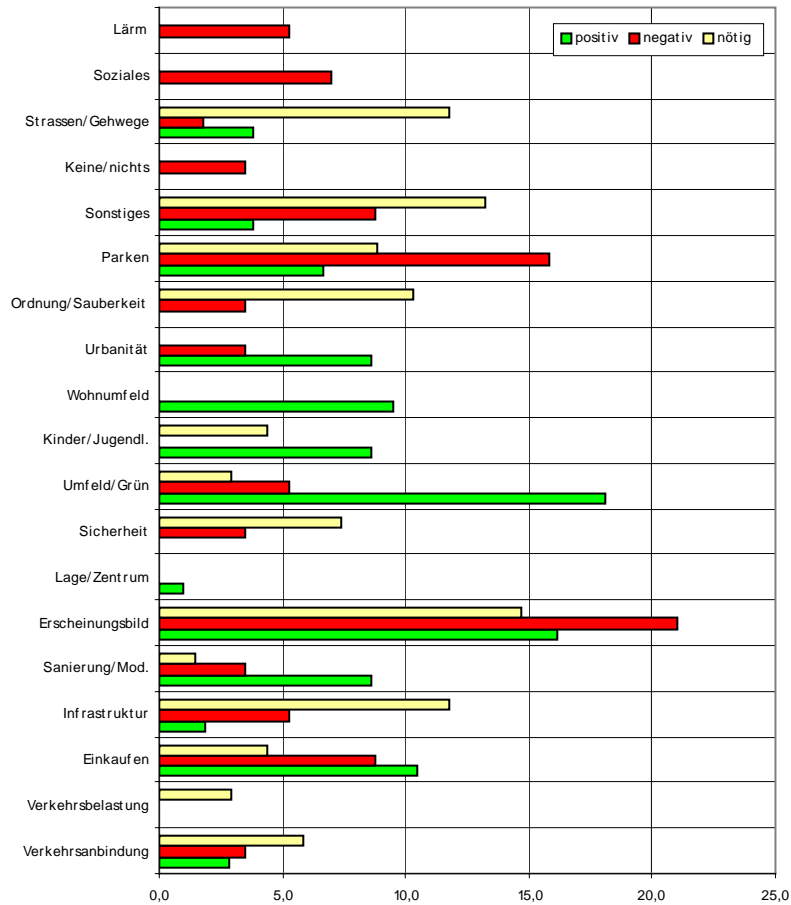
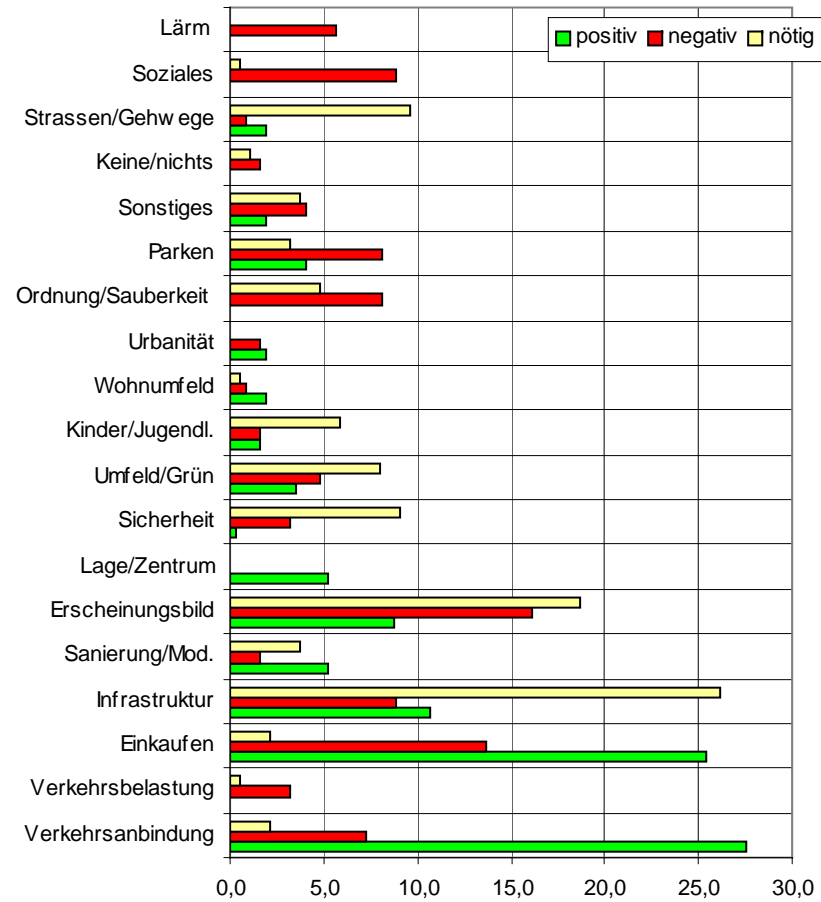


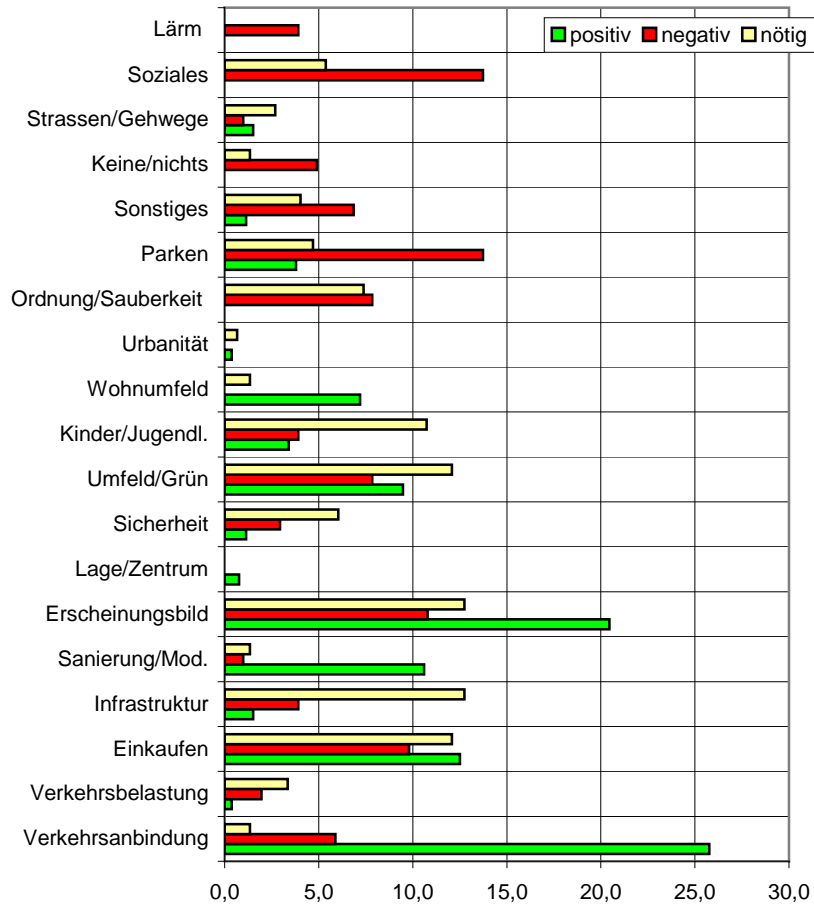
Abb. 56: Positive, negative und nötige Maßnahmen (in Prozent der Nennungen)
Groß Klein



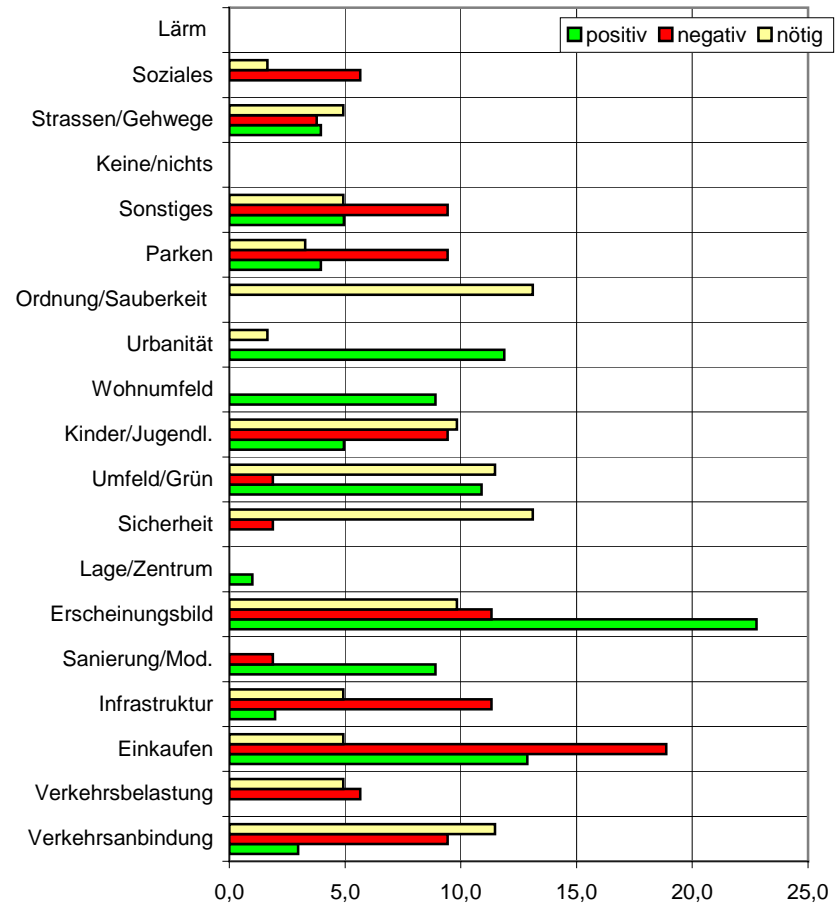
Lütten Klein



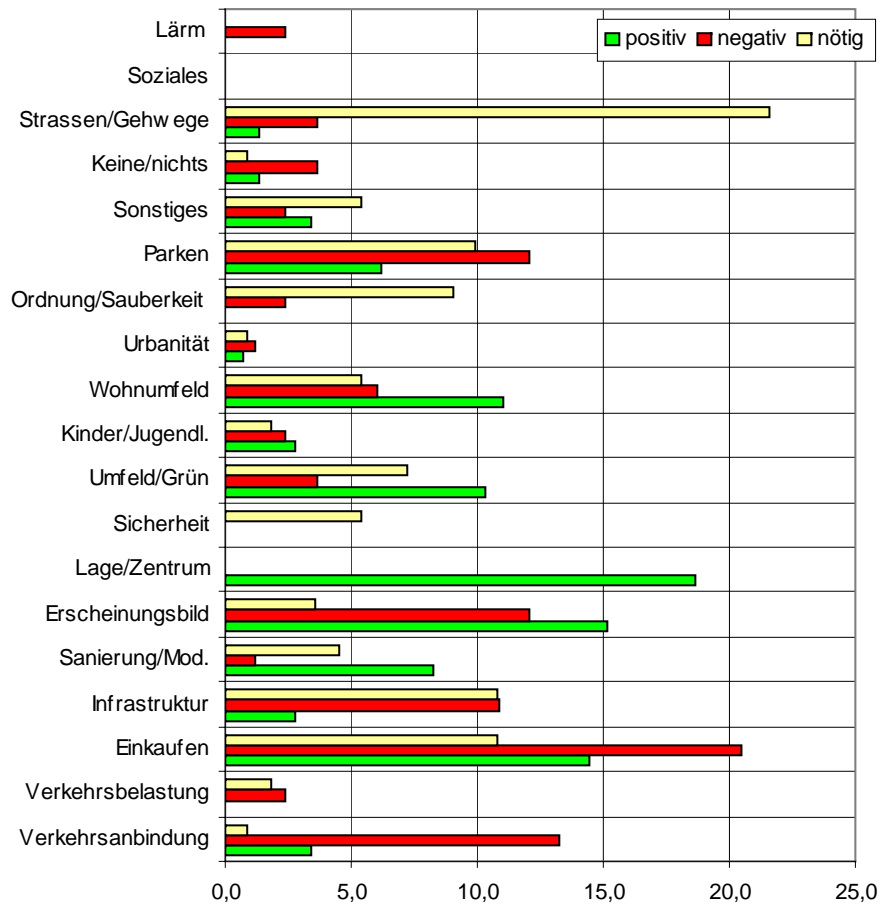
**Abb. 57: Positive, negative und nötige Maßnahmen (in Prozent der Nennungen):
Evershagen**



Schmarl



**Abb. 58: Positive, negative und nötige Maßnahmen(in Prozent der Nennungen)
Reutershagen**



Hansaviertel

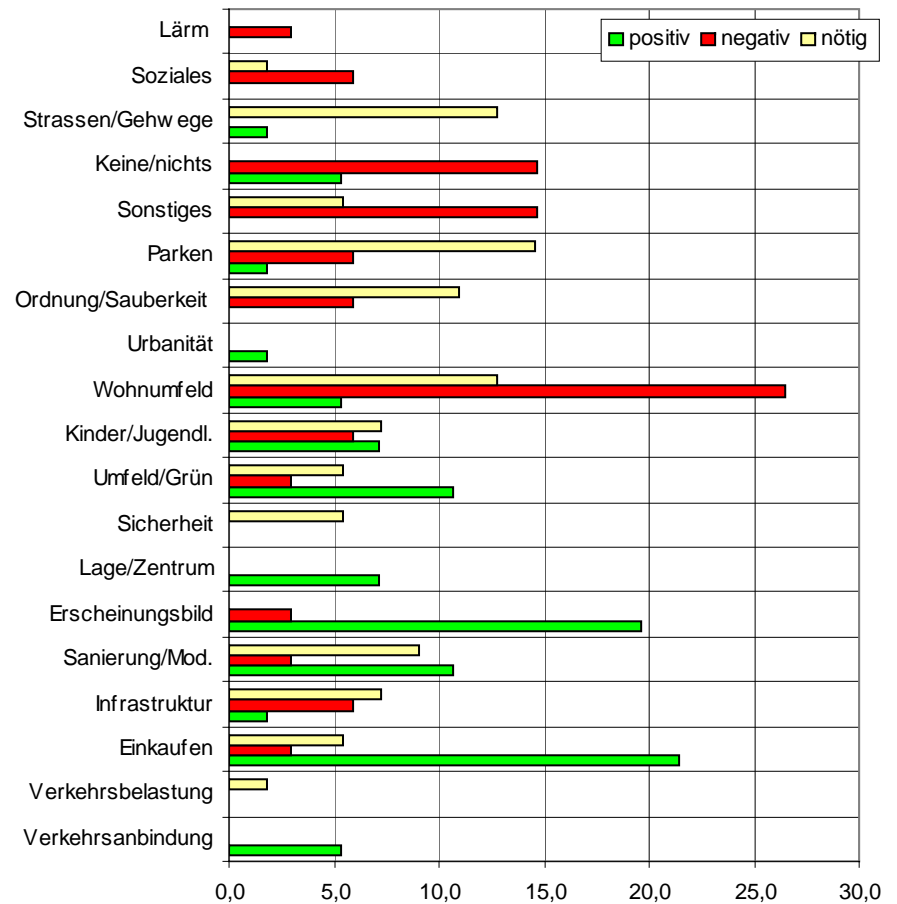
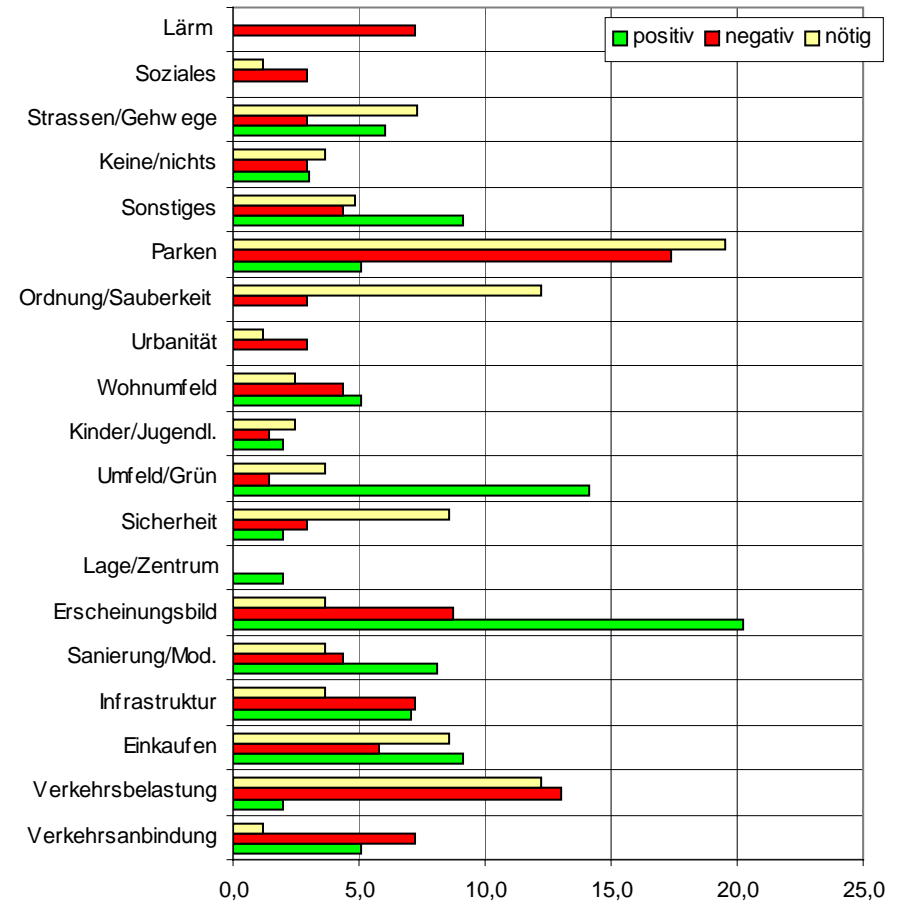
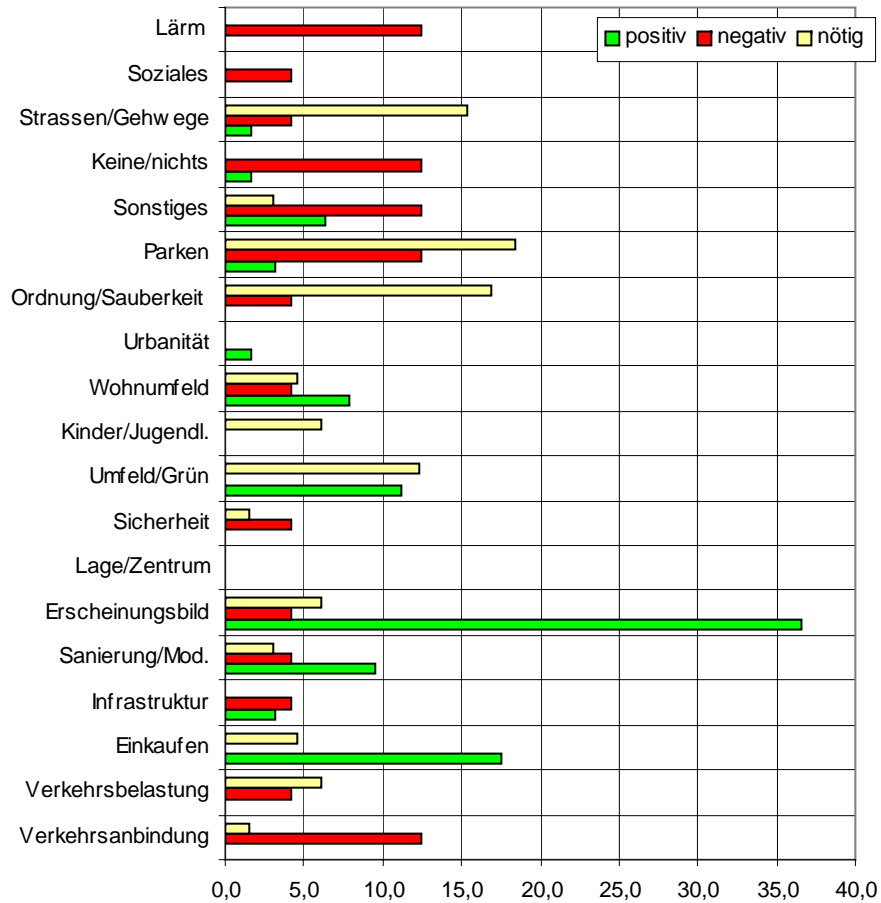


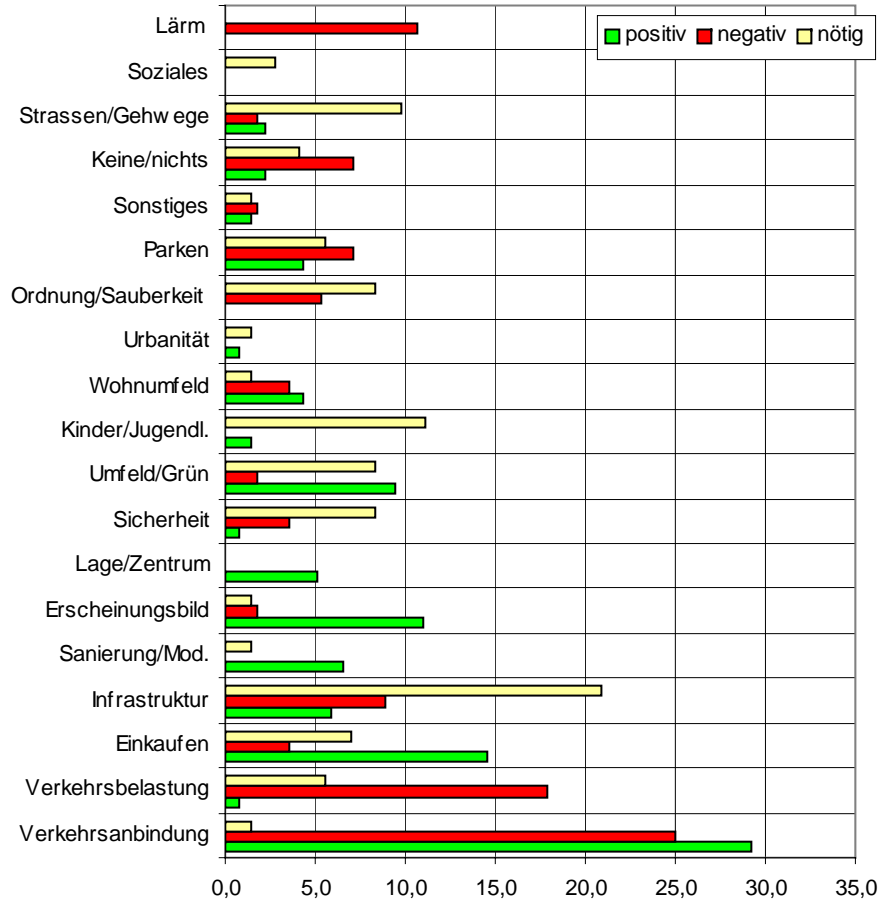
Abb. 59: Positive, negative und nötige Maßnahmen (in Prozent der Nennungen)

KTV

Stadtmitte



**Abb. 60: Positive, negative und nötige Maßnahmen (in Prozent der Nennungen):
Südstadt**



Dierkow

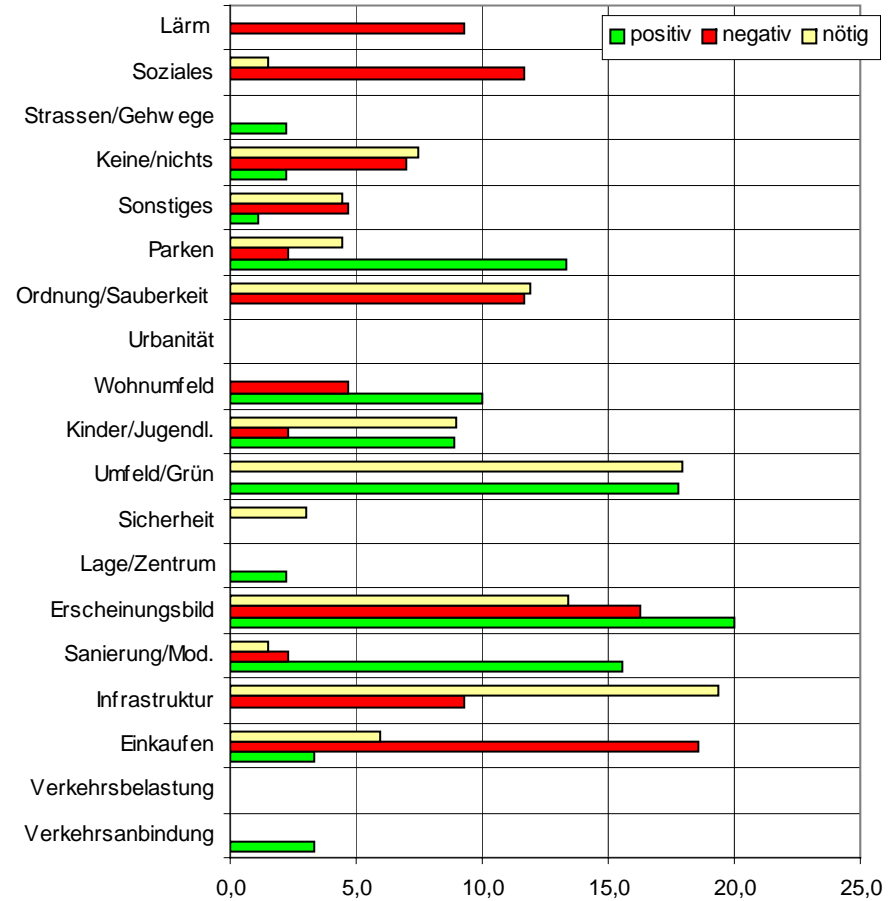


Abb. 61: Positive, negative und nötige Maßnahmen (in Prozent der Nennungen): Toitenwinkel