

# UCEF



Unabhängiges Centrum für empirische  
Wirtschafts-, Sozial- und Medienforschung GmbH

# UNIVERSITÄT ROSTOCK



Wirtschafts- und Sozialwissenschaftliche Fakultät  
Institut für Soziologie



## **Sozialstudie zum URBAN- Rahmenplangebiet der Hansestadt Rostock**

### **Abschlußbericht**

**Johann Gerdes • Matthias Kirk • Karl-Otto Richter**

# **Sozialstudie zum URBAN-Rahmenplangebiet im Auftrag der Hansestadt Rostock**

**April 1997**

## **Autoren**

**Dr. Johann Gerdes  
Dipl. Soz.wiss. Matthias Kirk  
Dr. Karl-Otto Richter**

## **Auftragnehmer**

**Unabhängiges Centrum für empirische  
Wirtschafts-, Sozial- und Medienforschung GmbH  
Augustenstraße 48a, 18055 Rostock**

**Geschäftsführer und Projektleiter:  
Dr.phil.habil. Karl-Otto Richter**

**Universität Rostock  
Institut für Soziologie  
18051 Rostock**

**Projektleiter:  
Dr.rer.pol. Johann Gerdes**

**Inhaltsverzeichnis**

	Seite
Verzeichnis der Abbildungen .....	IV
Verzeichnis der Tabellen .....	VI
1 Einleitung .....	1
2 Revitalisierung als komplexer sozio-ökonomischer Prozeß	
2.1 Zwischen „Gentrification“ und „incumbent upgrading“ .....	3
2.2 Zwischen Erhalt und Veränderung .....	5
2.3 Probleme der Steuerung bei der materiellen Aufwertung der Kröpeliner-Tor-Vorstadt .....	6
2.4 Der Einfluß der Nachfrage .....	8
2.5 Der Mechanismus der Verdrängung und das Verdrängungspotential .....	9
2.6 Mobilitätspotentiale .....	10
2.7 Interessenstrukturen und Handlungspotentiale .....	11
2.8 Erhalt des Wohnumlieus .....	14
2.9 Zusammenfassung der Fragen .....	15
2.10 Methodische Umsetzung .....	15
3 Die Struktur des Wohnraumangebotes im Rahmenplangebiet	
3.1 Der Wohnungsbestand in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt .....	17
3.2 Eigentumsstrukturen .....	19
3.3 Sanierungsfortschritt .....	22
3.4 Mietpreise .....	26
4 Sozialstruktur und soziale Lage der Einwohner des Rahmenplangebietes	
4.1 Demographische Daten	
4.1.1 Einwohner nach Haupt- und Nebenwohnsitz .....	30
4.1.2 Ausländer .....	31
4.1.3 Einwohner nach Geschlecht .....	32
4.1.4 Altersstrukturen .....	33
4.1.5 Familienstand .....	37
4.2 Sozialstrukturelle Merkmale der Einwohner des Rahmenplangebietes	
4.2.1 Behinderung .....	38
4.2.2 Schulbildung .....	39
4.2.3 Berufliche Qualifikation .....	40
4.2.4 Erlernte Berufe .....	41
4.3 Erwerbsbeteiligung und Erwerbsstatus	
4.3.1 Nichterwerbspersonen .....	43
4.3.2 Erwerbspersonen .....	45
4.3.3 Methodischer Exkurs .....	45

4.3.4	Erwerbslose	
4.3.4.1	Sozialhilfeempfänger.....	47
4.3.4.1	Arbeitslose .....	49
4.3.5	Fortbildung/Umschulung (FuU).....	51
4.3.6	Erwerbstätige .....	52
4.3.7	Erwerbsverläufe .....	54
4.4	Struktur der Haushalte	
4.4.1	Anzahl der Haushalte .....	57
4.4.2	Haushaltsgrößen und Belegungsdichten .....	58
4.4.3	Mieten und Mietbelastungen .....	59
4.4.4	Haushaltseinkommen .....	61
4.4.5	Einkommenssteueranalyse für das URBAN-Gebiet .....	63
4.4.6	Zusammensetzung des Haushaltseinkommens .....	68
4.4.7	Typisierung der Haushalte .....	72
4.4.7.1	Alleinstehende.....	73
4.4.7.2	Alleinerziehende.....	75
4.4.7.3	Paarhaushalte .....	76
4.4.7.4	Familien.....	78
4.4.7.5	Wohngemeinschaften .....	79
4.4.7.6	Singles und DINKS .....	82
5	Sozialräumliche Prozesse im Rahmenplangebiet	
5.1	Veränderungen der Sozialstruktur.....	83
5.2	Herkunft der Bewohner .....	87
5.3	Umzugsabsichten.....	88
5.4	Abschätzung von Verdrängungspotentialen	
5.4.1	Abschätzung von Verdrängungspotentialen aus den vorhandenen sozialen Strukturen .....	89
5.4.2	Abschätzung von Verdrängungspotentialen aus der Analyse von Sanierung und Mieterumschlag.....	91
5.5	Einschätzung der weiteren sozialräumlichen Entwicklung im Rahmen- plangebiet.....	105
6	Besonderheiten des Stadtteilmilieus	
6.1	Untersuchungsansatz und Milieubegriff .....	108
6.2	Einflußfaktoren auf die Ausprägung von Stadtteilmilieu im URBAN-Gebiet	
6.2.1	Lage und bauliche Merkmale .....	110
6.2.2	Mischung von Funktionen .....	112
6.2.3	Heterogenität der Bevölkerung .....	114
6.2.4	Bevölkerungsdynamik .....	119
6.2.5	Kommunikation und Verhalten .....	122
6.2.6	Veränderungsdruck und Perspektiven.....	124
6.3	Charakteristik des Stadtteilmilieus .....	129

7	Erwartungen und Interessen der Wohnbevölkerung bei der Revitalisierung	
7.1	Stadtteilbindungen .....	135
7.2	Soziale Netzwerke und soziale Einbettung.....	138
7.3	Subjektiv eingeschätzte Vor- und Nachteile des Rahmenplangebietes .....	141
7.4	Erwartungen an die weitere Entwicklung.....	145
8	Interessenlagen und Bürgerbeteiligung	
8.1	Interessenlagen und Konfliktlinien.....	148
8.2	Exkurs: Wahlbeteiligung und Wahlergebnisse im URBAN-Gebiet 1994 .....	152
8.3	Meinungen der Experten zum URBAN-Planungsprozeß .....	155
8.4	Bürgerbeteiligung - Meinungen und Perspektiven aus Sicht der Bevölkerung.....	156
9	Zusammenfassung und Handlungsempfehlungen.....	163

Literatur

Anhang: Methodische Anmerkungen

A1.1	Quantitative Einwohnerbefragung
A1.2	Analyse zur Einkommenssteuer
A1.3	Analyse der Wahlen 1994
A1.4	Analyse des Mieterumschlages in sanierten Gebäuden
A1.5	Qualitative Interviews unter Einwohnern
A1.6	Experteninterviews
A1.7	Nürnberger Kriterienkatalog

**Verzeichnis der Abbildungen**

	Seite
Abb. 1: Anteil der leerstehenden Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand nach Blöcken .....	17
Abb. 2: Durchschnittliche Wohnungsgröße nach Blöcken.....	18
Abb. 3: Anteile des WIRO-Besitzes nach Blöcken - April 1996 .....	20
Abb. 4: Häuser und Wohnungen nach Eigentümer .....	21
Abb. 5: Sanierungsfortschritt bis 1996 und Entwicklungsszenarien.....	24
Abb. 6: Sanierungsfortschritt vs. Einkommen - nach Straßen .....	25
Abb. 7: m <sup>2</sup> -Preis Warmmiete vs. Bezugsjahr der Wohnung .....	27
Abb. 8: Kaltmiete vs. Sanierungsstatus sanierter Häuser.....	29
Abb. 9: Verteilung der Einwohner mit Nebenwohnsitz .....	
Abb. 10: Verteilung der Ausländer mit Hauptwohnsitz.....	31
Abb. 11: Frauenanteile nach Wohnblöcken (Ende 1995, nur Hauptwohnsitz) .....	32
Abb. 12: Altersstrukturen im Vergleich.....	35
Abb. 13: Durchschnittsalter der Einwohner nach Wohnblöcken.....	36
Abb. 14: Ledigenanteil nach Blöcken (nur über 20jährige) .....	38
Abb. 15: Verteilung der Nichterwerbspersonen nach Wohnblöcken .....	44
Abb. 16: Verteilung der Sozialhilfeempfänger im URBAN-Rahmenplangebiet (Empfänger von laufender Hilfe zum Lebensunterhalt pro 1000 Einwohner 5/96).....	48
Abb. 17: Arbeitslosenquoten nach Quartier .....	50
Abb. 18: Verteilung der abhängig Beschäftigten.....	53
Abb. 19: Haushaltsgrößen nach Blocks.....	59
Abb. 20: Durchschnittliches steuerbares Einkommen je Steuerbürger (in 1.000 DM) .....	67
Abb. 21: Prozentuale Veränderung der Zahl veranlagter Haushalte 1991-1994 .....	67
Abb. 22: Haushaltstypen nach Quartier .....	71
Abb. 23: Haushalte nach Familientyp .....	73

---

Abb. 24:	Fiktive Mietbelastung bei unterstellten Quadratmeterpreisen .....	90
Abb. 25:	Neumieter und sanierte Häuser seit 1990 .....	92
Abb. 26:	Mieterumschlag in sanierten Häusern - März 1997 .....	93
Abb. 27:	Mittleres Einkommen der Haushalte nach Bezugsjahr der Wohnung .....	95
Abb. 28:	Mieterumschlag vs. Mietpreis in sanierten Häusern - März 1997 .....	97
Abb. 29:	Quellgebiete von Neumietern in sanierten Häusern - März 1997 .....	98
Abb. 30:	Familienstatus von Neumietern in sanierten Häusern .....	100
Abb. 31:	Abschätzung des Mieterumschlags infolge Sanierungsfortschritt .....	103
Abb. 32:	Differenziertheit des Mieterumschlags in sanierten Häusern .....	104
Abb. 33:	Altersstrukturen 1990 und 1996 - Ortsamtsbereich 6 und URBAN-Gebiet.....	121
Abb. 34:	Einflußfaktoren auf die Ausprägung von Stadtteilmilieu .....	130
Abb. 35:	Wahlbeteiligung während der Wahlen 1994 .....	153
Abb. 36:	Wahlergebnisse der Republikaner zu den Wahlen 1994 .....	154

**Verzeichnis der Tabellen**

	Seite
Tab. 1: Sanierungsstatus nach Abschlußjahren .....	23
Tab. 2: Altersstruktur der Einwohner im Rahmenplangebiet mit Haupt- und Nebenwohnsitz und der Ausländer mit Hauptwohnsitz am 30.9.1996 .....	33
Tab. 3: Anteile der Kinder, der Senioren und des Erwerbspersonenpotentials im Rahmenplangebiet im Vergleich am 30.9.96 (in Prozent) .....	34
Tab. 4: Einwohner im Rahmenplangebiet nach Familienstand (in Prozent) .....	38
Tab. 5: Behinderte im Rahmenplangebiet nach Geschlecht (in Prozent) .....	39
Tab. 6: Schulbildung der Einwohner im Rahmenplangebiet nach Geschlecht (in Prozent) .....	40
Tab. 7: Berufliche Qualifikation der Einwohner im Rahmenplangebiet nach Geschlecht .....	40
Tab. 8: Erlerner Beruf nach Geschlecht .....	42
Tab. 9: Erwerbsstatus der Erwerbsfähigen Personen (15 - 64 Jahre) nach Geschlecht .....	43
Tab. 10: Verteilung der Sozialhilfeempfänger auf die Erwerbsstatusgruppen .....	47
Tab. 11: Interesse zur Teilnahme an einer Qualifizierungs- und Beschäftigungsmaßnahme durch URBAN nach Erwerbsstatus (in Prozent) .....	52
Tab. 12: Quadratmeterpreise für alle Haushalte .....	60
Tab. 13: Haushaltseinkommen in Kategorien im Vergleich .....	61
Tab. 14: Durchschnittliches (mittleres) Haushaltseinkommen nach Quartieren .....	62
Tab. 15: Pro-Kopf-Einkommen nach Quartieren und Haushaltsgröße .....	63
Tab. 16: Charakteristika der Straßentypen .....	64
Tab. 17: Zugehörigkeit der Straßen im URBAN-Gebiet zu Einkommensstypen .....	65
Tab. 18: Bestandteile des Haushaltseinkommens (Mehrfachnennungen) .....	69



---

Tab. 19: Typisierung der Haushalte nach Erwerbsstatus .....	71
Tab. 20: Merkmale der Haushaltstypen .....	72
Tab. 21: Stammbewohner und Neuzuzüge.....	85
Tab. 22: Im Viertel Geborene und ins Viertel Zugezogene .....	87
Tab. 23: Bezugsjahr der jetzigen Wohnung vs. Einzugsjahr in die Kröpeliner-Tor-Vorstadt .....	99
Tab. 24: Verteilung der Haushalte nach dem Gentrification-Konzept.....	106
Tab. 25: Abwanderungs- und Bleibegründe in der Meinung der Experten .....	132



## 1 Einleitung

Der politische Wandel und die Umstrukturierungen haben in den Städten der neuen Bundesländer Prozesse der Stadterneuerung in Gang gesetzt, die in ihrem Umfang und in ihrer Geschwindigkeit historisch beispiellos sind. Objekt der Stadterneuerung sind vor allem die Altstadt- und Gründerzeitviertel, die zu DDR-Zeiten städtebaulich sehr vernachlässigt wurden.

Zu diesen Stadtgebieten, in denen nunmehr unübersehbar investiert und saniert wird, gehört auch die Rostocker Kröpeliner-Tor-Vorstadt. Um die nach 40 Jahren Vernachlässigung eingetretenen Mängel des Stadtgebietes zu beheben und es städtebaulich wieder aufzuwerten, hat die Hansestadt Rostock im Rahmen der europäischen Gemeinschaftsinitiative URBAN finanzielle Mittel eingeworben, die zu verschiedenen sozialen, ökonomischen und ökologischen Zwecken im Stadtviertel genutzt werden sollen. Zugleich möchte man den bereits stattfindenden Prozeß der Revitalisierung dieses Stadtviertels nicht allein der „unsichtbaren Hand“ des Marktes überlassen, sondern ihn wenigstens ansatzweise regulieren. Eine Erhaltungssatzung für das Rahmenplangebiet bietet deshalb rechtliche Grundlagen zur Förderung dessen, was als erhaltungswürdig angesehen wird. Träger der geplanten Maßnahmen ist die Stadt, die mit der Einrichtung einer URBAN-Geschäftsstelle die Steuerungsaufgabe institutionalisiert hat.

Als öffentliche Institution ist URBAN dem Gemeinwohl verpflichtet und agiert sowohl im Interesse der Gesamtstadt als komplexem Gemeinwesen als auch spezifisch im Interesse der Bewohner des Viertels, die von den Veränderungen betroffen sind. Die allgemeine Zielorientierung für URBAN ist deshalb, die Revitalisierung der Kröpeliner-Tor-Vorstadt so zu steuern, daß die städtebauliche Eigenart des Gebietes, die sozio-demographische Struktur der dort ansässigen Bevölkerung und das durch soziale Beziehungen und Prozesse konstituierte Stadtteilmilieu *im wesentlichen* erhalten bleiben. Aufgrund der engen Wechselbeziehungen zwischen der Veränderung räumlicher Strukturen, sozialer Strukturen der ansässigen Bevölkerung und dem Wohnmilieu in Stadtvierteln, erweist sich diese Steuerungsaufgabe allerdings als sehr schwierige Gratwanderung zwischen sich widersprechenden Anforderungen und Ansprüchen.

Der Revitalisierungsprozeß eines Stadtviertels hängt von einer Vielzahl verschiedener ökonomischer, sozialer und politischer Bedingungen ab und er konstituiert sich als sozio-ökonomischer *Prozeß* selbst aus dem Handeln der darin involvierten Akteure mit jeweils sehr verschiedenen Handlungsmöglichkeiten, Interessen, Orientierungen und Erwartungen. Die Revitalisierung eines Stadtviertels ist damit ein insgesamt äußerst komplexer Vorgang, der sich monokausalen Erklärungsansätzen entzieht. Um mit der Absicht, einen bestimmten Effekt zu erreichen, in den Prozeß einzugreifen, bedarf es also einer relativ genauen Kenntnis der gegebenen objektiven Bedingungen, subjektiven Interessen und Erwartungen und der jeweiligen Wechselwirkung der einzelnen Faktoren, damit am Ende nicht das Bonmot gilt, daß Planung nur der Ersatz des Zufalls durch den Irrtum ist.

Um zu den für die Planungsentscheidungen notwendigen Kenntnissen zu kommen und Irrtümer möglichst auszuschließen, hat URBAN wissenschaftliche Studien für die Themen Ökologie, Ökonomie und Soziales in Auftrag gegeben.

In der hier vorgelegten Sozialstudie<sup>1</sup>, wird versucht, aus der Analyse der gegebenen sozialen und ökonomischen Bedingungen im Viertel und der Interessenstrukturen der beteiligten Akteure Antworten auf die Frage zu finden, wie die Entwicklung mit vorhandenen Mitteln in eine der Zielorientierung von URBAN entsprechende Richtung gesteuert werden kann. Eine umfassende Antwort auf die Frage kann allerdings auch in dieser Studie aufgrund der kurzen Bearbeitungszeit und fehlender Möglichkeiten zu tiefergehenden Analysen nicht gegeben werden. Ansätze für Steuerungsmöglichkeiten finden sich dennoch, so daß abschließend entsprechende Handlungsempfehlungen gegeben werden können.

Angesichts der Zielsetzung von URBAN war mit der Sozialstudie nicht zuletzt die Frage zu beantworten, welche Chancen die im Rahmenplangebiet lebenden einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen haben, dort weiterhin leben zu können. Antworten auf diese Frage sind bedeutsam, weil die Revitalisierung des Gebietes seine Aufwertung bedeutet, die durch Zentrumsnähe und wahrscheinliche Übernahme von Zentrumsfunktionen noch verstärkt wird. Eine Aufwertung städtischer Gebiete geht unter marktwirtschaftlichen Bedingungen in der Regel aber mit sozialräumlichen Verdrängungsprozessen einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen einher, sofern keine Möglichkeiten bestehen, Verdrängungsprozessen - auch um kommunale Folgekosten zu vermeiden - mit stadtplanerischen Mitteln entgegenzuwirken. Genau solche, direkt einsetzbare Mittel stehen über URBAN aber nicht zur Verfügung, da aus URBAN-Mitteln Wohnen nicht gefördert werden kann. Insofern verfolgt die vorliegende Untersuchung nicht zuletzt das Ziel, Verdrängungspotentiale abzuschätzen und indirekte, also nicht unmittelbar auf das Wohnen gerichtete Mittel der Gegensteuerung gegen Verdrängungsprozesse zu sondieren.

Das generelle Anliegen der vorgelegten Untersuchung geht über diese Fragestellung jedoch weit hinaus. Letztlich geht es im Fall der Kröpeliner-Tor-Vorstadt um die Frage nach dem Bewahrenswerten eines Sozialraumes, den die Wechselwirkung von baulich-räumlichen Merkmalen, sozialen Strukturen und menschlichen Beziehungen zu etwas Besonderem zu machen scheint, dessen Grundqualität zu erhalten im wohlverstandenen Eigeninteresse der Stadt insgesamt liegen sollte.

---

1 Auftragnehmer ist eine Arbeitsgemeinschaft, gebildet aus dem Rostocker Unabhängigen Centrum für empirische Wirtschafts-, Sozial- und Medienforschung GmbH (UCEF) und der Universität Rostock, Institut für Soziologie (IfS). Beide Institute verantworten die Anlage der Untersuchung, die Erarbeitung konzeptioneller Grundlagen, die Analyse und zusammenfassende Wertung der Ergebnisse gemeinschaftlich. Zugleich war jede Seite eigenständig für die Lösung von Teilaufgaben zuständig. Die Analyse sozialstruktureller Basisdaten der Bevölkerung im Rahmenplangebiet und eine qualitative Bevölkerungsbefragung erfolgte durch das IfS. Milieu-Untersuchungen und Analysen von Interessenstrukturen durch qualitative Expertenbefragungen sowie eine auf quantitativen Erhebungen beruhende Mieterumschlagsanalyse wurden durch UCEF durchgeführt. Außerdem wurden in die Sozialstudie Ergebnisse eingebracht, die beide Institute in anderen Zusammenhängen gewonnen hatten. Darauf wird am jeweiligen Ort gesondert verwiesen.

## **2 Revitalisierung als komplexer sozio-ökonomischer Prozeß**

### **2.1 Zwischen „Gentrification“ und „incumbent upgrading“**

Die Rostocker Kröpeliner-Tor-Vorstadt (KTV), entstanden zwischen 1875 und 1914, ist eines der ältesten Wohngebiete außerhalb der Innenstadt. Der Stadtteil hat sich baulich seit seiner Entstehung kaum verändert, d.h. geblieben sind sowohl seine typisch gründerzeitliche Struktur als auch die nach heutigem Standard sehr ungenügende Ausstattung der Wohnungen. Diese sind oft sehr klein, ungünstig geschnitten und verfügen in vielen Fällen weder über Bad noch Toilette.

Gründe für diesen Erhalt sind vergleichsweise geringe Kriegszerstörungen sowie die Wohnungs- und Städtebaupolitik der DDR, die vorrangig darauf ausgerichtet war, einerseits die Wohnungsfrage durch Großsiedlungen am Stadtrand zu lösen und andererseits die Stadtzentren - wenigstens der großen Städte - mit Repräsentationsgebäuden zu akzentuieren. Zwischen Rand und Zentrum lag die „alte“ Stadt, die, bis man sich ihrer annehmen konnte, erst einmal „liegen blieb“ (vgl. Häußermann 1996). So „lieengelassen“ behielt deshalb auch die Kröpeliner-Tor-Vorstadt bis zur Wende ihren alten städtebaulichen Charakter, allerdings zum Preis eines weitgehenden Zerfalls ihrer Bausubstanz. Die jahrzehntelange Vernachlässigung des Viertels hat zur Folge, daß nunmehr ein enormer Sanierungsaufwand mit entsprechenden Kosten notwendig ist, um das Stadtviertel als Wohngebiet überhaupt erhalten zu können.

Ohne Zweifel steht also das URBAN-Rahmenplangebiet unter einem Aufwertungsdruck. Sowohl von Seiten der Kommune als auch von Seiten der Grund- und Immobilienbesitzer besteht ein vitales Interesse daran, dieses innenstadtnahe Wohnviertel in seinem Wohnwert zu heben. Während für die Eigentümer dabei eher Renditeerwartungen im Vordergrund stehen, ist das Interesse der Stadt differenzierter. Der Stadtteil soll wieder aus seinem Dornröschenschlaf geweckt und als zentrumsnaher Wohnstandort hergerichtet werden. Die Mißstände sollen beseitigt und die Stadt wieder als „Ganzes“ hergestellt werden. Der Stadtteil soll einen Teil der Zentrumsfunktionen übernehmen und er soll die Stadt insgesamt attraktiver machen. Dabei spielt vermutlich sowohl die Überlegung eine Rolle, Investoren anzuziehen, als auch durch Aufwertung des Stadtteils möglichst die für die Stadt - besonders fiskalisch - problematischen Suburbanisierungsprozesse einzudämmen.

Solche Aufwertungsprozesse sind prinzipiell nichts Neues. Neu sind allerdings die gesellschaftlichen Rahmenbedingungen aufgrund der Wende, unter denen die Prozesse ablaufen. Wie weit der Einfluß dieser Bedingungen geht, ist mithin eine Frage, die es zu klären gilt. Aus westlichen Ländern ist jedenfalls bekannt, daß Aufwertungsprozesse idealtypisch in zwei Richtungen verlaufen können: zum einen entsprechend der Marktlogik in Richtung einer „Gentrification“ des Viertels und zum anderen eher in die Richtung eines „incumbent upgrading“. Beides sind für Praktiker eher schillernde Begriffe aus den Sozialwissenschaften, die in dem Fach aber einen sehr komplexen Bedeutungsinhalt haben, der hier nur grob skizziert werden kann. Die Begriffe werden hier lediglich reduziert auf ihre soziale Dimension und auf grundlegende Prozeßlogiken angewandt.

Idealtypisch besteht in sozialer Hinsicht das Wesen von „Gentrification“ in der Verdrängung von sozial schwächeren Bewohnern aus ihren angestammten Stadtvierteln und ihren Ersatz

durch besser verdienende soziale Schichten, für die zudem ein spezifischer moderner Lebensstil charakteristisch ist. Verdrängt werden aber auch ansässige Gewerbetreibende, die vielfach ersetzt werden durch neue Läden, Kneipen usw. für gehobene Ansprüche. „Gentrification“ ist ein Prozeß, der weitgehend ökonomischer Rationalität folgt. Die Initiative geht dabei nicht von den Bewohnern des Viertels aus, sondern kommt eher von außen, d.h. von Eigentümern, die selbst nicht im Viertel wohnen, von Immobilienverwertungsgesellschaften, Spekulanten usw. Sie kann aber ebenso von Planungsbehörden in Gang gesetzt werden. Hinzu kommt, daß die Nachfrage nach teurem Wohnraum i.d.R. ebenfalls von außen kommt. Im Vordergrund dieses Prozesses stehen nicht die Bedürfnisse der Bewohner, sondern Kapitalverwertungsinteressen. Es wird kostenintensiv investiert und entsprechend hoch ist dann der Preis für Wohn- und Gewerberaum. Die zur Realisierung von Gewinnen notwendige Nachfrage ist i.d.R. besonders für solche innenstadtnahen Wohngebiete vorhanden, wo das Stadtzentrum im Rahmen des Strukturwandels von Wirtschaft und Arbeitsmarkt in Richtung zunehmender Tertiarisierung aufgewertet wird. D.h. dort, wo Unternehmens- und Konzernzentralen, Banken und andere „gehobene“ Dienstleister sich im Stadtzentrum ansiedeln und Personal beschäftigen, das einerseits gut verdient und andererseits an einem zentralen Wohnstandort interessiert ist, um an den Vorteilen zentraler städtischer Funktionen partizipieren zu können. (vgl. z.B. Dangschat 1988, Blasius 1993, Dangschat/Blasius 1990). Sofern Angebot und Nachfrage sich ergänzen, erfolgt bei diesem Prozeß eine Aufwertung der Stadtviertel zum Preis der weitgehender Zerstörung bisheriger Sozialstrukturen und historisch gewachsener Wohnmilieus.

Idealtypisch verläuft die „Gentrification“ in einem „doppelten Invasions-Sukzessions-Zyklus“ (Dangschat 1988). In einer ersten Phase der Entwicklung verdrängen sog. „Pioniere“ oder „Revitalisierer“ einen Teil der Alteingesessenen. Als „Pioniere“ gelten dabei Personen, „die eine hohe Schulbildung, aber noch keine bzw. noch keine gesicherte berufliche Position und daher ein niedriges, oftmals unsicheres, häufig aus mehreren Quellen zusammengesetztes Einkommen haben. Pioniere sind selten verheiratet, in der Regel kinderlos und leben in allen Haushaltsformen (alleinlebend, Partnerbeziehung, Wohngemeinschaft). ..(umfangreiche soziale Netzwerke und ihre hohe Kooperationsbereitschaft) ...macht sie trotz niedriger Individualeinkommen am Wohnungsmarkt konkurrenzfähig.“ (Blasius 1993, 31) Diese Gruppe entwickelt oft als „Revitalisierer“ stadtteilpolitische und kulturelle Aktivitäten. Sie wertet das Gebiet kulturell auf, indem neue Läden, neues, z.T. sog. alternatives Gewerbe und nicht zuletzt Szenekneipen und andere Treffpunkte für die Bedürfnisse dieser Gruppe entstehen.

Hat ein aufwertungsverdächtiges Gebiet auf diese Weise Attraktivität gewonnen, ziehen die eigentlichen „Gentrifier“ nach. „Gentrifier verfügen über ein hohes und sicheres Einkommen und haben fast immer eine gute berufliche Position (im Zweipersonenhaushalt im allgemeinen als Doppelverdiener). ... Gentrifier sind ebenfalls meistens nicht verheiratet und kinderlos“ (Blasius 1993, 31/32). Aufgrund ihrer wirtschaftlichen Stärke setzten sie sich, auch gegenüber den „Pionieren“ auf dem Wohnungsmarkt letztlich durch. In welcher Phase sich der Prozeß in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt gegenwärtig befindet, ist mithin eine Frage, die beantwortet werden muß.

In der Konsequenz bedeutet „Gentrification“ nicht nur individuell negative soziale Folgen für die Bewohner des Viertels, sondern kann sich, je nach Ausmaß der Verdrängung, auch negativ auf die Stadt insgesamt auswirken. Die Kommune kann nämlich mit kaum noch kon-

trollierbaren Prozessen sozialräumlicher Segregation und dem Entstehen von sozialen Brennpunkten in anderen Stadtteilen konfrontiert werden. Solche sozialen Brennpunkte, in denen sich soziales Konfliktpotential bündelt, können entstehen, wenn eine soziale Entmischung von Stadtteilen stattfindet, d.h. wenn eine zuvor heterogene Sozialstruktur durch z.B. Verdrängung homogenisiert wird und in den einzelnen Stadtteilen dann jeweils nur bestimmte soziale Schichten dominieren. Für die Kröpeliner-Tor-Vorstadt könnte bei fortschreitender unkontrollierter Sanierung aufgrund der gegebenen Wohnraumstruktur die Perspektive bestehen, daß hier überwiegend nur noch besserverdienende kinderlose Singles oder Paare wohnen werden, mithin Vertreter einer gehobenen Mittelschicht als typische „Gentrifizier“. Für andere Stadtteile hingegen könnte die Gefahr bestehen, daß sich hier die aus den anderen, sanierten und modernisierten Stadtteilen verdrängten einkommensschwachen Bevölkerungsteile konzentrieren und sich ein kaum noch kontrollierbares Konfliktpotential aufbaut.

Die andere Entwicklungsrichtung des „incumbent upgrading“ beinhaltet hingegen nach Clay (1979, 1980) auf sozialer Ebene, daß weniger Verdrängung stattfindet und die Wiederaufwertung eines Viertels zu besseren Wohnbedingungen für die ansässige Bevölkerung führt. Die Initiative geht hier „von den Bewohnern aus, besonders dann, wenn sie selbst Eigentümer des Hauses bzw. der Wohnung sind. Es handelt sich hierbei mehr um eine finanzielle Selbsthilfe der Bewohner als um eine von außen gesteuerte Wiederaufwertung. ‘Incumbent upgrading’ verläuft langsam, wenig intensiv und ist an den Bedürfnissen der Bewohner ausgerichtet.“ (Blasius 1993, 29). Im Vordergrund stehen nicht Kapitalverwertungsinteressen, sondern die Interessen der Hausbesitzer am Erhalt ihrer Häuser, wobei sie ihr Interesse nicht gegen, sondern mit den Bewohnern durchzusetzen versuchen. Die Logik dieses Prozesses ist nicht primär die ökonomischer Rationalität. Der Prozeß folgt vielmehr einer sozialen Logik, d.h. es geht nicht primär um Vorteilnahme, sondern um Ausgleich, nicht um abstrakte Warenwerte, sondern um konkrete Bedarfe und Bedürfnisse. Auch für die Stadt insgesamt würden weniger Probleme entstehen. Im Gegenteil, sie hätte sogar den Vorteil, als Gemeinwesen gestärkt zu werden, denn Voraussetzung zum Funktionieren eines „incumbent upgrading“ sind eine breite Beteiligung der Bürger am Prozeß, Eigeninitiative und Zusammenarbeit auf Seiten der Bewohner und Eigentümer und die Förderung endogener Potentiale von Seiten der Kommune.

Die grob skizzierten Formen der Wiederaufwertung von Stadtteilen sind notwendigerweise idealtypisch konstruiert. Letztlich finden sich in der Realität eher Mischformen beider Vorgänge, wobei allerdings das Schwergewicht auf der einen oder der anderen Seite liegen kann. Wo es im Falle der Kröpeliner-Tor-Vorstadt liegt und welche Handlungsmöglichkeiten sich für die Kommune daraus ergeben, ist eine wesentliche Frage, die beantwortet werden muß.

## 2.2 Zwischen Erhalt und Veränderung

Nun besteht die allgemeine Zielorientierung für URBAN darin, den Prozeß der Wiederaufwertung der Kröpeliner-Tor-Vorstadt so zu regulieren, daß die städtebauliche Eigenart des Gebietes und der soziale Charakter des Viertels im wesentlichen erhalten bleiben. Präziser formuliert, beziehen sich die von der Stadt und URBAN gewollten *Veränderungen* in erster

Linie auf den städtischen Raum. D.h. es besteht fraglos die Notwendigkeit für Maßnahmen zum Erhalt und zur Sanierung und Modernisierung der überwiegend maroden Bausubstanz, zur Verbesserung des Umfeldes unter Einschluß ökologischer Fragen sowie zum Ausbau der Infrastruktureinrichtungen im Viertel. Diese Veränderungen sollen soweit gefördert werden, wie sie zum *Erhalt* der gründerzeitlichen Struktur des Viertels beitragen. Unter Anwendung der Erhaltungssatzung sollen dagegen möglichst alle baulichen und räumlichen Veränderungen vermieden werden, die das städtebauliche Gesamtbild beeinträchtigen könnten. Solche erhalten gebliebenen gründerzeitlichen Stadtviertel genießen heutzutage relativ hohe Wertschätzung. Das Ziel des städtebaulichen Erhalts weist also eher in die Richtung einer „Gentrification“ des Viertels, weil durch die geplante Modernisierung der Bausubstanz die Voraussetzung für einen solchen Prozeß geschaffen werden.

Neben dem städtebaulichen Erscheinungsbild sollen aber gleichzeitig die sozialen Charakteristika des Stadtteils erhalten werden. D.h. vermieden werden soll möglichst eine Verdrängung der ansässigen Bevölkerung und die Zerstörung des historisch gewachsenen Wohnmilieus, mithin negative soziale Folgen für die Bewohner des Viertels wie auch für die Stadt insgesamt. Dieses Ziel richtet sich klar gegen einen Prozeß der „Gentrification“ des Rahmenplangebietes. Die Aufgabe, sowohl das eine fördern und dennoch das andere verhindern zu wollen, gleicht damit schon fast der einer Quadratur des Kreises, besonders wenn man berücksichtigt, daß URBAN über keine Instrumente verfügt, mit denen der Kern des stattfindenden Revitalisierungsprozesses, nämlich der Immobilien- und Wohnungsmarktprozeß in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt direkt beeinflusst werden kann. Die Hansestadt und URBAN als deren spezifische Institution haben damit auf verschiedenen Ebenen ernste Probleme zu bewältigen, die sich aus dem widersprüchlichen Verhältnis von verändern und bewahren ergeben.

### **2.3 Probleme der Steuerung bei der materiellen Aufwertung der Kröpeliner-Tor-Vorstadt**

Diese Probleme ergeben sich bereits unabhängig von den sozialen Ansprüchen allein auf der Ebene des Erhalts und der Veränderung der Bausubstanz. Die Kommune ist zunächst nicht das Subjekt der Entwicklung, sondern kann nur steuernd in einen bereits ablaufenden Prozeß eingreifen. Abgesehen vom Umfeld werden die notwendigen baulichen Veränderungen in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt ausschließlich von den Eigentümern des Grund und Bodens bzw. der Häuser initiiert und realisiert. Nur dort, wo die Stadt selbst über Eigentum verfügt bzw. dort, wo sie über eine Wohnungsgesellschaft einen gewissen Einfluß auf Investitionsentscheidungen und architektonische Planungen hat, agiert sie selbst als Veränderer des Stadtbildes. Ebenso dort, wo es um den öffentlichen Raum und die Infrastruktur geht, tritt die Kommune als Subjekt der Veränderung auf. Alle anderen Vorgänge jedoch kann sie nur indirekt steuern, indem sie auf das *Verhalten* der anderen Akteure Einfluß nimmt.

Die Möglichkeiten dazu sind begrenzt. Zunächst stehen der Hansestadt Rostock für diese Steuerungsaufgabe kaum finanzielle Ressourcen zur Verfügung, sie kann also bauliche Veränderungen nicht direkt subventionieren oder ggf. über den Kauf von Häusern selbst zum Sanierer des Viertels werden. Das URBAN-Rahmenplangebiet wurde bisher nicht zum Sa-



nierungsgebiet erklärt, wobei diese Möglichkeit aber prinzipiell noch gegeben ist. Also auch darüber sind keine Handlungsmöglichkeiten gegeben. Die von URBAN eingeworbenen zusätzlichen Mittel dienen ebenfalls nicht dazu, in besonderem Umfang Sanierung und Modernisierung von Wohn- und Gewerberaum zu subventionieren oder selbst durchzuführen. Soweit eigene Maßnahmen damit durchgeführt werden, dienen sie unter Einschluß ökologischer Fragen hauptsächlich der Umfeldgestaltung und der Verbesserung der Infrastruktur sowie sozialen Maßnahmen, was freilich wesentlich zur Aufwertung des Viertels beiträgt.

Wenn die Kommune selbst nur wenig Sanierungsaktivitäten entwickeln kann und sie den Eigentümern keine finanziellen Hilfen geben kann, dann bleibt ihr nur die Möglichkeit, entsprechend ihres gesetzlichen Handlungsspielraums durch das Setzen von Vorschriften die Eigentümer in ihrem Verfügungsrecht einzuschränken, sie also zu verpflichten, keine Veränderungen am Erscheinungsbild ihrer Häuser vorzunehmen. Die entsprechende Forderung an die Kommune wäre also, z.B. die bestehende Erhaltungssatzung konsequent auszugestalten.

Allein mit Vorschriften zu agieren, die den Erhalt des städtebaulichen Erscheinungsbildes sichern sollen, kann sich aber negativ auf das gleichzeitige Ziel, eine Aufbesserung des Viertels zu erreichen, auswirken. Auflagen, die z.B. bei Modernisierungen den Erhalt einer gründerzeitlichen Fassade beinhalten, wirken sich auf jeden Fall kostensteigernd aus. Dies bedeutet für die Eigentümer, daß für Modernisierung und Sanierung noch mehr Kapital eingesetzt werden muß als für diese Aktivitäten auch schon ohne Auflagen erforderlich ist. Die Folge könnte sein, daß private Investitionen unterbleiben, weil sie wegen der Auflagen zu teuer, d.h. vom Eigentümer nicht mehr tragbar sind. Das Ziel der Aufwertung könnte so, jedenfalls vollständig, nicht erreicht werden weil die gegenwärtig zu beobachtenden Sanierungsaktivitäten nicht weiter geführt werden können.

Auf dem Markt für Grund und Boden bzw. Immobilien und Wohnungen sind weder die Eigentümer als Anbieter noch die Nutzer oder Käufer als Nachfrager homogene Gruppen. Die Eigentümerstruktur hat eine Spannweite zwischen lokal ansässigen, ihren Besitz selbst nutzenden Privateigentümern und externen, international operierenden Immobilienverwertungsgesellschaften. Ausgestattet mit einer sehr unterschiedlichen Kapitalkraft sind bei den verschiedenen Eigentümergruppen die Chancen, ihren Besitz zu erhalten und aufzuwerten, sehr ungleich verteilt. Während sich kapitalkräftige externe Gesellschaften den „Luxus“ angepaßter Modernisierung leisten können, sind private Eigentümer oft kaum in der Lage, nur das Geld für notwendige Sicherungsmaßnahmen aufzubringen.

Ist die Eigentümerstruktur heterogen und, vor allem, bleibt sie es auch während des gesamten Revitalisierungsprozesses, dann ist das Entstehen eines ebenso heterogenen Wohnungsangebots zu erwarten. Neben luxussanierten Gebäuden wird es dann auch solche geben, die nur notdürftig saniert und entsprechend billig sind. Dies bedeutet mithin, daß nicht das gesamte Viertel aufgewertet wird, sondern nur zum Teil.

Steht ein Stadtviertel allerdings massiv unter „Aufwertungsdruck“, d.h. ist die Entwicklung bereits soweit gediehen, daß durch bereits erfolgte Modernisierungen und eine insgesamt gestiegene Attraktivität des Viertels eine hohe Nachfrage nach modernisiertem Wohnraum im Viertel entstanden ist, dann kann es auch zu einer für die Stadt letztlich weniger vorteil-

haften Homogenisierung der Eigentümerstruktur kommen. Und zwar in der Form, daß Privateigentümer, die selbst mangels Kapital nicht modernisieren können, ihren Besitz an Immobiliengesellschaften verkaufen. Weil aufgrund einer tatsächlichen oder auch nur vermuteten Nachfrage hohe Renditen zu erwarten sind, ist der Immobilienwert auch unsanierter Häuser relativ hoch, so daß sich private Eigentümer allein aus diesem Grund vielleicht schon zum Verkauf veranlaßt sehen.

Die Homogenisierung hätte zwar für die Stadt den Vorteil, daß nunmehr genügend Kapital zur Verfügung stehen würde, um das Stadtviertel wieder einheitlich im alten Glanz erscheinen zu lassen. Jedoch wäre dann auch ein Teil der Stadt überwiegend in der Hand externen Kapitals, wobei diese externen Eigentümer zweifellos ein geringeres Interesse an der Stadt als Gemeinwesen und an einem funktionierenden Wohnmilieu im Viertel haben, als die ansässigen Privatbesitzer. Ihnen geht es vorrangig um Kapitalverwertung und weniger um den individuellen und sozialen Nutzen der Immobilien.

Eine Tendenz zur Homogenisierung bzw. ein wachsender Einfluß externen Kapitals in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt würde bedeuten, daß tatsächlich ein Prozeß der „Gentrification“, den man in diesem Zusammenhang als Ausverkauf der Stadt bezeichnen kann, in Gang gekommen ist, und daß der Kommune vorwiegend nur noch eine Politik der Schadensbegrenzung bleibt. Eine immer noch relativ heterogene Struktur hingegen würde bedeuten, daß der Zug noch nicht abgefahren ist und daß noch Handlungspotentiale in Richtung eines von innen heraus getragenen Entwicklungsprozesses gegeben sind, z.B. durch eine aktive Unterstützung der ansässigen Privateigentümer, durch Schaffung von Möglichkeiten zur Kooperation von Mietern und Eigentümern usw.

Um hier zu größerer Klarheit zu kommen, muß also analysiert werden, wie die Eigentümerstruktur im Viertel aussieht, wie die unterschiedlichen Interessenlagen der Eigentümer sind und welche Handlungspotentiale sich aus diesem Zusammenhang für URBAN ergeben.

#### **2.4 Der Einfluß der Nachfrage**

Investitionsentscheidungen werden allerdings keineswegs allein von staatlichen Auflagen abhängig gemacht. Der wesentliche Anlaß für Investitionen, ob nun von Privateigentümern oder Kapitalgesellschaften, ist die Erwartung, daß eine ausreichend potente Nachfrage für dadurch aufgewerteten Wohnraum momentan oder auch nur perspektivisch vorhanden ist - es sei denn, es handelt sich um die Aussicht auf die Senkung von Steuerbelastungen durch Abschreibungsinvestitionen. Sieht man von diesem Fall ab, werden unter marktwirtschaftlichen Bedingungen Investitionen z.B. in Wohnraum nur getätigt, wenn sichergestellt ist, daß im Ergebnis nicht nur die eingesetzten Kosten, sondern möglichst auch noch ein Gewinn dabei herauspringt. Investitionen können dabei sowohl zum Erhalt (Sanierung) als auch zur Verbesserung (Modernisierung) eines Hauses eingesetzt werden. Die Kosten und Gewinne können nur hereingeholt werden, wenn das Haus oder einzelne Wohnungen darin zu einem höheren Preis verkauft werden, oder wenn sie an Nutzer zu einer entsprechend hohen Miete vermietet werden. Investitionen bedeuten also Wertsteigerungen und diese führen zu höheren Preisen. Höhere Preise können nur realisiert werden, wenn dafür eine entsprechende

Nachfragekraft vorhanden ist. Ist keine zahlungskräftige Nachfrage vorhanden und auch in absehbarer Zukunft nicht zu erwarten, machen hohe Investitionen nach der Marktlogik keinen Sinn. Die Sanierungen und Modernisierungen müßten sich eher an der gegebenen bescheideneren Nachfrage orientieren, d.h. nicht Luxussanierungen mit aufwendigen Stuckrekonstruktionen außen und innen könnten im Vordergrund stehen, sondern überwiegend Erhaltungsmaßnahmen und Teilsanierungen würden das Bild bestimmen. Ob „Gentrification“ oder nicht, hängt also wesentlich von der Nachfrage ab.

Ob die für eine „Gentrification“ notwendige zahlungsfähige Nachfrage in Rostock für ein ganzes Stadtgebiet mit ca. 3.000 Wohnungen überhaupt vorhanden ist, ist eine weitere Frage, die beantwortet werden muß.

Eine eingehende Marktanalyse zu betreiben, sprengt allerdings den Rahmen dieser Sozialstudie. Gefragt werden kann nur danach, wie weit der Aufwertungsprozeß anhand des von uns durch eine Begehung und eine Befragung erhobenen Ausmaßes und der Qualität der bisherigen Sanierungen und Modernisierungen im Viertel bereits gediehen ist, sowie danach, wie die Eigentümer und andere am Prozeß beteiligte Akteure die gegenwärtige und zukünftige Nachfragesituation einschätzen.

## **2.5 Der Mechanismus der Verdrängung und das Verdrängungspotential**

Die widersprüchliche Beziehung von Verändern und Erhalten wird schließlich dort zum zentralen Problem der Steuerungsabsichten von URBAN, wo es um den Zusammenhang zwischen der Veränderung der räumlichen Umwelt und der Sozialstruktur und dem sozialen Leben in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt geht. Wie das skizzierte Modell „Gentrification“ zeigt, ist mit der Aufwertung der räumlichen Umwelt nicht unbedingt eine Verbesserung der Wohn- und Lebenssituation der ansässigen Bevölkerung verbunden, sondern gerade deren Verdrängung aus dem Viertel. Der Mechanismus, der diese Verdrängung im Prinzip bewerkstelligt, ist relativ einfach und orientiert sich an ökonomischer Rationalität.

Wie bereits erwähnt, setzen Erhalt und Verbesserung der Bausubstanz in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt den Einsatz von viel Kapital voraus. Privates Kapital wird nicht im Viertel investiert, um den Bewohnern einen Gefallen zu tun, sondern es soll verwertet werden, d.h. letztlich über steigende Mieten und Kaufpreise an den Kapitalgeber zurückfließen. Investiert wird nur, wo dieser Rückfluß gesichert erscheint, wo also eine entsprechende Nachfrage zu erwarten ist. Ist sie vorhanden, kommt es gemäß der Marktlogik dann zu einer Verdrängung der ansässigen Bevölkerung, wenn die Nachfrage nicht von den Bewohnern des Viertels, sondern überwiegend von außerhalb des Viertels kommt.

Wie jeder Markt, so funktionieren auch der Immobilien- und Wohnungsmarkt nicht nur nach dem Prinzip von Angebot und Nachfrage, sondern auch nach Wettbewerbs- und Konkurrenzprinzipien. Unter marktwirtschaftlichen Bedingungen erhält man eine Wohnung nicht, weil man sie braucht, sondern nur, wenn man sie bezahlen kann. Und wer über mehr Geld verfügt, kann sich eine bessere und teurere Wohnung leisten als andere. Steigen nun durch

Sanierungen und Modernisierungen die Mietpreise, können sich Gutverdienende auch besser auf dem Markt durchsetzen und die sozial Schwachen haben das Nachsehen.

In der Bundesrepublik ist die Lage der sozial Schwächeren auf dem Wohnungsmarkt aber nicht ganz so dramatisch, wie es die reine Marktlogik nahelegt. Das Ungleichgewicht der Kräfte auf dem Markt wird durch die Mieterschutzgesetzgebung und durch das Wohngeld, eine personenbezogene Subventionierung des Wohnens, teilweise neutralisiert. Der Preis der Ware Wohnen kann vom Eigentümer nicht beliebig verändert werden. Das Prinzip von „hire and fire“ kann wegen der Kündigungsschutzregeln ebensowenig problemlos zum Freimachen und Neubesetzen von Wohnungen genutzt werden und einkommensschwache Gruppen der Gesellschaft werden durch das Wohngeld in ihrer Marktposition gestärkt.

Gleichwohl gibt es genügend Strategien, die eine Verdrängung möglich machen. Besonders bei Neuvermietungen können höhere Mietpreise verlangt werden, als dies bei Altmietern der Fall ist. Angesichts des hohen Kostenaufwandes der Sanierungen und Modernisierungen in den neuen Bundesländern sind zudem ohnehin hohe Mietsteigerungen zu erwarten. Trotz der Schutz- der Subventionsregelungen wird ein Teil der ansässigen Bevölkerung also möglicherweise einfach nicht mehr in der Lage sein, die gestiegenen Mieten zu zahlen.

Eine wesentliche Frage, die beantwortet werden muß, ist damit die nach dem Verdrängungspotential in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt. Welche sozialen Gruppen sind in welchem Umfang beim Fortschreiten der Modernisierungsaktivitäten von Verdrängung bedroht? Umgekehrt geht es genauso um die Frage, wie groß das zahlungskräftige Potential in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt ist, wer also trotz steigender Mieten bleiben können wird. Über eine Analyse der Bevölkerungsstruktur im Viertel soll diesen Fragen nachgegangen werden.

## **2.6 Mobilitätspotentiale**

Verdrängung bedeutet Austausch der Bevölkerung und für die gegenwärtigen Bewohner erzwungene Mobilität. Obwohl sie eigentlich in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt bleiben wollen, müssen sie aufgrund steigender Mieten und fehlender eigener ökonomischer Möglichkeiten in einen anderen Stadtteil ziehen. Ein Austausch der Bevölkerung kann aber auch ohne Verdrängung zustande kommen, wenn er sich über die normale Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt ergibt, d.h. wenn Mieter freiwillig wegziehen und andere nachziehen. In diesem Falle sind für eine eventuelle Umstrukturierung in der Wohnbevölkerung nicht Marktlogiken, sondern individuelle Motive ausschlaggebend. Im Zusammenhang mit „Gentrification“ ist dies u.a. deswegen bedeutsam, weil durch freiwillige Fortzüge Wohnraum frei wird, der dann saniert, modernisiert und teuer neu vermietet werden kann. Mobilitätsmotive können vielfältig sein, sie können beruflich bedingt sein, von der Familienphase abhängen usw., oder aber auch von den vorhandenen Mängeln im Stadtteil beeinflusst sein, d.h. man zieht weg, weil z.B. entsprechend eines neu gewonnenen sozialen Status die Wohnadresse nicht mehr „stimmt“, weil die räumlichen Nachteile des Viertels für die eigenen Ansprüche an die Lebensqualität zu schwer wiegen usw.

Neben der Frage nach dem objektiven Verdrängungspotential muß also auch die nach der subjektiven Mobilitätsbereitschaft gestellt werden. Wie groß ist das Mobilitätspotential und welche Motive stehen dahinter? Dies soll eingeschätzt werden anhand der Meinungen und Einstellungen der Bewohner zu ihrem Viertel. Welche Bindung an das Viertel ist vorhanden, welche Faktoren sind dafür ausschlaggebend, welche Vor- und Nachteile hat die Kröpeliner-Tor-Vorstadt in den Augen ihrer Bewohner und welche Perspektiven werden für das Wohnen im Viertel gesehen?

## 2.7 Interessenstrukturen und Handlungspotentiale

Angesichts einer zu erwartenden heterogenen Bevölkerungsstruktur in den Kröpeliner-Tor-Vorstadt, die zum einen aufgrund der Wohnungspolitik der DDR und zum anderen aufgrund der sozialen Ausdifferenzierungsprozesse nach der Wende wahrscheinlich ist, wird sowohl ein hohes Verdrängungs- wie auch ein gewisses Nachfrage- und unterschiedlich motiviertes Mobilitätspotential vorhanden sein. Eine soziale Heterogenität hätte aber auch zur Folge, daß nicht nur zwischen Eigentümern und Bewohnern, sondern auch zwischen den Bewohnern untereinander sehr unterschiedliche Interessen sowie Handlungsmöglichkeiten und -bereitschaften hinsichtlich der konkreten Ausgestaltung der räumlichen Umwelt bestehen können. Während den einen vielleicht eher daran gelegen ist, in einer möglichst sauberen und ordentlich strukturierten Umwelt zu leben, mögen andere Gruppen kein Problem damit haben, auch eine stellenweise Verwahrlosung und Provisorien hinzunehmen, ja, dies sogar als besondere Qualität des Lebens in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt hervorzuheben. Die einen hätten also in erster Linie ein Interesse daran, daß die Stadt ihre Kräfte darauf konzentriert, eine gute Stube aus der Kröpeliner-Tor-Vorstadt zu machen, während die anderen eher daran interessiert wären, daß nur die größten Mängel beseitigt werden und die Kröpeliner-Tor-Vorstadt ansonsten nicht allzu besenrein gemacht wird.

Unterschiedliche Interessen sind ebenso in Hinsicht auf die soziale Umwelt zu erwarten. Den einen ist eher an sozialer Homogenität gelegen, während andere wiederum gerade eine soziale Heterogenität bevorzugen, z.T. sogar auch unter Einschluß von Gruppen sog. sozial Auffälliger. URBAN dient ja dazu, die Lebensbedingungen der *im Viertel lebenden Bevölkerung* zu verbessern. Wenn in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt aber deutlich verschiedene Interessen in der Wohnbevölkerung hinsichtlich dessen, was Steigerung der Lebensqualität heißt, vorhanden sind, kann es keine einheitliche vorgegebene Strategie für URBAN geben, bzw. kann URBAN nicht ohne Rücksicht auf die verschiedenen Interessen agieren oder sich nur an einem Interesse orientieren und alle Maßnahmen dann einfach von oben herab verordnen. Unmut und Widerstände wären vorprogrammiert.

Um hier zu mehr Klarheit zu kommen, ist also auch die Frage danach zu stellen, welche Interessen die Wohnbevölkerung an der Ausgestaltung ihres Wohngebietes hat und wie diese Interessen in den unterschiedlichen sozialen Gruppen verteilt sind. Dabei spielen möglicherweise nicht nur Unterschiede zwischen den Altersgruppen und sozialen Schichten eine Rolle, sondern auch Unterschiede zwischen alteingesessenen Bewohnern und den Neuzugängen der letzten Jahre, sowie die Frage, zu welcher sozialen Gruppe die Neuzugänge zu zählen sind und mit welcher Absicht der Zuzug verbunden war.

Hinsichtlich der Interessenstrukturen kommt hinzu, daß nicht nur Eigentümer und Bewohner als Anbieter und Nachfrager jeweils untereinander verschiedene Interessen vertreten, sondern daß noch weitere Akteure direkt oder indirekt am Aufwertungsprozeß beteiligt sind. Zu nennen sind eher angebotsseitig die Banken, die Makler und die Interessenverbände, nachfrageseitig die verschiedenen öffentlichen oder privaten sozialen Organisationen und Interessenverbände, wie Sozialamt, Mieterbund, Kirche usw. sowie die Kommune und ihre Organe auf der Seite der Steuerungsinstanzen. Jede dieser Institutionen und die einzelnen Personen in diesen Institutionen vertreten verschiedene Interessen, die mehr oder weniger mit denen der Wohnbevölkerung übereinstimmen oder kollidieren können und jede hat mehr oder weniger (meist indirekten) Einfluß auf den Aufwertungsprozeß.

Um hier die für eine geplante Maßnahme jeweils richtigen Ansprech- und Bündnispartner zu finden, ist es auch notwendig, nach den Interessen und Handlungsmöglichkeiten der indirekt beteiligten Akteure zu fragen.

Die verschiedenen Interessen zu *kennen* hilft URBAN im Entscheidungsprozeß zwischen Verändern und Bewahren aber noch nicht wesentlich weiter. Es kommt vielmehr darauf an, die verschiedenen Interessen zu *werten* und dann Position zu beziehen. Dazu müssen zum einen Maßstäbe benannt werden. Solche Maßstäbe können nicht willkürlich gesetzt werden, sondern sie sind in Demokratien eine Frage des gesellschaftlichen Konsenses, der in öffentlichen Diskursen gewonnen wird. Wenn es in einem Land, in einer Stadt Konsens ist, daß die „Gentrification“ eines Stadtteils mit seinen negativen sozialen Folgen der Stadt insgesamt nutzt, dann ist zugespitzt jedes Interesse, daß einen solchen Prozeß befördern hilft, positiv zu werten. Ist das Gegenteil Konsens, sind nur Interessen, die das zu verhindern helfen, positiv zu werten. Beides gilt jedoch nur unter einer Einschränkung, die auch im vorliegenden Fall von Belang sein kann: Der Schutz von Minderheiten und ihrer Interessen ist für moderne Demokratien ebenso konstitutiv wie der demokratische Diskurs zur Erzielung von Mehrheitsentscheidungen.

Die Aufgabe der Wertung und des Positionbeziehens kann Wissenschaft den Akteuren der Stadt kaum abnehmen. In einer Sozialstudie können nur die jeweiligen Konfliktlinien aufgezeigt werden, d.h. es kann geprüft werden, wer mit seinem Interesse gegen das Interesse eines anderen verstößt, und es kann darauf hingewiesen werden, welche Effekte entstehen, wenn dieses oder jenes Interesse durchgesetzt wird. So ist z.B. nicht jedes Interesse eines Hauseigentümers an der Sanierung seines Hauses und an entsprechend höheren Mieten automatisch negativ zu werten. Es wäre nur dann negativ zu werten, wenn dieses Interesse ohne Berücksichtigung der Interessen der Mieter von oben durchgesetzt wird und es zu einer Verdrängung führt.

Die denkbaren Interaktions- und Konfliktlinien sind vielfältig. Die entscheidenden Konfliktlinien aber vereint URBAN in sich selbst, indem hier ein doppeltes Interesse befördert werden soll, nämlich den Rahmen zu verändern und das Bild dabei nicht zu beschädigen. Die Lösung von Interessengegensätzen und damit auch des Problems von URBAN liegt in einem demokratischen Gemeinwesen nur auf der Ebene von öffentlicher Interessenauseinandersetzung und dem Finden von Kompromissen in einem öffentlichen Diskurs. Dazu muß man nicht nur die Interessen der jeweils anderen kennen, sondern sich aktiv mit dem jeweils an-

deren auseinandersetzen. Weil URBAN nur geringe direkte Steuerungsmöglichkeiten hat, liegt gerade im Befördern eines öffentlichen Diskurses die Chance für eine sozialverträglichen Aufwertungsprozeß in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt. Letztlich muß von allen Akteuren die Frage beantwortet werden, was vom Bestehenden erhalten und was verändert werden soll, bzw. müssen mindestens alle Akteure gehört werden.

U.a. in diesem Zusammenhang stellt sich die Frage nach dem Aktivitätspotential in der Wohnbevölkerung, an der Aufwertung des Viertels aktiv teilzunehmen, sei es rein diskursiv oder sei es konkret durch die Teilnahme an den Maßnahmen von URBAN bzw. an selbstinitiierten und von URBAN in irgendeiner Form unterstützten und begleiteten Maßnahmen.

Die Frage nach dem Handlungspotential in der Wohnbevölkerung ist besonders dann von großer Wichtigkeit für URBAN, wenn sich bei der Analyse herausstellt, daß nicht ausweglos eine „Gentrifizierung“ des Viertels stattfindet, sondern durchaus Möglichkeiten für ein „incumbent upgrading“ bestehen. Ein solcher Prozeß wird nicht ohne die aktive Mitwirkung der Viertelbewohner vorankommen können, ganz im Gegensatz zur „Gentrification“, bei der ja die Bewohner nur ohnmächtige Opfer einer von ihnen selbst nicht zu beeinflussenden Entwicklung sind. Bei letzterem würde auch der öffentliche Diskurs, zumindest begrenzt auf den Stadtteil, kaum noch Wirkung zeigen.

Aus einer Reihe von Gründen<sup>2</sup> steht zu vermuten, daß die Streitkultur in den neuen Bundesländern gegenüber Westdeutschland Besonderheiten aufweist und bei einem Teil der Bevölkerung generell weniger entwickelt ist. Ob hier einfach mit den dort gängigen Instrumentarien der Bürgerbeteiligung Erfolg erzielt werden kann, ist fraglich. Bei der Wertung der Analyseergebnisse über die Handlungspotentiale im Viertel sollte dies also berücksichtigt werden. Zugleich sollte auf der anderen Seite berücksichtigt werden, daß vielfältige Erfahrungen mit der aktiven Gestaltung der Häuser und des Umfeldes vorhanden sind. Das Wohnen war zu DDR-Zeiten, wie andere Bereiche des Lebens auch, von gesellschaftlichen und kollektiven Organisationsformen beeinflusst.

Zu prüfen wäre also auch, einerseits welche Formen der Selbstbeteiligung unter neuen Vorzeichen modifiziert wiederbelebt werden können und andererseits, welche neue Formen der Bürgerbeteiligung unter Einschluß von Lernerfahrungen ggf. notwendig sind. Mit anderen Worten, die Frage ist, ob die Analysebefunde einen Hinweis darauf geben, ob und wie die Bürger zu mehr Bürgerbeteiligung zu bewegen sind.

---

2 Dazu zählt das Nachwirken einer DDR-Sozialisation, die nicht zuletzt auf die Harmonisierung von Konfliktsituationen und die Akzeptanz „gesellschaftlicher“ Vorgaben ausgerichtet war und zahlreiche Ohnmachtserfahrungen einschloß. Es sind jedoch auch Nachwende-Erfahrungen zu konstatieren, die bei manchen ebenfalls in Ohnmachtserfahrungen und Resignation gegenüber einer Wirklichkeit mündeten, auf die Einfluß nehmen zu wollen nach ihrem Verständnis - in den Worten, die Brody zur Erklärung der Wahlenthaltensamkeit von US-Amerikanern fand - einfach nicht die Mühe wert ist (Brody 1978, 306).

## 2.8 Erhalt des Wohnumfelds

Im Rahmenplangebiet der Kröpeliner-Tor-Vorstadt sollen nicht nur das städtebauliche Gesamtbild und die Sozialstruktur der ansässigen Bevölkerung, sondern auch das sozio-kulturelle Erscheinungsbild des Stadtteils, das sich im spezifischen Wohnumfeld äußert, erhalten bleiben. Aus der bisherigen Erörterung der Verdrängung und des Wohnbleibens, der Bedingungen des Wohnens und der Interessen am Stadtteil geht bereits hervor, daß ein enger Zusammenhang zwischen den Behausungen und dem Sozialen gegeben ist und zwar vorrangig unter dem Aspekt der Chance, dort weiterhin leben zu können oder nicht. Diese Chance soll in der Absicht von URBAN der ansässigen Bevölkerung weitgehend gegeben werden. Darüber hinaus soll aber auch der bisherigen Form des Zusammenlebens eine Chance gegeben werden. In dieser Hinsicht sind die Zusammenhänge zwischen den räumlichen Strukturen und dem sozio-kulturellen Erscheinungsbild noch enger.

Dabei gilt, daß unterschiedliche Wohnumfelds jeweils bestimmte bauliche Strukturen voraussetzen, daß umgekehrt aber bestimmte bauliche Strukturen nicht automatisch ein spezifisches Wohnumfeld hervorbringen. Milieus sind immer konkreter Ausdruck bestimmter sozialer Strukturen in Abhängigkeit bestimmter räumlicher Strukturen. Verändert man die räumliche Struktur in der Weise, daß durch Verdrängungsprozesse eine das Milieu tragende Sozialstruktur zerstört wird, zerstört man auch das Milieu und damit einen wesentlichen Teil dessen, was die Urbanität einer Stadt für die darin lebenden, wie auch für Fremde ausmacht. In der Folge verlieren die Menschen ihren „Halt“ im Sozialen.

Das Wohnumfeld ist der Ausdruck der jeweiligen Form des sozialen Zusammenlebens der Stadtteilbewohner und über das Milieu findet ihre sozio-kulturelle Reproduktion statt. Milieus funktionieren als wesentlicher Faktor zur Integration der Individuen in die Gesellschaft, im Milieu finden die Menschen ihren „Halt“ im Sozialen und zugleich funktioniert Milieu auch als Instanz sozialer Kontrolle. Für viele der gerade sozial Schwächeren bzw. für stärker an das Haus gebundene Personen, wie z.B. Ältere hat das Milieu, in dem sie leben, wesentliche, auch praktische Bedeutung für die Bewältigung von Alltagsproblemen, indem es über soziale Netzwerke als soziale Ressource dient. In ihm findet die eigentliche kulturelle Reproduktion der Städte und auch der Gesellschaften statt. Je facettenreicher die Zusammensetzung des Milieus ist, umso „lebendiger“ ist die Stadtkultur und damit die Stadt als Ganzes.

Milieu ist eine relativ komplexe Erscheinungsform des sozialen Lebens in Stadtteilen, es konstituiert sich aus dem Zusammenspiel verschiedener objektiver und subjektiver Bedingungen und sein Erhalt kann nur aus der Kenntnis der jeweils spezifischen Zusammenhänge im konkreten Fall gewährleistet werden.

Zu fragen ist damit nach der konkreten Ausgestaltung des sozialen Zusammenlebens als spezifischem Wohnumfeld im Rahmenplangebiet der Kröpeliner-Tor-Vorstadt, also danach, was die Kröpeliner-Tor-Vorstadt eigentlich im Zusammenhang von räumlicher Struktur und sozialem Leben besonders prägt und dementsprechend erhalten bleiben soll. Dabei gilt die Frage auch den ggf. bereits eingesetzten Veränderungen im Verlauf des Aufwertungsprozesses.



## 2.9 Zusammenfassung der Fragen

Zusammengefaßt sollen in der vorliegenden Untersuchung Antworten auf die folgenden Fragen gefunden werden:

- Im Mittelpunkt steht die Frage, welche Entwicklungstendenz der Aufwertungsprozeß im Rahmenplangebiet im Spannungsfeld zwischen „Gentrification“ und „incumbent upgrading“ nimmt und welche Handlungsanforderungen und -möglichkeiten für URBAN sich daraus ergeben.
- Welche Folgerungen ergeben sich in Hinsicht auf diese Frage aus:
  - der Eigentümerstruktur im Viertel,
  - aus der Interessenstruktur der Hauseigentümer,
  - aus der eingeschätzten Wohnraumnachfrage in Rostock?
- Welches Verdrängungspotential ist in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt vorhanden?
- Wie groß ist das Mobilitätspotential und welche Motive stehen dahinter?
- Welche Interessen gibt es auf Seiten der Wohnbevölkerung und wie sind diese strukturiert?
- Welche weiteren Interessen werden von anderen Akteuren artikuliert?
- Welche Konfliktlinien sind erkennbar?
- Welches Aktivitätspotential ist in der Bevölkerung erkennbar?
- Welche Formen der Bürgerbeteiligung sind notwendig und machbar?
- Was prägt die Kröpeliner-Tor-Vorstadt im Zusammenhang von räumlicher Struktur und sozialem Leben in Form eines Wohnmilieus besonders?

## 2.10 Methodische Umsetzung

Zur Beantwortung der Fragen wurde zunächst sekundärstatistisches Material vom Amt für Statistik und Wahlen der Hansestadt Rostock (Bevölkerungsdaten, Gebäude- und Wohnungszählung von 1995) und anderer Quellen ausgewertet. Angaben zur Sozialstruktur der ansässigen Bevölkerung wurden durch eine repräsentative Befragung von 528 Haushalten erhoben, was einer 18prozentigen Stichprobe entspricht. Die Befragung erfolgte anhand eines standardisierten Fragebogens und wurde im November 1996 von Interviewern durchgeführt. Zur Ermittlung subjektiver Einschätzungen zum Leben in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt und der Interessenlagen der Einwohner wurden zwischen November 1996 und Januar 1997 26 qualitative leitfadengestützte Interviews mit Bewohnern des Rahmenplangebietes geführt. Um die Sicht der mittelbar und unmittelbar im Aufwertungsprozeß involvierten Personen und Institutionen zu eruieren, wurden im gleichen Zeitraum 23 qualitative, leitfadengestützte Expertengespräche mit Vertretern verschiedener Institutionen, Organisation sowie Einzelpersonen durchgeführt. Desweiteren fand im März 1997 eine Begehung des Viertels statt, bei der der Sanierungszustand der Häuser nach Augenschein eingeschätzt wurde. Schließlich erfolgte im März 1997 eine mündliche, auf Interviewer gestützte standardisierte Befragung je

einer Mietpartei in 80 sanierten Häusern, die Informationen über insgesamt 536 in saniertem Wohnraum lebende Haushalte einschließt.

Das erhobene Material wird im Folgenden dargestellt und vor dem Hintergrund der o.g. Fragestellungen interpretiert. Zunächst wird die Struktur des Wohnraumangebotes im Rahmenplangebiet skizziert, wobei die Fragen dem Wohnraumbestand, der Eigentümerstruktur, dem Sanierungsfortschritt und dem Mietpreinsniveau im Rahmenplangebiet gelten (Kap. 3). Im Anschluß daran werden die Daten zur Sozialstruktur und zur sozialen Lage der Einwohner und Haushalte vorgestellt (Kap.4) und im Hinblick auf die Frage nach dem Verdrängungspotential und dem sozialpolitischen Handlungsbedarf interpretiert (Kap.5). Ebenfalls in Kap. 5 wird der Frage nach der Dynamik der Wanderungsbewegungen in der KTV nachgegangen, indem nach der Wohndauer der Einwohner, ihren Umzugsabsichten und nach dem bisherigen Mieterumschlag infolge der Sanierungen gefragt wird. Daran anschließend werden die Besonderheiten des Stadtteilmilieus untersucht, wobei hier die Sicht von Experten im Vordergrund steht (Kap. 6). In Kap. 7 kommen schließlich die Bewohner selbst zu Wort, indem nach ihrer Stadtteilbindung, ihrer Einschätzung der Lebensqualität im Viertel und ihren Interessen im Aufwertungsprozeß und an einer Bürgerbeteiligung gefragt wird. Aus den verschiedenen Sichtweisen der Experten und der Bewohner wird in Kap. 8 dann eine Erörterung der Konfliktlinien im Rahmenplangebiet durchgeführt. Abschließend werden in Kap. 9 die Ergebnisse der Studie zusammengefaßt und Schlußfolgerungen in Hinsicht auf mögliche Handlungsstrategien von URBAN gezogen.

Um den Lesefluß nicht durch allzuvielen Tabellen im Text zu behindern, sind nur die wichtigsten Tabellen und Grafiken in den Textband aufgenommen worden. Alle anderen Tabellen, auf die sich die Aussagen im Text beziehen, wurden in einem gesonderten Anhang-Band zusammengefaßt.

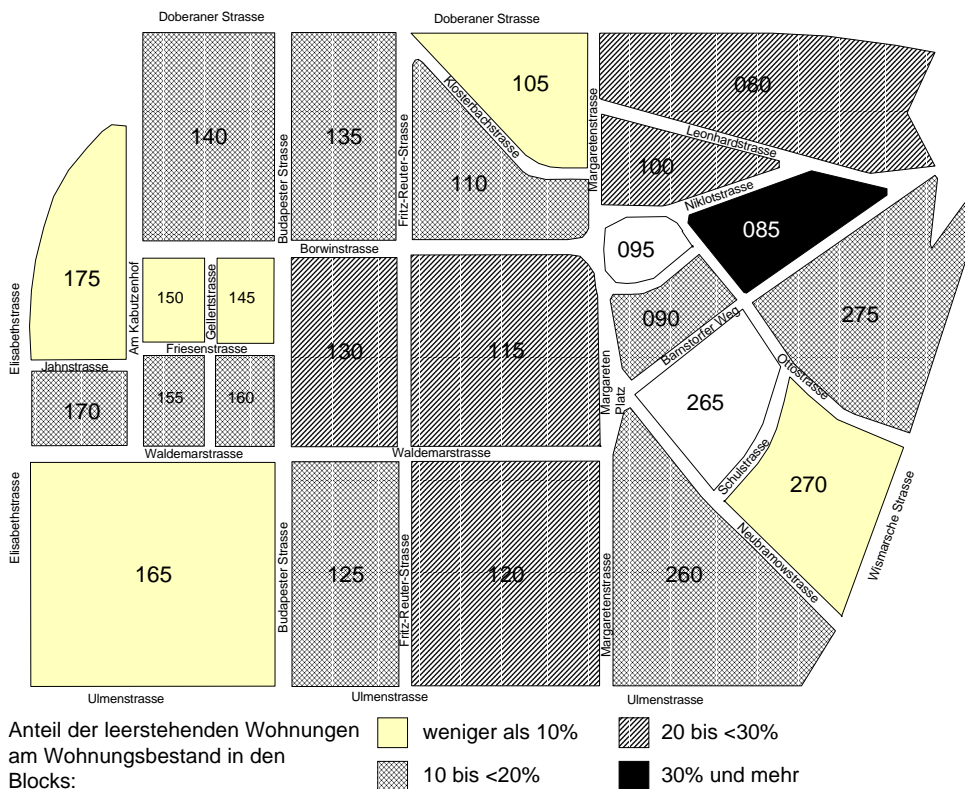
### 3 Die Struktur des Wohnraumangebotes im Rahmenplangebiet

#### 3.1 Der Wohnungsbestand im Rahmenplangebiet

Die Gebäude- und Wohnungszählung von 1995 weist im Rahmenplangebiet zum 30.9. einen Wohnungsbestand von 4.294 Wohnungen aus. Davon waren 703 Wohnungen (16,4 Prozent) leerstehend und 3590 bewohnt. Von den leerstehenden Wohnungen standen 13,2 Prozent bereits seit mehr als drei Jahren leer, 23,9 Prozent seit ein bis drei Jahren, 28 Prozent seit sieben bis zwölf Monaten und 34,4 Prozent erst seit weniger als sieben Monaten.

Nach Blöcken unterschieden reicht der Anteil der leerstehenden Wohnungen von nur 3,4 Prozent im Block 175 bis hin zu 38,8 Prozent im Block 85. Besonders hoch sind die Leerstände östlich der Heiligen Geist Kirche und in der Mitte des Viertels. Nach Dauer des Leerstandes stehen in den Blocks 105 und 90 etwa die Hälfte der Wohnungen seit mehr als drei Jahren leer, in den Blocks 80, 120 und 175 zu 25 Prozent bis 33 Prozent. In den anderen Blocks sind die Leerstände überwiegend jüngeren Datums. Besonders in den Blocks 140, 145, 150, 155, 165, 110 und 260 stehen mehr als drei Viertel der Wohnungen erst seit einem halben Jahr leer.

**Abb. 1: Anteil der leerstehenden Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand nach Blöcken**



Grafik: Institut für Soziologie, Universität Rostock  
 Quelle: Hansestadt Rostock, Amt für Statistik und Wahlen, eigene Berechnungen

Einschließlich der leerstehenden Wohnungen dominieren nach Wohnungsgrößen (ohne Küchen und nur Räume über 6 qm gerechnet) die Zweizimmerwohnungen (58,8 Prozent), gefolgt von Dreizimmerwohnungen mit einem Anteil von 28,5 Prozent. Einzimmerwohnungen machen 6,7 Prozent aus und große Wohnungen mit vier und mehr Zimmern nur 5,8 Prozent, wobei fünf und mehr Räume nur noch mit einem Prozent vertreten sind. Mit Küchen beträgt die durchschnittliche Wohnungsgröße 3,46 Zimmer pro Wohnung. In Rostock insgesamt liegt dieser Wert bei 3,66 Zimmer pro Wohnung.

Die Wohnungsgröße variiert zwischen den Blöcken. Im Block 125 liegt die durchschnittliche Wohnungsgröße (ohne Küche) bei 2,07 Zimmern und im Block 90 bei 2,98 Zimmern. Im Block 125 wird die durchschnittlich kleinere Wohnungsgröße durch einen höheren Anteil von Zweizimmerwohnungen plus einem überdurchschnittlichen Anteil von Einzimmerwohnungen verursacht. Ansonsten sind allein der jeweilige Anteil an Zweizimmerwohnungen für die Unterschiede verantwortlich.

**Abb. 2: Durchschnittliche Wohnungsgröße nach Blöcken**



Grafik: Institut für Soziologie, Universität Rostock  
 Quelle: Hansestadt Rostock, Amt für Statistik und Wahlen, eigene Berechnungen

Ein höherer Anteil von Zweizimmerwohnungen geht i.d.R. zu Lasten der Dreizimmerwohnungen. Einen deutlich überdurchschnittlichen Anteil an Vier-und-mehr-Raumwohnungen findet sich in den Blocks 90 (18,1 Prozent) und 80 (14,1 Prozent). Den höchsten Anteil an Dreizimmerwohnungen gibt es im Block 90 (61,2 Prozent) und 100 (58,8 Prozent), den geringsten im Block 155 (9,9 Prozent).

Entsprechend der geringen Raumzahl sind 78,7 Prozent der Wohnungen kleiner als 60 qm, 30,3 Prozent sogar kleiner als 40 qm. Nur 21,1 Prozent sind größer als 60 qm, wobei Wohnungen über 80 qm nur 4,8 Prozent ausmachen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 53,35 qm. Für Rostock insgesamt wird hingegen ein Wert von 58 qm angegeben.

Hinsichtlich der Ausstattung der Wohnungen können von uns gegenwärtig nur die Daten der Einwohnerbefragung herangezogen werden<sup>3</sup>. Danach ist die Mehrzahl der Wohnungen (97,3 Prozent) mit einer Küche ausgestattet, eine alternative Kochnische gibt es nur in 2,1 Prozent aller Fälle. Auf das Bad muß hingegen schon mehr als ein Viertel der Haushalte verzichten, es ist in nur 72,3 Prozent der Wohnungen vorhanden. Ein WC in der Wohnung gibt es in 83,8 Prozent und einen Flur in 76,5 Prozent der Fälle.

### 3.2 Eigentumsstrukturen

Aus einer Übersicht über die Eigentumsstrukturen im Rahmenplangebiet<sup>4</sup> (Stand 4.4.1996) wird deutlich, daß im April 1996 noch 30 Prozent aller Häuser zum WIRO-Besitz gehörten, 2 Prozent gehörten Wohnungsgenossenschaften, 1 Prozent der Stadt. Alle übrigen Häuser waren im Besitz anderer Unternehmen oder einzelner Eigentümer. Der Besitz von 6 Prozent aller Häuser war offensichtlich ungeklärt<sup>5</sup>.

Charakteristisch für den WIRO-Besitz im Rahmenplangebiet ist zum einen, daß er faktisch über das gesamte Gebiet gestreut ist. Nur in wenigen Blocks liegt er unter 20 Prozent aller dazugehörigen Häuser (vgl. Abb. 2a). Zum zweiten ist anzumerken, daß ein Teil der WIRO-Häuser von der WIRO nur treuhänderisch verwaltet wird.

Ebenfalls kräftig gestreut sind die im kommunalen Besitz befindlichen Gebäude.

Der Besitz von Wohnungsgenossenschaften, insgesamt ohnehin sehr gering, konzentriert sich mit zwei Ausnahmen auf drei Blöcke, konkret auf Block 175 im Nordwesten des Rahmenplangebietes und auf die Blöcke 270 und 275 im Südosten.

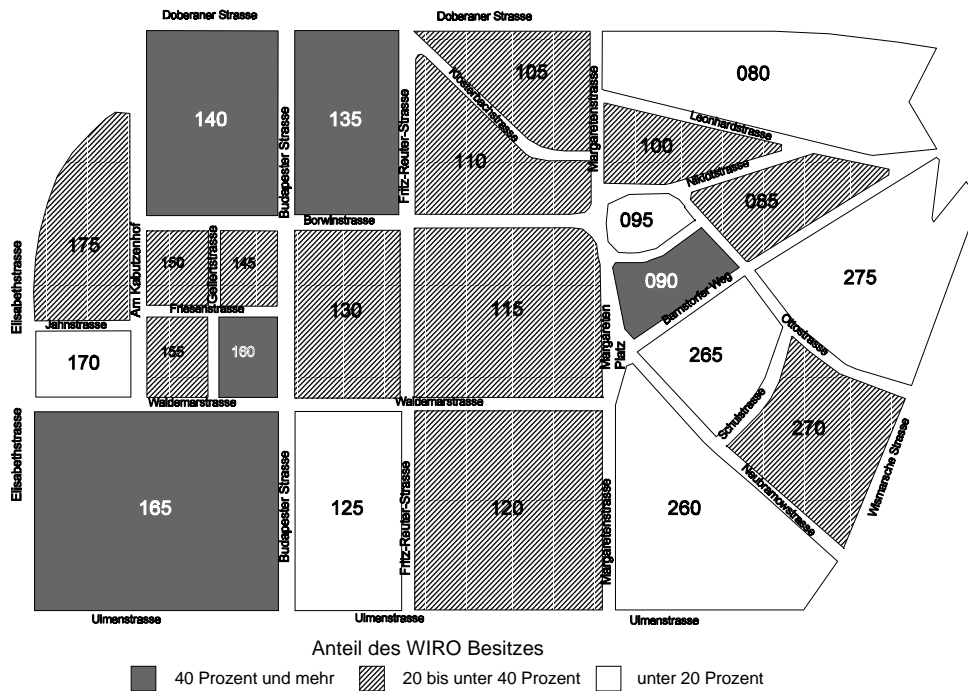
Das Eigentum an Wohnungen ist, grob zusammengefaßt, etwa zur Hälfte in der Hand von Einzelpersonen bzw. Ehepaaren und von Erben- oder sonstigen Personengemeinschaften.

3 Angaben dazu sowie zu weiteren Fragen des Wohnungsleerstandes, Gebäudezustandes usw. liefert auch die Gebäude- und Wohnungszählung, jedoch konnten diese Daten vor Abschluß des Berichtes nicht mehr zur Verfügung gestellt werden.

4 Die Übersicht wurde den Autoren freundlicherweise von der Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH zur Verfügung gestellt. Sie enthält eine Liste der Eigentümer von Flurstücken. Hier wurden allerdings nur die Angaben zum Besitz an Gebäuden ausgewertet.

5 Dazu werden hier Eigentümergegenstände wie "Eigentum des Volkes" o.ä. gerechnet.

**Abb. 3: Anteile des WIRO-Besitzes nach Blöcken - April 1996**  
**URBAN-Gebiet Hansestadt Rostock**



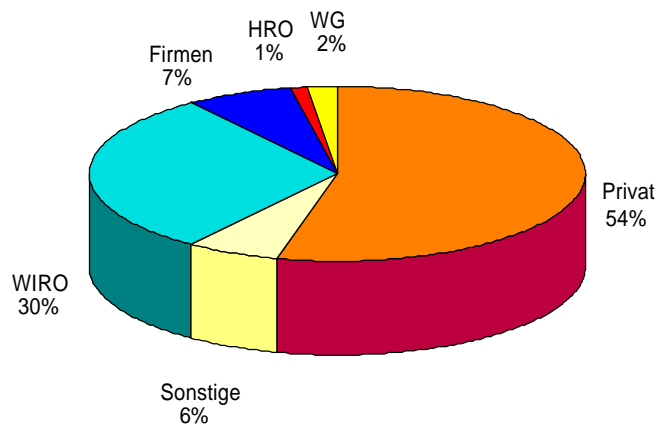
#### UCEF-Grafik

Datenbasis: Liste der Grundstückseigentümer, Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH (Stand 4.4.1996).

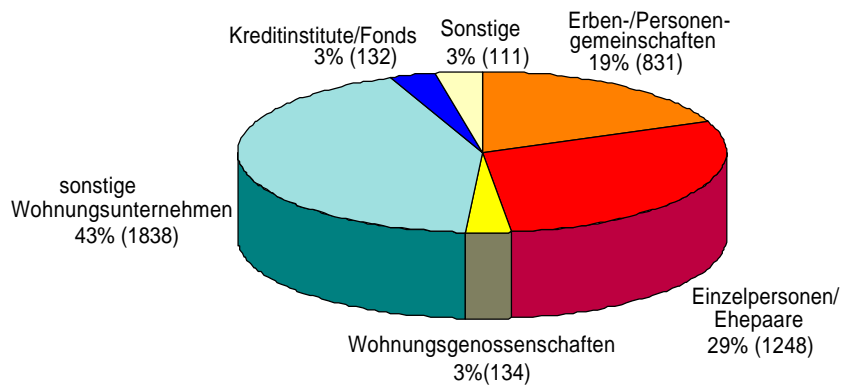
Die andere Hälfte der Wohnungen ist im wesentlichen im Besitz von Wohnungsunternehmen, darunter insbesondere die WIRO. Wohnungsgenossenschaften gehören etwa 3 Prozent der Wohnungen. Nur 4 Wohnungen sind im Besitz von Kreditinstituten oder von vergleichbaren Unternehmen, während Immobilienfonds oder sonstige Unternehmen ähnlicher Art immerhin 128 Wohnungen in ihrem Besitz halten.

**Abb. 4: Häuser und Wohnungen nach Eigentümer**  
**URBAN-Gebiet Hansestadt Rostock**

**Gebäude (Stand 1996)**



**Wohnungen (Stand 1995)**



**UCEF-Grafik**

Datenbasis: Gebäude - Liste der Grundstückseigentümer, Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH (Stand 4.4.1996); Wohnungen - Daten der Gebäude- und Wohnungszählung (Stand 30.9.1995).

### 3.3 Sanierungsfortschritt

Die nachfolgend dargestellten Ergebnisse resultieren aus Vorarbeiten zur Mieterumschlagsanalyse und aus dieser Analyse selbst, nicht aus einer eigenständigen Untersuchung des Sanierungsstatus von Gebäuden.

So wurde erstens zur Vorbereitung der Mieterumschlagsanalyse eine Begehung des gesamten URBAN-Gebietes durchgeführt. Sanierte Gebäude wurden adressengenau festgestellt, so daß die Beurteilung des jeweiligen Sanierungszustandes mit anderen Daten gekoppelt werden konnte. Erfaßt wurden während der Begehung knapp 700 Gebäude in allen zum URBAN-Gebiet gehörenden Straßen.

Dabei reichte für die Mieterumschlagsanalyse eine auf Augenschein beruhende, grobe Bewertung der Gebäude als saniert, in laufender Sanierung, (unsaniert) leerstehend oder unsaniert völlig aus. Eine gründlichere Beurteilung des Gebäudezustandes war weder gewollt, noch wäre sie in der zur Verfügung stehenden Zeit möglich gewesen.

Zweitens wurde auf Grundlage der durch die Begehung gewonnenen Informationen für die Mieterumschlagsanalyse selbst eine Zufallsauswahl aus allen 189 sanierten Gebäuden getroffen, die entweder im WIRO-Besitz oder in der Hand privater Eigentümer sind (Stand 4.4.1996). Ausgewählt wurde jedes zweite Haus. Auswertbare Interviews liegen für 80 Häuser vor. Für diese Häuser stehen differenziertere Angaben sowohl zum Sanierungsstatus<sup>6</sup> als auch zum Abschlußjahr der Sanierung zur Verfügung.

Wie die Begehung zeigte, sind im Rahmenplangebiet nur knapp 45 Prozent aller rund 700 Gebäude nicht saniert. Dazu gehören auch Gebäude, bei denen kein akuter Sanierungsbedarf existiert. Saniert sind bereits 40 Prozent der Gebäude. Bei einem kleineren Teil davon bezieht sich "Sanierung" allerdings nur auf neue Fenster und/oder Türen. Die übrigen Gebäude befinden sich entweder in der Sanierung oder stehen leer<sup>7</sup>.

Legt man die Daten aus der Mieterumschlagsanalyse zugrunde, wurden zwischen 1991 und 1994 jährlich etwa 5 bis 10 Prozent der bislang sanierten Häuser fertiggestellt (vgl. Tab. 1). Im Jahr 1995 setzte dann ein kräftiger Sanierungsschub ein: Im Vergleich zum Vorjahr hatte sich 1995 die Zahl der sanierten Gebäude fast verdoppelt, und im Jahr 1996 verdoppelte sich die Zahl sanierter Häuser gegenüber 1995 erneut<sup>8</sup>.

Wie während der Begehung festgestellt wurde, waren bereits Anfang 1997 weitere 60 Gebäude in laufender Sanierung.

---

6 Als weitgehend saniert werden hier Gebäude bezeichnet, in denen in der Regel wenigstens drei der Kriterien Heizung, Sanitär, Dach, Fassade, Fenster, elektrische Leitungen gleichzeitig erfüllt waren. In Häusern, die hier als teilsaniert klassifiziert wurden, wurden insbesondere Fenster und zumeist auch die Heizung erneuert.

7 Leerstand bezieht sich hier nicht auf bereits sanierte Häuser.

8 Von 80 erfaßten Häusern wurden 35, d.h. knapp 44 Prozent aller bislang sanierten Häuser im Jahre 1996 saniert.



**Tab. 1: Sanierungsstatus nach Abschlußjahren  
URBAN-Gebiet Hansestadt Rostock**

Abschluß- jahr der Sanierung	Sanierungsstatus Anzahl Prozent			Gesamt Anzahl Prozent
	komplett	weitgehend	teilsaniert	
1990 und früher	-	2 9.3	-	2 2.5
1991	3 6.1	-	1 10.0	4 5.0
1992	5 10.2	1 4.8	-	6 7.5
1993	1 2.0	3 14.3	1 10.0	5 6.3
1994	6 12.2	1 4.8	1 10.0	8 10.0
1995	10 20.4	4 19.0	1 10.0	15 18.8
1996/97	24 49.0	10 47.6	6 60.0	40 50.0
<b>Gesamt</b>	49 100.0	21 100.0	10 100.0	80 100.0

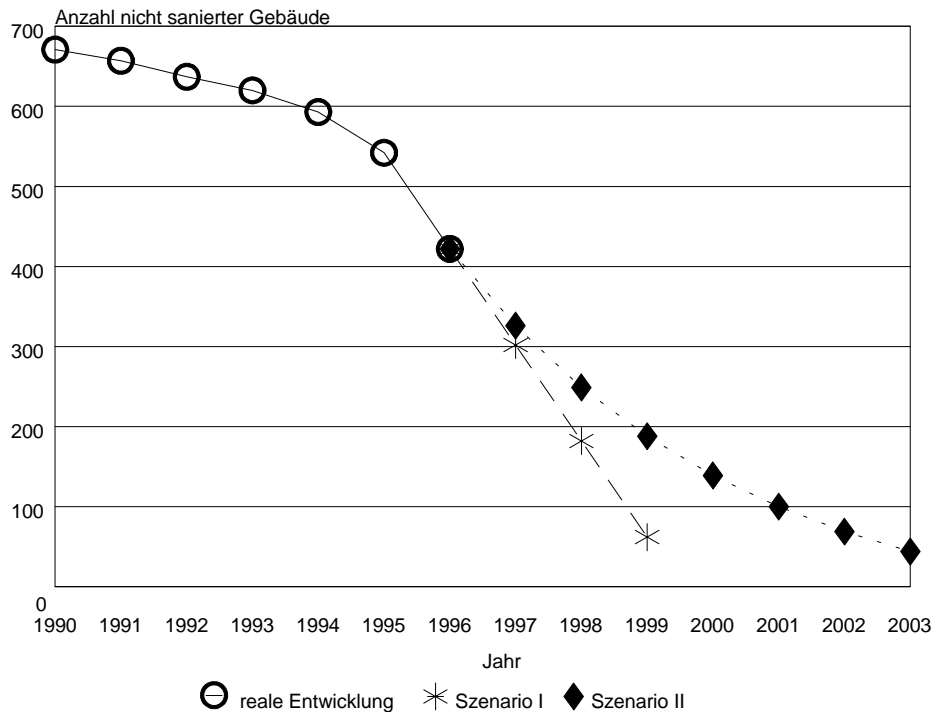
Datenbasis: Mieterumschlagsanalyse UCEF, März 1997.

Einen anschaulichen Eindruck vom bisherigen Sanierungsfortschritt im Rahmenplangebiet liefert Abb. 4. Sie zeigt zum einen, daß die Sanierung zwischen 1990 und 1994 zögernd begann und sich nach 1995 stark beschleunigte. Zum anderen wurden in die Abbildung - über die Daten zur tatsächlichen Entwicklung hinaus - Entwicklungen nach zwei unterschiedlichen Szenarien aufgenommen.

*Szenario I* unterstellt, daß der Sanierungsfortschritt auf dem Niveau von 1996 bleibt. Konkret hieße das, daß bis zum Abschluß aller Sanierungsarbeiten jährlich etwa 120 Gebäude saniert werden müßten. In diesem Falle wäre die Sanierung fast aller zum Rahmenplangebiet gehörenden Gebäude bereits 1999 abgeschlossen.

Dagegen wird mit *Szenario II* unterstellt, daß der Sanierungsfortschritt mit der Zeit deutlich abflacht. Konkret beruht die Kurve für Szenario II auf der Annahme, daß es - bezogen auf das Basisjahr 1996 - in jedem Folgejahr zu einem zwanzigprozentigen Rückgang der Zahl sanierter Gebäude kommt. In diesem Falle würde die durchgängige Sanierung der Gebäude im Rahmenplangebiet etwa im Jahr 2003 abgeschlossen sein.

**Abb. 5: Sanierungsfortschritt bis 1996 und Entwicklungsszenarien  
URBAN-Gebiet Hansestadt Rostock**



#### UCEF-Grafik

Datenbasis: Mieterumschlagsanalyse UCEF, März 1997, eigene Berechnungen.

Aus der Begehung in Vorbereitung der Mieterumschlagsanalyse folgt weiterhin, daß es grundsätzliche Unterschiede im Sanierungsstatus der WIRO-Häuser und der in Privatbesitz befindlichen Häuser gibt. Die im Privatbesitz befindlichen Häuser sind zu einem weit größeren Teil saniert als die Häuser der WIRO. Obwohl privaten Besitzern fast doppelt soviel Häuser gehören wie der WIRO, sind in beiden Fällen nur etwa 120 Häuser in unsaniertem Zustand - eingeschlossen die Gebäude, bei denen kein akuter Sanierungsbedarf besteht.

Die Ursachen dafür liegen zum einen sicher darin, daß ein Teil der WIRO-Häuser von der WIRO nur treuhänderisch verwaltet wird. Zum anderen ist die WIRO stärker als am Erhalt der Häuser daran interessiert, ihren im Rahmenplangebiet gelegenen Streubesitz zu verkaufen.

Festgehalten sei hier aber vor allem, daß von den im privaten und Firmenbesitz befindlichen Häusern zusammen noch etwa 150 Häuser vor der Sanierung stehen. Dazu kämen - im Höchstfall - weitere 120 WIRO-Häuser.

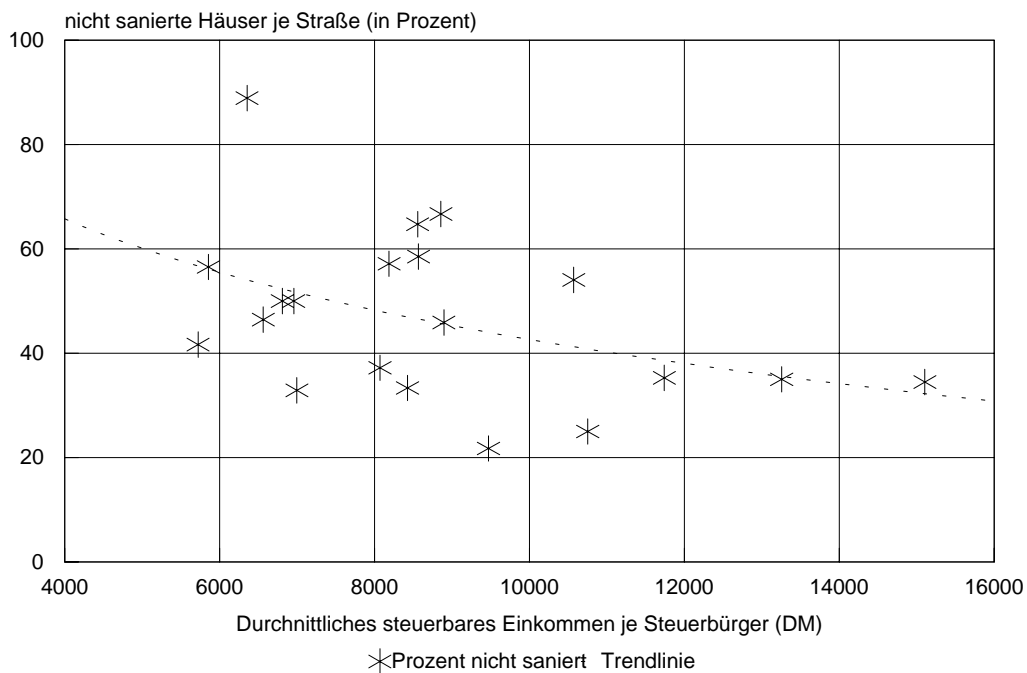
Der noch erhebliche WIRO-Besitz könnte dabei insofern von Bedeutung sein, als sich über ihn bei behutsamer und kostenbewußter Sanierung - zumindest im Grundsätzlichen - Mietpreissteigerungen infolge Sanierung dämpfen und Ausweichquartiere für einkommens-

schwächere Teile der Bevölkerung schaffen ließen, die im Rahmenplangebiet selbst gelegen sind.

Entsprechende Überlegungen drängen sich auch angesichts der Ergebnisse einer Korrelationsanalyse auf, mit der überprüft wurde, inwieweit es Zusammenhänge zwischen dem straßenbezogenen Sanierungsstatus<sup>9</sup> und dem ebenfalls straßenbezogenen steuerbaren Einkommen im Jahre 1994 gibt.

Ausgangspunkt dafür war die Frage, ob die Sanierungsfortschritte in "ärmeren" und "reicheren" Straßen unterschiedlich sind und ob es statistisch signifikante Zusammenhänge zwischen Sanierungsstand und straßenbezogenem Einkommen gibt. Angesichts der unterschiedlichen Bezugsjahre der zur Verfügung stehenden Daten läßt sich - präziser formuliert - allerdings nur die Frage beantworten, ob es zwischen Straßen, die 1994 "ärmer" oder "reicher" waren, signifikante Unterschiede des bis heute erzielten Sanierungsfortschritts gibt. Da nicht zu erwarten ist, daß sich die Einkommensverhältnisse in und zwischen den jeweiligen Straßen von 1994 bis 1996 dramatisch verändert haben, können die Ergebnisse zumindest als Näherung für die eingangs aufgeworfene Fragestellung angesehen werden.

**Abb. 6: Sanierungsfortschritt vs. Einkommen - nach Straßen  
URBAN-Gebiet Hansestadt Rostock**



**UCEF-Grafik**

Datenbasis: Mieterumschlagsanalyse UCEF, März 1997; Datensatz Einkommenssteuer 1994.

9 Prozentualer Anteil sanierter bzw. nicht sanierter Gebäude an allen Gebäuden der jeweiligen Straße.

Zwar ließen sich im Ergebnis der Korrelationsanalyse keine signifikanten Zusammenhänge mit Irrtumswahrscheinlichkeiten unter 1 Prozent nachweisen. Dabei fällt sicher ins Gewicht, daß im Rahmenplangebiet durchgängig Sanierungsbedarf vorhanden ist, d.h. der Sanierungsbedarf ist unabhängig davon, ob in den betreffenden Wohnhäusern einkommensstarke oder einkommensschwache Mieter leben.

Wie Abb. 5 veranschaulicht, zeigte sich aber ein Trend: Danach ist der prozentuale Anteil nicht sanierter Häuser je Straße dort stärker, wo das durchschnittliche steuerbare Einkommen je Steuerbürger geringer war. Umgekehrt ist der prozentuale Anteil sanierter oder in Sanierung befindlicher Häuser dort größer, wo ein höheres steuerbares Einkommen registriert worden war.

Bei fortschreitender Sanierung werden also - im Trend - einkommensschwächere Teile der Bevölkerung künftig stärker als andere mit Sanierungsprozessen konfrontiert. Damit wächst die Wahrscheinlichkeit dafür, daß der auf einem Teil der Bevölkerung lastende Verdrängungsdruck in Zukunft eher zunimmt, als daß er sich verringert.

### 3.4 Mietpreise

Da die Mietpreise und ihre Entwicklung Informationen über die Verwertungsbedingungen des Immobilienbesitzes im Rahmenplangebiet einschließen, sollen sie hier kurz diskutiert werden<sup>10</sup>.

Datengrundlage ist die Bevölkerungsbefragung, die Ende 1996 vom Institut für Soziologie im Rahmenplangebiet durchgeführt worden ist. Der daraus resultierende Datensatz bietet die Möglichkeit, die Daten nach 523 erfaßten Haushalten zu gruppieren und m<sup>2</sup>-Mietpreise je Haushalt zu bestimmen.

Bei der Interpretation der Mietpreise ist jedoch insofern Vorsicht geboten, als sich während der Befragung herausstellte, daß ein Teil der Probanden keine Aussagen über den genauen m<sup>2</sup>-Preis für die Kaltmiete treffen konnte. Die nachfolgend angegebenen Mietpreise sind deshalb Angaben über die Mietbelastung insgesamt, und sie sind nicht hundertprozentig exakt. Außerdem liegen von gut 8 Prozent der Haushalte überhaupt keine Angaben über die Mietpreise vor.

Generell fällt bei der Betrachtung der Mietpreise erstens ihre große Streuung auf: Im Mittel zahlen alle Haushalte, von denen Angaben zur Mietbelastung vorliegen, einen m<sup>2</sup>-Preis für die Warmmiete von 10.11 DM. Die Standardabweichung beträgt jedoch 4.64 DM. Konkret bedeutet das, daß sich die Mietpreise von zwei Dritteln aller Haushalte zwischen 5.47 DM und 14.75 DM bewegen.

---

10 Die Diskussion beschränkt sich an dieser Stelle tatsächlich auf den Aspekt der Verwertungsbedingungen des Eigentums an Immobilien. Mietbelastungen der Haushalte werden weiter hinten analysiert.

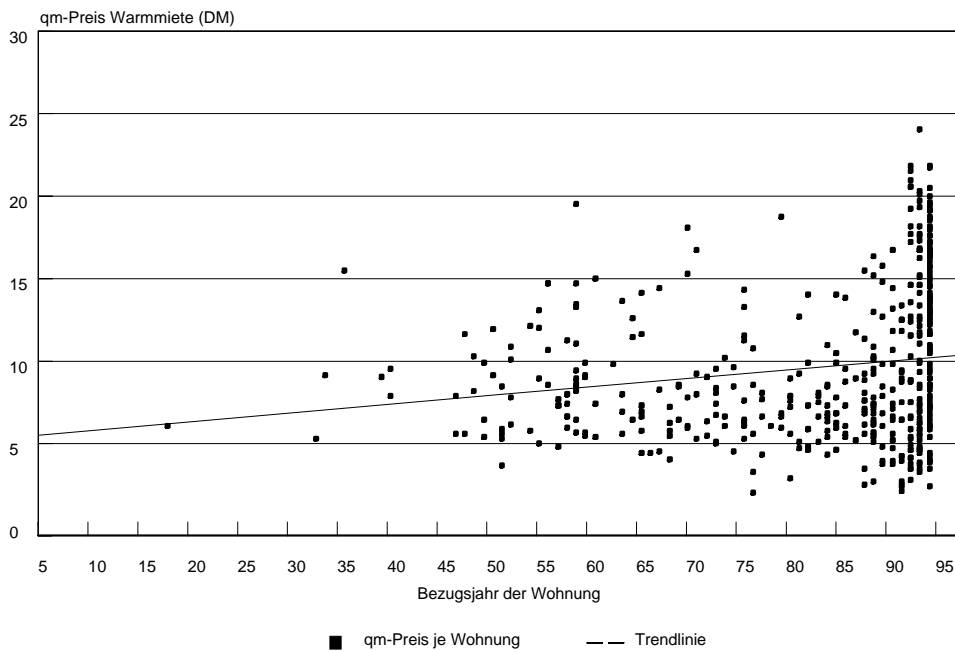
Eine solche Preisspanne ist erheblich und legt die Vermutung nahe, daß stärkere Preisunterschiede zum einen aus unterschiedlichen Bezugsjahren der Wohnungen und zum anderen aus Unterschieden in der Wohnqualität resultieren.

Deshalb wurde zunächst der Frage nachgegangen, inwieweit das Bezugsjahr der Wohnung mit dem Mietpreis zusammenhängt. Grundlage dafür war ebenfalls der auf Haushalte umstrukturierte IFS-Datensatz<sup>11</sup>.

Tatsächlich ergab sich zwischen Bezugsjahr der Wohnung und m<sup>2</sup>-Preis eine hochsignifikante positive Korrelation<sup>12</sup>. Statistisch existiert also ein klarer Zusammenhang: Je später die Wohnung bezogen wurde, umso höher ist der Mietpreis, je früher die Wohnung bezogen wurde, umso niedriger liegt er.

Dieser statistische Zusammenhang wird in Abb. 7 anhand der dort eingezeichneten Trendlinie veranschaulicht. Zugleich verdeutlicht die Abbildung aber auch, wie stark die Mietpreise bei gleichem Bezugsjahr der Wohnungen variieren und daß die Streuung der Mietpreise in den letzten Jahren kräftig angewachsen ist. Damit wird der Zusammenhang zwischen Mietpreis und Bezugsjahr der Wohnung relativiert.

**Abb. 7: m<sup>2</sup>-Preis Warmmiete vs. Bezugsjahr der Wohnung  
URBAN-Gebiet Hansestadt Rostock**



#### UCEF-Grafik

Datenbasis: Bevölkerungsbefragung im URBAN-Gebiet, IFS, Nov. 1996.

11 Bei Mehrpersonenhaushalten wurde im Falle unterschiedlicher Angaben zum Bezugsjahr für einzelne Haushaltsmitglieder als Bezugsjahr der Wohnung das am weitesten zurückliegende Jahr gewählt - faktisch also das Jahr, in dem der oder die Haushaltsgründer die jetzige Wohnung bezogen haben.

12 Korrelationskoeffizient  $R=0.2390$ , Irrtumswahrscheinlichkeit unter 0.1 Prozent.

Zwar zahlen Mieter *im Trend* umso höhere Mieten, je später sie in die Wohnung eingezogen sind, aber selbst ein erheblicher Teil der Haushalte, die ihre jetzigen Wohnungen erst im Vorjahr bezogen haben, zahlen vergleichsweise geringe Warmmieten, wenn man sie am  $m^2$ -Preis mißt. Von den 93 in der Befragung erfaßten Haushalten, die ihre Wohnungen erst 1996 bezogen haben, zahlen beispielsweise 6.5 Prozent unter 5 DM Warmmiete je  $m^2$ , 21.5 Prozent zahlen zwischen 5 bis unter 10 DM, 29 Prozent 10 bis unter 15 DM und 43 Prozent zahlen 15 DM und mehr.

Tatsächlich ist also der Anteil an Neumietern recht groß, der mit relativ hohen Mieten konfrontiert ist. Zugleich gibt es aber doch einen ebenfalls nicht kleinen Teil an Neumietern, der vergleichsweise geringe  $m^2$ -Preise zu zahlen hat. Dabei stützt die Größe der Neumieter-Gruppe mit Mietpreisen zwischen 5 und 10 DM die Annahme, daß niedrige, zumindest aber für die Mehrheit tragbare  $m^2$ -Preise nicht zwangsläufig mit dem Einzug in unsanierte, verfallende Häuser gleichgesetzt werden müssen.

Diese Folgerung wird durch die Mieterumschlagsanalyse bekräftigt, in der u.a. auch die Mietpreise für insgesamt 536 Haushalte in 80 sanierten Wohngebäuden erfragt worden sind.

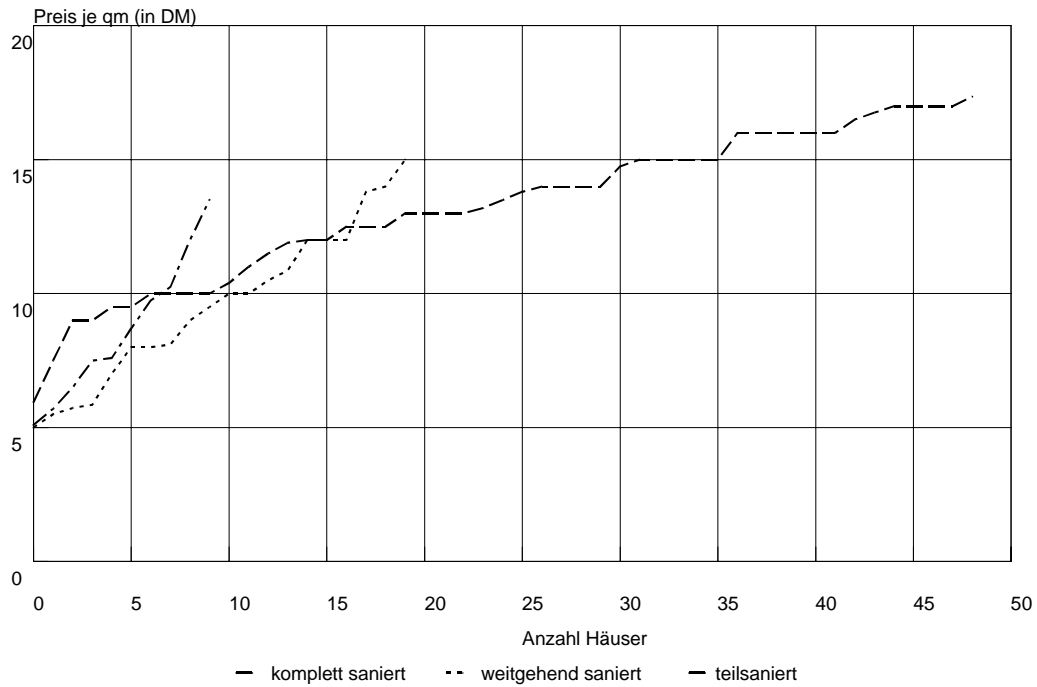
Allerdings sind auch hier die Mietpreisangaben mit Vorsicht zu interpretieren. Wie bei der Bevölkerungsbefragung gab es eine Reihe von Fällen, in denen die Probanden dazu keine genauen Aussagen treffen konnten oder wollten. Zum Teil mußten für die Auswertung  $m^2$ -Preise (hier: Kaltmiete) aus Angaben zur Miete und zur Wohnfläche berechnet werden, zum Teil gaben die Probanden die gesamten Mietkosten an, so daß aus dem  $m^2$ -Preis geschätzte Betriebskosten herausgerechnet werden mußten. Dazu kommt, daß in jedem Haus Interviews mit nur einer Mietpartei geführt wurden und deren Mietbelastung je  $m^2$  als stellvertretend für alle Mietparteien im Haus angenommen wurden. Diese Annahme kann wenigstens dann problematisch sein, wenn in dem betreffenden Haus - wie in der Mehrzahl der Fälle - Neumieter und seit längerem dort wohnende Mieter gleichzeitig vorhanden sind. Dann ist nicht auszuschließen, daß die Neumieter höhere  $m^2$ -Preise als die Altmieten zahlen müssen.

Diese Einschränkungen fallen allerdings dann nicht so sehr ins Gewicht, wenn es, wie hier, weniger um die absolute Höhe der Mieten in sanierten Häusern und mehr um ihre Streubreite geht.

Im Mittel unterscheiden sich insbesondere die Mieten in komplett sanierten Häusern deutlich von den Mieten in weitgehend und teilsanierten Gebäuden. In komplett sanierten Häusern liegt der  $m^2$ -Preis für die Kaltmiete bei gut 13 DM, in weitgehend sanierten Häusern bei 9.60 DM und in teilsanierten Häusern bei 8.70 DM. Daß diese Durchschnittswerte aber die tatsächliche Differenziertheit der Mietpreise auch in sanierten Gebäuden kaschieren, wird anhand der in Abb. 7 dargestellten Kurven deutlich.

Selbst wenn man sich auf die komplett sanierten Häuser beschränkt, variieren die Preise für die Kaltmiete immens - sie schwanken zwischen 5 und 17 DM je  $m^2$ , und in immerhin 12 der komplett sanierten Häuser übersteigt die Kaltmiete die 10 DM-Grenze nicht. Andererseits erreichen die Kaltmieten in nur teilsanierten Gebäuden sogar Werte von 13 DM je  $m^2$ .

**Abb. 8: Kaltmiete vs. Sanierungsstatus sanierter Häuser  
URBAN-Gebiet Hansestadt Rostock**



**UCEF-Grafik**

Datenbasis: Mieterumschlagsanalyse UCEF, März 1997.

## 4 Sozialstruktur und soziale Lage der Einwohner des Rahmenplangebietes

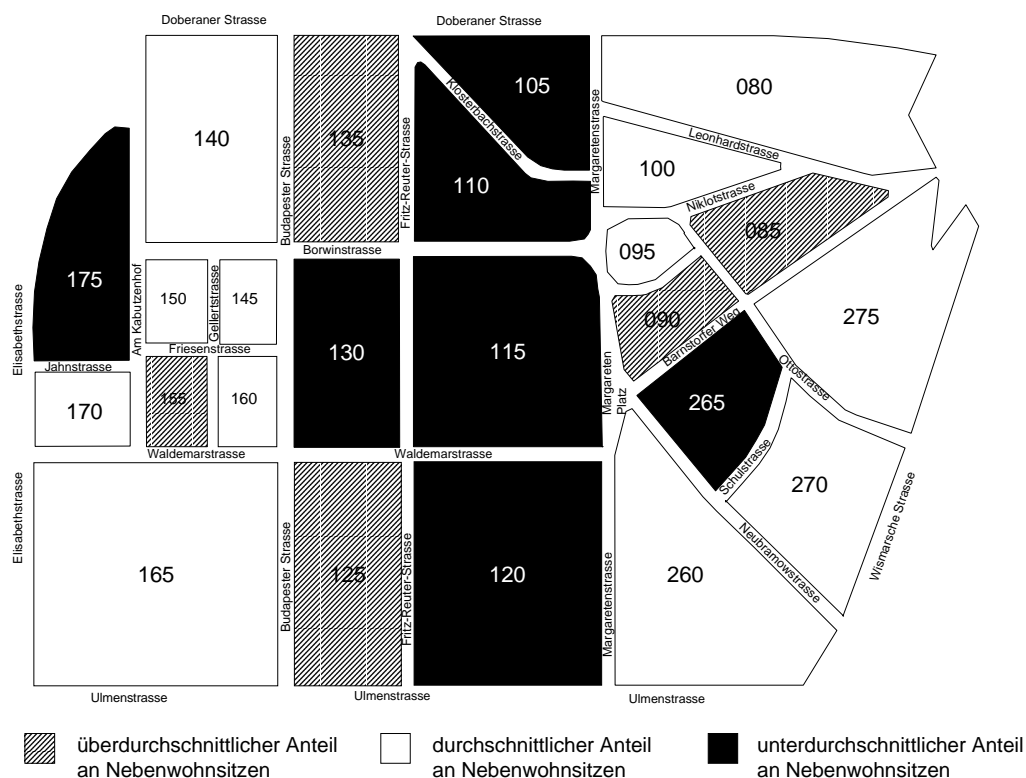
### 4.1 Demographische Daten

#### 4.1.1 Einwohner nach Haupt- und Nebenwohnsitz

Nach offiziellen Angaben des Amtes für Statistik und Wahlen der Hansestadt Rostock waren am 30.9.1996 insgesamt 6.146 Personen mit ihrem Haupt- oder Nebenwohnsitz Im Rahmenplangebiet gemeldet. Hinzuzählen muß man wahrscheinlich noch eine kleine, aber leider nicht zu ermittelnde Zahl von amtlich nicht in Rostock gemeldeten Personen, wahrscheinlich vorwiegend Studenten, sowie einige Schwarzwohner, die ansonsten leerstehenden Wohnraum nutzen.

Der Anteil der Einwohner mit Nebenwohnsitz betrug 8,3% und lag damit etwas über dem Rostocker Durchschnitt von 6,3%, was möglicherweise auf den relativ hohen Anteil von Studenten im Viertel zurückgeht. Nach Wohnblöcken unterschieden gibt es in fünf Blocks einen überdurchschnittlichen Anteil an Einwohnern mit Nebenwohnsitz (bis zu 16%), in sieben Blocks liegt der Anteil unter dem Mittel (Minimum ist 4,2%). Der Rest liegt einschließlich einer Abweichung von +/- 1 Prozentpunkt um den Durchschnitt.

**Abb. 1 Verteilung der Einwohner mit Nebenwohnsitz**



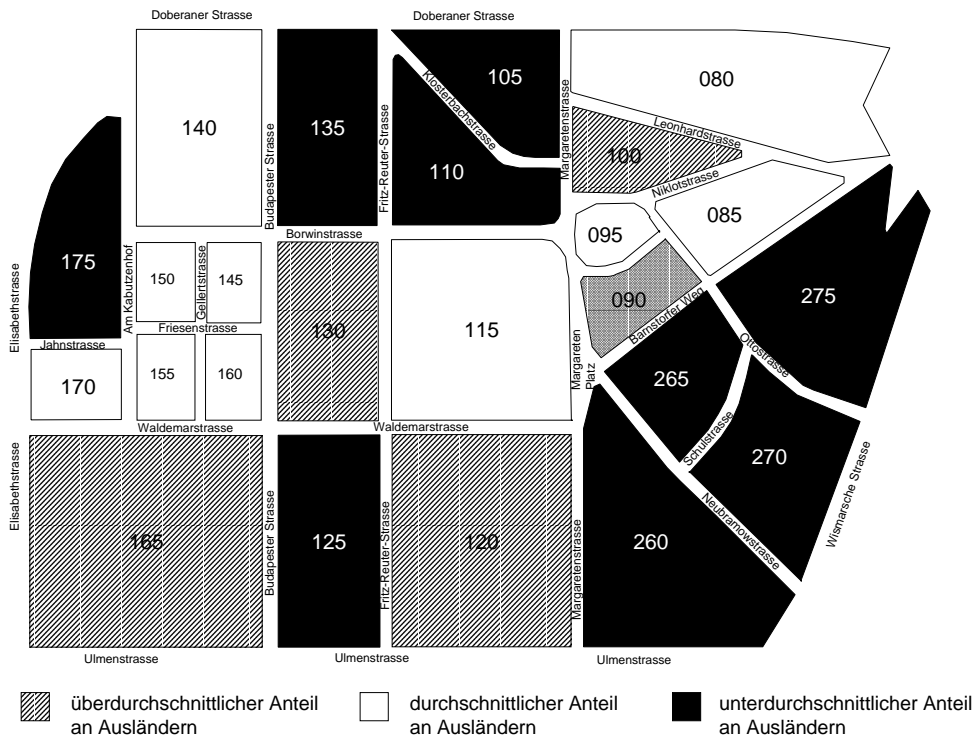
Grafik: Institut für Soziologie, Universität Rostock  
 Quelle: Hansestadt Rostock, Amt für Statistik und Wahlen, eigene Berechnungen



4.1.2 Ausländer

Etwas überdurchschnittlich ist wahrscheinlich<sup>13</sup> der Anteil der Ausländer mit 3,1%. Mit diesem geringen Anteil an der Wohnbevölkerung haben Ausländer in der KTV wie in Rostock insgesamt aber nur eine marginaler Bedeutung. Die offizielle Zahl von 177 Ausländern in der KTV ist zudem möglicherweise nicht ganz korrekt, denn bei Fortzügen ins Ausland wird z.B. das Einwohnermeldeamt nicht informiert, so daß die Zahl eher noch nach unten korrigiert werden muß. Die ausländischen Bewohner verteilen sich sehr unterschiedlich im Viertel, es gibt vier Blöcke mit überdurchschnittlichen Anteilen, wobei Block 120 mit fast 12% Anteil besonders heraussticht, während in vier Blöcken keine Ausländer wohnen, bzw. der Anteil ein oder weniger Prozent beträgt.

Abb. 2 Verteilung der Ausländer mit Hauptwohnsitz



Grafik: Institut für Soziologie, Universität Rostock  
 Quelle: Hansestadt Rostock, Amt für Statistik und Wahlen, eigene Berechnungen

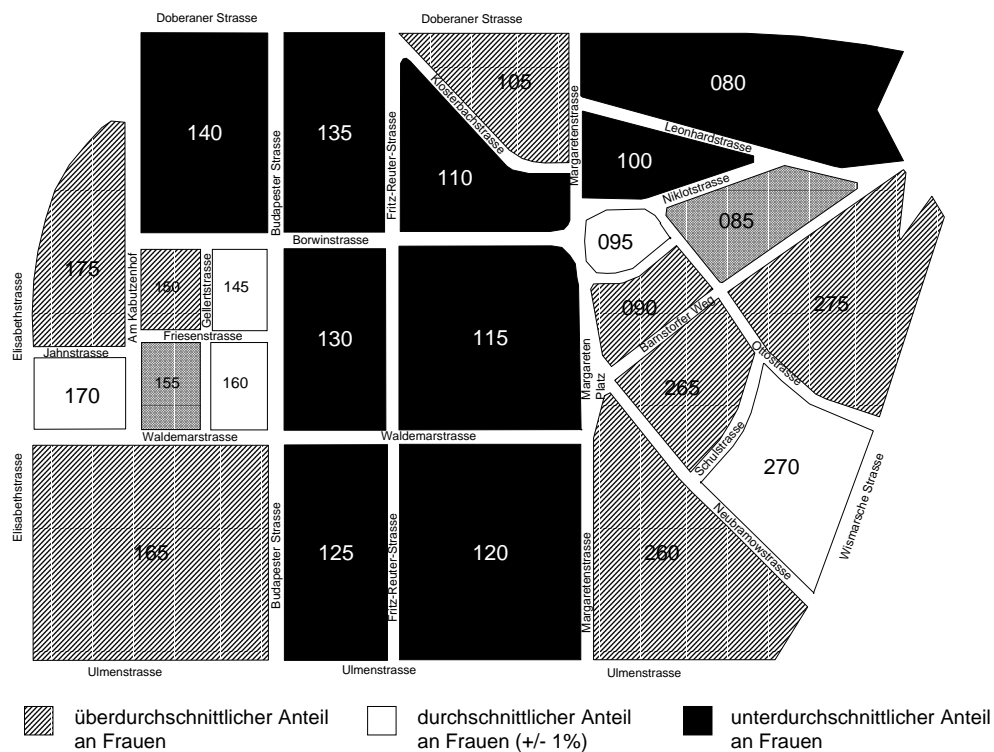
<sup>13</sup> Genauer läßt sich dazu nicht ausführen. Im Statistischen Jahrbuch der Hansestadt Rostock für 1996 wird auf der einen Seite aufgeführt, daß der Ausländeranteil in Rostock Ende 1995 2,9% betrug. Darin sind jedoch auch jene Ausländer erfaßt, die in der Zentralen Aufnahmestelle für Asylbewerber des Landes Mecklenburg-Vorpommern mit Hauptwohnsitz gemeldet waren. Die Aufnahmestelle wurde inzwischen geschlossen, was einen erheblichen Rückgang der Ausländerzahlen in Rostock verursachte. Auf der anderen Seite wird nach Staatsangehörigkeit getrennt eine geringere Ausländerzahl genannt, wobei angemerkt wird, daß nur Staaten gezählt wurden, aus denen mehr als 10 Personen in der Hansestadt leben. Ein genauer Ausländeranteil für Rostock war also nicht zu ermitteln.

Zwei Drittel der Ausländer sind zwischen 25 und 44 Jahre alt, fast 16% sind Kinder unter 15 Jahren und nur 10,7% sind 45 Jahre und älter. Weitere gesicherte Angaben zu den Ausländern im Viertel liegen nicht vor.

#### 4.1.3 Einwohner nach Geschlecht

Männer und Frauen waren Ende 1995 fast gleich verteilt in der KTV (Frauen 49,7%, Männer 50,3%). Nach Blöcken unterschieden reichte der Anteil der Frauen von 43,2% im Block 120 bis zu 57,1% im Block 265.

**Abb. 3 Frauenanteile nach Wohnblöcken (Ende 1995, nur Hauptwohnsitz)**



Grafik: Institut für Soziologie, Universität Rostock  
Quelle: Hansestadt Rostock, Amt für Statistik und Wahlen, eigene Berechnungen

Diese Abweichungen gehen, jedenfalls was Schwankungen von mehr als zwei Prozentpunkte um den mittleren Anteilswert angeht, eindeutig auf eine unterschiedliche Altersstruktur in den Wohnblöcken zurück. Dort, wo Frauen einen höheren Anteil stellen, liegt der Anteil der über 60jährigen deutlich über dem Durchschnitt und umgekehrt sind sie dort geringer vertreten, wo weniger Ältere wohnen. Dies bedeutet zugleich, daß Männer bei den unter 60jährigen überdurchschnittlich vertreten sind, was in der Tat besonders für die Altersgruppe zwischen 30 und 49 Jahren gilt. Hier liegt der Anteil der Männer besonders bei den 30 bis 39jährigen sogar bei 62%. Im Rostocker Vergleich sind in dieser Altersgruppe die Frauen zwar auch leicht unterdurchschnittlich vertreten (48% gegenüber 50,8% im Durchschnitt),

jedoch nicht mit so dramatischen Abweichungen. Eine Erklärung für diese Besonderheit des Rahmenplangebietes liegt möglicherweise im hohen Anteil von Ledigen und Einpersonenhaushalten dort. Letztere sind nach der Befragung zu drei Vierteln Männerhaushalte.

#### 4.1.4 Altersstrukturen

Hinsichtlich der Altersstruktur weicht das Rahmenplangebiet ebenfalls deutlich vom Rostocker Durchschnitt ab, indem der Anteil der 25-34jährigen fast doppelt so hoch ist, wie in Rostock insgesamt. Etwas feingliedriger betrachtet, ist auch die Gruppe der 20-24jährigen im Viertel stärker vertreten. Auch im Vergleich zum gesamten Stadtteil KTV wohnen im Rahmenplangebiet relativ mehr Einwohner dieser Altersgruppen. Dafür ist der Anteil der Kinder sowie der 35 Jahre und älteren Einwohner, insbesondere ab 45 Jahren im Vergleich zur Rostock und zur KTV erheblich geringer.

**Tab. 1 Altersstruktur der Einwohner im Rahmenplangebiet mit Haupt- und Nebenwohnsitz und der Ausländer mit Hauptwohnsitz am 30.9.1996**

	insg.	<15	15-24	25-34	35-44	45-54	55-64	>64
Rahmenplangebiet, absolut								
Einwohner insg.	6146	854	774	1844	896	531	580	667
davon:								
mit Hauptwohnsitz	5633	808	664	1594	837	502	565	663
davon: Deutsche	5456	780	649	1526	790	489	1222	
Ausländer	177	28	15	68	47	13	6	
mit Nebenwohnsitz	513	46	110	250	59	29	15	4
Rahmenplangebiet, Anteile in %								
Einwohner insg.	100,0	13,8	12,6	30,0	14,6	8,6	9,4	10,9
mit Hauptwohnsitz	100,0	14,3	11,8	28,3	14,9	8,9	10,0	11,8
mit Nebenwohnsitz	100,0	9,0	21,4	48,7	11,5	5,7	2,9	0,8
Deutsche	100,0	14,3	11,9	28,0	14,5	9,0	22,4	
Ausländer	100,0	15,8	8,5	38,4	26,6	7,3	3,4	
zum Vergleich: Rostock und KTV, Anteile in %:								
Rostock insg.	100,0	15,4	12,8	16,1	16,2	12,3	15,0	12,3
KTV (ohne I = Nord)	100,0	13,6	11,5	23,4	14,4	10,0	11,8	15,2
KTV II (Ost)	100,0	15,5	12,9	26,0	16,8	8,9	8,7	11,1
KTV III (Mitte)	100,0	13,5	11,2	24,1	13,7	10,2	11,9	15,4
KTV IV (Süd/Ost)	100,0	12,6	11,9	17,5	15,2	10,1	14,3	18,4

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

Obwohl der Anteil der unter 15jährigen insgesamt geringer ist, leben im Viertel etwas mehr Kleinkinder als im Durchschnitt Rostocks, die negative Diskrepanz bezieht sich also auf die Schulkinder. Dies kann möglicherweise entweder als ein Indiz dafür gewertet werden, daß das Rahmenplangebiet einen spezifischen Charakter als „Durchgangsstation“ hat, wo die Gründungs- und Aufbauphase von Familien stattfindet, die dann später, in der Konsolidierungsphase in andere Stadtteile ziehen. Oder, es kann auch ein Indiz dafür sein, daß die

Sozialstruktur sich zu verändern beginnt, d.h. zunehmend junge Familien ins Viertel ziehen. Diese Frage läßt sich erst durch eine Analyse der sozialräumlichen Prozesse beantworten. (siehe Kap. 5), der hohe Anteil der jungen Erwachsenen spricht zunächst für beides.

Der gleichzeitig unterdurchschnittliche Anteil der 65 Jahre und älteren Einwohner hingegen stützt eher die These vom Durchgangscharakter des Stadtteils. Der Anteil ist zu gering, um die Eltern- bzw. Großelterngeneration der jetzt im Viertel lebenden jüngeren und mittleren Altersjahrgänge zu sein, so daß die gegenwärtige Struktur nur ein Ergebnis von Austauschprozessen sein kann, die wahrscheinlich nicht erst nach der Wende, sondern schon vorher stattgefunden haben. Angesichts der Wohnungspolitik der DDR, die vor allem das Wohnen in den Neubaugebieten förderte, erscheint dies logisch. Auch nach Expertenmeinungen und in der Wahrnehmung alteingesessener Bewohner wird eine zunehmende Fluktuation seit den frühen 70er Jahren konstatiert. Von der einstigen traditionellen Bewohnerschaft, und das sind überwiegend die Älteren, lebt nur noch ein kleiner Teil im Viertel (siehe Kap.5).

Die gegebene Altersstruktur und der Durchgangscharakter des Viertels lassen für die Zukunft einen Wandel der demographischen Struktur erwarten. Behält das Viertel seinen Durchgangscharakter bzw. weitet sich dieser noch aus, dann wird der Anteil der älteren Bewohner deutlich zurückgehen. Es gibt keine nachwachsende Generation, die die Älteren von heute ersetzen könnte, weil, wenn die Entwicklung sich so fortsetzt, wie in den letzten 25 Jahren, die meisten Zuwanderer nach vielleicht fünf, zehn oder zwanzig Jahren das Viertel wieder verlassen und der Neuzuzug wiederum aus jungen Leuten besteht. Die ältere Generation reproduziert sich dann vielleicht nur noch aus jenen, die sich vielleicht doch dauerhaft im Viertel niederlassen. Ob diese Gruppe groß genug sein wird, den jetzigen Anteil der Älteren zu ersetzen, ist fraglich. Der gegenwärtig deutlich unterdurchschnittliche Anteil der 45-64jährigen spricht zumindest dafür, daß der Anteil der über 65jährigen in 15 Jahren weit unter 10% liegen wird.

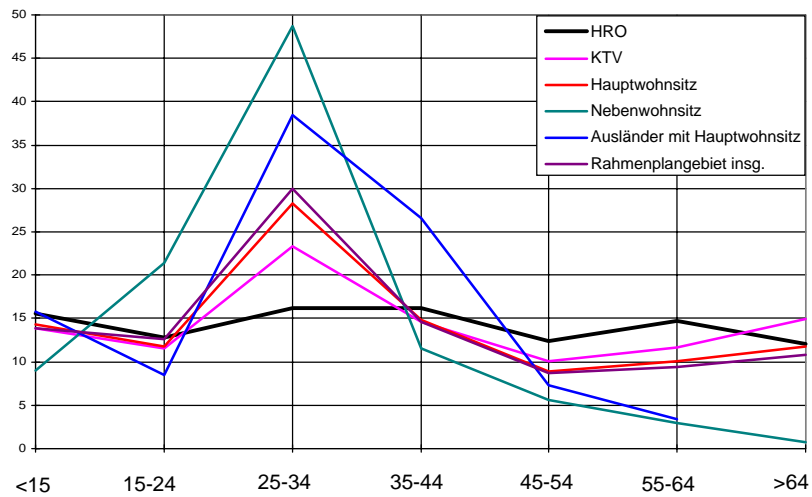
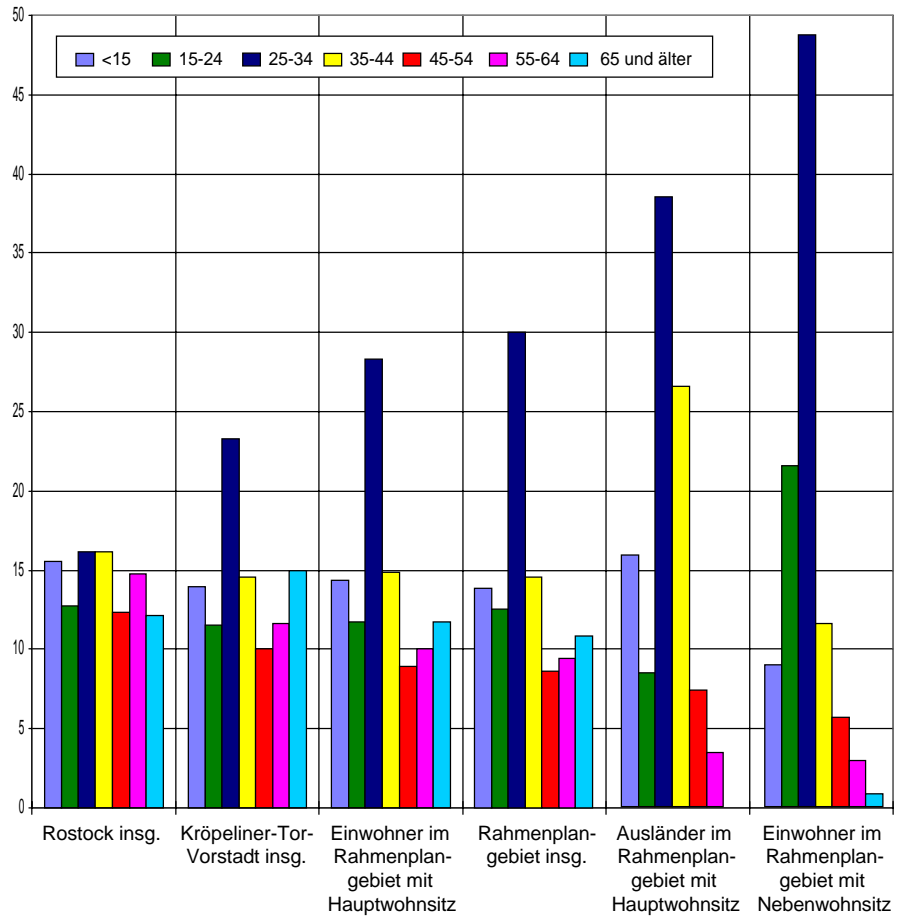
**Tab. 2 Anteile der Kinder, der Senioren und des Erwerbspersonenpotentials im Rahmenplangebiet im Vergleich am 30.9.96 (in Prozent)**

	insg.	<6 J.	6-14 J.	15-64 J.	>64 J.
Rahmenplangebiet	100,0	5,8	8,0	75,3	10,9
Rostock insg.	100,0	3,3	12,0	72,3	12,3
KTV zus. (ohne I Nord)	100,0	4,0	9,6	71,2	15,2

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

Entsprechend des überdurchschnittlichen Anteils von 20-34jährigen und des geringeren Anteils der unter 15- und über 65jährigen ist das Erwerbspersonenpotential im Viertel etwas größer als im Rostocker Durchschnitt. Die Quote von 75,3% der 15-64jährigen wird in Rostock nur von den Ortsteilen Lichtenhagen/Groß Klein (78,8%) und Schmarl (77,7%) übertroffen, die nach Dierkow/Toitenwinkel die von der Entstehungszeit wie auch vom Alter der Wohnbevölkerung her die jüngsten Ortsteile sind.

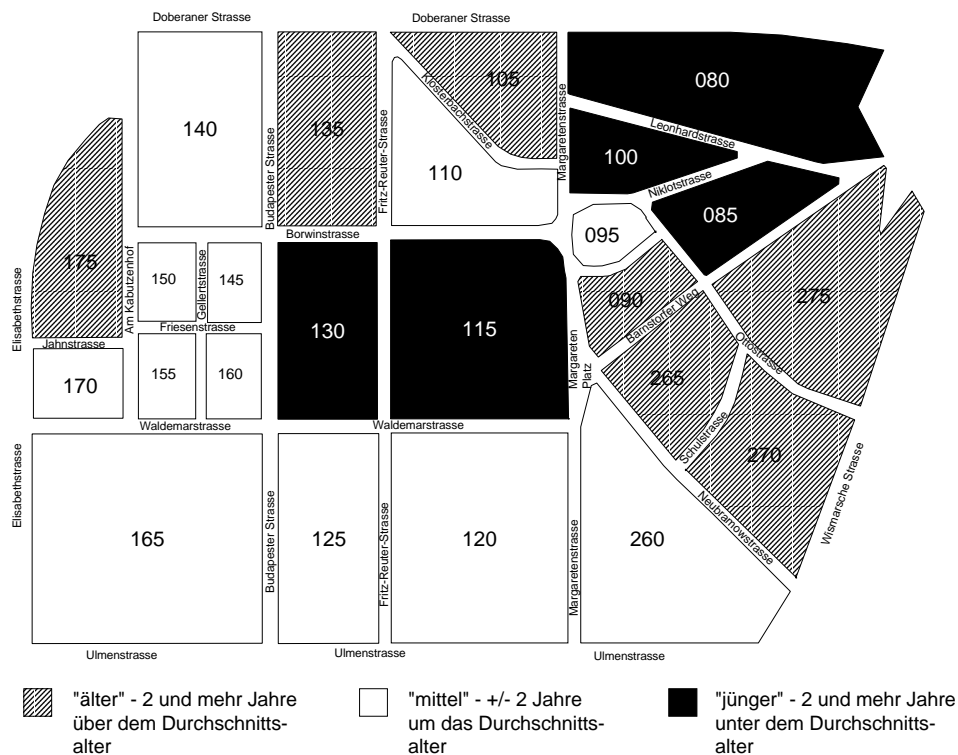
**Abb. 4 Altersstrukturen im Vergleich**



Grafik: Institut für Soziologie, Universität Rostock  
 Quelle: Hansestadt Rostock, Amt für Statistik und Wahlen, eigene Berechnungen

Das ungefähre Durchschnittsalter<sup>14</sup> im Rahmenplangebiet beträgt 36,2 Jahre und im Stadtvergleich liegen nur die Ortsteile Dierkow/Toitenwinkel (ca. 30 Jahre) und Lichtenhagen/Groß Klein (ca. 36 Jahre) darunter. Während das niedrige Durchschnittsalter in diesen Ortsteilen auf eine relativ homogene Bewohnerstruktur von jeweils jungen Familien mit kleinen Kindern (Dierkow/Toitenwinkel) bzw. Familien mit Heranwachsenden zurückgeht, hat das niedrige Durchschnittsalter im Rahmenplangebiet seine Ursache hauptsächlich im hohen Anteil der 20- bis 34jährigen.

**Abb. 5 Durchschnittsalter der Einwohner nach Wohnblöcken**



Grafik: Institut für Soziologie, Universität Rostock

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

Die Errechnung des ungefähren Durchschnittsalters erlaubt eine Differenzierung der Wohnblöcke nach Alter. Danach konzentrieren sich die "jungen" Wohnblöcke eher auf die Mitte des Viertels, während die "älteren" Wohnblöcke eher im Süden, bzw. auch im Nordosten liegen. Innerhalb der Wohnblöcke ist die Altersstruktur allerdings unterschiedlich. Der Anteil der Kinder unter 7 Jahren variiert z.B. zwischen 2,5% und 10,1%<sup>15</sup>, der der Kinder unter 15 Jahren zwischen 8,2% und 20,1 % und der der Senioren von 65 Jahren und älter zwischen 4,8% und 18,9%<sup>16</sup>. Der Zusammenhang zwischen mehr Älteren bzw. mehr Kindern in einem

<sup>14</sup> Das "Durchschnittsalter" wurde über die Mittelwerte der Alterskategorien ermittelt, stellt also nicht das wahre Durchschnittsalter dar, sondern nur einen Annäherungswert.

<sup>15</sup> Die folgenden Differenzierungen gelten nur noch für Bewohner mit Hauptwohnsitz.

<sup>16</sup> Im Block 265 wird ein noch höherer Wert erreicht, was aber bei nur 16 Bewohnern insgesamt wenig Aussagekraft hat.

Wohnblock und dem Durchschnittsalter ist aber nicht eindeutig. Es gibt in einigen Wohnblocks trotz eines höheren Anteils von Kindern kein geringeres Durchschnittsalter und umgekehrt bei mehr Älteren nicht automatisch ein höheres Durchschnittsalter. Mitunter sind in einigen Blocks sowohl mehr Kinder als auch mehr Senioren vertreten, was insgesamt für eine überwiegend heterogene demographisch-räumliche Struktur im Viertel spricht. Dennoch gibt es eine gewisse Konzentration von Älteren im Dreieck zwischen Barnstorfer Weg, Neubramowstraße und Wismarsche Straße sowie in Richtung Doberaner Straße in den Blocks 105, 135 sowie im Block 175. Kinder und Jugendliche sind etwas stärker in der Mitte des Viertels sowie im Bereich zwischen Niklotstraße und Barnstorfer Weg vertreten. Kleinkinder finden sich zudem auch etwas überdurchschnittlich in den Blocks 165, 145 und 155.

Insgesamt ergibt sich hinsichtlich der Altersstruktur eine gewisse diagonale Verteilung. In der Diagonale zwischen Block 80 und 165 liegen die vom Durchschnittsalter eher jüngeren Blocks sowie die Blocks mit einem höheren Kinderanteil. Rechts und links davon wohnen eher die Älteren, wobei die Blocks 125, 120 und 260 eher mittlere Altersgruppen beherbergen.

**4.1.5 Familienstand**

Die Hälfte der Einwohner des Rahmenplangebietes ist noch ledig, ein Drittel verheiratet und etwa 16% sind geschieden oder verwitwet. Gegenüber Rostock insgesamt der Anteil der Ledigen im Rahmenplangebiet überdurchschnittlich hoch. Da im Verhältnis weniger Kinder und Jugendliche - als typischerweise ledig - im Viertel leben, ist also besonders der Anteil der Ledigen in der erwachsenen Bevölkerung des Viertels höher als im Rostocker Durchschnitt. Der Anteil der Ledigen unter den 20 Jahre und älteren Einwohnern beträgt in der Tat 37,4% gegenüber 20,8% in Rostock (1994) insgesamt, wobei wahrscheinlich besonders die große Gruppe der 20 bis 34jährigen zu diesem hohen Wert beiträgt. Die amtlichen Daten zum Familienstand liegen nur ohne Altersdifferenzierung vor. Aus den Ergebnissen der Befragung im Rahmenplangebiet wird der genannte Zusammenhang aber deutlich, indem 93% der 20-24jährigen und 81% der 25-29jährigen ledig sind. Auch bei den 30-34jährigen sind noch fast 60% ledig, erst ab einem Alter von 35 Jahren ist die Mehrzahl der Befragten verheiratet.

Die Ledigen konzentrieren sich offensichtlich etwas stärker im, von der Innenstadt aus gesehen, hinteren Teil des Viertels sowie östlich von der Heiligen Geist Kirche.

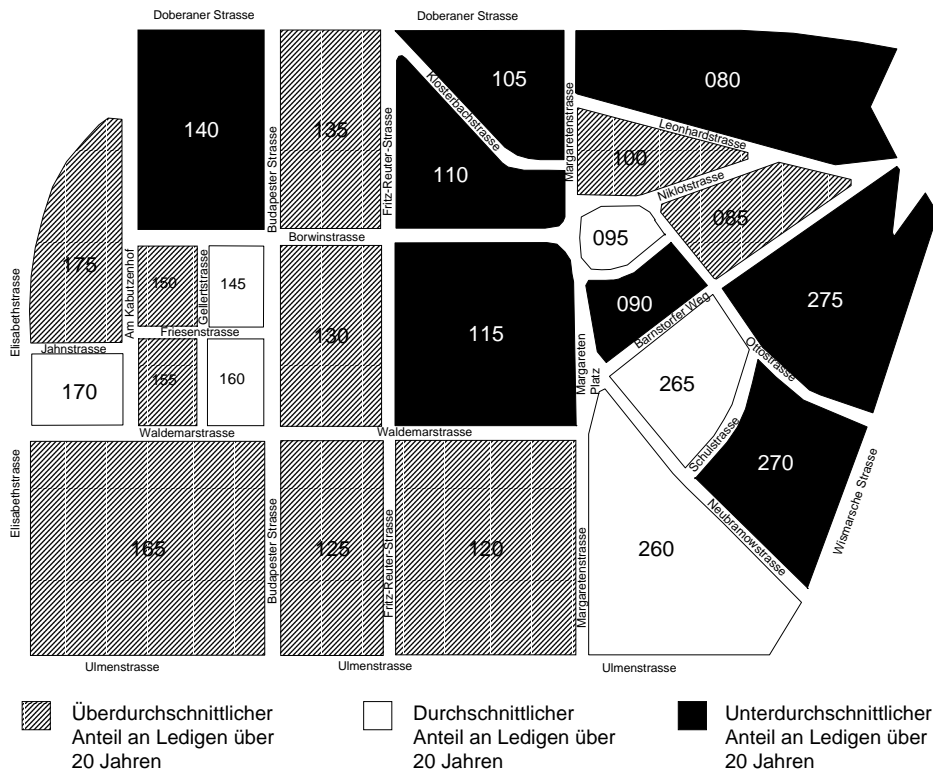
**Tab. 3 Einwohner im Rahmenplangebiet nach Familienstand (in Prozent)**

	Ledig	verheiratet	geschieden	verwitwet	gesamt
EW insg.	50,5	33,8	10,0	5,7	100,0
davon: mit Hauptwohnsitz	48,9	34,7	10,2	6,2	100,0
mit Nebenwohnsitz	67,4	23,6	9,0		100,0
zum Vergleich:					
Rostock insg.(1994, Hauptwohnsitz)	39,7	47,2	6,9	6,1	100,0

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

Angesichts der Alters- und Familienstandsstruktur sind also wahrscheinlich im Rahmenplan-  
gebiet relativ viele Single- und ggf. Paarhaushalte Unverheirateter zu finden. Insgesamt er-  
gibt sich aus der Betrachtung nach Alter und Familienstand, daß sich im Viertel offensichtlich  
junge Leute, vermutlich überwiegend Studenten, konzentrieren, was nur aus Zuwanderungen  
zu erklären ist, weil das Alter der anderen Bewohner nicht dieser Konzentration entspricht.  
D.h. es gibt im Viertel keine entsprechende Elterngeneration.

**Abb. 6 Ledigen-Anteil nach Blöcken (nur über 20jährige)**



Grafik: Institut für Soziologie, Universität Rostock  
Quelle: Hansestadt Rostock, Amt für Statistik und Wahlen, eigene Berechnungen

Überdurchschnittlich hoch ist auch der Anteil der Geschiedenen im Viertel und zwar insbe-  
sondere in den Altersgruppen zwischen 40 und 54 Jahren.

Weitere Aussagen hinsichtlich der Sozial- und demographischen Struktur der Bewohner  
lassen sich aus der amtlichen Statistik nicht gewinnen, die folgende Betrachtung bezieht sich  
daher ausschließlich auf die im November 1996 durchgeführten Erhebungen im Viertel.



## 4.2 Sozialstrukturelle Merkmale der Einwohner des Rahmenplangebietes

### 4.2.1 Behinderung

Von den Befragten gaben 4% an, behindert zu sein, bei 3,2% liegt der anerkannte Grad der Behinderung bei 50% und mehr, d.h. sie gelten als schwerbehindert. Der Anteil der Schwerbehinderten liegt im Rahmenplangebiet etwas unter dem Rostocker Durchschnitt von 4,3%.

**Tab. 4 Behinderte im Rahmenplangebiet nach Geschlecht (in Prozent)**

	insg	Frauen	Männer
keine Behinderung	96,0	96,4	95,7
Behinderte	4,0	3,6	4,3
darunter Schwerbehinderte (50% u.mehr)	3,2	3,1	3,3
insg.	100,0	100,0	100,0
N=	5948	2772	3176

Quelle: Bevölkerungsbefragung im URBAN-Rahmenplangebiet, gewichtet

Behindert sind überwiegend Bewohner, die älter als 45 Jahre sind. Angesichts des geringeren Anteils dieser Altersgruppe im Rahmenplangebiet erklärt sich auch die niedrigere Quote an Schwerbehinderten. Dem Zusammenhang von Alter und Behinderung entsprechend findet sich die höchste Schwerbehindertenquote im Quartier<sup>17</sup> 6, d.h. in den Wohnblocks 260 bis 275, wo ein relativ hoher Altersdurchschnitt zu verzeichnen ist.

### 4.2.2 Schulbildung

Hinsichtlich der Schulbildung der Einwohner überwiegen mit ca. 60% der Abschluß der 10. Klasse zusammen mit den weiterführenden Abschlüssen Fachhochschulreife und Abitur, wobei jeweils 30% entweder mittlere Reife oder weiterführende Abschlüsse haben. Der mit fast einem Viertel relativ hohe Anteil an Abiturienten überrascht angesichts einer großen Zahl von Studenten im Viertel nicht.

Nach Altersgruppen zeigt sich eine typische Verteilung der Schulbildung, die die Entwicklung des Bildungssystems in der DDR widerspiegelt. Je älter die Bewohner sind, um so höher ist der Anteil der Hauptschulabschlüsse, bzw. auch der Personen ohne Schulabschluß. Umgekehrt steigt mit abnehmendem Alter der Anteil der Abiturienten. Der Abschluß der 10.Klasse ist dominant für die Altersgruppe der 30- bis 50jährigen. Die über 64jährigen verfügen im Durchschnitt über den niedrigsten Schulabschluß, während die unter 35jährigen die höchste Schulbildung haben.

Hinsichtlich der Schulbildung sind alle Wohnblocks und Quartiere gleichermaßen heterogen zusammengesetzt. Ebenso wenig gibt es nennenswerte Unterschiede zwischen den Geschlechtern.

<sup>17</sup> Im Folgenden kann aus Datenschutzgründen und z.T. aus methodischen Gründen (zu geringe Fallzahlen) überwiegend keine Differenzierung nach Wohnblöcken mehr vorgenommen werden. Um eine ungefähre räumliche Zuordnung zu ermöglichen, wurde das Gebiet in sechs Quartiere unterteilt, in denen jeweils (grob) 1.000 Menschen leben. Die Daten der Befragung wurden entsprechend aggregiert. (siehe Abb. A 2 im Daten- und Materialienband)

**Tab. 5: Schulbildung der Einwohner im Rahmenplangebiet nach Geschlecht (in Prozent)**

	Frauen	Männer	insg.
noch Schüler bzw. noch nicht schulpflichtig	14,1	16,6	15,4
ohne Abschluß 8. Klasse	6,6	4,3	5,4
8. Klasse	16,1	15,9	16,0
10. Klasse	31,1	29,9	30,5
Fachhochschulreife	6,7	8,4	7,6
Abitur	23,9	23,1	23,4
anderer Abschluß	1,5	1,9	1,7
insg.	100,0	100,0	100,0
N=	2706	3109	5815

Quelle: Bevölkerungsbefragung im URBAN-Rahmenplangebiet, gewichtet

#### 4.2.3 Berufliche Qualifikation

Von den Viertelbewohnern befinden sich gegenwärtig 15,4% noch in schulischer Ausbildung bzw. sind noch nicht schulpflichtig, 8,9% studieren noch, ohne einen anderen Berufsabschluß nachweisen zu können und ca. 1% befindet sich in beruflicher Ausbildung. Bei den restlichen knapp 75% mit einem beruflichen Qualifikationsabschluß zeigt sich eine für DDR-Verhältnisse eher typische Verteilung.

**Tab. 6 Berufliche Qualifikation der Einwohner im Rahmenplangebiet nach Geschlecht**

Qualifikation	insg.	Frauen	Männer
ohne Abschluß	6,9	9,2	4,7
Teilfacharbeiter	4,2	4,7	3,6
Facharbeiter	55,0	53,0	56,9
Handels-/Berufsfachschule	2,2	3,6	0,9
Meister/Techniker	6,2	4,3	7,9
Fachhochschulabschluß	9,9	13,7	6,3
Hochschulabschluß	15,1	10,8	19,1
anderer Abschluß	0,6	0,7	0,5
insg.	100,0	100,0	100,0

Quelle: Bevölkerungsbefragung im URBAN-Rahmenplangebiet, gewichtet nur bezogen auf die Erwachsenen

Die Mehrzahl hat einen Facharbeiterabschluß, jeder Vierte einen Universitäts- oder Fachhochschulabschluß und nur jeder Zehnte ist ohne abgeschlossene Berufsausbildung bzw. ist nur Teilfacharbeiter. Nach Angaben des Sozialreports von 1994 liegt der Anteil der Höherqualifizierten in den neuen Bundesländern insgesamt ebenfalls bei 25%, der Anteil der Facharbeiter war mit 68% etwas höher als im Rahmenplangebiet, dafür lag der Anteil der Ungelernten bei nur 5,8%. Die Abweichungen vom allgemeinen Durchschnitt sind nicht so gravie-

rend, daß man davon ausgehen muß, im Viertel ein besonders hohes Potential an sozialer Benachteiligung aufgrund ungenügender Qualifikation vorzufinden.

Zumal, wenn man berücksichtigt, daß eine unterdurchschnittliche Qualifikation überwiegend eine Frage des Alters ist, d.h. daß mit zunehmendem Alter die Zahl der Ungelernten zunimmt. Hier spiegelt sich bei den Erwachsenen die Veränderung der beruflichen Qualifikationsmöglichkeiten in Verlauf der DDR-Historie. Die veränderten Bedingungen beruflicher Qualifikation nach der Wende sind jedoch ebenso zu erkennen, indem von den jungen Viertelbewohnern zwischen 15 und 24 Jahren immerhin 19% weder in schulischer oder beruflicher Ausbildung sind, noch über eine abgeschlossene Berufsausbildung verfügen. Bei mehr als einem Drittel der Jugendlichen ist der fehlende Berufsabschluß wahrscheinlich ein Ergebnis einer bisher erfolglosen Suche nach einem Ausbildungsplatz, sie sind gegenwärtig arbeitslos. Ein weiteres Drittel ist ohne Berufsabschluß erwerbstätig und beim letzten knappen Drittel liegt der Grund wahrscheinlich darin, daß vor Antritt einer Berufsausbildung zunächst der Wehr- oder Zivildienst absolviert werden muß, bzw. ein Erziehungsjahr eingeschaltet ist.

Frauen haben etwas häufiger als Männer keine abgeschlossene Ausbildung und verfügen häufiger über einen Fachhochschulabschluß, während Männer eher eine Hochschulqualifikation haben, was auch typisch für die Qualifikationsstruktur der DDR war.

Nach Quartieren differenziert gibt es mit zwei Ausnahmen keine nennenswerten Unterschiede in der Qualifikationsstruktur. Im Quartier 3 ist der Facharbeiteranteil geringer, zugunsten eines höheren Anteils von Hochschulabsolventen. Im Quartier 5 verhält es sich genau umgekehrt.

#### 4.2.4 Erlernte Berufe

Jeweils etwa 46,5% der Befragten mit qualifiziertem Berufsabschluß haben entweder einen gewerblichen Beruf oder eine Dienstleistungstätigkeit erlernt, 7% sind Ingenieure oder Techniker<sup>18</sup>. Die gewerblichen Berufe konzentrieren sich auf Metallberufe (11,9%) und Elektrikerberufe (5,7%) sowie Bau- und Ausbauberufe (12,8%). Die Dienstleistungstätigkeiten konzentrieren sich auf kaufmännische Berufe (Verkäuferin, Kaufmann etc.) (16,9%), sowie auf Sozial- und Erziehungsberufe als Kategorie der eher qualifizierteren Dienstleistungsberufe (einschl. Akademiker, Künstler etc.)(12%). Büroberufe (Sachbearbeiter und Bürohilfskräfte) sind vergleichsweise gering vertreten (4,7%). Es wird keine Konzentration auf Berufsgruppen erkennbar, bei denen angesichts der gegebenen Arbeitsmarktsituation von durchschnittlich schlechteren Arbeitsmarktchancen ausgegangen werden muß, die Struktur der erlernten Berufe relativ heterogen.

Differenziert nach Quartieren sind keine systematischen Unterschiede zu erkennen. Nach Geschlecht unterschieden hingegen ergibt sich eine typische Verteilung: Männer haben überwiegend einen gewerblichen Beruf erlernt, Frauen mehrheitlich einen Dienstleistungsbe-

<sup>18</sup> Von den Befragten ohne Berufsabschluß bzw. mit Teilfacharbeiterabschluß waren ebenfalls 46% in gewerblichen Berufen tätig, 54% haben Berufserfahrungen aus Dienstleistungstätigkeiten.

ruf. Nur bei den sonstigen gewerblichen Berufen sind sie etwas überdurchschnittlich vertreten, wobei es sich überwiegend wiederum um meist frauentypische Berufe im Bereich Ernährung, Textil und Lager/Versand handelt.

**Tab. 7 Erlerner<sup>1</sup> Beruf nach Geschlecht**

	insg.	Frauen	Männer
Landw./Forst/Bergb.	6,0	6,2	5,8
Schlosser/Elekt.	17,6	3,2	30,0
Bau/Ausbau	12,8	2,2	22,0
sonst. gewerb. Ber.	9,9	11,0	9,0
Ing./Techniker	7,0	3,6	9,9
kaufm. Beruf	16,9	29,0	6,5
Verkehr	2,7	1,0	4,2
Büro	4,7	9,8	0,2
Sozial./Erzieh.	12,4	17,4	8,0
Gesundheit	7,2	11,1	3,9
sonst. Dienstl.	2,8	5,5	0,5
insg.	100,0	100,0	100,0

<sup>1)</sup> Ohne Schüler, Studenten, Auszubildende, nur Personen mit abgeschlossener Berufsausbildung

Quelle: Bevölkerungsbefragung im URBAN-Rahmenplangebiet, gewichtet

Nach Alter und Geschlecht unterschieden, zeigt sich bei den Frauen mit Ausnahme der 45-54jährigen ein Trend, daß mit zunehmendem Alter der Anteil der gewerblichen Berufe sinkt, die jüngeren Frauen besonders zwischen 20 und 24 Jahren also am häufigsten einen, oft qualifizierten Beruf als Schlosserin, Elektrikerin usw. gelernt haben. Diese Gruppe hat ihre Ausbildung wahrscheinlich noch zu DDR-Zeiten begonnen und z.T. auch abgeschlossen. Bei den noch jüngeren Frauen, die nach der Wende eine Ausbildung gemacht haben, findet sich hingegen keine mehr mit einem gewerblichen Beruf.

Bei den Männern ist der Trend bis zu einem Alter von 55 Jahren umgekehrt. Je jünger Männer sind, um so häufiger haben sie einen Dienstleistungsberuf erlernt. Nur bei den bereits überwiegend verrenteten Männern ab 55 Jahren ist der Anteil der Dienstleistungsberufe noch höher als bei den jungen Männern.

### 4.3 Erwerbsbeteiligung und Erwerbsstatus

#### 4.3.1 Nichterwerbspersonen

Wie schon erläutert, gehören drei Viertel der Bewohner zu den erwerbsfähigen Personen zwischen 15 und 64 Jahren. Die 14% Kinder und Jugendlichen sowie die 11% Älteren zählen aufgrund ihres Alters bereits zu den Nichterwerbstätigen. Von den verbleibenden 75% gehört fast ein Drittel (31,8%) ebenfalls zu den Nichterwerbspersonen, indem sie Schüler, Studenten, Rentner, Hausfrauen o.ä. sind.

**Tab. 8 Erwerbsstatus der erwerbsfähigen Personen (15 - 64 Jahre) nach Geschlecht**

	insg.		Frauen		Männer	
	% von insg.	% von Zeile 1	% von insg.	% von Zeile 1	% von insg.	% von Zeile 1
<b>1 Erwerbspersonen</b>	68,3	100,0	67,2	100,0	69,2	100,0
2 davon: selbständig	5,7	8,3	2,6	3,9	8,4	12,1
3 mithelfende Familienangehörige	0,6	0,9	1,4	2,1	0	0,0
4 regulär Vollzeit beschäftigt	33,4	48,9	30,6	45,5	35,7	51,6
5 regulär Teilzeit beschäftigt	3,1	4,5	6	8,9	0,6	0,9
6 ABM	0,8	1,2	0,4	0,6	1,1	1,6
7 FuU	2,1	3,1	2,6	3,9	1,7	2,5
8 arbeitslos, Leistungsempfänger	16,7	24,5	18,7	27,8	15	21,7
9 arbeitslos, keine Leistungen	5,2	7,6	4,2	6,3	6,1	8,8
10 Sozialhilfeempfänger ohne anderen Status	0,7	1,0	0,7	1,0	0,6	0,9
	% von insg.	% von Zeile 11	% von insg.	% von Zeile 11	% von insg.	% von Zeile 11
<b>11 Nichterwerbspersonen</b>	31,8	100,0	32,9	100,0	30,8	100,0
12 davon: Erziehungsjahr	2	6,3	4,2	12,8	0	0,0
13 Schüler	3,2	10,1	2	6,1	4,2	13,6
14 Studenten	16,5	51,9	15,2	46,2	17,7	57,5
15 Wehrdienst	0,4	1,3	0	0,0	0,7	2,3
16 Erwerbsunfähigkeitsrente	1,8	5,7	1,4	4,3	2,2	7,1
17 Vorruhestand	3,6	11,3	5	15,2	2,4	7,8
18 Frührentner (ab 60)	3,4	10,7	3,2	9,7	3,6	11,7
19 Hausfrau/mann	0,9	2,8	1,9	5,8	0	0,0
20 insg	100		100		100	
N=	5815		2706		3109	

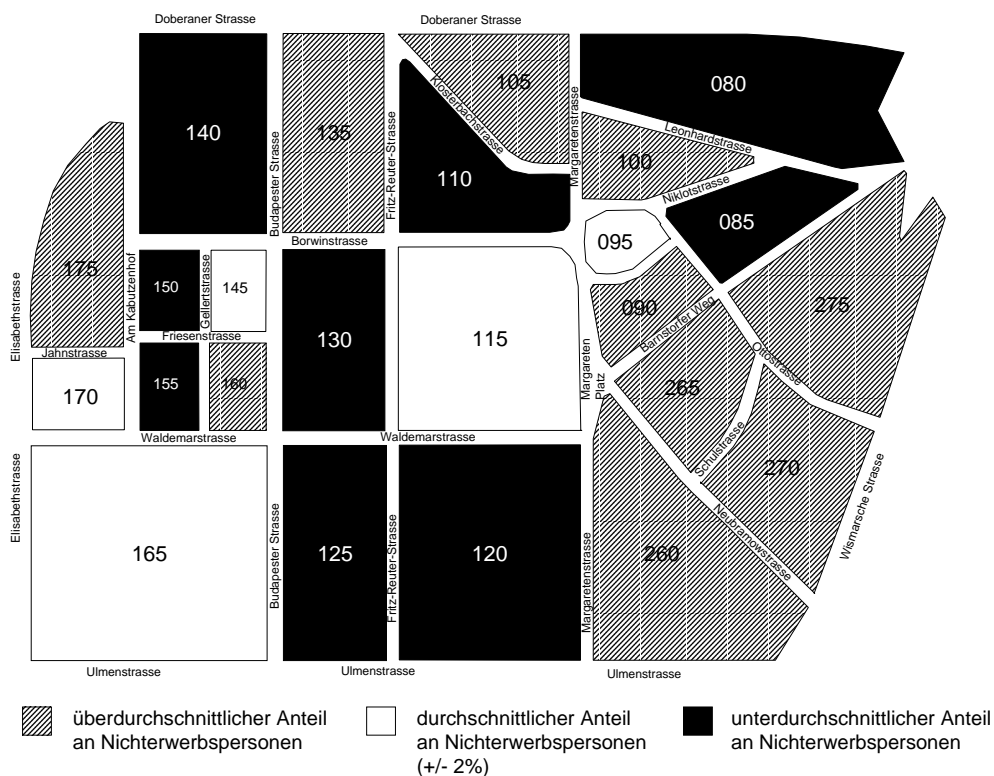
Quelle: Bevölkerungsbefragung im URBAN-Rahmenplangebiet, gewichtet

Der hohe Grad von Frühverrentungen und des Vorruhestandes wird bei den zwischen 55 und 64 Jahre alten Bewohnern deutlich, indem 61,5% davon bereits eine Rente beziehen. Zu den Rentenbeziehern hinzu kommt dann noch die kleine Gruppe der Erwerbsunfähigen aus den mittleren Altersgruppen. Auf der anderen Seite des Altersspektrums sind es die 15- bis 20jährigen, die die Zahl der Nichterwerbspersonen erhöhen, indem drei Viertel dieser Altersgruppe noch zur Schule geht.

Zusammengenommen einschließlich der Kinder und Altersrentner liegt der Anteil der Nichterwerbspersonen im Rahmenplangebiet bei 48,2%, was nur wenig über dem (allerdings nur grob abschätzbaren) Rostocker Durchschnitt von ungefähr 42% liegt. Daß der Anteil im Viertel höher ist, liegt an der im Verhältnis höheren Zahl der hier wohnenden Studenten. Die Zahl der in Rostock Studierenden macht in der Stadt 4% der Bevölkerung aus, im Rahmenplangebiet sind jedoch fast 13% der Wohnbevölkerung Studenten. Die Konzentration von Studenten im Rahmenplangebiet ist mithin, ganz der Altersstruktur und dem Familienstand entsprechend, ein besonderes Strukturmerkmal dieses Stadtviertels.

Nach Geschlecht differenziert gibt es keine bemerkenswerten Unterschiede zwischen dem Verhältnis von Erwerbs- und Nichterwerbspersonen. Nach Altersgruppen orientiert sich deren Verteilung am Vorhandensein alternativer gesellschaftlicher Rollen zur Erwerbstätigkeit. Bei den jungen Leuten ist der Anteil der Nichterwerbspersonen aufgrund schulischer Ausbildung hoch und bei den älteren wegen der Verrentung. In der Altersgruppe zwischen 30 und 55 Jahren liegt hingegen der Anteil der Erwerbspersonen bei über 90%. Als Nichterwerbstätige tauchen hier nur vereinzelt Hausfrauen, EU-Rentner und z.T. Studenten oder Frauen im Erziehungs-jahr auf.

**Abb. 7 Verteilung der Nichterwerbspersonen nach Wohnblöcken**



Räumlich gesehen ist der Anteil der Nichterwerbspersonen in den Quartieren 1 und 6 überdurchschnittlich, wobei in Quartier 6 die Rentner dominieren, während in Quartier 1 eher die Studenten das Übergewicht haben. Nach einzelnen Wohnblöcken unterschieden reicht der Anteil der Nichterwerbspersonen von 32% bis 64%, wobei die Werte für die Blocks aber mit Vorsicht zu genießen sind, weil aufgrund kleiner Fallzahlen bei der Gewichtung unkontrollierbare Effekte entstehen können. Andererseits fügt sich das Bild der Verteilung z.T. in das der Verteilung nach dem Durchschnittsalter. Gerade in den Blöcken 270, 275, 175, 135 und 105 mit einem hohen Durchschnittsalter ist die Zahl der Nichterwerbspersonen wegen der dort wohnenden Rentner überdurchschnittlich.

#### 4.3.2 Erwerbspersonen

Als Erwerbspersonen dem Arbeitsmarkt prinzipiell zur Verfügung stehen nur knapp die Hälfte aller Bewohner, bzw. etwas mehr als zwei Drittel der erwerbsfähigen Personen. In Rostock insgesamt sind hingegen schätzungsweise drei Viertel der *Erwerbsfähigen* auch tatsächlich *Erwerbspersonen*. Indem von dieser Gruppe der Erwerbspersonen wiederum nur knapp zwei Drittel tatsächlich *erwerbstätig* und etwas mehr als ein Drittel arbeitslos, in FuU oder Sozialhilfeempfänger sind, ergibt sich, daß weniger als die Hälfte der Befragten im erwerbsfähigen Alter (43,6%) einer bezahlten Tätigkeit nachgeht. In Rostock beträgt dieser Wert, errechnet anhand der Beschäftigtenstatik schätzungsweise deutlich über 60%. Die sich aus dieser Differenz ergebende Aussage, daß im Umkehrschluß der *Anteil der Erwerbslosen* im Rahmenplangebiet mit im Sample 36,2% doppelt so hoch wie Stadtdurchschnitt sein muß, kann allerdings nicht mit letzter Sicherheit getroffen werden.

#### 4.3.3 Methodischer Exkurs

Aufgrund methodischer Probleme, die bei einer Befragung durch Interviewer oft nicht zu vermeiden sind, besteht die Möglichkeit, daß das Verhältnis von Erwerbstätigen und Nichterwerbstätigen systematisch verzerrt ist. Dies kann dann der Fall sein, wenn das Zufallssystem zur Auswahl der Stichprobe von den Interviewern nicht konsequent durchgehalten wird. Wird das angewandte, am Ermitteln einer „Zielwohnung“ durch abzählen von Wohnungen in einer festgelegten Route orientierte System nicht eingehalten, hat nicht jeder Haushalt die gleiche Chance (im Falle der Befragung 1 zu 5) in die Befragung einbezogen zu werden. Sich nicht ans System halten, heißt dabei, die Quote an Interviews nicht durch mehrfaches Anlaufen einer Zielwohnung und ggf. von festgelegten Ersatzwohnungen zu erfüllen. Statt dessen wird die Auswahl dem Zufall zu überlassen, nämlich ob in irgendeiner Wohnung des Hauses jemand zufällig, überwiegend tagsüber oder am späten Nachmittag, anwesend ist oder nicht. Bei diesem Zufalls“system“ haben logischerweise Erwerbstätige eine geringere Chance, befragt zu werden, als Arbeitslose, Rentner und andere, die sich aufgrund ihres Status üblicherweise eher tagsüber Zuhause aufhalten. Aufgrund einiger Hinweise bei der Kontrolle der Interviewer und bei der Auswertung besteht der Verdacht, daß auch im vorliegenden Sample eine leichte Verzerrung gegeben ist.

Bei den Altersrentnern über 64 Jahren bzw. Frauen über 60 Jahren zeigt sich die Verzerrung in der Tat. Über die Gewichtung der Befragungsdaten nach Altersgruppen kann sie jedoch zurechtgerückt werden, d.h. der Anteil der Altersrentner wird auf ihren Anteil, den die ent-

sprechende nur aus Rentnern bestehende Altersgruppe in der Grundgesamtheit hat, heruntergerechnet. Bei einem Vergleich der Daten wird deutlich, daß der Anteil der Rentner im gewichteten Sample nur etwa 60% von dem entspricht, den er im ungewichteten Sample hat. Dies entspricht der überdurchschnittlichen Chance befragt zu werden von 1 zu 3, und nicht von 1 zu 5, wie das eigentliche Zufallssystem dies vorsah. Geht man davon aus, daß die höhere Chance von 1 zu 3 auch für Arbeitslose gilt, dann reduziert sich die errechnete Arbeitslosenquote von 35,4% auf nur 21%.

Andererseits gehört es zu den Erfahrungen empirischer Sozialforschung, daß sich das Antwortverhalten u.a. zwischen Ruheständlern und sozial Benachteiligten dahingehend unterscheidet, daß z.B. Arbeitslose relativ häufiger eine Befragung verweigern als Rentner. Besonders Gruppen am unteren Rande des sozialen Spektrum sind über Befragungen kaum zu erreichen. Dieses Antwortverhalten gab es auch im Rahmenplangebiet, indem Sozialhilfeempfänger fast durchweg verweigert haben. Diese Gruppe konnte zwar durch Daten des Sozialamtes hinzugerechnet werden, aber es ist nicht ausgeschlossen, daß andere Arbeitslose auch häufiger die Antworten verweigert haben. Dies würde dann einen Teil der Übererfassung wieder kompensieren, so daß möglicherweise ein Chancenverhältnis von 1 zu 4 entsteht, was entsprechend hochgerechnet einer Arbeitslosenquote von ca. 28% entspricht.

Angesichts eines erhöhten Anteils an Sozialhilfeempfängern im Rahmenplangebiet, eines leicht überdurchschnittlichen Anteils von weniger Qualifizierten sowie eines hohen Anteils Heranwachsender zwischen 18 und 24 Jahren mit oft vorhandenen Schwierigkeiten beim Berufseinstieg ist es auf jeden Fall plausibel, von einer deutlich überdurchschnittlichen Arbeitslosenanzahl im Rahmenplangebiet auszugehen. Ebenso, wenn man davon ausgeht, daß die in der Literatur vertretene These, in den zum „Auswohnen“ liegengelassenen Altbauvierteln hätten sich die weniger Privilegierten und „Querulanten“ der DDR-Gesellschaft konzentriert (vgl. Häußermann 1996) und man annimmt, daß dieser Personenkreis mit möglicherweise auch heute schlechteren Arbeitsmarktchancen weiterhin im Viertel präsent ist, dann ist die überdurchschnittliche Arbeitslosigkeit dort von großer Plausibilität.

Anders als mit diesen Zusammenhängen läßt sich die erhöhte Arbeitslosenquote im Rahmenplangebiet auch kaum erklären, weil hinsichtlich anderer sozialer und persönlicher Merkmale, bei denen man i.d.R. von höheren Arbeitsmarktrisiken ausgehen muß, keine Konzentration feststellbar ist, sondern die Strukturen hinsichtlich Beruf, Alter usw. sehr heterogen sind. Letztlich kann keine genaue Arbeitslosenquote angegeben bzw. errechnet werden, weil die notwendigen Bezugsgrößen fehlen. Mit allergrößter Wahrscheinlichkeit liegt sie zwischen 21% und 28%, was auf jeden Fall einen erhöhten Handlungsbedarf in Hinsicht auf soziale Maßnahmen, wie auch einen Schutz vor Verdrängung erfordert. In der weiteren Analyse wird aus Mangel an zuverlässigen Gewichtungsfaktoren für die Arbeitslosigkeit weiter mit der Arbeitslosenquote von 35,4% im Sample argumentiert.



**4.3.4 Erwerbslose**  
**4.3.4.1 Sozialhilfeempfänger**

Von den Erwerbspersonen sind 36,2% nicht erwerbstätig, weil sie arbeitslos (32,1%)<sup>19</sup>, in einer Fortbildung/Umschulung (3,1%) oder reine Sozialhilfeempfänger<sup>20</sup> sind (1%). Sozialhilfeempfänger sind dabei insgesamt eine besondere Gruppe, weil dies kein eigener Erwerbsstatus ist, sondern quer zu anderen Status liegt. Die Mehrzahl der erwachsenen Sozialhilfeempfänger ist arbeitslos gemeldet, zum Teil mit, zum Teil ohne Leistungsbezug, es gibt nur einige wenige Personen, die im Sample nur Sozialhilfeempfänger sind. Hier wurde kein anderer Status angekreuzt bzw. ist aus den Daten des Sozialamtes nicht zu erkennen, welcher Status eigentlich vorliegt. Sozialhilfeempfänger sind sowohl unter den Nichterwerbspersonen (Kinder, Rentner), als auch unter den Erwerbspersonen (Arbeitslose und sogar Erwerbstätige mit geringem Einkommen) vertreten. Gesondert lassen sie sich jeweils nicht ausweisen, weil man dadurch die Auswertung unnötig verkomplizieren und wegen der kleinen Fallzahlen schnell an die Grenzen des nach dem Datenschutzgesetz Möglichen geraten würde. Deshalb werden sie an dieser Stelle als Sondergruppe behandelt, obwohl sie jeweils das Bild der anderen Gruppen aus Nichterwerbstätigen, Arbeitslosen und Erwerbstätigen mitbestimmen.

**Tab. 9 Verteilung der Sozialhilfeempfänger auf die Erwerbsstatusgruppen**

	%
Anteil der Sozialhilfeempfänger an der Wohnbevölkerung	6,0
von den Sozialhilfeempfängern sind:	
erwerbstätig	4,0
arbeitslos	58,0
Rentner	2,0
Nichterwerbstätige (überw. Kinder)	24,0
nur Sozialhilfeempfänger	12,0

Quelle: Sozialamt Rostock, eigene Berechnungen, Daten vom Mai 1996

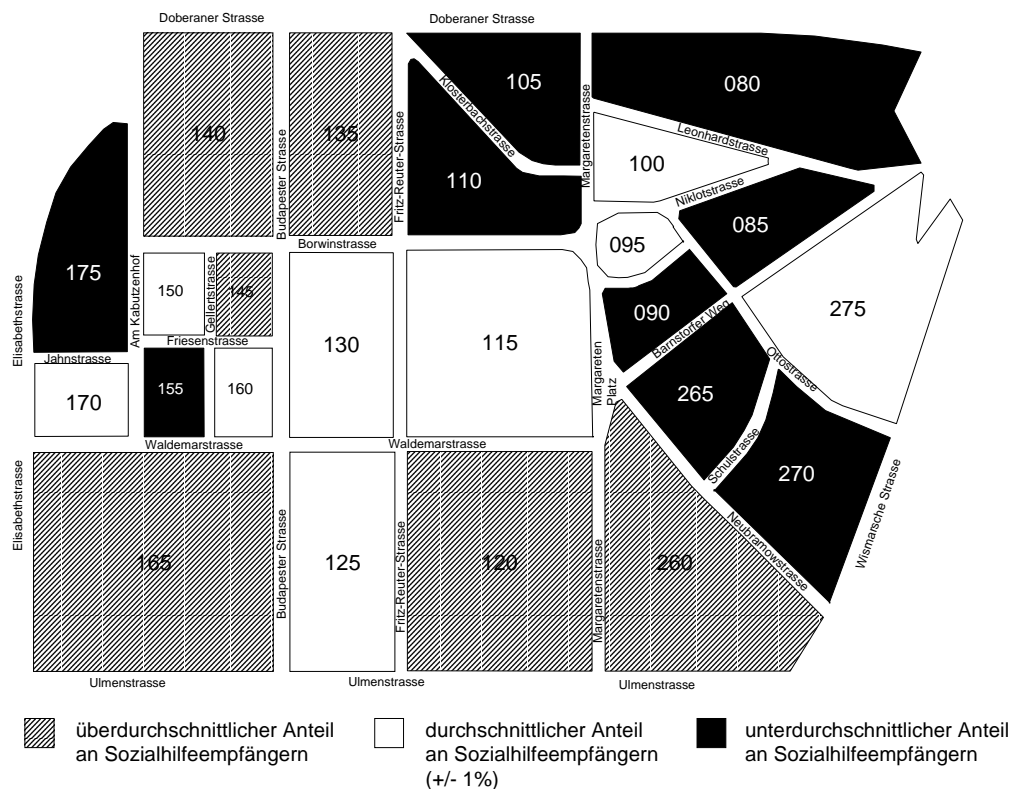
Über die Hälfte aller Sozialhilfeempfänger im Rahmenplangebiet ist arbeitslos, jeder Vierte ist nichterwerbstätig, wobei es sich überwiegend um Kinder handelt, deren Eltern arbeitslos sind. Stellt man den Bezug zwischen Kindern und deren arbeitslosen Eltern her, so ist für drei Viertel der Sozialhilfeempfänger Arbeitslosigkeit ein wesentlicher Grund für den Sozialhilfebezug. Nach Altersgruppen gerechnet gilt ebenfalls für 75,6% der 20 bis 64 Jahre alten Sozialhilfeempfänger, daß sie arbeitslos sind. Etwa 5% dieser Altersgruppe geht einer Erwerbstätigkeit nach, die jedoch nicht ausreicht, um den Lebensunterhalt zu sichern (z.T. Teilzeit oder geringfügige Beschäftigung). 8% sind nichterwerbstätig, wobei überwiegend Hausfrau als Status angegeben ist, und 10% sind keiner anderen Statusgruppe zuzuordnen.

<sup>19</sup> Der Anteil der Arbeitslosen an den Erwerbspersonen ist geringer als die Arbeitslosenquote, weil diese sich nur auf die Summe von abhängig Erwerbstätigen und Arbeitslosen bezieht. Selbständige gehen bei der bundesdeutschen Quote nicht in die Berechnung ein, ganz im Gegensatz zur europäischen Methode, die alle Erwerbspersonen einschl. Selbständige umfaßt. In einigen Tabellen des Anhangs sind wegen der ansonsten oft zu geringen Fallzahlen auch die Selbständigen mit eingerechnet worden, so daß die Quote dort geringer ausfällt.

<sup>20</sup> Nur laufende Hilfe zum Lebensunterhalt (HLU)

Die Ursache für die Arbeitslosigkeit ergibt sich für einen Teil der Sozialhilfeempfänger offensichtlich aus einer geringen schulischen und beruflichen Qualifikation. Mit 22,8% ist der Anteil der 8.Klasse Abschlüsse im Vergleich zu den Bewohnern insgesamt (16%) sehr hoch, zumal wenn man berücksichtigt, daß die meisten Sozialhilfeempfänger jünger als 40 Jahre sind. Bei diesen Altersgruppen spielt der 8.Klasse Abschluß ansonsten nur noch mit weniger als 10% eine Rolle. Feststellbar ist ebenso eine durchschnittlich geringere berufliche Qualifikation. Der Anteil der HLU-Empfänger ohne Berufsabschluß ist fast dreimal so hoch wie im Durchschnitt bei den Bewohnern und beträgt bei den über 20jährigen 18,7%. Ein Teil der Sozialhilfeempfänger weist damit typische Merkmale für unterdurchschnittliche Arbeitsmarktchancen auf.

**Abb. 8 Verteilung der Sozialhilfeempfänger im URBAN-Rahmenplangebiet (Empfänger von laufender Hilfe zum Lebensunterhalt pro 1000 Einwohner 5/96)**



Grafik: Institut für Soziologie, Universität Rostock  
 Berechnet auf Basis der Bevölkerungszahlen vom 30.9.1996  
 Quelle: Sozialamt der Stadt Rostock, Amt für Statistik und Wahlen, eigene Berechnungen

Arbeitslosigkeit allein ist aber nicht immer nur der Grund für den Sozialhilfebezug. Hinzu kommt für viele, daß sie sich in einer spezifischen sozialen Lage befinden, die oft nichts anderes als den Sozialhilfebezug zuläßt. Etwa 17% der Haushalte dieser Gruppe sind z.B. Alleinerziehendenhaushalte, was im Verhältnis zur Stadt insgesamt (ca. 23%) ein geringer Anteil ist. Nach Familienstand sind 60% der über 20jährigen ledig, 31% sind geschieden, verheiratet, aber getrennt lebend oder verwitwet. Nur 9% sind verheiratet. Zwar leben einige

der Ledigen und Geschiedenen mit anderen in Partnerschaften zusammen, jedoch handelt es sich bei den Sozialhilfeempfängern überwiegend um einen Personenkreis, der keinen Rückhalt durch eine („Normal“)Familie hat. 61% leben allein, wobei zwei Drittel davon Männer sind, 17%, ausschließlich Frauen, bilden als Alleinerziehende eine sog. „unvollständige“ Familie und nur 19% leben als verheiratete oder unverheiratete Partner als Paar oder als Familien mit Kindern zusammen. Alle übrigen sind Sonderformen wie Wohngemeinschaften oder Haushalte, die durch andere verwandtschaftliche Beziehungen strukturiert sind.

Die Problemlagen der drei Hauptgruppen sind wahrscheinlich sehr unterschiedlich zu beschreiben. Alleinerziehende beziehen Sozialhilfe, weil sie aufgrund der alleinigen Zuständigkeit für die Versorgung und Betreuung ihrer Kinder keiner Erwerbsarbeit nachgehen können. Bei Paaren und Familien dürfte der Hintergrund des HLU-Bezugs eher darin liegen, ein zu geringes Erwerbseinkommen oder zu geringes Arbeitslosengeld zu beziehen. Gleiches gilt für die Alleinlebenden. Besonders bei dieser Gruppe handelt es sich wahrscheinlich um jene bereits in die DDR-Gesellschaft nicht integrierten oder nicht integrierbaren Personen, die als sog. „Problembürger“ im Viertel angesiedelt wurden.

Die Sozialhilfeempfänger verteilen sich über das gesamte Rahmenplangebiet. Leicht überdurchschnittliche Anteile finden sich eher, von der Innenstadt aus gesehen, im „hinteren“ des Viertels, d.h. im Bereich Ulmen- und Waldemarstraße sowie zwischen Doberaner- und Borwinstraße. Den höchsten Anteil mit fast 9% haben Block 135 und 140, die geringsten Anteile (knapp über 2%) die Blocks 80, 90, 175 und 270).

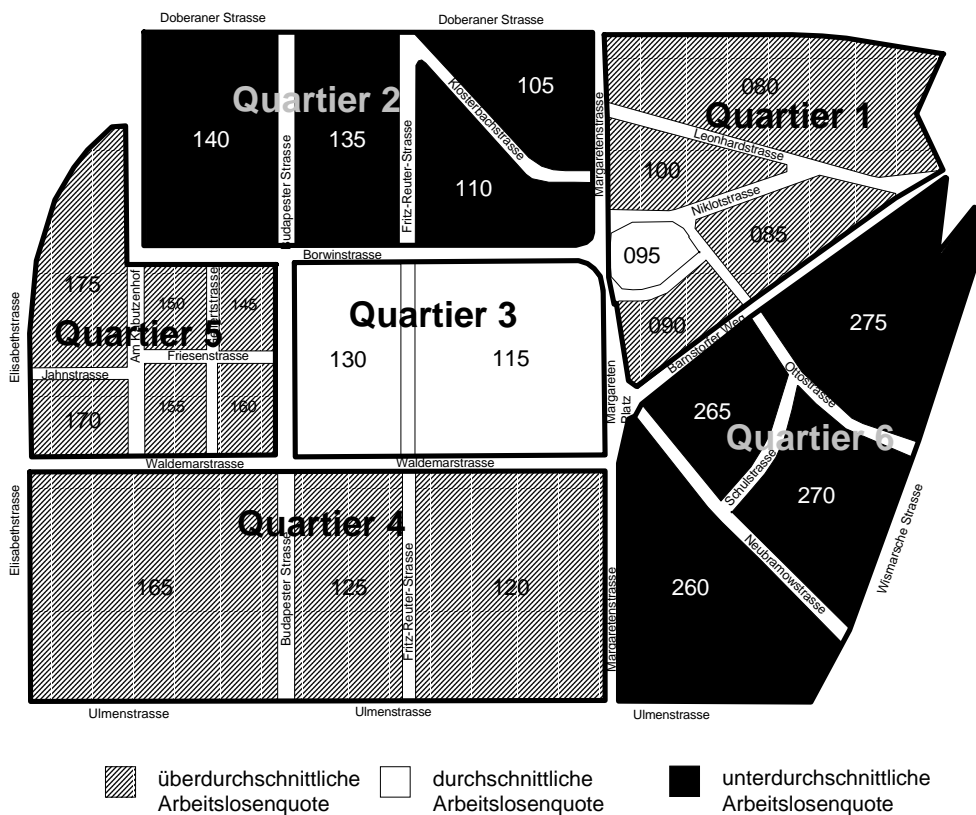
Etwa 15% der Sozialhilfeempfänger beziehen bereits seit zwei oder mehr Jahren ununterbrochen Sozialhilfe, 22,4% zwischen einem und zwei Jahren und über 60% seit weniger als einem Jahr. Genau läßt sich die Dauer nur bei ununterbrochenem Bezug feststellen. Es ist durchaus möglich, daß es kurze Unterbrechungen im Bezug gegeben hat, vermerkt ist aber nur das letzte Datum der Antragstellung. Es ist also denkbar, daß mehr als die genannten 15% seit mehr als zwei Jahren überwiegend von Sozialhilfebezug leben müssen.

#### **4.3.4.2. Arbeitslose**

Ohne Selbständige berechnet liegt die Arbeitslosenquote bei 35,4%. Räumlich betrachtet liegt die Arbeitslosigkeit in den Quartieren 1 und 4 über dem Durchschnitt, während in Quartier 6 eine deutlich unterdurchschnittliche Quote vorliegt.

Nach Blöcken betrachtet bestimmen im Quartier 1 die Blöcke 80 und 100 das Bild negativ, d.h. hier liegen überdurchschnittliche Quoten vor. Im Quartier 2 ist im Block 135 die Quote überdurchschnittlich, im Quartier 4 die Blöcke 165 und 125 und in Quartier 5 die Blöcke 150 und 175. Das positivere Bild von Quartier 3 wird hingegen durch eine unterdurchschnittliche Quote im Block 130 und im Quartier 6 durch Block 270 und 275 bestimmt.

Abb. 9 Arbeitslosenquoten nach Quartier



Grafik: Institut für Soziologie, Universität Rostock

Quelle: Bevölkerungsbefragung im URBAN-Rahmenplangebiet, gewichtet

Insgesamt zeigt sich bei den Arbeitslosen ein relativ typisches Profil, d.h. Personen mit Merkmalen, die typischerweise auf ein erhöhtes Arbeitsmarktrisiko hindeuten sind hier stärker vertreten, als in den anderen Gruppen. Mit zunehmendem Alter steigt ab 25 Jahren die Quote an, d.h. mit zunehmendem Alter steigt das Arbeitsmarktrisiko (von 24,6% bei den 25-34-jährigen auf 55,1% bei den 55-64-jährigen). Eine Ausnahme bilden die Jüngeren um 20 Jahre. Hier ist die Arbeitslosigkeit mit 36,2% stärker ausgeprägt, weil sich in dieser Gruppe offensichtlich die Schwierigkeiten für Jugendliche zeigen, einen Weg in das Erwerbssystem zu finden.

Die allgemein bekannten Erfahrungen aus der Arbeitsmarktforschung zeigen sich auch hinsichtlich der schulischen und beruflichen Ausbildung: chancenlos sind überwiegend jene, die keine oder nur eine niedrige Ausbildung haben, die Quote sinkt tendenziell mit zunehmender Schulbildung bzw. Qualifikation. Eine Ausnahme bilden mit 34,6% die Fachhochschulabsolventen, bei denen es sich überwiegend um Frauen handelt. Hier spielt wahrscheinlich eher das Geschlecht als allein die Qualifikation eine Rolle. Andererseits gibt es bei den Arbeitslosenquoten bemerkenswerterweise zwischen den Geschlechtern keinen großen Unterschied. Die Quote der Frauen beträgt 35,7%, die der Männer 34,9%. Nur wenn man die Selbständigen mit einbezieht, werden die Unterschiede deutlicher (34,4% zu 30,7%). Möglicherweise erklärt sich dieser Umstand z.T. aus der hohen Zahl von Sozialhilfeempfängern, bei denen

es sich zu 37% um alleinstehende Männer handelt. Eine Gruppe, die in dieser Form in anderen Stadtteilen weniger verbreitet ist. Errechnet man die Quote ohne Sozialhilfeempfänger, so zeigt sich in der Tat ein deutlicher Unterschied: 30,4% bei den Frauen und 25,5% bei den Männern.

Nach zusammengefaßten Berufsgruppen betrachtet zeigt sich gleichfalls eine typische Chancenverteilung. Personen mit Berufen des primären Sektors sowie des sonstigen gewerblichen Bereichs haben aufgrund der geringen Nachfrage nach ihren Berufen die schlechtesten Arbeitsmarktchancen. Die günstigsten Chancen bestehen hingegen bei Ingenieuren und Technikern sowie in qualifizierten Dienstleistungsberufen.

Mehr als die Hälfte der Arbeitslosen (55,3%), und zwar berechnet ohne Sozialhilfeempfänger, für die entsprechende Angaben nicht vorliegen, ist seit einem Jahr oder länger ohne Arbeit, ein Drittel sogar zwei Jahre und länger. Damit ist die Quote der Langzeitarbeitslosen mehr als doppelt so hoch wie im Rostocker Durchschnitt, wo etwa jeder vierte Arbeitslose zu den Langzeitarbeitslosen zählt. An der Dauer der Arbeitslosigkeit zeigt sich die besondere Benachteiligung der Frauen, sie sind zu 62,4% langzeitarbeitslos, während dies nur für 48,2% der arbeitslosen Männer gilt.

#### 4.3.5 Fortbildung/Umschulung (FuU)

Eine geringe Fallzahl erlaubt nur ungefähre Tendenzaussagen für die Gruppe der Teilnehmer an Fortbildung und Umschulung. Es sind eher Frauen als Männer, die eine Umschulung machen, sie sind überwiegend im mittleren Alter zwischen 25 und 40 Jahren, haben eine hohe Schulbildung und sind i.d.R. mindestens Facharbeiter oder sogar höher qualifiziert.

Frauen schulen überwiegend in kaufmännische Berufe um, einige auch in andere Dienstleistungsberufe. Bei den Männern stehen die Bauberufe an erster Stelle, gefolgt von Metallberufen und Verkehrsberufen.

Neben dieser Gruppe, die sich gegenwärtig in FuU befindet, haben weitere 6% der Befragten früher schon an einer Maßnahme teilgenommen. Meistens allerdings ohne großen Erfolg, denn die Mehrzahl davon ist heute noch oder wieder arbeitslos. Die hauptsächlichsten Umschulungsberufe liegen bei Frauen im kaufmännischen Bereich, während bei Männern oft Umschulungen im Bereich der Bau-/Ausbauberufe stattfanden. Offensichtlich ergibt sich, wenn man den Zeitraum der Umschulungen betrachtet, eine leichte Verschiebung in den Umschulungsinhalten. Jene, die *vorher* schon eine Umschulung mitgemacht hatten, wurden hauptsächlich entweder im kaufmännischen Bereich oder im Baubereich umgeschult. Bei jenen, die gegenwärtig in FuU sind, spielen inzwischen auch technische Berufe sowie Berufe im Sozial- und Erziehungsbereich eine Rolle.

Insgesamt äußert ein Viertel der erwachsenen Befragten Interesse an einer Umschulungs- oder Beschäftigungsmaßnahme durch URBAN, wobei es sich zwar überwiegend, aber nicht nur um Arbeitslose handelt. Bei Frauen ist das Interesse dabei etwas größer als bei Männern.

**Tab. 10 Interesse zur Teilnahme an einer Qualifizierungs- und Beschäftigungsmaßnahme durch URBAN nach Erwerbsstatus (in Prozent)<sup>1</sup>**

	Interesse	kein Interesse	insg.	N=
Selbständige	12,5	87,5	100,0	287
regulär Vollzeit Beschäftigte	10,1	89,9	100,0	1429
regulär Teilzeit Beschäftigte	15,8	84,2	100,0	114
ABM	80,0	20,0	100,0	35
FuU	25,0	75,0	100,0	96
arbeitslos	55,1	44,9	100,0	793
Babyjahr/Hausfrau	31,3	68,8	100,0	112
insg.	25,2	74,8	100,0	2866

Quelle: Befragung, gewichtet

1) Ohne Empfänger von Sozialhilfe, Schüler, Kinder, Rentner

#### 4.3.6 Erwerbstätige

Von den Erwerbstätigen unter den Erwerbspersonen sind ca. 14,6% Selbständige und mithelfende Familienangehörige, etwa 7% arbeiten in Teilzeit und ca. 2% sind in einer Arbeitsbeschaffungsmaßnahme beschäftigt, so daß nur für genau ein Drittel aller Befragten gilt, daß sie einer abhängigen regulären Vollzeitbeschäftigung nachgehen.

Für die ABM-Beschäftigten sind aufgrund der sehr geringen Fallzahlen keine differenzierenden Aussagen möglich. Auch die Teilzeitbeschäftigten sind nur mit wenigen Fällen vertreten, sie geben aber ein relativ typisches Bild wieder: teilzeitbeschäftigt sind fast ausschließlich Frauen (90%) überwiegend im Alter zwischen 25 und 49 Jahren. Sie haben eine mittlere Qualifikation und Schulbildung und arbeiten hauptsächlich in kaufmännischen sowie in Erziehungs- und Gesundheitsberufen.

Demgegenüber sind die Selbständigen überwiegend Männer (drei Viertel), Frauen sind eher mithelfenden Familienangehörige. Mehr als die Hälfte der Selbständigen ist 40 Jahre oder älter, sie sind überwiegend (51,8%) verheiratet und haben eine eher überdurchschnittliche Schulbildung und Qualifikation. In welchen Branchen sie tätig sind, wurde nicht erfragt, sondern nur der Beruf. Danach übt die größte Gruppe einen kaufmännischen Beruf (52,5%) aus, gehört mit dem Gewerbe also wahrscheinlich, wie die Mehrzahl der Selbständigen insgesamt, entsprechend ihres Berufes zur Dienstleistungsbranche (70%). In einem gewerblichen Beruf arbeiten 30%, davon ein allein ein Drittel in Elektroberufen. Hier dürfte es sich in erster Linie um Handwerksbetriebe handeln. Drei Viertel der Selbständigen arbeiten in der KTV oder im näheren Umkreis, also im Stadtzentrum, im Hansaviertel und in der Gartenstadt. Allerdings arbeiten nur 3,8% direkt im Rahmenplangebiet. Die anderen Selbständigen verteilen sich über den Rest der Stadt.

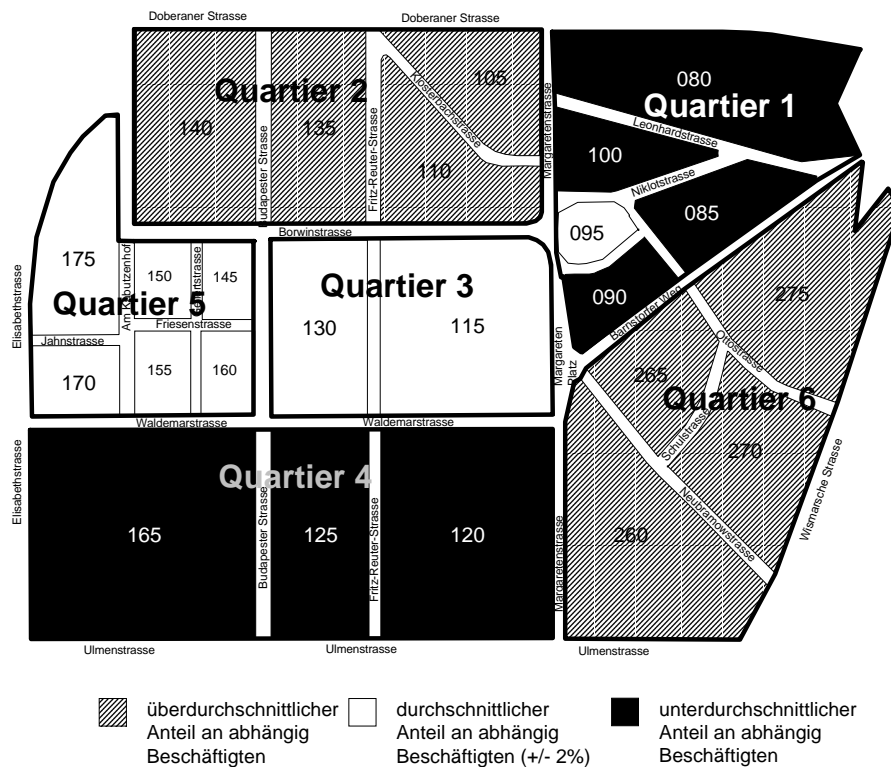
Der Anteil der Selbständigen ist wahrscheinlich im Vergleich zur Stadt Rostock überdurchschnittlich, genaue Vergleichszahlen fehlen aber. Angesichts der wirtschaftlichen Struktur im Viertel, die wesentlich von traditionellen kleinen Gewerbebetrieben sowie neuen Kleinunternehmen vorwiegend aus dem Dienstleistungsbereich geprägt ist, scheint eine solche An-

nahme aber durchaus plausibel. Hinzu kommt, daß einige Befragte eher den Scheinselbständigen zuzuordnen sind. Sie gaben an, selbständig zu sein, waren zugleich aber arbeitslos, Sozialhilfeempfänger oder hatten einen anderen Status, der z.T. aus den Angaben zum Einkommen ersichtlich war.

Bei den gegenwärtig abhängig Erwerbstätigen (einschließlich Teilzeit und ABM) dominieren mit 54,1% die Männer. Die abhängig Beschäftigten sind überwiegend zwischen 25 und 44 Jahre alt und gehören mit einem Anteil von 50,7% etwas häufiger zu den Verheirateten als im Durchschnitt. Hinsichtlich der Schulbildung überwiegen Abschlüsse der 10.Klasse und höher. Nur 12% haben einen 8.Klasse Abschluß oder (2%) keinen Schulabschluß. Jeder Dritte ist als Arbeiter (34,7%) tätig und fast 60% sind Angestellte, 6% sind Beamte.

Räumlich gesehen liegen in den Quartieren 2 mit 63% und 6 mit 66% die Anteile der abhängig Beschäftigten an den Erwerbspersonen über dem Durchschnitt von 55%. Im Quartier 1 ist er mit 36,9% am geringsten und auch in Quartier 4 liegt der Anteil mit 48,8% noch unter dem Durchschnitt. Bei aller Vorsicht gegenüber den kleinen Fallzahlen bei blockweiser Auflösung, liegen offensichtlich die Anteile an abhängig Beschäftigten in den Blocks 85 und 90 mit unter 30% am niedrigsten, während ein paar Straßen weiter in den Blocks 270 und 275 die Quoten über 70% betragen.

Abb. 10 Verteilung der abhängig Beschäftigten



Grafik: Institut für Soziologie, Universität Rostock  
 Quelle: Bevölkerungsbefragung im URBAN-Rahmenplangebiet, gewichtet

Die Struktur der gegenwärtig ausgeübten Berufe weicht deutlich von der Struktur der erlernten Berufe ab. Fast die Hälfte der Erwerbstätigen (48,4%) hat inzwischen den Beruf gewechselt. Gegenüber der Struktur der *erlernten* Berufe konzentrieren sich die *ausgeübten* Tätigkeiten deutlich im Dienstleistungsbereich. 64,6% der abhängig Erwerbstätigen arbeiten in Dienstleistungsberufen und nur noch weniger als ein Drittel in gewerblichen Berufen (31,7%). 3,8% sind Ingenieure und Techniker. Insbesondere der Anteil der metallverarbeitenden Berufe und der Elektriker hat sich verringert, dafür gab es einen deutlichen Zuwachs bei den kaufmännischen Berufen.

Vergleicht man den erlernten mit dem gegenwärtig ausgeübten Beruf, ergibt sich, daß unter den gewerblichen Berufen sich jene aus dem primären Sektor am wenigsten behaupten konnten, während Erwerbstätige aus Bau- und Ausbauberufen am häufigsten in ihrem Beruf geblieben sind. Die Berufswchsel aus gewerblichen Berufe erfolgten überwiegend in den Dienstleistungsbereich. Unter den Dienstleistungsberufen selbst fand am häufigsten bei den i.d.R. weniger qualifizierten sonstigen Dienstleistungsberufen und bei den Verkehrsberufen ein Berufswchsel in andere Dienstleistungsberufe statt.

Eine Differenzierung der Berufsstrukturen nach Quartieren wird aufgrund relativ kleiner Fallzahlen im Sample ziemlich ungenau. Nicht alle haben ihre gegenwärtige Tätigkeit angegeben und mitunter ist aufgrund der bereits o.g. Verzerrungen die Zahl der erfaßten Erwerbstätigen in den einzelnen Quartieren nur sehr gering. Insgesamt liegen die Anteile der Beschäftigten in Dienstleistungsberufen in den Quartieren 1, 2 und 3 etwas über dem Durchschnitt, während in Quartier 4 und 5 eher Beschäftigte mit gewerblichen Berufen wohnen. Auch wenn die Unterschiede nicht signifikant sind, sind sie vielleicht ein kleiner Hinweis darauf, daß im "hinteren" Teil der KTV noch etwas traditionellere Strukturen aus dem Arbeitermilieu zu finden sind, als im "vorderen" Bereich (von der Stadtmitte aus gesehen).

Wie kaum anders zu erwarten, arbeiten Frauen in der überwiegenden Mehrzahl in Dienstleistungsberufen, während Männer fast zur Hälfte gewerblich tätig sind. Nach Alter unterschieden sind es eher die unter 35jährigen, die in gewerblichen Berufen tätig sind.

Im engeren Gebiet des Rahmenplangebietes arbeiten nur sehr wenige der Befragten (2%). Die Mehrzahl arbeitet im weiteren Umkreis um das Rahmenplangebiet, d.h. in der (Rest-)KTV, in der Stadtmitte oder im Hansaviertel (zus. 43,3%). Etwa jeweils 6,5% arbeiten in Rostocker Randgemeinden oder sind Fernpendler, wobei die Westpendler 2% ausmachen. 5% arbeiten auf Montage bzw. haben einen mobilen Einsatzort. Dabei sind die Frauen eher im Umkreis des Viertels beschäftigt, während Männer sich stärker übers Stadtgebiet verteilen. Nach Quartieren unterschieden gibt es bei den Quartieren 1, 3 und 6 eine entsprechend ihrer Lage stärkere Ausrichtung auf die Stadtmitte, während in den Quartieren 5 und 4 ein höherer Anteil im Hansaviertel Beschäftigter festzustellen ist.

#### 4.3.7 Erwerbsverläufe

Die Sozialhilfeempfänger außer acht lassend, für sie liegen keine entsprechenden Daten vor, gaben 13,2% befragten KTV-Bewohner an, daß sich im letzten Jahr, d.h. zwischen November 1995 bis zum November 1996 etwas in ihrer Erwerbssituation verändert hat. Die anderen



befanden sich bereits vor einem Jahr in ihrer gegenwärtigen Situation, bei ihnen war der Verlauf kontinuierlich.

Bei den Wechseln ist nicht immer genau zu erkennen, aus welcher Situation der Statuswechsel erfolgte, d.h., ob jemand vor der Rente z.B. erwerbstätig war oder arbeitslos. Unter Rückgriff auf andere Angaben aus dem Fragebogen wurden die Situation von vor einem Jahr soweit wie möglich rekonstruiert. Dabei beruht die Rekonstruktion in einigen Einzelfällen mitunter aber nur auf plausiblen Annahmen.

Nach einzelnen Erwerbsstatus unterschieden, hat sich bei den Selbständigen und mithelfenden Familienangehörigen im Verlaufe des letzten Jahres nichts verändert. Ebenso wenig bei den Rentnern, den Studenten, den Wehrdienstleistenden und den Frauen im Erziehungsjahr. Und selbstverständlich auch nicht bei den Kindern unter 15 Jahren. Etwa 5% derjenigen, die im letzten Jahr noch Schüler waren, haben in der Zwischenzeit die Schule abgeschlossen, davon haben 22% eine Beschäftigung aufgenommen, 13% eine Lehre, 3,1% wurden arbeitslos und 62,5% begannen ein Studium.

Abgesehen von diesen Schülern hat sich nur bei abhängig Beschäftigten (34,3% davon), bei Arbeitslosen (42,4% davon), FuU-Teilnehmern (612,2%) und ABM-Beschäftigten (8,3%) etwas am Status verändert.

Von den abhängig Beschäftigten mit einem Statuswechsel sind 90% arbeitslos geworden, 2% nahmen ein Studium auf und jeweils 4% gingen in Rente oder wurden Hausfrau. Bei den wenigen Wechslern aus ABM trat Arbeitslosigkeit ein und bei den Teilnehmern von FuU ebenfalls zu 93% Arbeitslosigkeit. Nur 7% konnten nach ihrer Umschulung eine Beschäftigung aufnehmen. Von den Arbeitslosen mit Statuswechseln konnten 71% eine Beschäftigung aufnehmen, 22% gingen in eine FuU und 7% in eine ABM.

Diese Wechsel beschreiben nur die jeweils erste Statusveränderung im Laufe des einen Jahres. Für 12% der Wechsler veränderte sich die Situation später noch einmal. Dies betraf zu zwei Dritteln den Weg von der Beschäftigung in die Arbeitslosigkeit und anschließend wieder in eine Beschäftigung. Ansonsten betrifft es entweder den Weg von der Beschäftigung in die Arbeitslosigkeit und dann in eine FuU, oder es betrifft jene, deren Arbeitslosigkeit durch eine kurzzeitige Fortbildung unterbrochen wurde.

Zusammengefaßt war der Statusverlauf für 87,2% der Befragten im letzten Jahr kontinuierlich (wobei hier auch die Übergänge in die Altersrente so gewertet werden). Von den 12,8% Statuswechseln führten 8% über einen diskontinuierlichen Verlauf zum alten Status zurück, 31% führten zu einem besseren und 61% zu einem schlechteren Status, waren also Abwärtsverläufe.

Die Abwärtsbewegungen betreffen überwiegend die 25 bis 44jährigen, während Aufwärtsbewegungen und diskontinuierliche Verläufe eher jünger unter 35 Jahren betreffen. Während die Abwärtsbewegungen zwischen Männern und Frauen relativ gleich verteilt sind, vollzogen fast zwei Drittel (62%) der Aufwärtsbewegungen Frauen. Nach anderen Merkmalen sind die Bewegungen relativ heterogen verteilt.

Die Sozialstrukturanalyse der Einwohner des Rahmenplangebietes nach einzelnen personenbezogenen Merkmalen führt zu dem Schluß, daß eine relativ heterogene Bewohnerstruktur gegeben ist. Im Viertel ist im wesentlichen der statistische „Durchschnittsrostocker“ zu finden. Im Gegensatz zu westdeutschen Sanierungsgebieten, wo oft ganz eindeutig die sog. A-Gruppen (Arme, Alte, Ausländer, Arbeitslose und Auszubildende) in der Bevölkerung dominieren, setzt sich das Gros der Wohnbevölkerung im Rahmenplangebiet aus Personen mit durchschnittlichen Merkmalen zusammen. Andererseits ist nicht zu übersehen, daß es daneben aber auch einen ganz offensichtlich überdurchschnittlichen Anteil an eher sozial Schwachen gibt. Zum einen handelt es dabei um einen höheren Anteil an sozial Benachteiligten (Sozialhilfeempfänger, Arbeitslose, weniger gut Qualifizierte) und zum anderen kann man darunter auch die ökonomisch eher schwachen, aber sozial keineswegs benachteiligten Studenten fassen. Zusammengenommen machen diese sozial und ökonomischen Schwachen etwa, evtl. Verzerrungen im Datensatz berücksichtigend, ein Drittel der Wohnbevölkerung aus. Aus der personenbezogenen Analyse kann aber damit noch nicht der Schluß gezogen werden, daß auch das Verdrängungspotential im Viertel diesem Anteil entspricht, denn die soziale Lage des Einzelnen wird nicht nur durch seinen individuellen Erwerbsstatus beeinflusst, sondern auch von der Struktur des Haushaltes, in dem er lebt.

#### 4.4 Struktur der Haushalte

##### 4.4.1 Anzahl der Haushalte

Die genaue Zahl der Haushalte war nicht zu ermitteln, denn es gibt keine offiziellen Daten über die Grundgesamtheit aller Haushalte in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt. Nach der Wohnungszählung von September 1995 gab es im Rahmenplangebiet 4.294 Wohnungen, von denen damals 703 leer standen. Die verbleibende Anzahl von 3.591 genutzten Wohnungen ist allerdings nicht unbedingt mit der Zahl der Haushalte gleichzusetzen. Es können z.B., wie aus einigen Fällen der qualitativen Befragung ersichtlich, mitunter zwei kleine Wohnungen gemeinsam von einem Haushalt genutzt werden. Die Zahl der Haushalte ist also sehr wahrscheinlich geringer als die Zahl der Wohnungen.

Anhand der Interviewerprotokolle bei der quantitativen Einwohnerbefragung, wo die Zahl der Wohnungen pro Haus eingetragen werden sollte, wurde versucht, die Anzahl der bewohnten Wohnungen in etwa zu schätzen. Diese Schätzzahl liegt bei 3.200 Wohnungen. Diese Zählung ist aber mit großen Unsicherheitsfaktoren behaftet, weil zum einen die Interviewer nicht in jedes Haus eingelassen wurden, also nur Schätzwerte anhand der Geschoßhöhe angeben konnten. Zum anderen, weil in den anderen Häusern oft nur Wohnungstüren gezählt werden konnten, ohne genau zu wissen, ob sich dahinter auch wirklich eine einzelne Wohnung befindet und ob diese tatsächlich bewohnt ist, oder ob es zusammengelegte und von nur einem Haushalt genutzte Wohnungen auf einer Etage gibt. Die Zahl der Haushalte kann also durchaus auch unter der geschätzten Zahl von 3.200 Wohnungen liegen.

Da keine genauen Angaben für die Grundgesamtheit der Haushalte in der offiziellen Statistik vorhanden sind, ist eine methodisch akzeptable Gewichtung wie bei der personenbezogenen Auswertung nicht möglich. Gewichtet man den personenbezogenen Datensatz jeweils nach der Gewicht der ersten befragten Person, kommt man auf ca. 2.900 Haushalte. Wenn man davon ausgeht, daß Einpersonenhaushalte von Erwerbstätigen aus methodischen Gründen wahrscheinlich etwas untererfaßt sind, kommt man durch diese Gewichtung zu einem offensichtlich weitgehend realistischen Bild. Die methodischen Probleme bei der Gewichtung nach der ersten Person im Haushalt sowie das Fehlen genauer Daten über die Grundgesamtheit lassen es aber sinnvoll erscheinen, die Aussagen über die Haushalte ungewichtet, d.h. nur für die 519 auswertbar vorliegenden Haushalte zu machen. Ausländer werden dabei überhaupt nicht und Sozialhilfeempfänger bei den meisten Fragestellungen nicht weiter berücksichtigt<sup>21</sup>. Möglich wäre zwar auch eine Gewichtung nach Zimmeranzahl der Wohnungen. Aus zwei Gründen wird aber davon abgesehen: zum einen liegt uns die genaue Zahl der bewohnten Wohnungen nach Blöcken nicht vor und schon gar nicht für den aktuellen Zeitpunkt, wo bereits Abweichungen gegenüber der GWZ von 1995 zu erwarten sind. Zum zweiten würden Einpersonenhaushalte von einer Gewichtung stärker betroffen sein und Mehrpersonenhaushalte in der Hochrechnung einen geringen Anteil ausmachen. Weil aber davon auszugehen ist, daß vor allem Einpersonenerwerbshaushalte untererfaßt sind, würden die ohnehin übererfaßten Einpersonendarbeitsloserhaushalte im Gesamtzusammenhang ein noch höheres Gewicht als schon jetzt bekommen und das Bild stärker verzerren.

<sup>21</sup> Soweit sie berücksichtigt werden, dient dafür als Grundlage der nach der ersten Person gewichtete Personendatensatz. Es kann dabei also zu Abweichungen der Prozentwerte gegenüber dem Haushaltsdatensatz, aus dem die anderen Daten ausgewertet wurde, kommen.

Die Verwendung des ungewichteten Datensatzes hat allerdings zur Folge, daß Rentnerhaushalte und wahrscheinlich auch Arbeitslosenhaushalte aufgrund der bereits genannten methodischen Probleme bei der Befragung systematisch überrepräsentiert sein werden. Dies gilt es bei der Interpretation der Daten zu beachten. Ebenso ist die Zahl der Einpersonenhaushalte (wahrscheinlich überwiegend Erwerbstätiger) möglicherweise unterrepräsentiert. Im Vergleich zur Wohnungszählung liegt der Anteil der Zweizimmerwohnungen jedenfalls mit 52% unter dem tatsächlichen Wert von 58,8%. Entsprechend sind die größeren Haushalte etwas übererfaßt. Der Anteil der Dreizimmerwohnungen im Sample liegt bei 35,6%, während die Wohnungszählung nur 28,5% ausweist.

#### 4.4.2 Haushaltgrößen und Belegungsdichte

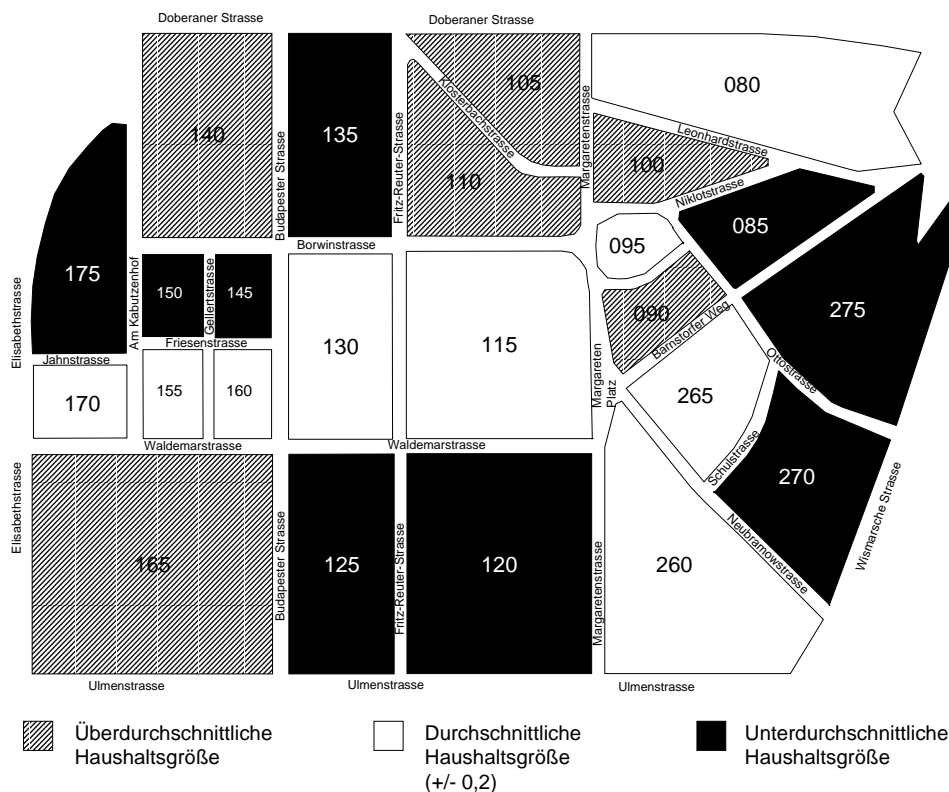
Die Mehrzahl der Bewohner lebt in Ein- und Zweipersonenhaushalten (36,7% und 34,2%), 20,7% in Dreipersonenhaushalten und 8,4% in Haushalten mit vier oder mehr Personen. Die durchschnittliche Haushaltgröße beträgt 2,04 Personen pro Haushalt. Gegenüber der durchschnittlichen Wohnungsgröße im Viertel von 2,34 Wohnräumen pro Wohnung (ohne Küche) existiert also eine Unterbelegung, d.h. pro Person stehen mehr als ein Zimmer zur Verfügung. Dies gilt insbesondere für die Einpersonenhaushalte, die zu 80% in Zweizimmerwohnungen leben. Auch bei Zweipersonenhaushalten steht zu 40% ein Zimmer zusätzlich zur Verfügung. Dreipersonenhaushalte hingegen wohnen zu 64% in Dreizimmerwohnungen und sogar zu 23,4% nur in Zweizimmerwohnungen. Bei Vierpersonenhaushalten ist die Tendenz zur Überbelegung noch stärker ausgeprägt, indem 59,3% in Dreizimmerwohnungen und 16,8% nur in Zweizimmerwohnungen wohnen.

Weil jedoch manche Familien auf engem Raum wohnen und andere für sich allein zwei oder sogar mehr Zimmer beanspruchen, korrespondieren die Haushaltgrößen nicht in jedem Fall mit der durchschnittlichen Wohnungsgröße je Block. Im Trend ist es zwar so, daß Haushalte mit drei und mehr Personen eher in Blöcken mit durchschnittlich größeren Wohnungen zu finden sind, und umgekehrt ist der Anteil dieser Haushaltgrößen dort unterdurchschnittlich, wo weniger große Wohnungen vorhanden sind. Dies gilt aber nicht für alle Blocks gleichermaßen. In Quartier 5 liegen durchschnittlich die kleinsten Wohnungen und hier überwiegen auch deutlich die kleinen Haushalte. Auch in Quartier 2 mit relativ vielen größeren Wohnungen stimmt das Bild überein, indem hier auch mehr größere Haushalte zu finden sind. In Quartier 1 hingegen mit einem etwas überdurchschnittlichen Anteil von Dreizimmerwohnungen ist das Bild nicht mehr so deutlich, hier leben dafür überdurchschnittlich viele Zweipersonenhaushalte in Dreizimmerwohnungen (65,8%). Auch für Quartier 6 und darin die Blocks 270 und 275 gilt eine deutliche Unterbelegung. Der Grund dafür ist wahrscheinlich die höhere Zahl der älteren Bewohner, die überwiegend, nachdem keine Kinder mehr im Haushalt leben, bzw. nachdem der Partner Verstorben ist, als Paare oder Alleinstehende in der alten „Familienvohnung“ wohnen. Im Quartier 1 hingegen prägen eher Studentenhaushalte bzw. jüngere Bewohner das Bild.

Pro Kopf steht in etwas mehr als jedem dritten Haushalt (35%) ein Zimmer zur Verfügung. In 53% der Haushalte stehen durchschnittlich mehr als ein Zimmer pro Kopf zur Verfügung, davon in 5% sogar zwei oder mehr Zimmer. In 12% der Haushalte hat jede Person weniger

als ein Zimmer. Die Größe der Wohnungen liegt im Sample durchschnittlich bei 54,6 qm, wobei im Schnitt pro Person 31,3 qm zur Verfügung stehen.

**Abb. 11 Haushaltsgrößen nach Blocks**



Grafik: Institut für Soziologie, Universität Rostock  
 Quelle: Bevölkerungsbefragung im URBAN-Rahmenplangebiet, gewichtet

**4.4.3 Mieten und Mietbelastung**

Das Wohnverhältnis wird mit 94,2% durch die Form der Vermietung bestimmt, 0,4% wohnen in Untermiete, ebenso groß ist auch der Anteil von Besitzern einer Eigentumswohnung im Sample. 5,0% der Befragten Haushalte schließlich sind Eigentümer des von ihnen bewohnten Hauses.

Knapp 40% der Haushalte zahlt weniger als 400 DM Warmmiete<sup>22</sup>, 17% hingegen mehr als 800 DM. Der Rest verteilt sich nahezu gleichmäßig zwischen diesen Kategorien. Die durchschnittliche Miete beträgt 540 DM.

<sup>22</sup> Erfasst wurde die Gesamtbelastung, d.h. die Bruttokaltmiete plus Kosten für Heizung und Strom. In vielen Haushalten fällt die Differenzierung der einzelnen Kosten sehr schwer, deshalb wurde danach gefragt, was die Wohnung alles in allem monatlich kostet.

Für einen Quadratmeter Wohnfläche müssen die Mieter im Rahmenplangebiet durchschnittlich 10 DM bezahlen. Die größte Häufung mit mehr als der Hälfte aller befragten Haushalte (51,9%) findet sich dabei in der Kategorie 5 bis 9 DM, d.h. die Extremwerte liegen eher im höheren Bereich.

**Tab. 11 Quadratmeterpreise für alle Haushalte**

	in %
< 5 DM	8,2
5 - 9 DM	51,9
10 - 14 DM	22,3
> 14 DM	17,6
insg.	100,0
N =	476

Quelle: Bevölkerungsbefragung im URBAN-Rahmenplangebiet, gewichtet

Nach Blocks bzw. Quartieren unterschieden variieren die durchschnittlichen Quadratmeterpreise zwar etwas, jedoch ist daraus nicht zu erkennen, daß in einem Gebiet besonders hohe bzw. besonders niedrige Mietpreise gezahlt werden. Die Heterogenität der Mietpreise findet sich auch auf kleinräumiger Ebene wieder.

Die Mietbelastung der Haushalte beträgt im Durchschnitt 24,2% vom Haushaltsnettoeinkommen. 54% der Haushalte müssen bis unter einem Viertel ihres Haushaltseinkommens für die Miete aufwenden, vier von zehn Haushalten sogar nur 20% oder weniger. In jedem vierten Haushalt liegt die Belastung zwischen 25% und 34% des Einkommens und jeder fünfte Haushalt muß sogar 35 und mehr Prozent des Einkommens für Miete aufwenden. Die Belastung der Haushalte hat unterschiedliche Ursachen, eine höhere Belastung bedeutet nicht unbedingt, eine höhere Miete zahlen zu müssen. Sie kann sich auch durch geringeres Einkommen bei durchschnittlichen Mieten ergeben, bzw. auch daraus, trotz hohem Einkommen ebenso hohe Mieten zahlen zu müssen.

Bei etwa 8,5% der Haushalte korrelieren sowohl höheres Einkommen, höhere Miete, wie auch eine überdurchschnittliche Mietbelastung. Bei etwa 18% korrelieren ein durchschnittlich geringes Einkommen mit überdurchschnittlichen Mieten und Belastungsanteilen. Bei 19% gibt es einen Zusammenhang zwischen unterdurchschnittlichem Einkommen, unterdurchschnittlicher Miete und überdurchschnittlicher Belastung. Hier ist also das Einkommen so gering, daß selbst Mieten zwischen 5 und 10 DM eine überdurchschnittliche Belastung hervorrufen. Umgekehrt kann jeder fünfte Haushalt trotz unterdurchschnittlicher Einkommen die Belastung aufgrund niedriger Mieten gering halten. Schließlich gilt für 32% der Haushalte, daß ein relativ hohes Einkommen mit niedrigen Mieten korreliert, so daß die Belastung gering bleibt. Diese Daten erlauben eine erste Abschätzung des Verdrängungspotentials aufgrund der Mietbelastung. 19% der Haushalte sind schon jetzt trotz unterschiedlicher Mieten überdurchschnittlich belastet und ca. 20% kann die Belastung nur durch geringe Mieten niedrig halten. Zusammengenommen ergibt das bei deutlich ansteigenden Mieten ein Verdrängungspotential von ca. 40% der Haushalte im Rahmenplangebiet.

#### 4.4.4 Haushaltseinkommen

Das Netto-Haushaltseinkommen der Befragten ist verhältnismäßig niedrig, indem mehr als jeder vierte Haushalt weniger als 1.400 DM im Monat zur Verfügung hat. Nur knapp ein Drittel (31,6%) der Haushalte verfügt monatlich über 3.000 DM oder mehr, immerhin 13,5% hat weniger als 1.000 DM zur Verfügung, was selbst für einen Einpersonenhaushalt nicht viel ist. In dieser Kategorie befinden sich aber auch Mehrpersonenhaushalte (17%).

Wie ein Vergleich mit anderen Daten zeigt, sind dies für Rostock insgesamt unterdurchschnittliche Werte, was auch den Ergebnissen der Einkommenssteueranalyse entspricht. Bei einer Befragung von Mietern der WIRO im Frühjahr 1995 z.B., in der überwiegend Neubaugebiete erfaßt wurden (überhaupt nicht: KTV und Südstadt), weisen die Haushalte höhere Einkommen auf. Noch offensichtlicher wird die Unterdurchschnittlichkeit der KTV-Einkommen, wenn man die Mikrozensus-Daten vom April 1995 für Rostock zugrunde legt. Von der vergleichbaren Kategorie 'unter 2.500 DM' werden in der KTV 59,2% erfaßt, während es in der WIRO-Studie 49% und nach dem Mikrozensus sogar nur 45% der Haushalte sind.

**Tab. 12 Haushaltseinkommen in Kategorien im Vergleich**

	Rahmenplan- gebiet	Vergleichszahlen:			
		Kategorien: (unterhalb von...)	Rahmen- plangebiet	Befragung von WIRO-Mietern 1995 (ohne KTV)	HRO insg. (Mikrozensus 1995)
<1000 DM	13,5	< 1000 DM	13,5		6,2
1000-1399 DM	12,5	< 1400 DM	26,0		
1400-1799 DM	12,5	< 1500 DM		18,0	
1800-2199 DM	11,5				
2200-2499 DM	9,2	< 2500 DM	59,2	48,9	45,0
2500-2999 DM	9,2				
3000-3499 DM	15,6	< 3500 DM	83,9	76,1	64,5
3500-3999 DM	4,1				
4000-4499 DM	6,6	< 4500 DM	94,6	89,7	ca. 78,0
4500-4999 DM	1,5	> 4500 DM	5,4	10,3	ca. 22,0
5000-5999 DM	2,3				
6000-6999 DM	1,3				
7000-7999 DM	0,3				
insg.	100,0				
n=	392				

Quelle: Bevölkerungsbefragung im URBAN-Rahmenplangebiet, gewichtet, Amt für Statistik und Wahlen der Hansestadt Rostock (Mikrozensus), Gerdes 1995 (WIRO), eigene Berechnungen.

Das Haushaltseinkommen wurde nur in Kategorien erfaßt. Ein ungefähres durchschnittliches Haushaltseinkommen läßt sich demnach nur errechnen, wenn man entweder die beiden Extreme der Kategorie zum Wert macht (als Minimum und Maximum), oder den Mittelwert der jeweiligen Kategorie (als Durchschnitt). Das ungefähre Durchschnittseinkommen beläuft nach der Berechnung des Mittelwertes der Kategorien im Rahmenplangebiet auf 2.411 DM. Verglichen mit der WIRO-Befragung (nach dem gleichen Prinzip errechnet) liegt es wieder deutlich unter dem dortigen Durchschnitt.

Innerhalb des Viertels gibt es eine leichte räumlich unterschiedliche Verteilung der Durchschnittseinkommen. Während in den Quartieren 2 und 6 die Einkommen über dem Durchschnitt liegen, liegt es im Quartier 4 deutlich darunter. Eine Schlußfolgerung auf mehr oder weniger prekäre soziale Lagen zwischen den Haushalten bzw. den Quartieren ergibt sich aus dieser Information allein aber noch nicht.

Haushaltseinkommen sagen erst dann mehr über soziale Lagen aus, wenn zunächst mindestens die Zahl der Haushaltsmitglieder berücksichtigt wird. Das niedrige Haushaltseinkommen in Quartier 4 könnte sich also z.B. aus dem überdurchschnittlichen Anteil an Einpersonenhaushalten, in denen ja immer nur einer Einkommen beziehen kann, erklären. Wäre dies der Fall, müßte das Pro-Kopf-Einkommen höher sein, vorausgesetzt, daß in den anderen Mehrpersonenhaushalten des Quartiers dann mindestens ein durchschnittliches Einkommen erzielt wird.

**Tab. 13 Durchschnittliches (mittleres) Haushaltseinkommen nach Quartieren**

Quartier	Rahmenplan- gebiet	Befragung WIRO- Mieter 1995 (ohne KTV)
insgesamt	2411,10	2713,80
Quartiere:		
1	2381,00	
2	2571,91	
3	2481,82	
4	2046,62	
5	2422,13	
6	2551,35	

Quelle: Bevölkerungsbefragung im URBAN-Rahmenplangebiet, gewichtet

Betrachtet man zunächst die Kategorien der Pro-Kopf-Einkommen, so zeigt sich auch hier ein niedriger Wert, der die unterdurchschnittlichen Haushaltseinkommen widerspiegelt. Immerhin ein gutes Drittel (34,9%) der Haushaltsmitglieder in den befragten Haushalten muß mit weniger als 1.000 DM im Monat auskommen, wobei sich 44,3%, also knapp die Hälfte auf den nur die Spanne von 500 DM umfassenden Korridor von 750 - 1.249 DM konzentrieren.

Das durchschnittliche Pro-Kopf-Einkommen beträgt im Rahmenplangebiet 1.368 DM und liegt damit deutlich über dem, was mit ca. 1.100 DM in der WIRO-Befragung ermittelt wurde. Dies ist relativ einfach zu erklären: In der WIRO-Befragung ist der Anteil der Mehrpersonenhaushalte und darunter besonders der von Familien mit Kindern deutlich höher als im Rahmenplangebiet. In der KTV wirkt sich der hohe Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte, selbst bei geringerem Haushaltseinkommen, steigernd auf das Pro-Kopf-Einkommen aus, denn das Haushaltseinkommen verteilt sich auf durchschnittlich weniger Personen.

In Quartier 4 trifft dieser Zusammenhang aber nicht zu, hier ist auch das Pro-Kopf-Einkommen geringer als im Durchschnitt, obwohl hier kaum Haushalte mit drei oder mehr Personen zu finden sind. Entweder sind es also „arme“ Einpersonenhaushalte, oder die



Mehrpersonenhaushalte haben ein deutlich unterdurchschnittliches Einkommen. In Quartier 4 trifft nun beides zu: sowohl die Einpersonen, wie auch die Zweipersonenhaushalte haben das geringste Pro-Kopf-Einkommen aller Quartiere. Auch das Pro-Kopf-Einkommen der wenigen größeren Haushalte ist unterdurchschnittlich.

**Tab. 14 Pro-Kopf-Einkommen nach Quartieren und Haushaltsgröße**

Quartier	1	2	3	4	5	6	insg.
Haushaltsgröße							
1	1772,69	1428,28	1709,56	1394,57	1430,79	2194,00	1717,41
2	1241,02	1384,42	1151,11	994,91	1210,09	1271,14	1233,47
3	1107,82	1233,62	1068,42	1101,68	1290,28	1117,05	1172,72
4	756,38	829,67	1014,50	739,57		500,00	828,32
5	650,00					850,00	713,13
6						1083,33	1083,33
7			535,71				535,71
insg.	1392,15	1276,48	1333,35	1179,55	1289,34	1657,00	1368,27

Quelle: Bevölkerungsbefragung im URBAN-Rahmenplangebiet, gewichtet

In Quartier 2 hingegen liegt das Pro-Kopf-Einkommen aller Haushalte mit Ausnahme der Vierpersonenhaushalte um den Durchschnitt, d.h. das Einkommen der Zwei- und Dreipersonenhaushalte liegt in Quartier 2 über den *Durchschnitt dieser Haushaltsgröße*. Hier wird also das durchschnittlich höhere Haushaltseinkommen durch diese Haushaltsgrößen bestimmt. Dafür sind in Quartier 6 die Einpersonenhaushalte mit einem Pro-Kopf-Einkommen von über 2.000 DM ein wesentlicher Bestimmungsfaktor des hohen Durchschnittseinkommens. Ähnliches gilt für Quartier 1.

#### 4.4.5 Einkommenssteuer-Analyse für das URBAN-Gebiet

Zur Ergänzung der Analyse der Einkommenssituation, so wie sie sich in den Ergebnissen der Befragung vom November 1996 darstellt, werden i.F. Befunde einer von UCEF 1996 durchgeführten Einkommenssteueranalyse für die Hansestadt Rostock vorgestellt. Bevor genauer auf das URBAN-Gebiet eingegangen wird, soll zum besseren Verständnis kurz auf einige Ergebnisse der Einkommenssteueranalyse für ganz Rostock eingegangen werden.

Ohne methodische Details näher zu erörtern, sei zunächst festgehalten, daß Clusteranalysen der Einkommenssteuerdaten, bezogen auf Rostock insgesamt, sowohl für das Jahr 1991 als auch für 1994 jeweils acht Gruppierungen von Straßen lieferten. Einen Überblick über Merkmale der jeweils eingegrenzten Straßentypen bietet Tabelle 16.

Im *Trend* sind die für 1991 bestimmten Straßentypen also dadurch charakterisiert, daß von Typklasse zu Typklasse die Mittelwerte der steuerbaren Einkommen sowohl der Haushalte als auch der einzelnen Steuerbürger kräftig steigen, die steigenden Haushaltseinkommen mit sinkenden Anteilen an Einpersonenhaushalten einhergehen und die Streuung der Haushalt-

seinkommen um die jeweiligen straßenbezogenen Mittelwerte der Haushaltseinkommen - bis zu einem gewissen Punkt - ebenfalls stark anwächst.

Geringe Durchschnittseinkommen verweisen im Verein mit relativ kleinen Streuungen der Einkommen um den Mittelwert auf Konzentration einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen in den jeweiligen Straßenzügen. Das gilt insbesondere für den Straßentyp 1, zu dem 1991 insgesamt 127 Haushalte in 5 Straßen gehörten.

**Tab. 15 Charakteristika der Straßentypen**

Typ	Mittelwert steuerbares Einkommen: - je Haushalt - je Steuerbürger - Standardabw. Haushaltseinkommen		- Anzahl Straßen - Anzahl Haushalte - Anzahl Einpersonenhaush.		- Straßen - Haushalte - Einpers.h.h. in Prozent	
	1991	1994	1991	1994	1991	1994
1	4399,84	5778,25	5	7	0,9	1,3
	3386,55	3865,45	127	97	0,2	0,2
	10520,33	13817,25	89	49	0,5	0,3
2	15286,69	12146,12	104	108	19,4	20,5
	9583,21	7825,90	6521	8378	12,7	16,5
	16436,97	17031,57	2640	3753	15,5	21,1
3	20433,41	16912,47	322	262	60,0	49,7
	12180,30	10169,92	41483	35990	70,0	70,9
	21435,02	20036,37	13375	12129	78,4	68,3
4	28383,55	21804,85	52	75	9,7	14,2
	16629,32	12765,06	2033	4273	8,3	8,4
	38741,71	28577,74	596	1247	3,5	7,0
5	34227,63	27581,69	34	35	6,3	6,6
	20318,40	15903,73	894	1114	1,7	2,2
	58517,46	40705,87	282	296	1,7	1,7
6	42381,30	32222,95	18	26	3,4	4,9
	24229,31	19386,17	303	666	0,6	1,3
	53570,91	60894,67	76	225	0,4	1,3
7	54786,42	40246,72	1	13	0,2	2,5
	31543,70	22638,78	19	252	0,03	0,5
	58939,20	54290,18	5	56	0,03	0,3
8	64320,17	54613,94	1	1	0,2	0,2
	35083,73	32363,81	12	16	0,02	0,03
	100729,67	64499,61	2	5	0,01	0,03

Auf der anderen Seite liefern die Daten keine Hinweise darauf, daß sich einkommensstarke Gruppen in bestimmten Straßen konzentrieren und einkommensschwache Haushalte dort

überhaupt nicht vorzufinden wären. Vielmehr sprechen die mit den Einkommensmittelwerten stark steigenden Standardabweichungen der Einkommen dafür, daß selbst in den Straßentypen mit hohem Einkommensdurchschnitt neben einkommensstarken Haushalten auch einkommensschwache Haushalte ansässig sind<sup>23</sup>.

Die für das Jahr 1994 gewonnene Typologie<sup>24</sup> zeigt ähnliche Merkmale wie die für 1991. Generell ist hier aber das mittlere steuerbare Haushaltseinkommen geringer. Zu vermuten ist, daß sich darin ein Wachstum der Zahl einkommensschwacher Haushalte bemerkbar macht, das durch einen ebenfalls zu unterstellenden Zuwachs an einkommensstärkeren Haushalten nicht kompensiert wurde.

**Tab. 16 Zugehörigkeit der Straßen im URBAN-Gebiet zu Einkommensstypen**

<b>Straße</b>	<b>Jahr</b>	<b>Typ</b>	<b>Straße</b>	<b>Jahr</b>	<b>Typ</b>
Am Brink	1991	anonymisiert	Kirchenstr.	1991	anonymisiert
	1994	anonymisiert		1994	anonymisiert
Am Kabutzenhof	1991	2	Klosterbachstr.	1991	3
	1994	2		1994	4
Barnstorfer Weg	1991	2	Leonhardstr.	1991	2
	1994	2		1994	2
Borwinstr.	1991	3	Margaretenstr.	1991	2
	1994	2		1994	2
Budapester Str.	1991	2	Neubramowstr.	1991	3
	1994	2		1994	3
Doberaner Str.	1991	3	Niklotstr.	1991	2
	1994	3		1994	2
Elisabethstr.	1991	3	Ottostr.	1991	2
	1994	3		1994	2
Friesenstr.	1991	2	Schulstr.	1991	2
	1994	2		1994	2
Fritz-Reuter-Str.	1991	2	Ulmenstr.	1991	3
	1994	2		1994	3
Gellertstr.	1991	2	Waldemarstr.	1991	2
	1994	2		1994	2
Jahnstr.	1991	2	Wismarsche Str.	1991	3
	1994	2		1994	4

<sup>23</sup> Allerdings sind die von Typklasse zu Typklasse steigenden Einkommensdurchschnitte zugleich ein Beleg dafür, daß einkommensstarke Haushalte bestimmte Stadtgebiete bzw. Straßenzüge bevorzugen, ohne daß in diesen Straßen etwa eine weitgehende "Entmischung" der Bevölkerung stattgefunden hätte.

<sup>24</sup> Hier ist unbedingt zu beachten, daß 1991 und 1994 zu gleichen Typklassen gehörende Straßen nicht notwendigerweise auch die gleichen Straßen sind. Anders formuliert: Straßen, die 1991 zur Typklasse x gehörten, können 1994 in die Typklasse y fallen.

Bemerkenswert ist zweitens, daß bei einigen Straßentypen mit höherem durchschnittlichen Haushaltseinkommen auch die Streuung der Einkommen um den Mittelwert kleiner geworden ist. Allerdings blieb sie noch so groß, daß auch 1994 kaum auf eine "Entmischung" der Wohnbevölkerung geschlossen werden kann. Wohl aber deutet sich ein Trend in Richtung "Homogenisierung" der stadträumlichen Verteilung von Haushalten nach dem Einkommen an.

Als Fazit läßt sich für 1991 demnach festhalten, daß ein sehr geringer Teil der Straßen durch Konzentration von einkommensschwachen Haushalten, und zwar insbesondere von Einpersonenhaushalten, charakterisiert war, während alle übrigen Straßentypen durch eine mehr oder weniger starke Durchmischung von Haushalten mit hohem und sehr hohem, mittleren und geringem Einkommen bestimmt waren. Das gilt selbst für jene Straßentypen, in denen offensichtlich entweder einzelne Bezieher von sehr hohen Einkommen oder größere Gruppen von Haushalten mit hohem Einkommen besonders häufig vertreten sind.

Im übrigen wird die Folgerung, daß die Rostocker Straßen 1991 noch durch eine relativ starke Heterogenität der Einkommen dort ansässiger Haushalte geprägt war, auch durch die Tatsache bekräftigt, daß 70 Prozent aller Haushalte mit Einkommenssteuererklärungen unter den Straßentyp 3 fielen, zu dem immerhin 60 Prozent aller erfaßten Straßen zu rechnen waren. Hier lag das durchschnittliche steuerbare Einkommen der Haushalte 1991 bei gut 20.000 DM und die Standardabweichung der Haushaltseinkommen bei über 21.000 DM. Bezogen auf den Einkommensdurchschnitt ist ein solcher Streuungswert sehr groß.

Demnach gehörten 14 der in das URBAN-Gebiet fallenden Straßen 1994 zum Einkommensstyp 2. Weitere 4 Straßen sind dem Typ 3 zugeordnet: die Doberaner Straße, die Elisabethstraße, die Neubramowstraße und die Ulmenstraße. Zum Typ 4 gehören die Klosterbachstraße und die Wismarsche Straße.

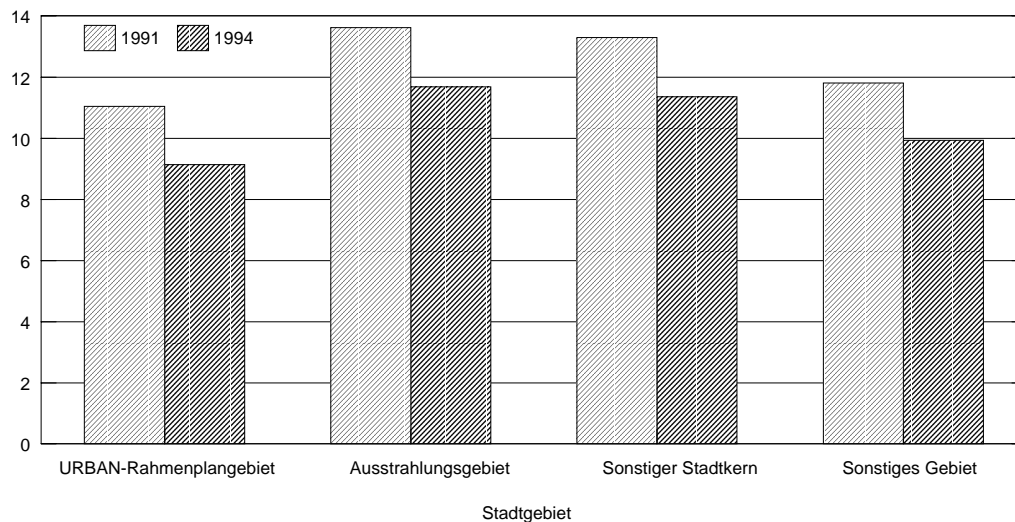
Bildlich gesprochen, zieht sich demnach ein Ring von Straßen mit einkommensstärkeren Haushalten um das URBAN-Rahmenplangebiet. Die große Mehrheit der im Gebiet vorhandenen Straßen gehörte 1994 dagegen zu den Rostocker Straßen mit einem eher niedrigen durchschnittlichen steuerbaren Haushaltseinkommen. Zum Vergleich: In ganz Rostock fielen 1994 gut 20 Prozent aller hier erfaßten Straßen in den Einkommensstyp 2, während im Rahmenplangebiet immerhin 70 Prozent aller Straßen zu diesem durchschnittlich "ärmeren" Einkommensstyp gehören.

Ein detaillierteres Bild der aus den Einkommenssteuerdaten ablesbaren Einkommensverhältnisse im URBAN-Gebiet liefert die entsprechende Abbildung im Datenband. Hier wird nicht nur der einkommensstärkere Ring um das Gebiet erkennbar, deutlich wird zugleich, daß Jahnstraße und Leonhardtstraße Straßen mit besonders einkommensschwachen Haushalten sind und daß das Gebiet durch die nur wenig einkommensstärkere Margarettenstraße und Budapester Straße förmlich zerschnitten wird.

Auffällig ist zweitens, daß die Mehrheit der im Gebiet liegenden Straßen durch einen starken Rückgang des mittleren steuerbaren Einkommens von 1991 zu 1994 charakterisiert sind. Ausnahmen sind nur die Straßen des "reicheren" Gürtels, der Barnstorfer Weg, die Neubramowstraße, die Waldemarstraße sowie die - ohnehin relativ "arme" - Friesenstraße. Ein sol-

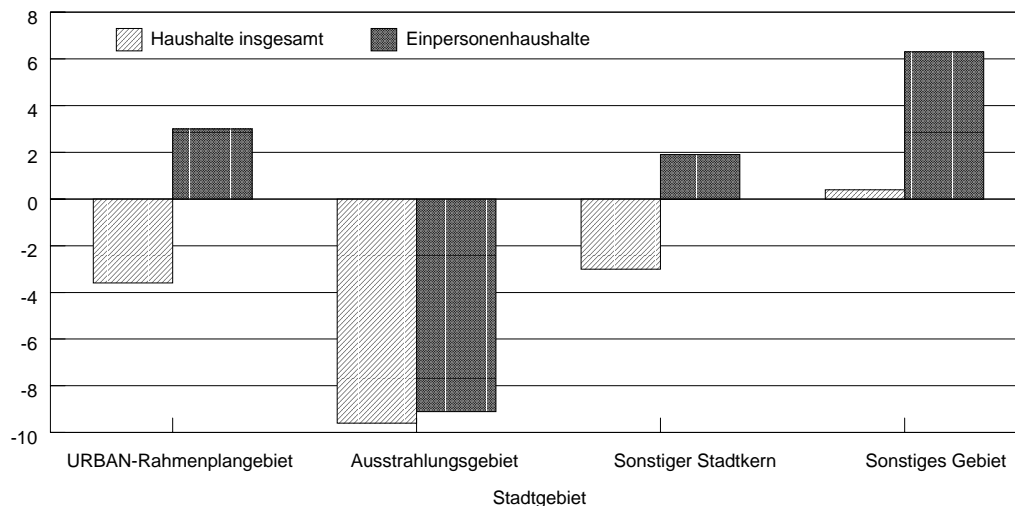
cher Rückgang des mittleren steuerbaren Einkommens ist zwar für die große Mehrheit aller Rostocker Straßen nachweisbar, im URBAN-Gebiet trifft er aber auf mehrheitlich eher schwache durchschnittliche Einkommensverhältnisse<sup>25</sup>, vgl. auch Abb. 20.

**Abb. 12 Durchschnittliches steuerbares Einkommen je Steuerbürger (in 1.000 DM)**



Grafik: UCEF

**Abb. 13 Prozentuale Veränderung der Zahl veranlagter Haushalte 1991-1994\***



Grafik: UCEF

<sup>25</sup> Der zwischen 1991 und 1994 in den meisten Straßen auch im URBAN-Gebiet zu konstatierende Rückgang der mittleren steuerbaren Einkommen ist sicher auch auf die gewachsene Zahl von veranlagten Single-Haushalten zurückzuführen. Da in der Regel aber auch das mittlere steuerbare Einkommen je veranlagtem Steuerbürger gesunken ist, kann darin nicht die einzige Ursache liegen.

Drittens: Ist das Wachstum der Zahl der zur Einkommenssteuer veranlagten Einpersonenhaushalte bei gleichzeitigem Rückgang der Zahl der Haushalte überhaupt für den Stadtkern generell unübersehbar, ist es im URBAN-Gebiet noch kräftiger ausgeprägt, vgl. Abb. 21. Im Ausstrahlungsgebiet hat sich dagegen die Zahl der zur Einkommenssteuer veranlagten Einpersonenhaushalte ähnlich stark reduziert wie die Zahl der insgesamt veranlagten Haushalte.

Da es sich hier nur um die zur Einkommenssteuer veranlagten Haushalte handelt, ist daraus zwar nicht schlüssig auf ein generelles Wachstum der Zahl der Single-Haushalte zu schließen, die Daten legen aber zumindest die Vermutung nahe, daß es (auch) zu einem solchen Wachstum gekommen ist.

#### 4.4.6 Zusammensetzung des Haushaltseinkommens

Weder Haushaltseinkommen noch Pro-Kopf-Einkommen geben damit eindeutig Antwort auf die Frage nach der Verteilung von sozialen und ökonomischen Chancen im Viertel. Ein weiterer wesentlicher Faktor, der berücksichtigt werden muß, ist die Zusammensetzung des Haushaltseinkommens. Dieses kann aus sehr verschiedenen Quellen gespeist werden. In unserer erwerbsorientierten System ist die Voraussetzung für die soziale und ökonomische Teilhabe an der Gesellschaft die Erwerbstätigkeit. Entsprechend ist die *notwendige* Hauptquelle des Einkommens der Gelderwerb. Besteht keine Möglichkeit zum Gelderwerb, oder reicht das Erwerbseinkommen zum Lebensunterhalt nicht aus, besteht die Chance im Rahmen sozialstaatlicher Absicherung je nach sozialer Problemlage verschiedene Formen von Transferleistungen zu beziehen. Dies sind Einkommen aus öffentlich umverteilten Mitteln entweder in Form von Versicherungsleistungen oder in Form staatlicher Unterstützungsleistungen aus Steuermitteln. Zu unterscheiden sind dabei zum einen Zahlungen, die allein oder überwiegend den Lebensunterhalt sicherstellen sollen. Dies gilt z.B. für das Arbeitslosengeld, die Arbeitslosenhilfe und die Renten aus dem System der Arbeitslosen- und Sozialversicherung, sowie die Sozialhilfe und Bafög als öffentliche Unterstützungsleistungen. Zum anderen gibt es Zusatzleistungen wie das Kindergeld oder Subventionsleistungen wie das Wohngeld. Neben dem Erwerbseinkommen und dem Einkommen aus öffentlich umverteilten Mitteln kann sich das Haushaltseinkommen zudem aus privaten Leistungen, wie Alimenten oder anderen, eher freiwilligen privaten Zuwendungen, wie z.B. bei der Finanzierung eines Studiums durch die Eltern, speisen.

Die Unterscheidung von Erwerbseinkommen, Transferleistungen und privaten Zuwendungen allein sagt aber noch nichts über die soziale Lage der Haushalte aus. Erwerbseinkommen können sehr niedrig und Transfer- oder private Leistungen können durchaus relativ hoch sein. Bei Transferleistungen muß nicht nur zwischen Lohnersatz und Zusatzleistungen, sondern auch beim Lohnersatz zwischen Renten und anderen Leistungen unterschieden werden. Zahlungen aus der Arbeitslosenversicherung und der Sozialhilfe sind keine Alternative zum Erwerbseinkommen, sondern nur vorübergehende Hilfeleistungen für spezifische Lebenslagen, die möglichst überwunden werden sollen. Sie sind entsprechend ein Hinweis auf prekäre Lebenslagen. Renten hingegen dienen zur Sicherung des Lebensabends und sind nur dann ein Hinweis auf prekäre Lebenslagen, wenn sie aufgrund fehlender Arbeitsjahre zu gering ausfallen und staatliche Unterstützungsleistungen zusätzlich in Anspruch genommen werden müssen.

Sehr oft setzt sich das Haushaltseinkommen aus verschiedenen Einkommensarten zusammen. Neben dem Erwerbseinkommen kann Kindergeld, Wohngeld o.ä. zusätzlicher Bestandteil des Einkommens sein. Bei Mehrpersonenhaushalten kann z.B. ein Haushaltsmitglied Erwerbseinkommen, ein anderes Mitglied Arbeitslosengeld und ein weiteres Mitglied eine Rente beziehen.

Gefragt nach der Zusammensetzung des Haushaltseinkommens gab etwa die Hälfte der Befragten Erwerbseinkommen als Bestandteil des Haushaltseinkommens an. In jeweils etwa einem Viertel der Haushalte waren Renten oder Arbeitslosengeld/-hilfe Einkommensbestandteile.

**Tab. 17 Bestandteile des Haushaltseinkommens (Mehrfachnennungen)**

	in %
Einkommen aus Erwerbsarbeit	45,9
Einkommen aus Gelegenheitsarbeit	6,1
Miet/Pacht/Zinseinnahmen	1,3
Kurzarbeitergeld	0,0
Unterhaltsgeld bei Umschulung	3,4
Wehrsold/Zivildienst	0,5
Arbeitslosengeld	17,2
Arbeitslosenhilfe	8,2
Sozialhilfe	9,3
Renten/Altersübergangsgeld	24,0
Ausbildungsförderung (Bafög)	8,3
Kindergeld	24,9
Wohngeld/Lastenzuschuß	5,8
Unterhaltszahlungen/Alimente	3,7
Zuwendungen von Verwandten	10,2
Erziehungsgeld	2,5
Krankengeld	0,7
N=	5815

Quelle: Bevölkerungsbefragung im URBAN-Rahmenplangebiet, gewichtet nach dem Alter der ersten Person im Haushalt einschließlich Sozialhilfeempfänger

In den meisten Haushalten setzte sich das Haushaltseinkommen aus mehreren Bestandteilen zusammen. Insgesamt ergaben sich (unter Berücksichtigung der Sozialhilfeempfänger) 111 unterschiedliche Zusammensetzungen. Es traten dabei Kombinationen sowohl mit als auch ohne Erwerbseinkommen auf. Von den Haushaltseinkommen mit einem Erwerbseinkommen hatten 39% keine weiteren Einkommen und 27,5% bezogen zusätzlich Kindergeld. In 25% dieser Erwerbshaushalte bezog mindestens eine Person Arbeitslosengeld/-hilfe, Sozialhilfe oder Bafög und bei 5% waren Renten Bestandteil des Einkommens.

Von den Haushaltseinkommen ohne Erwerbseinkommen bezogen 31% ausschließlich Rente, 15% nur Sozialhilfe und 12% nur Arbeitslosengeld oder -hilfe. Bei den anderen gab es

verschiedene Kombinationen von z.B. Arbeitslosengeld und Rente, von Bafög und privaten Zuwendungen usw.. der Anteil der Wohngeldempfänger beträgt im übrigen 5,8% der Haushalte.

Anhand der Zusammensetzung des Haushaltseinkommens können sechs verschiedene Haushaltstypen gebildet werden:

- der *reine Erwerbshaushalt*, worunter Haushalte zu verstehen sind, die nur Einkommen aus selbständiger oder abhängiger Erwerbsarbeit beziehen bzw. aus Vermietung und Verpachtung usw.. Sie können zum Erwerbseinkommen zusätzlich Kinder- und/oder Wohngeld sowie ggf. Alimente oder andere private Zuwendungen beziehen.
- der *reine Rentenhaushalt*, in dem Renten die Hauptquelle des Einkommens sind. Auch dabei gibt es ggf. zusätzliche Einnahmen durch Wohngeld o.ä..
- der *reine Transferhaushalt*, in dem Arbeitslosengeld, -hilfe oder Sozialhilfe die Haupteinnahmequelle sind. Daneben können Kindergeld, Alimenten, Wohngeld oder andere Zusatzeinkommen bezogen werden.
- der *reine Studentenhaushalt*, der sich allerdings weniger durch die Art des Haushaltseinkommens von den anderen Typen abgrenzt (nicht in allen Fällen ist Bafög die Haupteinnahmequelle) als durch den sozialen Status. Die meisten Studentenhaushalte sind durch den Bafög-Bezug zwar auch Transferhaushalte und ökonomisch sind sie mit diesen wegen des durchschnittlich geringen Pro-Kopf-Einkommens durchaus vergleichbar. Jedoch unterscheidet sich die soziale Situation der Studenten von den anderen Transferhaushalten, weil sie sich in einer spezifischen gewählten Übergangslage auf dem Weg ins Erwerbssystem befinden. Transferhaushalte bezeichnet hingegen jene, die vorübergehend oder dauerhaft aus dem Erwerbssystem verdrängt wurden.
- die *Haushaltsmischform mit Erwerbseinkommen*, in dem mindestens ein Haushaltsmitglied Einkommen aus Erwerbsarbeit bezieht, während andere Mitglieder Renten oder andere Transfereinkommen beziehen.
- die *Haushaltsmischform ohne Erwerbseinkommen*, in dem kein Haushaltsmitglied Einkommen aus Erwerbsarbeit bezieht und es nur Kombinationen von Renten und Transfereinkommen gibt.

Im ungewichteten Datensatz und ohne Berücksichtigung der Sozialhilfeempfänger machen reine Erwerbshaushalte einen Anteil von 23,7% und die Mischform mit mindestens einem Erwerbseinkommen 17,7% aus. 28,9% waren reine Rentenhaushalte, 13,1% reine Transferhaushalte und 3,5% waren Mischformen von Renten, Transfer und anderen Nichterwerbseinkommen. Die Studentenhaushalte stellten 13,1%.

Die Verteilung der Haushaltstypen ist in den Quartieren nicht ganz gleichmäßig. Die höchsten Anteil an reinen Erwerbshaushalten und Mischformen mit Erwerbseinkommen finden sich in den Quartieren 2 und 3, die geringsten Anteile in Quartier 6 und 1. Quartier 3 hat zugleich den höchsten Anteil an Transferhaushalten und an Mischformen mit Erwerbseinkommen.



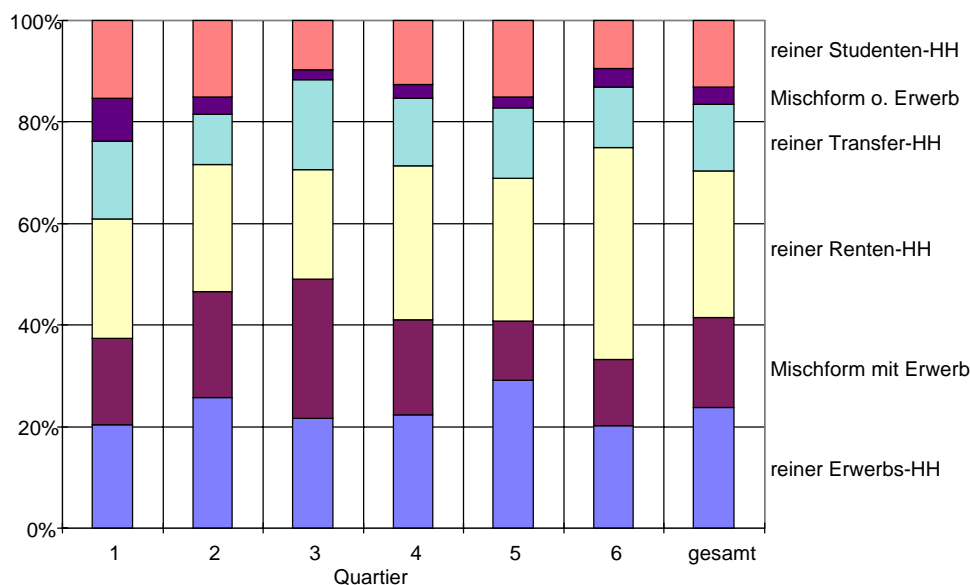
Haushalten. In Quartier 2 sind diese Anteile geringer, dafür sind hier mehr Rentner- und Studentenhaushalte vertreten.

**Tab. 18 Typisierung der Haushalte nach Erwerbsstatus**

	in %
reiner Erwerbs-HH	23,7
reiner Studenten-HH	13,1
reiner Transfer-HH	13,1
reiner Renten-HH	28,9
Mischform mit Erwerb	17,7
Mischform ohne Erwerb	3,5
insgesamt	100,0
n =	519

Quelle: Bevölkerungsbefragung im URBAN-Rahmenplangebiet, gewichtet

**Abb. 14 Haushaltstypen nach Quartier**



Grafik: Institut für Soziologie, Universität Rostock

Quelle: Bevölkerungsbefragung im URBAN-Rahmenplangebiet, gewichtet

Der unterdurchschnittliche Anteil an Erwerbshaushalten in den Quartieren 1 und 6 geht in Quartier 6 auf einen überdurchschnittlichen Anteil an Rentnerhaushalten zurück, während in Quartier 1 eher Studenten- und Transferhaushalte zu finden sind.

Die reinen Erwerbshaushalte haben - wie kaum anders zu erwarten - mit 1.901 DM das höchste Pro-Kopf-Einkommen, ebenso zahlen sie die im Durchschnitt höchsten Mieten, während gleichzeitig ihre Mietbelastung mit 20,5% vom Haushaltseinkommen am geringsten ist.

Auch die reinen Rentnerhaushalte haben mit 1.543 DM noch ein fast doppelt so hohes Pro-Kopf-Einkommen wie die Haushalte ohne Erwerbseinkommen. Die Mieten der Rentner liegen etwas unter dem Durchschnitt, während die Belastung im Durchschnitt liegt. Rentnerhaushalte sind mit 1,55 Personen pro Haushalt die im Durchschnitt kleinsten Haushalte, was das hohe Pro-Kopf-Einkommen erklärt. Zugleich wird deutlich, daß die Mehrzahl der Rentnerhaushalte nicht zu den ökonomisch Schwachen im Viertel gezählt werden kann.

Ökonomisch am schwächsten sind die Haushalte ohne Erwerbseinkommen. Das geringste Pro-Kopf-Einkommen mit 802 DM beziehen die reinen Studentenhaushalte, dafür ist ihre Mietbelastung mit 33,8% am höchsten. Die reinen Transferhaushalte können im Monat nur über 908 DM pro Kopf verfügen, ihre Mietbelastung liegt bei fast 30%.

**Tab. 19 Merkmale der Haushaltstypen**

Durchschnittswerte	Haus- haltsgrö- ße	Woh- nungsgrö- ße Zim- mer	Woh- nungsgrö- ße in qm	Pro-Kopf- Ein- kommen	Miete qm-Preis	Miete pro Monat	Anteil der Miete am Ein- kommen
reiner Erwerbs-HH	2,11	2,52	55,78	1901,92	11,13	538,78	20,53
reiner Studenten-HH	1,91	2,59	54,22	802,16	10,06	529,32	33,77
reiner Transfer-HH	1,84	2,33	47,20	908,67	8,97	403,53	29,95
reiner Renten-HH	1,55	2,47	54,74	1543,40	9,51	473,61	24,42
Mischform mit Erwerb	2,73	2,76	58,82	1143,93	10,44	525,63	20,63
Mischform ohne Erwerb	2,67	2,78	53,18	914,40	8,47	388,72	22,71
insg.	2,02	2,54	54,62	1323,27	10,02	493,45	24,99

Die Betrachtung der Haushalte nach der Struktur des Haushaltseinkommens läßt den Schluß zu, daß die meisten reinen Erwerbs- und Rentnerhaushalte ökonomisch durchaus so stark sind, daß sie sich auch bei steigenden Mieten noch auf dem Wohnungsmarkt durchsetzen können. Transfer-, Studenten und die Mischhaushalte hingegen sind aufgrund ihrer unverkennbaren ökonomischen Schwäche mit größter Wahrscheinlichkeit von Verdrängung bedroht, wenn Mietsteigerungen erfolgen.

#### 4.4.7 Typisierung der Haushalte

Die Typisierung der Haushalte nach dem Kriterium der Einkommensstruktur beleuchtet nur die ökonomische Seite der jeweiligen Lebens- und Problemlage. Die Haushalte weisen daneben auch eine unterschiedliche familiäre Struktur auf. Unterscheiden lassen sich fünf verschiedene soziale Haushaltstypen<sup>26</sup>:

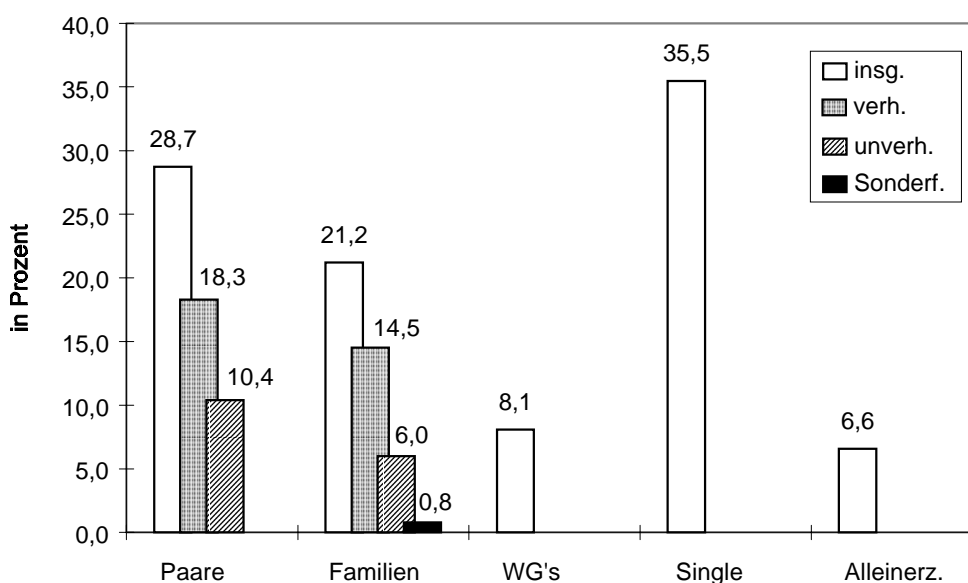
- *Alleinstehende*, d.h. allein in Einpersonenhaushalten lebende,
- *Paare*, d.h. verheiratete und unverheiratete Paare ohne Kinder im Haushalt,

<sup>26</sup> Im Typ der Familie zusammengefaßt sind dabei nicht nur die „Normalfamilie“, bestehend aus Mutter, Vater und Kind(ern), sondern auch die vereinzelt vorkommenden Sonderformen. Diese ergeben sich aus einer Vielzahl variierender Kombinationen: Onkel und Tante, die mit einem Enkel einen Haushalt bilden, oder auch Familien, die z.B. zusammen mit einem Großelternanteil der Kinder in einem Haushalt wohnen

- *Familien*, d.h. verheiratete und unverheiratete Paare mit Kindern im Haushalt
- *Alleinerziehende*, d.h. ledige, geschiedene oder verwitwete Frauen oder Männer, die allein mit ihren Kindern in einem Haushalt leben,
- *Wohngemeinschaften*, d.h. mehrere nicht miteinander verwandte oder verheiratete Personen leben in einer Zweckgemeinschaft zusammen.

Dominierend sind die Alleinstehenden, die mehr als ein Drittel der Haushalte in der KTV ausmachen. 28,7% leben als Paare ohne Kinder zusammen, etwa jeder fünfte Haushalt ist eine Familie mit Kindern (21,2%) und 6,6% sind alleinerziehend. Schließlich leben 8,1% in Wohngemeinschaften zusammen.

**Abb. 15 Haushalte nach Familientyp**



Grafik: Institut für Soziologie, Universität Rostock  
Quelle: Bevölkerungsbefragung im URBAN-Rahmenplangebiet, ungewichtet

#### 4.4.7.1 Alleinstehende

Die Einpersonenhaushalte verteilen sich relativ gleichmäßig über das Rahmenplangebiet, nur in Quartier 4, mit einem überdurchschnittlichen Anteil an kleinen Wohnungen sind sie etwas häufiger vertreten. Alleinlebend sind häufiger Frauen als Männer (55,4% zu 44,6%). Sie weisen eine bipolare Altersstruktur auf. 42,4% sind unter 40 Jahre alt, 35,3% hingegen schon über 65 Jahre.

Die jüngeren Alleinstehenden sind überwiegend ledig oder geschieden und nach Geschlechtern annähernd gleichmäßig verteilt, während die Gruppe der älteren Alleinstehenden überwiegend aus verwitweten Frauen besteht.

Die Haushaltseinkommen liegen verhältnismäßig hoch, obwohl fast ein Drittel der Haushalte Transferempfänger oder Studenten sind. Kaum jemand hat im Monat weniger als 750 DM, jedoch ein Drittel mehr als 2.000 DM zur Verfügung.

Der dominierende Einkommensstyp ist der Single-Renterhaushalt mit 42,9%, gefolgt von alleinstehenden Erwerbstätigen (23,9%). Empfänger von Arbeitslosengeld/-hilfe machen 17,4% und Studenten 14,1% aus.

Entsprechend nennen 44% Renten oder Altersübergangsgeld als Einkommensquelle und 32,6% Erwerbseinkommen aus Vollzeit- oder Gelegenheitsarbeit. Für knapp 10% stellen Zuwendungen von Verwandten ein Element des monatlichen Einkommens dar, was allerdings fast ausschließlich junge Alleinstehende unter 30 Jahren betrifft.

Durchschnittlich lebt ein Alleinstehender in einer Wohnung mit 43,7 qm, wobei sich mehr als 85% aller Wohnungen im Bereich von 30 bis 59 qm bewegen. Die größeren Wohnungen mit über 50 qm werden vorwiegend von den älteren Alleinstehenden bewohnt, d.h. sie sind wahrscheinlich in ihrer alten Wohnung geblieben, nachdem andere Familienmitglieder weggezogen bzw. verstorben sind. Entsprechend ist die zur Verfügung stehende Wohnfläche größer als bei den jüngeren. Junge alleinstehende Personen in einer ähnlich großen Wohnung finden sich nur in Einzelfällen.

Entsprechend der relativ hohen Quadratmeterzahl stehen den Bewohnern meistens zwei oder sogar drei Zimmer zur Verfügung (91,8%), ein bei keinem anderen Haushaltstyp erreichter Wert. Ausgestattet sind die Haushalte der Alleinstehenden nur durchschnittlich. Immerhin 94,6% verfügen über eine Küche, Kochnischen spielen somit kaum keine Rolle. Ein Bad haben 61,4% und eine Toilette ist für 73,4% der Bewohner verfügbar. Ein Flur gibt es in 62,5% der Wohnungen.

Die Mieten decken zwar ein weites Spektrum ab, konzentrieren sich aber im unteren Bereich. So zahlt knapp die Hälfte aller Single-Haushalte (48,6%) nicht mehr als 400 DM Gesamtkosten für ihre Wohnung im Monat. Ältere Alleinstehende mit tendenziell größeren Wohnungen zahlen entsprechend höhere Monatsmieten als jüngere Single-Haushalte mit kleineren Wohnungen. Für die Wohnungen hat etwa die Hälfte (51,4%) Gesamtbelastungen von 5 bis 9 DM pro Quadratmeter zu tragen. Mehr als 14 DM Gesamtbelastung durch die Wohnung haben nur gut 20,6% aller Alleinstehenden, 21,1% zahlen zwischen 10 DM und 14 DM, 6,9 % nur unter 5 DM.

Bei knapp 50% der Alleinstehenden zehren diese durchschnittlichen Quadratmeterpreise einen Anteil von 15% bis 29% am Haushaltseinkommen auf, für fast 30% sind es sogar 35% oder mehr, die sie für das Wohnen im Monat ausgeben müssen. Allerdings braucht auf der anderen Seite nur jeder Achte (12%) weniger als 15% des Einkommens aufzuwenden. Insgesamt ist zwar eine große Spannweite der monatlichen Budgetbelastungen für das Wohnen gegeben, jedoch auf insgesamt verhältnismäßig hohem Niveau. Für viele Haushalte sind die Kosten von nur geringer Bedeutung, während sich bei jedem zehnten Haushalt bei einer Belastung von über 40% schon eher die Frage nach der weiteren Finanzierbarkeit der Wohnung stellt.

Die bipolare Altersverteilung zeigt sich in der Tendenz auch bei der Wohndauer. Jüngere Singles leben überwiegend seit weniger als 10 Jahren sowohl in der Wohnung, als auch in der KTV und in Rostock. Die längere Wohndauer bleibt den älteren Bewohnern vorbehalten, wobei allerdings ein Teil der älteren Alleinstehenden erst in den letzten 5 Jahren in die KTV, oder innerhalb der KTV in ihre jetzige Wohnung gezogen sind.

#### 4.4.7.2 Alleinerziehende

Für eine detaillierte Auswertung ist die Stichprobengröße der alleinerziehenden Haushalte mit 34 Fällen zu gering. Daher werden an dieser Stelle nur Tendenzen skizziert, die sich aus den Daten ablesen lassen. Die Alleinerziehenden sind, wie für diese Gruppe typisch, überwiegend Frauen zwischen 20 und 40 Jahren. Die Hälfte ist ledig und gut ein Viertel ist geschieden, die anderen sind verwitwet oder sind getrennt lebende Verheiratete.

Das Einkommen liegt bei allen befragten Alleinerziehenden unter 2.500 DM mit einem Schwerpunkt in der Kategorie 1.800 bis 2.199 DM. Pro-Kopf hat knapp die Hälfte der Haushalte nur bis maximal 750 DM, ein Drittel mehr als 1.000 DM, aber niemand mehr als 1.750 DM zur Verfügung.

Als Einkommensstyp dominiert mit knapp der Hälfte der Nennungen der reine Transferhaushalt, wo alle Mitglieder Arbeitslosengeld/-hilfe und/oder Sozialhilfe beziehen. Die beiden Kategorien *reiner Erwerbshaushalt* oder Mischformen, bei denen das alleinerziehende Elternteil Erwerbseinkommen und die Kinder Sozialhilfe oder ggf. schon Arbeitslosengeld beziehen, erreichen zusammen einen ähnlich hohen Wert.

Die mittlere Wohnungsgröße liegt bei diesem Haushaltstyp mit 55 qm im Durchschnitt. Ca. Dreiviertel der Wohnungen ist zwischen 40 und 69 qm groß, wobei die stärkste Konzentration am unteren Ende zwischen 40 und 49 qm liegt. Pro Kopf stehen den Alleinerziehenden und ihren Kindern durchschnittlich 24,7 qm zur Verfügung. Überwiegend handelt es sich um 2 oder 3-Zimmer-Wohnungen, so daß jedem Bewohner durchschnittlich 1,2 Zimmer zur Verfügung stehen. Die Wohnungen sind etwas besser ausgestattet als bei den Alleinstehenden. Der Anteil der Küchen ist mit mehr als 90% etwa gleich hoch, während die Ausstattung mit Bad, WC und Flur etwas besser ist.

Die Mieten verteilen sich relativ gleichmäßig auf das Spektrum von 200 DM bis hinauf zu 900 DM, wobei die Durchschnittsmiete bei 582 DM liegt. Die Quadratmeterpreise liegen mit 5-9 DM bei der Hälfte der Befragten im Durchschnitt.

Die Mietbelastung streut sehr stark, wobei eine Tendenz zu den Extremwerten feststellbar ist. D.h. es gibt sowohl einen größeren Anteil von Alleinerziehenden, die nur zwischen 10% und 20% des Haushaltseinkommens aufwenden müssen, als auch eine größere Gruppe, bei der es mehr als 40% sind.

Zwar wohnen die meisten erst weniger als 10 Jahre in der Wohnung, aber über 60% leben schon seit mehr als 10 Jahren in der KTV, d.h. sie sind nur innerhalb des Stadtteils umgezo-

gen. In Rostock leben fast alle schon mehr als 15 Jahre, es gibt somit kaum von außerhalb Rostocks zugezogene Haushalte mit dem Status 'alleinerziehend'.

#### 4.4.7.3 Paarhaushalte

Die ohne Kinder zusammenlebenden Paare unterscheiden sich zunächst hinsichtlich ihres Familienstandes. Etwa zwei Drittel der Paare sind verheiratet, ein Drittel ist unverheiratet und wird fast ausschließlich von Ledigen gestellt. Paare aus Geschiedenen oder getrennt Lebenden tauchen nur in Einzelfällen auf.

Während die unverheirateten Paare überwiegend aus jüngere Partnern bestehen, sind die verheirateten Paare überwiegend älter als 35 Jahre. In der Altersgruppe 40 bis 49 Jahre überschneiden sich beide Typen so, daß sie ungefähr gleichgewichtig vorhanden sind. Die unverheirateten sind kaum in den höheren, die verheirateten nur gering in den darunter liegenden Altersgruppen zu finden.

Knapp die Hälfte der Paarhaushalte (46,4%) hat mehr als 3000 DM im Monat zur Verfügung und nur 9,1% muß sich mit weniger als 1.400 DM monatlich begnügen. Fast genau drei Viertel (74,5%) konzentrieren sich auf das breite Mittelfeld zwischen 1.400 DM bis 3.499 DM, wobei die größte Häufung am oberen Ende dieses Bereiches liegt. Pro Kopf bedeutet dies für immerhin 30,0% der befragten Haushalte monatlich 1.500 DM bis 1.749 DM und damit auch die größte Häufung bei den Pro-Kopf-Einkommen.

47,0% gaben Renten und Altersübergangsgeld als Bestandteil des Einkommens an, 39,6% Einkommen aus Erwerbsarbeit plus 6,0% Einkommen aus Gelegenheitsarbeit. Arbeitslosengeld spielt bei 18,1% und Zuwendungen von Verwandten bei 13,4% der Haushalte eine Rolle. Letzteres betrifft nur junge Paare unter 30 Jahren.

Nach Einkommenstypen sind 38,3% reine Rentenhaushalte, wo i.d.R. beide Partner eine Rente beziehen. Das Durchschnittseinkommen beträgt hier 2.829 DM. Reine Erwerbshaushalte machen 18,8% aus, darunter sind 16,3% Doppelverdienerhaushalte. Letztere verfügen über ein mittleres Einkommen von 3.733 DM. Die Mischform mit zumindest einem Erwerbstätigen macht einen Anteil von 22,1% aus, wobei in der Mehrzahl der Fälle (60%) der andere Partner arbeitslos ist. In den anderen Fällen ist der Partner Student, Rentner oder Hausfrau. Bei der Kombination Erwerbseinkommen und Transfereinkommen liegt das mittlere Einkommen bei 2.846 DM. Mit 3.625 DM deutlich höher liegt es bei der Kombination von Erwerbs- und Renteneinkommen. Zusammengenommen verfügen 57,1% Haushalte über zumindest ein Erwerbseinkommen. Jedes zehnte Paar hingegen studiert (9,4%) und die reinen Transferhaushalte machen nur 6,7% aus. Die Studentenpaare liegen mit einem Durchschnittseinkommen von 1.345 DM am unteren Ende der Einkommensskala der Paarhaushalte. Bei den reinen Transferhaushalten beträgt das mittlere Einkommen immerhin noch 2.307 DM. Die restlichen 4,7% sind unterschiedliche Mischformen von Haushalten ohne Erwerbseinkommen.

Weil sich unter den unverheirateten Paaren relativ viele Studenten mit geringem Einkommen befinden, liegt das Durchschnittseinkommen der unverheirateten mit 2.380 DM deutlich unter

dem der verheirateten Paare mit 3.033 DM. Die verheirateten und älteren Paare konzentrieren sich als Rentenempfänger oder (Doppel-)Erwerbstätige zu mehr als einem Drittel auf die Kategorie 3000 - 3499 DM (34,3%).

Die von Paaren bewohnten Wohnungen sind im Durchschnitt 57,8 qm groß. Als Paar steht ihnen entsprechend 28,9 qm pro Person zur Verfügung. Dreiviertel der Wohnungen liegen im Bereich von 40 qm bis 69 qm, wobei sich mit 34,0% die größte Konzentration bei 40 - 49 qm Wohnfläche befindet. 20,1% leben sogar in einer Wohnung mit 70 qm und mehr, die anderen haben nur weniger als 40 qm Platz. Die größeren Wohnungen werden von den älteren Paaren bewohnt, jüngere haben meist kleinere Wohnungen, was meist 40 qm und weniger bedeutet. Wie bei den Alleinstehenden, so bewohnen auch etliche älteren Paare ihre alte „Familien“wohnung, in der sie früher mit ihren inzwischen ausgezogenen Kindern zusammen gelebt haben.

Zu 87,8% leben die Paare in 2 Zimmerwohnungen. Mehr als 4 Zimmer hat kein befragtes Paar zur Verfügung. Zu jeweils etwas weniger als der Hälfte verteilt sich die Zimmerzahl pro Kopf zu 46,3% auf 1 Zimmer oder weniger und zu 45,6% auf 1,1 bis 1,5 Zimmer. Etwas weniger als jeder zehnte Haushalt bietet zwei oder mehr Zimmer pro Person. Die Ausstattung der Paarhaushalte liegt etwas über dem Durchschnitt. Jede Wohnung verfügt über eine Küche, 78,5% über ein Bad, 90,6% über ein WC mit 87,2% fast genauso viele über einen Flur. Das Wohnverhältnis wird durch den Typ 'Miete' dominiert (91,9%), jedoch sind immerhin 6,7% der befragten Paarhaushalte Eigentümer des von ihnen bewohnten Hauses.

Die monatliche Mietbelastung der Paare beträgt durchschnittlich 560 DM, fast die Hälfte (47,6%) zahlt weniger als 500 DM. Die günstigen Gesamtmieten ziehen sich durch alle Altersgruppen. Die jüngeren Paare zahlen tendenziell aber höheren Mieten, obwohl sie in kleineren Wohnungen als ältere Paare leben. Ein Hinweis darauf, daß die jüngeren und überwiegend noch nicht vor allzu langer Zeit Zugezogenen möglicherweise verstärkt in einem sanierten Wohnungsbestand leben. Die durchschnittliche Quadratmeterpreis, den Paare zahlen müssen, beträgt 9,74 DM. Nur 9,0% zahlen unter 5 DM, 54,9% 5-9 DM, 21,8% 10-14 DM und mehr als 14 DM zahlen 14,3%.

Allerdings zeigt sich zwischen den verheirateten und unverheirateten Paaren in unterschiedliches Profil. Verheiratete Paare, die überwiegend länger als unverheiratete in der KTV und in der Wohnung leben, konzentrieren sich zu 62,7% auf die Spanne von 5 DM bis 9 DM. Unter 5 DM zahlt kaum ein solcher Haushalt (2,4%), wie auch nur wenige mit mehr als 14 DM belastet sind (9,6%). Bei unverheirateten Paaren ist die Verteilung gleichmäßiger, mit einem Schwerpunkt (42,0%) ebenfalls in derselben Kategorie von 5 DM bis 9 DM. Allerdings besetzen sie daher auch viel stärker die niedrigste (20,0%) und die höchste Kategorie (22,0%).

Das hohe Einkommen der meisten Paare auf der einen Seite und die überwiegend niedrigen Mieten auf der anderen Seite halten die Mietbelastung in Grenzen. Nur etwa jeder neunte Haushalt (12,2%) muß 35% oder mehr des gesamten Einkommens für die Wohnung ausgeben (überwiegend Studenten). Etwas mehr als die Hälfte (50,5%) zahlt weniger als 20%. Der Schwerpunkt liegt mit 21,5% der befragten Haushalte sogar nur bei 10% bis 14% Mietbelastung.

Die Wohndauer zeigt jeweils bei 'Rostock', 'KTV' und 'Wohnung' eine bipolare Verteilung, die sich entsprechend der unverheirateten jungen und verheirateten älteren Paare darstellt. Die jungen Paare leben überwiegend unter 10 Jahre in Rostock und ausschließlich unter 10 Jahre in der KTV, ältere Paare hingegen überwiegend 20 Jahre in der KTV. In die jetzt genutzte Wohnung sind Paare unter 40 Jahre fast ausschließlich in den letzten 10 Jahren gezogen. Die älteren Paare wohnen meist schon 10 Jahre oder länger in der Wohnung, jedoch gibt es auch 15% bis 20% der über 50-jährigen, die sich erst in den letzten fünf Jahren diese Wohnung genommen haben. Diese Gruppe besteht fast ausschließlich aus Rostockern, die aus anderen Stadtteilen in die KTV bzw. die Wohnung gezogen sind, oder schon in der KTV lebten und nun im Stadtteil umgezogen sind. Zuzüge von außerhalb spielen hier keine Rolle.

#### 4.4.7.4 Familien

Auch bei den Familien, die als Paare mit Kindern im Haushalt definiert sind, kann zwischen verheirateten und unverheirateten Lebensgemeinschaften unterschieden werden. Die o.g. und als Restkategorie auftauchende 'Sonderform' meint einzelne Fälle verwandtschaftlichen oder familiärer Zusammenlebens, die hier aber aufgrund der geringen Fallzahlen vernachlässigt werden.

Die Familien bestehen zu 70,8% aus verheirateten Elternteilen und nur zu 29,2% aus unverheirateten. Letztere werden fast ausschließlich durch noch ledige Personen gestellt, geschiedene und jetzt mit einem anderen Partner noch unverheiratete zusammenlebende Familien sind eine Minderheit (7,3%).

Gegenüber den Paarhaushalten ergibt sich nach Altersgruppen keine Differenzierung zwischen verheirateten und unverheirateten Familien. Das hängt damit zusammen, daß der Haushaltstyp 'Familie' sich insgesamt nur auf eine bestimmte Altersspanne bezieht. Über 49 Jahre alte Mitglieder eines Familienhaushaltes spielen mit nur 10% eine sehr untergeordnete Rolle. Dominierend unter den Familien sind Dreipersonenhaushalte (69,3%), d.h. sie haben ein Kind. Ein Viertel (25,5%) sind Vierpersonenhaushalte, die restlichen 5,4% verteilen sich auf Fünf- oder Sechspersonenhaushalte. Im Durchschnitt leben 3,4 Personen in einem Familienhaushalt.

Das Durchschnittseinkommen der Familienhaushalte beträgt 3.517 DM. Zwei Drittel der Haushalte haben 3.000 DM und mehr im Monat zur Verfügung, nur 14,3% können über weniger als 2.200 DM verfügen. Da von diesem Einkommen drei oder mehr Personen unterhalten werden müssen, relativiert sich die Einkommenshöhe bei der Pro-Kopf-Betrachtung. Bei den Familien haben 44,2% pro Kopf weniger als 1.000 DM, die größte Häufung gibt es mit einem Viertel (24,7%) in der Gruppe 1.000 DM bis 1.249 DM.

Die Einkommensstypen der hier erfaßten Familien haben als dominierendes Element das Einkommen aus Erwerbsarbeit (81%). Jeweils fast 40% sind entweder ein Doppelverdienerhaushalt (38,7%) oder ein Einverdienerhaushalt, in dem mindestens ein Haushaltsmitglied Erwerbseinkommen und andere Mitglieder Transferleistungen beziehen (40%). In 4% der Haushalte gibt es sogar drei Personen mit Erwerbseinkommen. Reine Transferhaushalte machen nur 9,1% aus und Mischformen ohne Erwerbseinkommen 6,4%.



Die Familien haben im Mittel 63 qm Wohnfläche zur Verfügung. Es gibt kaum Familien mit Wohnungen von weniger als 40 qm. Die Verteilung ist ab 40 qm aufwärts nahezu gleichmäßig, ohne Häufungen zu zeigen. Immerhin 19,1% leben in Wohnungen mit 80 qm oder mehr.

Das Platzangebot der Wohnungen korreliert allerdings nicht unbedingt mit der Größe der Haushalte. D.h. die größten Familien wohnen nicht unbedingt in den größten Wohnungen. Es sind eher die unverheirateten Familien, die mit einem geringeren Platzangebot leben müssen, was wahrscheinlich auch eine Frage der Kosten ist. Kleinere Wohnungen sind nicht nur wegen ihrer Größe billiger, sondern sie liegen auch im Quadratmeterpreis etwas günstiger als die großen Wohnungen der Familien im Sample.

97,3% und somit fast alle dieser Haushalte leben in Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmern, was überwiegend (89,1%) pro Kopf nur ein Zimmer oder weniger bedeutet. Mehr als zwei Zimmer pro Person kommen bei diesen Familienhaushalten überhaupt nicht vor. Von der Ausstattung der Wohnung liegen Familien an der Spitze aller Haushaltstypen in der KTV. Fast ausnahmslos gibt es eine Küche (99,1%), 80,9% haben ein Bad in der Wohnung, sogar 90,0% ein WC. Einen Flur bieten 84,5% der Wohnungen, die insgesamt überwiegend mit einem Mietwohnverhältnis bewohnt werden (89,1%). In 10,0% der Fälle sind die befragten Haushalte Eigentümer des Hauses.

Familien zahlen durchschnittlich 581 DM Miete. Ein Drittel zahlt weniger als 400 DM und 20% mehr als 800 DM. Pro Quadratmeter müssen im Durchschnitt 9,62 DM gezahlt werden. Zwischen 5 DM und 14 DM liegen die mit Abstand meisten Haushalte (82,5%).

Die Kostenbelastung durch die Wohnung stellt sich bei den Familien noch günstiger dar als bei den Paaren. Immerhin 57,4% zahlen weniger als 20% vom gesamten Haushaltseinkommen, nur 7,4% mehr als 35%. Knapp ein Viertel der Familien konzentriert sich auf die Kategorie 10% - 14% Einkommensanteil.

Die Wohndauer zeigt eine in der Tendenz bipolare Verteilung. Am stärksten sind die Gruppen unter 10 Jahre und über 20 Jahre besetzt. Dazwischen finden sich bei der Wohndauer sowohl in Rostock, als auch der KTV und der Wohnung verhältnismäßig wenige Elternteile. Außerdem gilt: Je älter die Elterngeneration in der Familie, desto länger leben sie schon in allen drei räumlichen Kategorien. D.h. es gibt verhältnismäßig wenige ältere Familien, die erst vor kurzer Zeit zugezogen sind.

#### **4.4.7.5 Wohngemeinschaften**

Wohngemeinschaften sind definiert als Haushalte, in denen nicht verwandte Personen gemeinsam leben. Sie bieten in vielerlei Hinsicht ein heterogenes Bild, was schon bei der Altersstruktur deutlich wird. Der typische Bewohner dieser Haushaltsform ist zwar jünger als 30 Jahre, fast ein Fünftel dieser Haushalte jedoch besteht aus Mitgliedern die 50 Jahre und älter sind, am häufigsten über 64 Jahre alt. Letztere sind überwiegend verwitwet bzw. (seltener) ledig geblieben, so daß sie im Alter alleinstehend sind. Vermutlich weniger aus Kostengründen - das Pro-Kopf-Einkommen ist relativ hoch - , sondern eher um der Einsamkeit des Al-

leinlebens zu entgehen bzw. sich gegenseitig zu helfen, haben sich offensichtlich auch Ältere zu Wohngemeinschaften zusammengefunden. Insgesamt sind 83,3% der ersten befragten Person in Wohngemeinschaften ledig, der Rest überwiegend verwitwet, aber auch geschieden.

Die Wohngemeinschaften verteilen sich räumlich ungleichmäßig auf den Stadtteil. Überdurchschnittlich viele befinden sich in den Quartieren 2, 4 und 5, in den Quartieren 1 und 3 gibt es dafür fast überhaupt keine Wohngemeinschaften in unserem Sample.

Sie stellen überwiegend keine sehr großen Haushalte, immerhin 90,5% der WG's bestehen aus nicht mehr als 2 oder 3 Personen, wobei mit 64,3% die Zweipersonenhaushalte eindeutig dominieren, 3 Personen sind es in 26,2% der Fälle, 4 Personen sind es zu 4,8%, wie es ebenso bei mehr als 4 Personen 4,8% sind. Das hängt unter anderem mit den verfügbaren Wohnungsgrößen in der KTV zusammen. Größere Wohngemeinschaften stellen üblicherweise attraktivere Angebote dar, denn die Kosten liegen für den einzelnen Bewohnern dann niedriger. Bezüglich der Haushaltsgrößen bleibt anzumerken, daß die älteren Leute nur mit 2 oder 3 Personen zusammen wohnen, die wenigen großen Wohngemeinschaften somit ausschließlich von den jungen KTV-Bewohnern gestellt werden.

Das gesamte Haushaltseinkommen der Wohngemeinschaften ist entsprechend der heterogenen Struktur und Größe auf einen großen Bereich verteilt, wobei genau ein Viertel in der Kategorie 1.000 DM bis 1.399 DM kumuliert. Die größten Haushalte haben die höchsten Einkommen, wobei pro Kopf die älteren Menschen etwas mehr Einkommen zu verzeichnen haben. Das durchschnittliche Einkommen liegt bei 2.403 DM, daß Pro-Kopf-Einkommen nur bei 951 DM, wobei den jüngeren nur 896 DM pro Person und den älteren 1118 DM zur Verfügung stehen.

Einkommensquellen sind neben dem Bafög (38,1%) insbesondere die 'Zuwendungen von Verwandten' (57,1%), d.h. ein Großteil der Studenten wird nicht öffentlich sondern von den Eltern gefördert. Einkommen aus Erwerbsarbeit und Gelegenheitsarbeit sind gleichgewichtig mit ca. einem Viertel (26,2%) vertreten, was typisch für ein studentisch geprägtes Milieu ist. Das gute Fünftel Renten/Altersübergangsgeldempfänger konstituiert sich ausschließlich aus den Wohngemeinschaften älterer Menschen und stellt hier einen Sonderfall dar.

Als Einkommensstyp überwiegt der reine Studentenhaushalt mit 61,9%. Entsprechend der meistens heterogenen Struktur solcher Wohnformen, wenn sie nicht ausschließlich von Studenten genutzt werden, findet sich aber auch die Mischform mit mindestens einem Erwerbseinkommen und schließlich der reine Rentenhaushalt bei den Älteren. Reine Erwerbs- oder Transferhaushalte spielen ebensowenig eine Rolle, wie die Mischformen ohne jedes Erwerbseinkommen.

Die Wohnungsgröße liegt im Schnitt bei 66,1 qm. 17,1% der Wohngemeinschaften teilen sich 30 bis 39 qm, die größte Gruppe mit gut einem Viertel (26,8%) 40 - 49 qm und jeder Fünfte (19,5%) hat 50 - 59 qm zur Verfügung. 37% der Wohngemeinschaften haben 60 qm und mehr zur Verfügung, darunter sogar 22% 80 qm und mehr. Je größer die Wohnung ist, um so mehr Personen leben darin, es gibt jedoch auch Zwei- und Dreipersonenhaushalte,

die in den großen Wohnungen leben. Diese wenigen Fälle haben dann ein überdurchschnittliches Pro-Kopf-Einkommen.

95,2% der Haushalte haben entsprechend der Personenzahl 2 bis 4 Zimmer, der Rest verteilt sich auf noch größere Wohnungen. Wobei in einem Fall ein ganzes Haus von der Wohngemeinschaft bewohnt wird, es sich also nicht um eine abgeschlossene Wohnung handelt. Im Durchschnitt lebt jede Wohngemeinschaft in 3,05 Zimmern. Wie bei Wohngemeinschaften üblich, steht den Bewohnern mindestens ein Zimmer zur Verfügung. Die durchschnittliche Zimmerzahl pro Kopf beträgt 1,13 Zimmer. Drei Viertel haben pro Bewohner ein Zimmer (73,8%), 21,4% verteilen sich auf 1,1 bis 1,5 Zimmer und nur 4,8% haben ein Platzangebot von mehr als zwei Zimmern für jeden Bewohner. Die Ausstattung der Wohnungen ist eher durchschnittlich. Immerhin fast alle verfügen über eine Küche (97,6%), 78,6% über ein Bad und 90,5% über ein WC innerhalb der Wohnung. Ein Flur findet sich in 76,2% der Haushalte. Das typische Wohnverhältnis ist die Miete mit 95,2%. Die ebenfalls vorhandenen 4,8% Hauseigentümer unter den Bewohnern einer Wohngemeinschaft sind ausschließlich bei den älteren Menschen zu finden.

Weil Wohngemeinschaften überwiegend größere Wohnungen bewohnen, überrascht die vergleichsweise hohe Durchschnittsmiete von 680 DM nicht. Die Verteilung ist bipolar, d.h. 40% zahlen weniger als 400 DM monatlich und ebenfalls 40% zahlen mehr als 700 DM. Die älteren Bewohner zahlen dabei eher die niedrigen Mieten, wohnen also wahrscheinlich in ihren alten Wohnungen. Die bipolare Verteilung ist dabei keine Frage unterschiedlicher Wohnungsgrößen, sondern vielmehr eine Frage unterschiedlicher Mietpreise. Durchschnittlich liegt der Quadratmeterpreis bei 11,13 DM, dabei zahlen 43,7% weniger als 10 DM, während ein Drittel 15 DM und mehr zahlt. Ein Indiz dafür, daß ökonomisch Schwache durch Bildung einer Wohngemeinschaft auf dem Wohnungsmarkt eher konkurrenzfähig sind.

Durchschnittlich müssen 25,6% des Haushaltseinkommens für die Mieten aufgewandt werden. Ein knappes Viertel (22,6%) der Wohngemeinschaften muß 35% und mehr vom Haushaltseinkommen für die Miete aufwenden, dafür wohnt ein Drittel (32,3%) mit unter 20% Mietbelastung sehr günstig. In der letztgenannten Kategorie befinden sich alle älteren WG-Haushalte, während die jüngeren, typischen Wohngemeinschaften durchschnittlich teurer wohnen. Als Neuzugezogene galten für sie die Mietsteigerungen für Neuvermietungen bzw. sind sie offensichtlich häufiger in sanierten Wohnraum gezogen.

Bei der Wohndauer wird ebenfalls eine bipolare Verteilung deutlich. Die jungen Wohngemeinschaften leben überwiegend erst unter 10 Jahre in Rostock, in keinem Fall länger als 5 Jahre in der KTV und in der Wohnung. Studentenwohngemeinschaften sind für die KTV offensichtlich eine neuartige Wohnform. Die älteren Bewohner von Wohngemeinschaften hingegen leben ausschließlich länger als 10 Jahre in Rostock und auch im Stadtteil KTV, allerdings leben nicht alle schon so lange in der jetzigen Wohnung.

#### 4.4.7.6 Singles und DINKs

Unter dem Aspekt der „Gentrification“ sind besonders Haushaltsformen der Singles und DINKs<sup>27</sup> interessant, weil diese in der Hauptsache die „Gentrifier“ stellen. Singles sind in diesem Zusammenhang keineswegs mit den Alleinstehenden insgesamt gleichzusetzen und ebensowenig gilt der Begriff DINKs für alle Paarhaushalte gleichermaßen.

Singles im engeren Sinne sind zunächst Personen, die sich selbst dafür entschieden haben, allein zu leben, aus welchen Gründen auch immer. Single zu sein ist eher eine Frage des persönlichen Lebensstils und keine der reinen Statistik. Insofern kann man alleinlebende ältere Witwen und Witwer nicht zu den Singles zählen. Ein Single ist in Zusammenhang mit „Gentrification“ weiterhin dadurch definiert, daß er über ein mindestens durchschnittliches Einkommen verfügt. Deshalb zählen Studenten und Transferbezieher nicht dazu.

Ähnliches gilt für die DINKs. Sie sind definiert als Personen zwischen 25 und 45 Jahren, die im Gegensatz zu vielen ihrer Altersgenossen bisher keine Familie gegründet haben und auch vorläufig nicht die Absicht dazu haben. Sie leben als verheiratetes, aber noch häufiger als unverheiratetes Paar zusammen, sind i.d.R. beide berufstätig und verfügen über ein entsprechend hohes Haushaltseinkommen. Ältere Paare, die jetzt allein leben, weil deren Kinder inzwischen ausgezogen sind, zählen also nicht dazu. Ebensowenig Paare, die von Transfereinkommen leben müssen oder die noch studieren.

Nach diesen Kriterien unterschieden, können nur 20% der Alleinlebenden als Singles und etwa 11% der Paarhaushalte als DINKs bezeichnet werden. Singles machen damit ca. 7% und DINKs 3% aller Haushalte aus. Zusammengenommen gehören damit knapp 10% zu jenem Typus von Haushalten, die allgemein als Träger von „Gentrification“-Prozessen bezeichnet werden. Die Antwort auf die Frage, inwieweit sie tatsächlich schon als „Gentrifier“ zu betrachten sind, oder letztlich nur ein Ergebnis der sozialen Ausdifferenzierungsprozesse im Viertel nach der Wende sind, bleibt allerdings der folgenden Analyse der bisher abgelaufenen sozialräumlichen Prozesse im Viertel vorbehalten.

## 5. Sozialräumliche Prozesse im Rahmenplangebiet

### 5.1 Veränderungen der Sozialstruktur

Im bisher Gesagten wurde mehrfach angedeutet, daß das Rahmenplangebiet einen spezifischen Charakter als „Durchgangsstation“ hat. Einen exakten Beleg dafür könnte nur eine Fluktuationsanalyse der letzten Jahrzehnte liefern, was aber nicht möglich ist. Indizien für diesen Durchgangscharakter des Viertels finden sich aber auch in den Ergebnissen der Bevölkerungsbefragung vom November 1996. Befragt wurden dabei zwar nur die gegenwärtigen Bewohner des Rahmenplangebietes, jedoch läßt sich aus der Herkunft und den Zuzugszeiträumen auf frühere Bewegungen schließen.

---

<sup>27</sup>DINK= Double Income No Kids

Festzustellen ist zunächst, daß mehr als die Hälfte der Einwohner seit 20 und mehr Jahren im Viertel (57,6 Prozent)<sup>28</sup> lebt, während 30 Prozent erst weniger als zehn Jahre hier wohnen. Dabei sind 23,6 Prozent der Bewohner im Rahmenplangebiet geboren, darunter 10,3 Prozent sogar in ihrer jetzigen Wohnung. Insgesamt sind damit drei Viertel der heutigen Bewohner irgendwann in das Viertel zugezogen. Von den Zugezogenen kamen 19 Prozent schon vor 1970 ins Viertel, 31 Prozent zogen zwischen 1970 und 1989 zu und 50 Prozent kamen zwischen 1990 und 1996. Bezogen auf alle Bewohner sind 38,3 Prozent davon erst 1990 oder später zugezogen.

Die letzten Zahlen verweisen auf eine große Dynamik in den letzten Jahren bei den Wanderungsbewegungen in und aus dem Rahmenplangebiet, zumal man davon ausgehen muß, daß die Zahl der Bewohner gleichzeitig nicht gewachsen, sondern zurückgegangen ist. Im statistischen Bezirk 063 KTV-Mitte, in dem das Rahmenplangebiet liegt und etwa die Hälfte von dessen Wohnbevölkerung ausmacht, ging zwischen Ende 1993 und September 1996 die Zahl der Bewohner um 17 Prozent zurück, wobei seit Ende 1995 nur noch ein geringer Rückgang zu verzeichnen war (2 Prozent). Im Rahmenplangebiet selbst allerdings wuchs zwischen Ende 1995 und September 1996 die Zahl der Einwohner wieder um 2,2 Prozent an.

Weil keine Informationen über die Motive der Weggezogenen vorliegen, können hinsichtlich der Gründe für den Bevölkerungsrückgang, der etwa doppelt so hoch ist wie im Rostocker Durchschnitt, nur Vermutungen angestellt werden. Zweifellos spielen der marode Zustand der Gebäude, die zu kleinen Wohnungen und deren oft mangelhafte Ausstattung eine wesentliche Rolle für die Abwanderung. Insbesondere jene Familien, die im Viertel auf engem Raum leben mußten, haben wahrscheinlich nach der Wende, als sich allmählich ein Wohnungsmarkt herauszubilden begann, versucht, eine größere Wohnung zu finden. Auch andere Gründe, wie ein Arbeitsplatzwechsel nach der Wende, Fernwanderung in die alten Bundesländer usw. werden eine Rolle gespielt haben. Über die individuellen Motive hinaus begründet sich der Bevölkerungsrückgang aber wahrscheinlich auch aus den Strategien der Hausbesitzer, nämlich leergezogene Wohnungen nicht sofort neu zu vermieten, sondern sie erst nach Abschluß einer Sanierung zu höheren Preisen wieder anzubieten. Sowohl freiwillige Abwanderungsmotive wie auch die Strategie, Wohnungen vorübergehend vom Markt zu nehmen, haben dazu geführt, daß (hochgerechnet auf den statistischen Bezirk) nach 1989 etwa die Hälfte der Bewohner das Viertel verlassen hat. Zwei Drittel dieser Verluste wurden dann durch Neuzuzüge wieder ausgeglichen.

---

28 Im folgenden Kapitel bleiben Sozialhilfeempfänger unberücksichtigt.

Die hohe Zahl von Wegzügen könnte allerdings auch als Indiz für eine nur gering ausgeprägte subjektive Bindung der Weggezogenen an das Viertel gewertet werden. Die relativ große Absetzbewegung stützt zumindest die oft von Experten genannte Hypothese des „Durchgangscharakters“, daß seit den siebziger Jahren viele mit der Absicht, nur vorübergehend im Viertel zu wohnen, ins Viertel zugezogen sind. Schon seit dieser Zeit hat das Viertel den größten Teil seiner ursprünglichen Bevölkerung verloren, indem die Ansässigen in die Neubauviertel gezogen sind. In ihre alten Wohnungen zogen Mieter nach, die zunächst keine Aussicht auf eine komfortable Neubauwohnung hatten. Sie wohnten solange in den maroden Altbauwohnungen, bis sich eine solche Chance eröffnete. Als dann nach 1990 die Restriktionen des DDR-Wohnungs“marktes“ fielen, hat sich der „Stau“ der Abwanderungswilligen aus dem Viertel erst einmal entladen.

Neben diesem „Abwarte-Transit“ hat aber wahrscheinlich auch der „biographische Transit“ eine Rolle gespielt, d.h. junge Erwachsene sind aus dem elterlichen Wohnung (in der „Platte“) ausgezogen, bekamen eine kleine Wohnung in der KTV, gründeten hier eine Familie und zogen dann wieder in die „Platte“, und zwar in die jeweils neuerbauten Gebiete.

Zurückgeblieben sind jene, die von der ursprünglichen Bewohnerschaft von vor 1970 übriggeblieben sind, d.h. die Alteingesessenen, die sich in der KTV verwurzelt sehen und die im Wohnen in der „Platte“ nie einen Vorteil erkennen konnten. Zurückgeblieben sind ebenso jene, die zwischen 1970 und 1989 zugewandert sind und die sich inzwischen eingelebt haben, d.h. sich als Bewohner der KTV verstehen und sich inzwischen ebenso von der „Platte“ abgrenzen (Vgl. Kap.7). (Noch) nicht weggezogen sind jene, deren biographische „Transit-Phase“ im Viertel noch nicht ganz abgeschlossen ist, d.h. die sich noch in der Familiengründungsphase befinden. Zurückgeblieben sind schließlich aber auch jene, die aufgrund ihrer sozialen Lage unter den veränderten gesellschaftlichen Bedingungen *nach* der Wende *keine Chance* mehr haben, sich auf dem neu etablierten Wohnungsmarkt durchzusetzen. Als „Arme“ im weitläufigen Sinne sind sie auf den billigen Wohnraum, den die KTV bisher noch bietet, angewiesen.

Neu hinzugekommen sind jene, die als „Pioniere“ preiswerten Wohnraum und einen spezifischen städtischen Raum zur Herstellung und Reproduktion eines für sie typischen soziokulturellen Milieus suchen (36 Prozent der Neuzuzüge seit 1990). Neu hinzugezogen sind ebenso einige „Gentrifier“<sup>29</sup>, für die das Viertel schon heute genügend Attraktivität besitzt (12 Prozent der Zuzüge). In Fortsetzung der Tradition, ein Wohnviertel für eine bestimmte biographische Phase zu sein, sind zweifellos ebenfalls junge Menschen zugezogen, die man nicht zu den „Pionieren“ zählen kann. Desweiteren finden sich wahrscheinlich ebenso jene, die aufgrund ihrer sozialen Lage heute auf billigen Wohnraum angewiesen sind und deswegen in die KTV zogen. Gekommen sind auch einige Ältere (3,5 Prozent der Zuzüge nach 1990), die wegen der kleineren und z.T. schon renovierten Wohnungen gekommen sind, d.h. sie haben ihre größere Wohnung in einem anderen Stadtteil gegen eine kleinere in der KTV getauscht. Schließlich bietet das Rahmenplangebiet auch „normale“ Wohnungen und Umfelder für Paare und Familien, so daß ein Teil der Neuzuzüge auf eine normale Fluktuation zurückzuführen ist.

---

29 Zu „Pionieren“ und „Gentrifiern“ vgl. auch Abschnitt 5.5.

Für diese Annahmen gibt es einige Indizien aus der Bevölkerungsbefragung. Um sie zu überprüfen wurde das Material entsprechend strukturiert. Aus den Angaben zur Wohndauer, der Herkunft usw. wurde die Wohnbevölkerung im Viertel eingeteilt in:

- *Stammbewohner*, d.h. jene, die vor 1970 im Viertel geboren wurden bzw. vor 1970 ins Viertel gezogen sind, einschließlich der Kinder dieser Gruppe, auch wenn sie nach 1970 geboren wurden (i.d.R. bis 1980),
- die *Zwischengruppe*, d.h. jene, die zwischen 1970 und 1989 ins Viertel gezogen sind (einschließlich deren im Viertel geborene Kinder),
- *Neuzuzüge*, d.h. jene, die nach 1989 ins Viertel gezogen sind (einschließlich deren im Viertel geborene Kinder).

Indem die Kinder der jeweiligen Gruppen als ihnen jeweils familienbezogen zugehörig betrachtet werden, ergeben sich logischerweise andere Werte, als wenn man nur die Wohndauer berücksichtigt. So aber können 29 Prozent den Stammbewohnern zugerechnet werden, etwa ein Viertel macht die Zwischengruppe aus und 43,4 Prozent stellen die Neuzuzüge. An dieser Einteilung wird noch einmal deutlich, daß die Viertelbevölkerung sich über die Jahrzehnte nicht selbst reproduziert hat (was man bei Altstadt-Stadtteilen zumindest eher erwarten kann als bei Neubaugebieten, die sich zunächst nur aus Neuzuzügen herstellen), sondern sich zu mehr als zwei Dritteln innerhalb der letzten 25 Jahre ausgetauscht hat, wovon freilich der größte Austausch in den letzten sechs Jahren stattfand.

**Tab. 21: Stammbewohner und Neuzuzüge**

Stammbewohner (vor 1970)	1607	29,0
Zwischengruppe	1526	27,6
Zugezogene (nach 1989)	2401	43,4
insgesamt	5534	100,0

Entsprechend der unterschiedlichen Wohndauer sind die Stammbewohner mit durchschnittlich 49 Jahren die älteste Gruppe im Rahmenplangebiet. In der Zwischengruppe beträgt das Durchschnittsalter 37,1 Jahre und bei den Neuzuzügen 25,7 Jahre. Die neuen Bewohner des Viertels sind damit in jungem Erwachsenenalter ins Viertel gezogen.

Vergleicht man das „Zuzugsalter“ der Gruppen, d.h. das Alter, in dem sie in die KTV gezogen sind, wird eine Veränderung deutlich, die auf die angesprochenen Motive verweist. Zunächst sind von den Stammbewohnern 51,4 Prozent in der KTV geboren, wobei sowohl zwei Generationen erfaßt sein können (Eltern und deren Kinder), als auch nur eine (Kinder der bis 1970 Zugezogenen). Von der Zwischengruppe sind 13,5 Prozent und von den Neuzuzügen 11,8 Prozent in der KTV geboren. Alle anderen sind zugezogen. Das Alter beim Zuzug variiert bei allen Gruppen, jedoch nimmt in der Tendenz das Zuzugsalter zu. D.h. von den Zugezogenen von vor 1960 lag es bei durchschnittlich 13,4 Jahren, bei den zwischen 1960 und vor 1970 Zugezogenen noch bei 19,1 Jahren und bei den seit 1970 Zugezogenen bei 26 Jahren. Dies bedeutet, daß die zugezogenen Stammbewohner überwiegend als Kinder zusammen mit ihren Eltern ins Viertel gekommen sind, während nach 1970 und auch nach 1990 überwiegend junge Erwachsene ins Rahmenplangebiet kamen.

Hinsichtlich des Familienstandes muß berücksichtigt werden, daß der gegenwärtige Familienstand erfragt wurde und nicht der zur Zeit des Zuzugs. Bei den nach 1989 Zugezogenen wird zumindest deutlich, daß überwiegend Ledige ins Viertel gezogen sind. Daß die Mehrzahl der vor 1990 Zugezogenen heute verheiratet ist, bedeutet hingegen nicht, daß sie auch als solche ins Viertel gezogen sind. Korreliert man die Angaben mit dem Alter, so wird deutlich, daß die meisten Zugezogenen in einem Alter zugezogen sind, wo man davon ausgehen kann, daß sie damals auch überwiegend ledig gewesen sind. Insbesondere für die Zeit von 1970 bis 1989 wird das deutlich. Dies kann als Indiz für die o.g. veränderten Motive und Anlässe des Zuzugs in die KTV seit 1970 gewertet werden.

Ein Indiz dafür, daß jene aus der Zwischengruppe, die auf dem Wohnungsmarkt keine Chance haben, im Viertel bleiben mußten, ist, daß das mittlere Einkommen der Zwischengruppe - „Pioniere“ herausgerechnet - mit nur 2.300 DM deutlich unter dem Durchschnitt von 2.667 DM liegt. Hier finden sich nicht unbedingt die meisten Arbeitslosen, jedoch die meisten einkommensschwachen Haushalte. Auch das Pro-Kopf-Einkommen liegt 200 DM unter dem Durchschnitt. Nach 1990 sind hingegen, abgesehen von den „Pionieren“, überwiegend einkommensstärkere Gruppen ins Viertel gezogen. Das mittlere Einkommen liegt hier bei 3.068 DM und das Pro-Kopf-Einkommen liegt fast 200 DM über dem Durchschnitt, wenn man die „Pioniere“ unberücksichtigt läßt.

Die Arbeitslosenquoten liegen (berechnet ohne Sozialhilfeempfänger, die 31 Prozent stellen) bei den Stammbewohnern und bei der Zwischengruppe bei etwa 36 Prozent. Bei den Neuzuzügen beträgt die Quote nur 22 Prozent. Letzteres kann gleichwohl als Indiz dafür gewertet werden, daß auch nach 1990 neben den „Pionieren“ noch andere ökonomisch und sozial Schwache ins Rahmenplangebiet gezogen sind. Gleichzeitig ist es, wie auch das Einkommen, ein Indiz dafür, daß zunehmend gut verdienende Erwerbstätige ins Viertel ziehen. Andererseits rekrutiert sich der Anteil der typischen „Gentrifier“ zu 32 Prozent aus Stammbewohnern. Nur 8 Prozent stammen aus der Zwischengruppe, während 60 Prozent „echte“ Neuzuzüge sind.

Die große Zahl von Wegzügen und Neuzuzügen hat bereits zwischen 1970 und 1989 zu leichten Veränderungen in der sozialen und demographischen Struktur des Viertels geführt. Seit 1990 setzen sich diese Veränderungen fort. Neben den „Pionieren“ als neuer Gruppe kommen zunehmend sozial und ökonomisch besser gestellte Personen ins Viertel, was ein Indiz für eine zunehmende Verdrängung von Stammbewohnern und „Transitbewohnern“ sein kann. Dieses Hereindrängen von sozial etwas anders strukturierten Gruppen kann allerdings auch anders interpretiert werden. Immerhin ist ein Großteil der ursprünglichen Viertelbevölkerung seit 1989 aus dem Rahmenplangebiet weggezogen. Dabei wird es sich weniger um die sozial Schwachen, als um jene, die im Rahmen der sozialen Ausdifferenzierungsprozesse nach der Wende zu „Gewinnern“ wurden, gehandelt haben. Insofern ist der Zuzug von sozial etwas besser gestellten Gruppen dann nur ein Ausgleich für den zuvor erlittenen Verlust an diesen sozialen Gruppen im Viertel. Entscheidend für die weitere Entwicklung wird sein, ob der Trend anhält, oder ob jene, die heute noch im Viertel bleiben wollen und müssen, dies auch in Zukunft noch *können*.



## 5.2 Herkunft der Bewohner

Wie schon erwähnt, sind 23,6 Prozent der Einwohner des Rahmenplangebietes auch dort geboren. 47,5 Prozent der Bewohner sind gebürtige Rostocker, d.h. 23,9 Prozent sind aus andern Stadtteilen zugewanderte Rostocker. Etwa die Hälfte (52,6 Prozent) sind zugezogene Auswärtige, die z.T. direkt oder z.T. über den Umweg anderer Stadtteile ins Viertel gekommen sind. Weil Zuzug und Wohndauer auch vom Alter abhängen, ist die Zahl der "Neubürger" unter den Erwachsenen größer als insgesamt. Von den 20 Jahre und älteren Einwohnern sind sogar 85 Prozent ins Viertel Zugezogene und nur 15 Prozent im Viertel geboren.

**Tab. 22: Im Viertel Geborene und ins Viertel Zugezogene nach Herkunft und Quartier**

		1	2	3	4	5	6	insg.	
N=		787	1353	749	929	854	934	5606	
Bewohner insg.		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	
davon:	in der KTV geboren	26,8	26,8	19,4	25,5	16,2	24,8	23,6	
	zugezogen	73,2	73,2	80,6	74,5	83,8	75,2	76,4	
	davon: zugezogene Rostocker	34,2	24,2	29,2	22,0	24,4	11,1	23,7	
	davon zugezogen: vor 70	5,0	3,3	1,1	1,2	1,8	3,1	2,6	
	70-89	16,5	11,4	12,0	12,3	13,0	1,9	11,0	
	nach 89	12,7	9,5	16,2	8,5	9,6	6,1	10,1	
	zugezogene Auswärtige	39,0	49,1	51,4	52,5	59,5	64,0	52,6	
	davon zugezogen: vor 70	9,3	8,6	10,7	12,6	10,8	18,1	11,5	
	70-89	7,8	15,4	11,5	10,1	13,7	16,8	12,9	
	nach 89	22,0	25,1	29,2	29,8	35,0	29,1	28,2	
	insgesamt zugezogen	73,2	73,2	80,6	74,5	83,8	75,2	76,4	
	davon: im Zeitraum von:								
	vor 70	14,2	11,8	11,7	13,8	12,5	21,2	14,1	
	70-89	24,3	26,8	23,5	22,4	26,7	18,7	23,9	
nach 89	34,7	34,6	45,4	38,3	44,6	35,2	38,3		

Die Mehrzahl der Zugezogenen kam bis 1989 überwiegend aus dem Rostocker Umland bzw. aus Mecklenburg-Vorpommern. Nach 1989 dominiert dann die Gruppe der Zuzüge aus den alten Bundesländern, wobei Studenten einen Großteil dieser Zugänge ausmachen. Die Viertelbevölkerung besteht damit zu fast 20 Prozent aus nach 1989 von auswärts Zugezogenen. Damit liegt das Viertel (zumindest rein rechnerisch) nur leicht über dem Rostocker Durchschnitt, denn in der Zeit von 1990 bis 1996 sind etwa 41.000 Personen nach Rostock gezogen, was bei gegenwärtig 219.000 Einwohnern einen Anteil von 18,6 Prozent "Neubürgern" an den Einwohnern Rostocks insgesamt ausmacht<sup>30</sup>.

<sup>30</sup> Unberücksichtigt muß bei dieser Rechnung allerdings bleiben, daß ein Teil der Zuzüge inzwischen die Stadt wieder verlassen hat, so daß der tatsächliche Anteil an "Neubürgern" geringer ist - insofern wird der Anteil an "Neubürgern" im Viertel wahrscheinlich eher etwas deutlicher über dem Rostocker Mittel liegen.

### 5.3 Umzugsabsichten

Etwa jeder fünfte Bewohner des Viertels denkt daran, wegzuziehen, wobei in den mittleren Altersgruppen der Anteil typischerweise am höchsten ist. I.d.R. ist die Altersgruppe zwischen 25 und 45 Jahren am mobilsten. In diese Zeit fällt die Familiengründung, es wird für die Familie mehr Raum benötigt, zudem versammeln sich hier auch die eher arbeitsmarktstarken Gruppen mit entsprechend gesichertem Einkommen.

Die geplanten Wegzüge sind dabei entweder auf den Innenstadtbereich einschließlich KTV gerichtet, oder auf das Rostocker Umland, d.h. sie stehen in Zusammenhang mit dem Wunsch nach einem Eigenheim. Immerhin 12 Prozent denken allerdings auch an einen Umzug in die alten Bundesländer, wobei Studenten und Arbeitslose dies häufig äußern.

Am häufigsten werden Umzugswünsche von der Zwischengruppe und den Neuzuzügen geäußert (24 Prozent). Von den Stammbewohnern denken etwas weniger als 10 Prozent an Umzug. Hier nimmt mit zunehmender Wohnungsgröße der Umzugswunsch zu. Die Gründe dafür liegen bei den überwiegend älteren Bewohnern auf der Hand und wurden an anderer Stelle schon erörtert. Allerdings nimmt auch in dieser Gruppe die Umzugsneigung mit steigendem Mietpreis/qm zu.

Bei der Zwischengruppe spielt wahrscheinlich zunächst das Alter eine Rolle, d.h. sie haben inzwischen eine Familie, benötigen mehr Wohnraum und eine bessere Wohnqualität und wollen deshalb gehen. Mithin ein weiteres Indiz für den transitorischen Charakter des Stadtviertels. Gestützt wird diese Annahme dadurch, daß die Umzugsneigung zunimmt, je kleiner die Wohnung ist. Auch ist die Umzugsneigung bei billigen Mieten höher als bei teuren. D.h. diese Gruppe möchte aus dem unsanierten Wohnraum heraus.

Ähnlich verhält es sich bei den Neuzuzügen. Auch hier steigt mit sinkender Miete die Umzugsneigung (von 16 Prozent auf 30 Prozent). Eine Ausnahme sind dabei jene, die besonders teuer wohnen, hier liegt die Umzugsneigung wieder im Durchschnitt. Möglicherweise war das Wohnen in einer unsanierten Altbauwohnung bei einigen von vornherein als Übergangsstadium gedacht.

Insgesamt weicht die Umzugsneigung im Rahmenplangebiet nicht wesentlich von der in den neuen Bundesländern insgesamt ab. In verschiedenen Untersuchungen wurde festgestellt, daß etwa jeder fünfte Haushalt an einen Umzug in den nächsten Jahren denkt, in Westdeutschland ist es jeder zehnte.

## 5.4 Abschätzung von Verdrängungspotentialen

### 5.4.1 Abschätzung von Verdrängungspotentialen aus den vorhandenen sozialen Strukturen

Die bisherige Analyse der Sozialstruktur der Viertelbewohner und der Haushalte, differenziert nach Einkommens- und Familientypen läßt zunächst eine sehr heterogene Zusammensetzung der Bevölkerung des Rahmenplangebietes erkennen. Die Spannweite der sozialen Status der einzelnen Personen reicht vom arbeitslosen (Langzeit-)Sozialhilfeempfänger über den materiell oft noch relativ gut ausgestatteten Rentner bis hin zum gut verdienenden (abhängigen oder selbständigen) Erwerbstätigen. Ebenso reicht die Spannweite der Haushalte in der KTV vom Mehrpersonenhaushalt mit relativ hohem Einkommen und geringer Mietbelastung über reine Rentnerhaushalte bis hin zum Transferhaushalt, der oft nur mit dem Existenzminimum ausgestattet ist. Geht man nach dem Erwerbsstatus der erwachsenen Personen und summiert die Anteile der Arbeitslosen, Teilnehmer von Fortbildung/Umschulung und Sozialhilfeempfänger, so kann knapp ein Viertel der Wohnbevölkerung zu den Einkommenschwachen gezählt werden. Zählt man die Studenten, die ja pro Kopf ebenfalls nur ein niedriges Einkommen haben, dazu, so sind etwa 40 Prozent der Wohnbevölkerung ökonomisch so schwach, daß sie bedeutende Mietsteigerungen kaum werden tragen können.

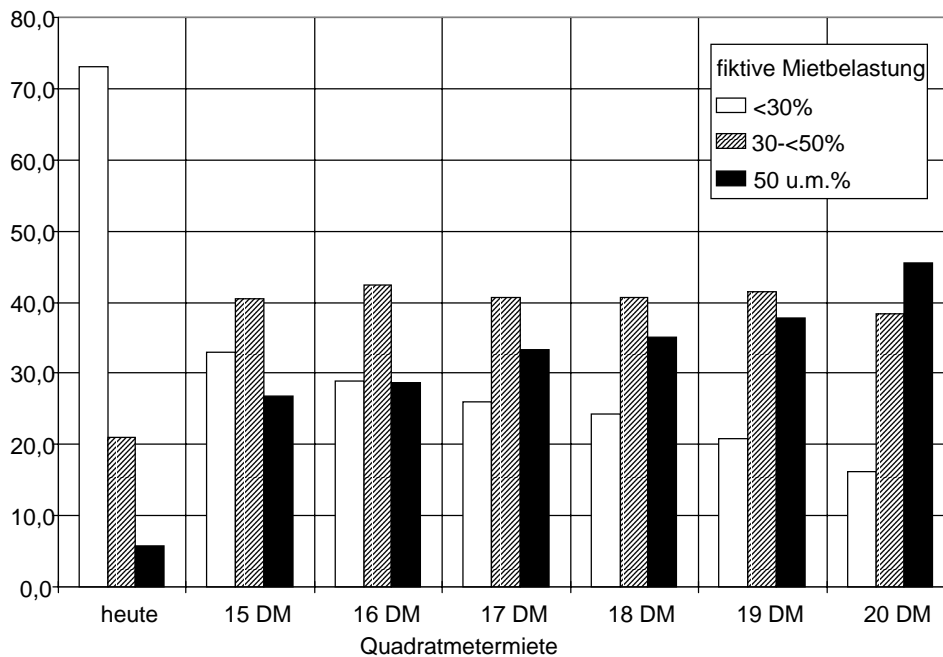
Wie die Analyse der Haushaltsstrukturen aber zeigt, sind die einzelnen *individuellen* sozialen Lagen in den Mehrpersonenhaushalten nicht allein entscheidend für die Beurteilung der tatsächlichen sozio-ökonomischen Situation der Haushalte. Ein Teil der Arbeitslosen lebt in Haushalten, in denen es zumindest ein Erwerbseinkommen gibt. Das in Westdeutschland verbreitete Modell des Einverdienerhaushaltes setzt sich inzwischen zwangsweise bei vielen Haushalten durch. Anders als in Westdeutschland bezieht der arbeitslose Partner in diesen Haushalten aber oft Arbeitslosengeld, so daß die Einkommen vieler Einverdienerhaushalte durchaus noch im Mittelfeld liegen. Bei den Studenten, insbesondere den Wohngemeinschaften, stellt sich auf Haushaltsebene eine gewisse ökonomische Stärke durch die Zusammenlegung der Einzeleinkünfte her.

Nach Haushalts-Einkommens-Typ unterschieden, können zunächst die reinen Transferhaushalte als ökonomisch schwach bezeichnet werden. Wenn man bei Mehrpersonenhaushalten eine Einkommensgrenze von 1.800 DM und bei Einpersonenhaushalten von 1.000 DM als deutlich unter dem Durchschnitt liegendes Haushaltseinkommen setzt, dann zählen etwa 10 Prozent der reinen Mehrpersonen-Erwerbshaushalte, ca. 13 Prozent der Mischformen mit Erwerbseinkommen, ca. 12 Prozent der Rentnerhaushalte, etwa 12 Prozent der Single-Erwerbshaushalte und 8 Prozent der Single-Rentnerhaushalte ebenfalls zu den ökonomisch Schwachen im Rahmenplangebiet. Zusammengenommen sind das 23 Prozent aller 519 Haushalte aus dem Sample. Weil die Sozialhilfeempfänger in dieser Rechnung nicht berücksichtigt sind, liegt der Anteil aber darüber. Hochgerechnet und gewichtet nach der ersten Person im Haushalt ergibt sich ohne Sozialhilfeempfänger ein Anteil von 24 Prozent Einkommenschwacher. Die Sozialhilfeempfängerhaushalte eingerechnet, liegt dieser Anteil dann bei 30 Prozent. Hochgerechnet auf die geschätzte Anzahl von 3.200 Haushalten befinden sich damit, nach sozialem Status und Einkommen bemessen, mindestens 960 Haushalte in einer prekären sozialen Lage. Rechnet man die allein lebenden Studenten als prinzipiell ebenfalls ökonomisch Schwache hinzu, kommt man auf fast 40 Prozent, bzw. 1.280 Haushalte. Diese Haushalte stellen mit großer Wahrscheinlichkeit das hauptsächliche Ver-

drängungspotential im Viertel dar, das sich aus ökonomischen Gründen bei fortschreitender teurer Sanierung das Wohnen im Rahmenplangebiet nicht mehr leisten können.

Eine andere Möglichkeit, das Verdrängungspotential abzuschätzen, besteht darin, von der Mietbelastung auszugehen. Jeder fünfte Haushalt muß bereits jetzt 35 Prozent oder mehr

**Abb. 24: Fiktive Mietbelastung bei unterstellten Quadratmeterpreisen**



Grafik: Institut für Soziologie, Universität Rostock

Quelle: Bevölkerungsbefragung im URBAN-Rahmenplangebiet, gewichtet.

vom Haushaltseinkommen für Miete aufwenden. Unterstellt man, daß die Mieten durchschnittlich auf ein Niveau von z.B. 15 DM/qm warm ansteigen würden und bezieht diese Miethöhe auf das jeweils genannte heutige Haushaltseinkommen, dann ergibt sich eine entsprechende fiktive Belastung.

Müßten alle Haushalte im Rahmenplangebiet für ihre jetzige Wohnung 15 DM/qm Miete zahlen, hätte nur noch jeder dritte Haushalt eine Mietbelastung von weniger als 30 Prozent zu tragen, 40 Prozent müßten mit einer Belastung zwischen 30 und 50 Prozent rechnen und 27 Prozent müßten mehr als die Hälfte ihres gegenwärtigen Einkommens für die Miete aufwenden. Bei 6,4 Prozent der Haushalte würde die Miete dann sogar das Einkommen übersteigen. Weitet man das Szenario auf noch höhere Mieten aus, sinkt jeweils der Anteil der geringen Belastung und steigt im gleichen Verhältnis die mehr als 50prozentige Belastung. Der Anteil mit der Belastung von 30 Prozent bis 50 Prozent bleibt jedoch stabil bei 40 Prozent, d.h. ein breites Mittelfeld von hoher, aber möglicherweise z.T. noch tragbarer Belastung

bleibt auch bei einem Preis von 20 DM/qm bestehen. Würde die Miete tatsächlich im Durchschnitt auf 20 DM/qm ansteigen, so hieße das für fast 20 Prozent der Haushalte, daß die Miete höher ist als das Haushaltseinkommen.

Bei dieser Berechnung kommt man schon bei 15/16 DM/qm Warmmiete auf ein fast ähnlich hohes Verdrängungspotential, wie bei der Abschätzung nach Status und Einkommen, nämlich etwa mindestens 30 Prozent. Zuzüglich der Haushalte, die 40 - 50 Prozent an Mietbelastung zu tragen hätten, was sicherlich für die meisten schon über der persönlichen Schmerzgrenze liegt, kommt man hochgerechnet ebenfalls auf etwa 1.200 Haushalte, die dann von Verdrängung bedroht wären.

#### **5.4.2 Abschätzung von Verdrängungspotentialen aus der Analyse von Sanierung und Mieterumschlag**

Die nach Haushalten umstrukturierte Bevölkerungsbefragung im URBAN-Rahmenplangebiet ergab, daß von allen in der Befragung erfaßten Haushalten lediglich 48.2 Prozent ihre jetzige Wohnung vor 1990 bezogen hatten<sup>31</sup>.

Etwas mehr als die Hälfte aller Haushalte lebt demnach erst seit 1990 in der jetzigen Wohnung. Davon wiederum sind fast drei Viertel ab 1994 in ihre gegenwärtige Wohnung eingezogen - also in den letzten drei Jahren. Unterstellt man, daß die Zahl der 1994 belegten Wohnungen bis heute etwa gleich geblieben ist, heißt das nichts anderes, als daß allein in den letzten drei Jahren knapp 40 Prozent aller Wohnungen einen Mieterwechsel gesehen haben.

Abb. 25 veranschaulicht die Dynamik des seit 1990 zu verzeichnenden Mieterumschlags im Kontext des Sanierungsgeschehens. Dabei beeindruckt zum einen, wie gut sich die Ergebnisse der Mieterumschlagsanalyse und der Bevölkerungsbefragung entsprechen, obwohl die Bezugsbasis jeweils eine andere ist: Die Bevölkerungsbefragung bezieht sich hier auf die Gesamtheit aller Haushalte im Rahmenplangebiet, während die Mieterumschlagsanalyse ausschließlich auf Haushalte in sanierten Gebäuden bezogen ist. Zum anderen beeindruckt, wie nicht nur die Neumieter-Daten aus der Mieterumschlagsanalyse, sondern auch die aus der Bevölkerungsbefragung mit den Werten für den jährlichen Zuwachs an sanierten Gebäude zusammengehen.

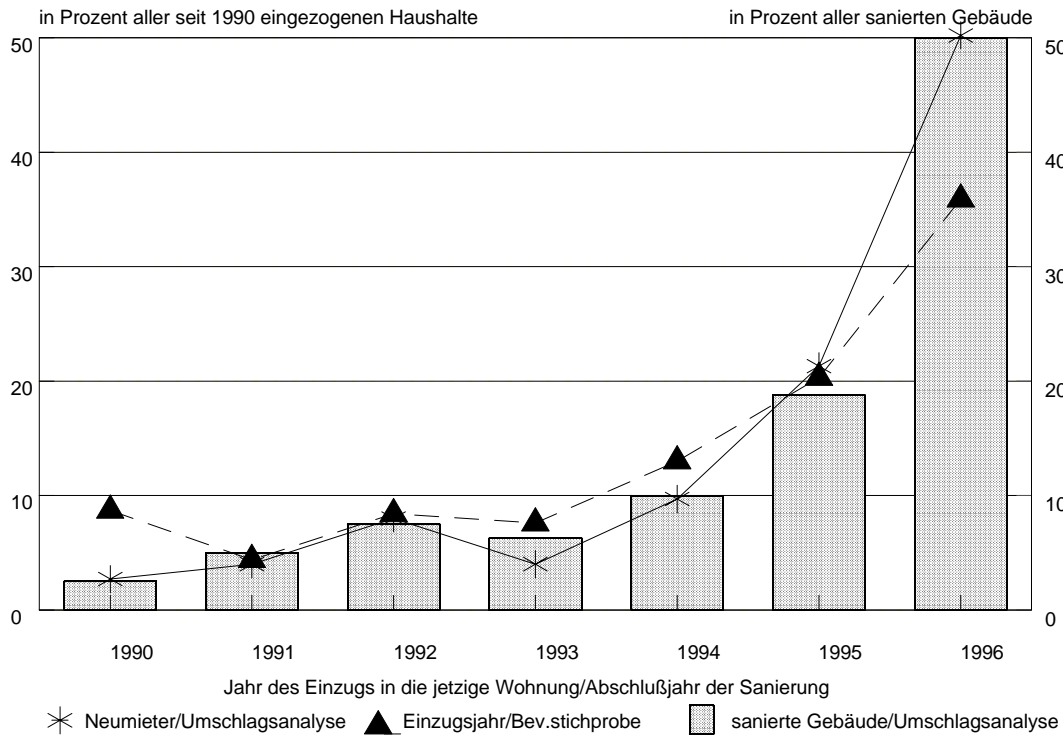
Die für die Jahre 1990, 1993 und 1994 sichtbaren Unterschiede zwischen den Neumieter-Anteilen nach der Mieterumschlagsanalyse und nach der Bevölkerungsbefragung sind entweder auf statistische Fehlergrenzen oder darauf zurückzuführen, daß insbesondere in diesen drei Jahren ein überdurchschnittlicher Anteil der Neumieter in nicht sanierten Wohnraum zog. Dementsprechend muß der Zuwachs an Neumieter nach der Bevölkerungsbefragung

---

31 Weiter vorn wurde bereits darauf verwiesen, daß bei Mehrpersonenhaushalten im Falle unterschiedlicher Angaben zum Bezugsjahr für einzelne Haushaltsmitglieder als Bezugsjahr der Wohnung das am weitesten zurückliegende Jahr gewählt wurde - faktisch also das Jahr, in dem der oder die Haushaltsgründer die jetzige Wohnung bezogen haben.

für 1996 unter den Werten liegen, die aus der Mieterumschlagsanalyse gewonnen worden sind.

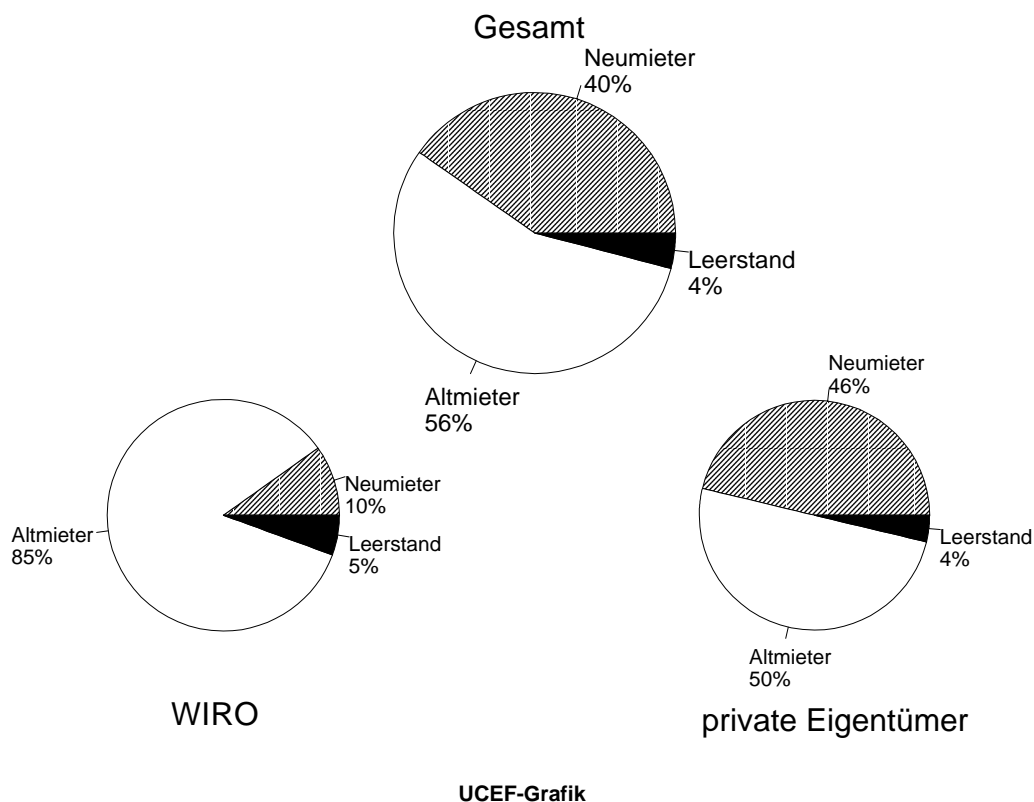
**Abb. 25: Neumieter und sanierte Häuser seit 1990  
URBAN-Gebiet Hansestadt Rostock**



**UCEF-Grafik**

Datenbasis: Mieterumschlagsanalyse UCEF, März 1997; Bevölkerungsbefragung im URBAN-Gebiet, IfS, Nov. 1996.

**Abb. 26: Mieterumschlag in sanierten Häusern - März 1997  
URBAN-Gebiet Hansestadt Rostock**



Datenbasis: Mieterumschlagsanalyse UCEF, März 1997; Liste der Grundstückseigentümer, Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH (Stand 4.4.1996).

Praktisch würden die eben diskutierten Ergebnisse nichts anderes bedeuten, als daß ein erheblicher Teil des jährlichen Zuwachses an Neumietern aus der Neuvermietung sanierten Wohnraums zu erklären wäre. Daraus folgte zugleich, daß die Sanierung von Wohnraum im Rahmenplangebiet mit einem deutlichen Mieterumschlag verbunden sein muß.

Daß dem tatsächlich so ist, belegt die Mieterumschlagsanalyse. Wie Abb. 26 zeigt, waren von allen 536 durch die Analyse erfaßten Wohnungen 40 Prozent durch Neumieter belegt, 4 Prozent standen leer, und in 56 Prozent wohnten Altmietler.

Allerdings liegt ein Anteil von 40 Prozent Neumietern in saniertem Wohnraum noch deutlich unter dem Anteil von 51,8 Prozent Haushalten insgesamt, die - nach den Ergebnissen der Bevölkerungsbefragung - ihre Wohnung ab 1990 bezogen haben. Die Folgerung wäre, daß in nicht saniertem Wohnraum ein noch größerer Mieterumschlag als in saniertem Wohnraum stattgefunden haben müßte. Das zeigt die folgende Überschlagsrechnung:

Wie im Abschnitt 3.3 erklärt, sind im Rahmenplangebiet bereits 40 Prozent der Gebäude saniert, 45 Prozent noch unsaniert. Knapp 10 Prozent der Häuser stehen leer, der Rest ist in

laufender Sanierung. Klammert man die leerstehenden Häuser aus, in denen ja auch keine Befragung erfolgen konnte, sind 44 Prozent *der verbleibenden Häuser* saniert, 56 Prozent sind nicht saniert oder in laufender Sanierung. Unterstellt man, daß die Zahl an Haushalten je Haus für sanierte und unsanierte (oder in laufender Sanierung befindliche) Häuser im Mittel gleich ist, leben also 44 Prozent aller Haushalte in sanierten Gebäuden.

In sanierten Gebäuden sind nach der Mieterumschlagsanalyse 40 Prozent der Haushalte Neumieter. Also sind knapp 19 Prozent *aller* Haushalte im Rahmenplangebiet Neumieter-Haushalte in sanierten Wohnungen. Da der Neumieter-Anteil an allen Haushalten nach der Bevölkerungsbefragung aber rund 52 Prozent beträgt, müßten 33 Prozent *aller* Haushalte Neumieter in nicht saniertem oder in laufender Sanierung befindlichem Wohnraum sein.

Der Anteil an Altmieten-Haushalten in sanierten Wohnungen belief sich nach der Mieterumschlagsanalyse auf 56 Prozent, d.h. knapp 25 Prozent *aller* Haushalte wären Altmieten-Haushalte in saniertem Wohnraum. Demzufolge wären rund 23 Prozent *aller* Haushalte Altmieten-Haushalte in nicht sanierten oder in laufender Sanierung befindlichen Wohnungen.

Zusammengefaßt ergäbe sich also folgendes Bild:

	Haushalte in nicht saniertem oder in lfd. Sanierung befindli- chem Wohnraum	Haushalte in saniertem Wohn- raum	Gesamt
Altmieten	23 Prozent	25 Prozent	48 Prozent
Neumieter	33 Prozent	19 Prozent	52 Prozent
Gesamt	56 Prozent	44 Prozent	100 Prozent

Nach dieser Überschlagsrechnung wären gut 64 Prozent der ab 1990 in das Rahmenplangebiet gezogenen Mieter, also der bei weitem größte Teil der Neumieter, in nicht sanierten oder gegenwärtig in laufender Sanierung befindlichen Wohnraum gewechselt.

Dieses Ergebnis könnte zum einen daraus erklärt werden, daß ein nicht eben kleiner Teil der schon vor 1990 im Rahmenplangebiet lebenden Haushalte einen Wohnungswechsel innerhalb des Gebietes vollzogen hat - und zwar aus unsaniertem Wohnraum in unsanierten Wohnraum, entweder um den Belästigungen während einer Sanierung oder Mieterhöhungen nach der Sanierung zu entgehen. Darauf weisen zwar auch die Daten der Bevölkerungsbefragung hin<sup>32</sup>, dennoch bleibt der oben abgeschätzte Anteil an Neumieter in unsaniertem Wohnraum so hoch, daß er kaum wahrscheinlich ist. Diese Folgerung kann anhand der vorliegenden Daten zwar nicht *schlüssig* belegt werden, dafür sprechen jedoch die Überlegungen, die aus den in Abb. 25 erfaßten Daten entwickelt wurden. Als Konsequenz bleibt dann nur die Vermutung, daß die ab 1990 in das Rahmenplangebiet gezogenen Haushalte in der Bevölkerungsbefragung überrepräsentiert sind und daß ihr tatsächlicher Anteil an allen Haushalten deutlich unter 52 Prozent liegt oder daß der Anteil an Neumieter in saniertem

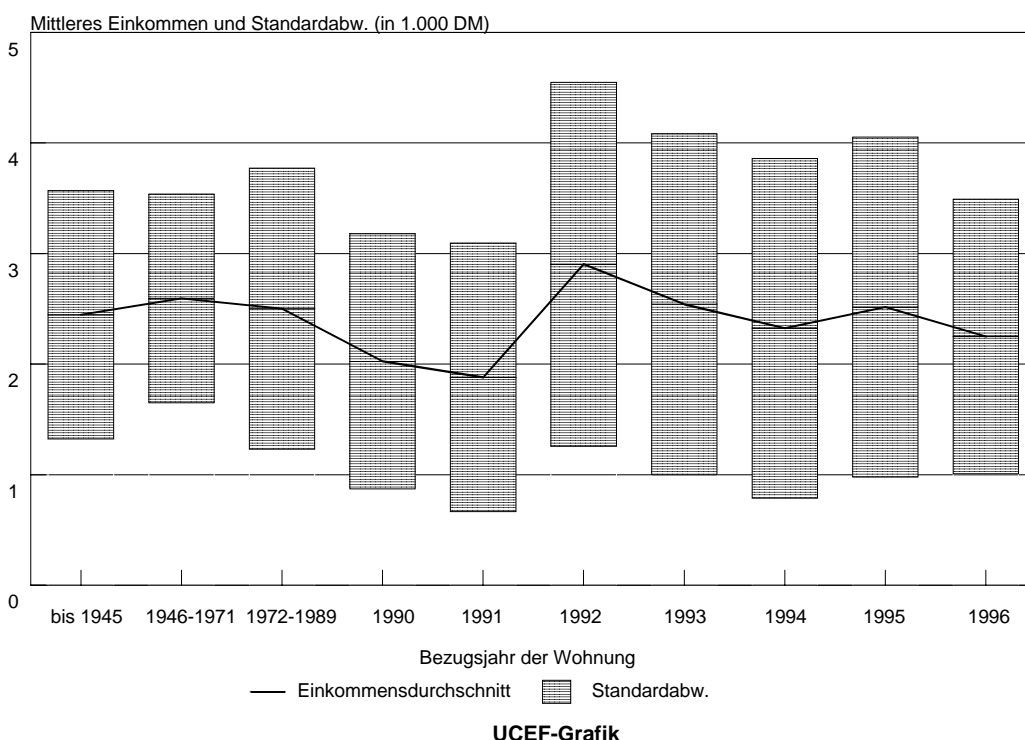
<sup>32</sup> Genaue Berechnungen dazu sind nicht möglich. Abschätzungen zeigen aber, daß beispielsweise Umzüge innerhalb der Kröpeliner-Tor-Vorstadt 1996 zu gut einem Fünftel und Zuzüge in die KTV zu etwa 10 Prozent in sehr wahrscheinlich unsanierten Wohnraum gingen. Die entsprechenden Relationen veränderten sich jedoch von Jahr zu Jahr erheblich.



Wohnraum noch größer ist, als er durch die Mieterumschlagsanalyse abgeschätzt wird. Da in die Mieterumschlagsanalyse fast jedes zweite sanierte Haus einging, das entweder im WIRRO-Besitz oder in der Hand privater Eigentümer ist, scheint ersteres jedoch eher wahrscheinlich.

Gestützt wird diese Folgerung außerdem durch die weiter vorn diskutierte hochsignifikante positive Korrelation zwischen dem Bezugsjahr der Wohnung und dem m<sup>2</sup>-Preis für die Warmmiete. Allerdings wurde die Erwartung nicht bestätigt, daß die Durchschnittswerte der - in der Bevölkerungsbefragung erfaßten - Einkommen der Neumieter-Haushalte ebenfalls mit dem Bezugsjahr der Wohnung steigen. Wie Abb. 27 veranschaulicht, bewegen sich die durchschnittlichen Einkommen der Neumieter, nach einem Hoch im Jahr 1992, etwa auf dem Niveau von 2.300 DM bis 2.500 DM. Zugleich verweisen die ebenfalls in die Abbildung aufgenommenen Standardabweichungen auf gleichbleibend starke Streuungen der Einkommen. Zu berücksichtigen ist hierbei jedoch, daß die Abbildung nur einen groben Eindruck über Trends vermittelt, da von fast 25 Prozent der erfaßten Haushalte keine Angaben zum Einkommen vorliegen.

**Abb. 27: Mittleres Einkommen der Haushalte nach Bezugsjahr der Wohnung URBAN-Gebiet Hansestadt Rostock**



Datenbasis: Bevölkerungsbefragung im URBAN-Gebiet, IfS, Nov. 1996.

Die Einkommensdaten weisen zwar nicht darauf hin, daß insbesondere ab 1994, dem Jahr, in dem der Neumieter-Zuwachs kräftiger wurde, überdurchschnittlich viel einkommensstarke

Neumieter-Haushalte in das Rahmenplangebiet zogen und hier sanierten Wohnraum belegten. Aber sie sprechen auch nicht dagegen, daß Neumieter eher sanierten als unsanierten Wohnraum bevorzugten. Denn erstens sind die Wohnungen im URBAN-Gebiet nicht sonderlich groß, so daß selbst relativ hohe m<sup>2</sup>-Preise zu einer noch im vertretbaren Rahmen bleibenden Gesamtmiete führen, und zweitens sind, wie weiter hinten gezeigt wird, unter den Neumietern insbesondere Singles überrepräsentiert, die in der Regel weniger Bedarf an Wohnfläche als Paare oder Familien mit Kindern haben.

Im Fazit wird die vorn begründete Vermutung bekräftigt, daß die ab 1990 in das Rahmenplangebiet gezogenen Haushalte in der Bevölkerungsbefragung überrepräsentiert sind und daß ihr tatsächlicher Anteil an den Haushalten, die in unsaniertem Wohnraum leben, kleiner ist, als er sich nach der obigen Überschlagsrechnung ergibt.

Wichtiger ist hier jedoch, daß die Sanierung von Wohnraum im Rahmenplangebiet mit einem erheblichen Mieterumschlag verbunden ist. Denn ohnehin ist es für die Abschätzung von Verdrängungspotentialen unerheblich, ob die aus preiswertem, unsaniertem Wohnraum verdrängten Haushalte seit langem oder erst kürzere Zeit in ihrer Wohnung leben.

Nach der Mieterumschlagsanalyse sind erstens wiederum starke Unterschiede zwischen den WIRO-Häusern und Häusern privater Eigentümer zu konstatieren. In sanierten WIRO-Häusern lag der Altmietler-Anteil bei 85 Prozent, in sanierten Häusern privater Vermieter belief er sich auf lediglich 50 Prozent. Der Mieterumschlag infolge Wohnraumsanierung ist bei privaten Eigentümern also ungleich größer als bei der WIRO.

Zweitens ist ein statistisch hochsignifikanter Zusammenhang zwischen dem Anteil an Neumietern je saniertem Wohnhaus einerseits und dem m<sup>2</sup>-Preis für die Kaltmiete nachweisbar<sup>33</sup>. Er ist in Abb. 27 grafisch veranschaulicht und läßt sich dahingehend zusammenfassen, daß der Anteil an Neumietern dort besonders groß ist, wo die am m<sup>2</sup>-Preis gemessene Miete hoch ist, umgekehrt ist er dort niedrig, wo die Mietpreise auch nach der Sanierung niedrig geblieben sind.

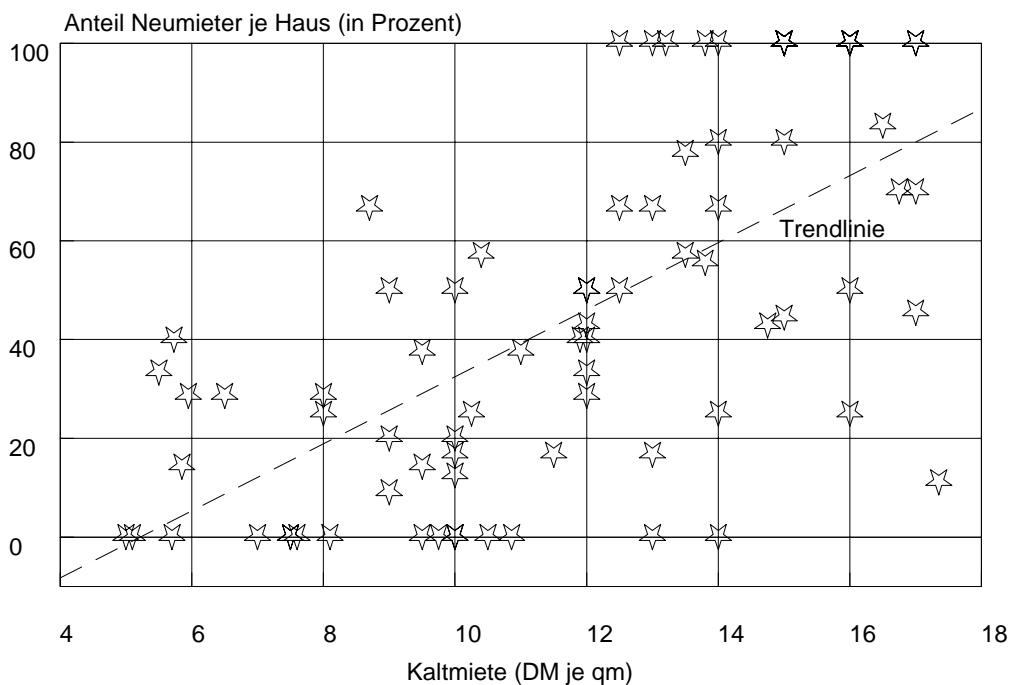
Der starke Mieterumschlag in saniertem Wohnraum wirft die Frage auf, ob und inwieweit er mit einem Ersatz ursprünglich in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt ansässiger Mieter durch Neumieter verbunden ist, die zuvor nicht in diesem Stadtgebiet ansässig waren. Diese Frage läßt sich anhand der Mieterumschlagsanalyse nur annähernd beantworten, da für rund 40 Prozent der Neumieter keine Angaben zu den Quellgebieten gewonnen werden konnten. Eine Abschätzung ist aber unter Verwendung der Annahme möglich, daß die Quellgebiete der Neumieter, über die keine Angaben vorliegen, prozentual genauso verteilt sind wie die Quellgebiete der Neumieter, für die alle Angaben vorliegen (vgl. Abb. 28).

Wie Abb. 28 anhand der *korrigierten* Verteilung der Quellgebiete zeigt, stammen nach der Mieterumschlagsanalyse knapp 20 Prozent der Neumieter aus der Kröpeliner-Tor-Vorstadt.

---

33 Korrelationskoeffizient R=0.6525, Irrtumswahrscheinlichkeit unter 0.1 Prozent.

**Abb. 28: Mieterumschlag vs. Mietpreis in sanierten Häusern - März 1997**  
**URBAN-Gebiet Hansestadt Rostock**



**UCEF-Grafik**

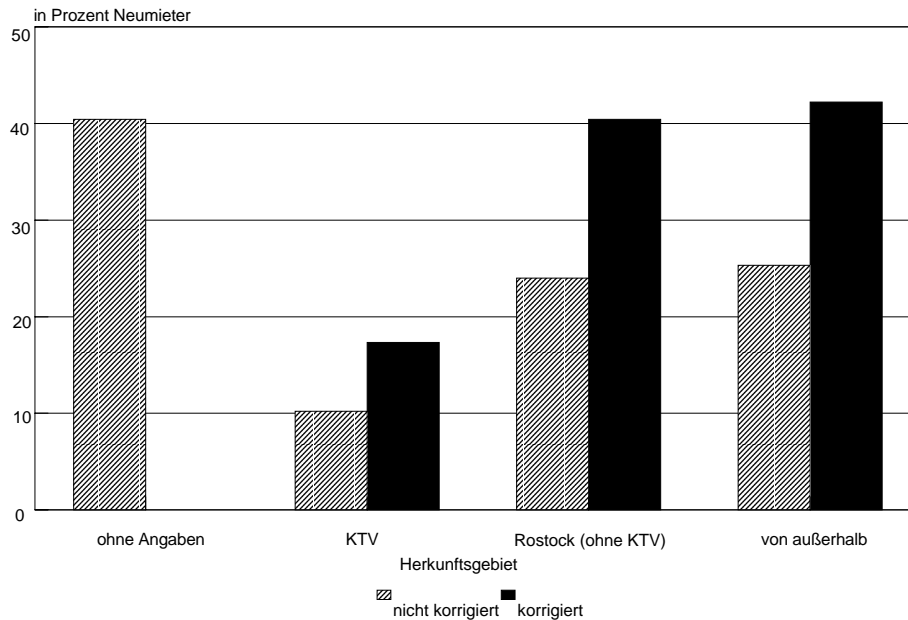
Datenbasis: Mieterumschlagsanalyse UCEF, März 1997.

Die übrigen gut 80 Prozent kommen dagegen etwa je zur Hälfte aus einem anderen Rostocker Stadtgebiet oder von außerhalb. Der Anteil der Haushalte, der bereits vor 1990 in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt ansässig war und ab 1990 in eine sanierte Wohnung im gleichen Stadtgebiet gezogen ist, ist mit etwa einem Fünftel aller Neumieter-Haushalte also relativ klein.

Eine solche Abschätzung ließ sich durch Ergebnisse der Bevölkerungsbefragung überprüfen, da in dieser Erhebung sowohl nach dem Bezugsjahr der gegenwärtigen Wohnung als auch nach dem Einzug in die Kröpeliner-Tor-Vorstadt gefragt worden war. Zu beachten ist allerdings wieder, daß sich die Angaben in diesem Falle auf die Gesamtheit der Haushalte beziehen, also auch auf Haushalte - und Neumieter - in nichtsanierterem Wohnraum.

Wie Tab. 23 zeigt, waren von allen 523 erfaßten Haushalten insgesamt 316 bzw. 60,4 Prozent schon vor 1990 in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt ansässig. Insgesamt 64 dieser Haushalte haben ihre Wohnung seit 1990 innerhalb der Kröpeliner-Tor-Vorstadt gewechselt und die jetzige - sanierte oder nichtsanierte - Wohnung bezogen. Alle übrigen 207 Neumieter-Haus-

**Abb. 29: Quellgebiete von Neumieter in sanierten Häusern - März 1997**  
**URBAN-Gebiet Hansestadt Rostock**



**UCEF-Grafik**

Datenbasis: Mieterumschlagsanalyse UCEF, März 1997.

halte haben sich erst seit 1990 in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt niedergelassen. Damit stellen die Neumieter, die schon früher in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt ansässig waren, knapp 24 Prozent aller Neumieter überhaupt.

Unterstellt man, wie oben begründet, daß ein Teil der Neumieter in nichtsanierterem Wohnraum gezogen ist, wird die aus der Mieterumschlagsanalyse gewonnene Abschätzung bekräftigt, daß etwa 20 Prozent der in saniertem Wohnraum lebenden Neumieter-Haushalte aus der Kröpeliner-Tor-Vorstadt stammen.

Eine weitere Frage, die für die Entwicklung des Rahmenplangebietes von Bedeutung sein kann, ist die nach Veränderungen der Familien- und Haushaltsstrukturen infolge des - durch die Sanierung beförderten - Mieterumschlages. Auch dazu liefert die Mieterumschlagsanalyse einige Hinweise. Nur *Hinweise*, da die Informationen, die aus der Befragung Dritter - etwa zum Familienstand anderer Mietparteien - im Hause gewonnen werden konnten, schon aus Gründen des Datenschutzes recht allgemein bleiben mußten.

**Tab 23: Bezugsjahr der jetzigen Wohnung vs. Einzugsjahr in die Kröpeliner-Tor-Vorstadt URBAN-Gebiet Hansestadt Rostock**

Jahr des Einzugs in die KTV	Bezugsjahr der Wohnung				Gesamt
	bis 1989	1990-1993	1994-1995	1996	
bis 1989	252 79.7 100.0	19 6.0 23.8	26 8.2 28.3	19 6.0 19.2	316 60.4
1990-1993		61 77.2 76.3	8 10.1 8.7	10 12.7 10.1	79 15.1
1994-1995			58 87.9 63.0	8 12.1 8.1	66 12.6
1996				62 100.0 62.6	62 11.9
Gesamt	252 48.2	80 15.3	92 17.6	99 18.9	523 100.0

Datenbasis: Bevölkerungsbefragung im URBAN-Gebiet, IFS, Nov. 1996.

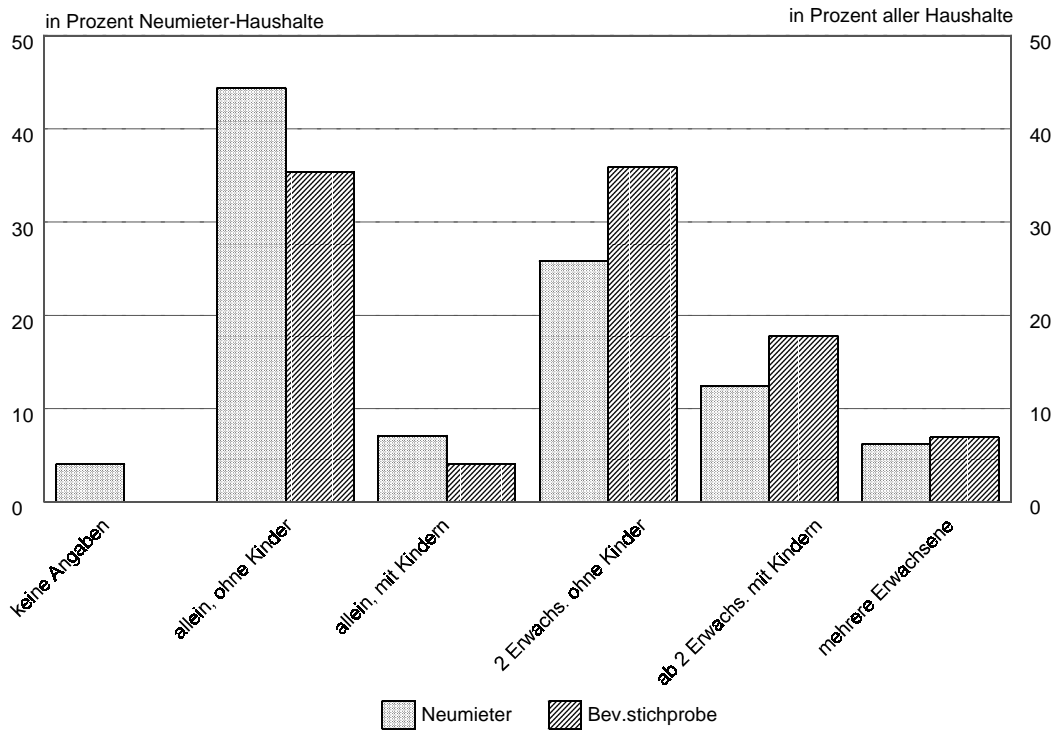
Abb. 30 enthält zum einen Angaben zum Familienstatus von Neumieter in sanierten Häusern, die aus der Mieterumschlagsanalyse gewonnen wurden. Zum anderen wurden für Vergleichszwecke analoge Angaben aus der - nach Haushalten umstrukturierten - Bevölkerungsbefragung aufgenommen.

Wie die Abbildung zeigt, sind unter den Neumieter in saniertem Wohnraum - verglichen mit der Gesamtheit der Haushalte im Rahmenplangebiet - Singles und Alleinerziehende deutlich überrepräsentiert. Im Einklang damit dominieren nach der Mieterumschlagsanalyse unter den Neumieter junge Leute mit 46.2 Prozent aller Neumieter-Haushalte, gefolgt von Haushalten, die von Personen im mittleren Alter gebildet werden. Letztere stellen 38.2 Prozent aller Neumieter-Haushalte. Weitere 5.8 Prozent der Neumieter-Haushalte bestehen aus älteren Personen unterhalb des Seniorenalters, ebenfalls 5.8 Prozent sind Senioren-Haushalte<sup>34</sup>. Ein Vergleich dieser Altersstrukturen mit den in der Bevölkerungsbefragung eruierten Alters-

34 Von 4 Prozent liegen keine Angaben vor.

strukturen ist wegen der zwangsläufig unscharfen Altersvorgaben in der Mieterumschlagsanalyse nicht möglich.

**Abb. 30: Familienstatus von Neumietern in sanierten Häusern  
URBAN-Gebiet Hansestadt Rostock**



**UCEF-Grafik**

Datenbasis: Mieterumschlagsanalyse UCEF, März 1997; Bevölkerungsbefragung im URBAN-Gebiet, IfS, Nov. 1996.

Unterrepräsentiert ist unter den Neumietern in saniertem Wohnraum die Gruppe der sogenannten *DINKS*<sup>35</sup> (vgl. Abb. 29). Das ist insofern überraschend, weil gerade diese Gruppe in der Regel über genügend Einkommen verfügt, um sich auch anspruchsvoller sanierten, teuren Wohnraum leisten zu können, und weil die Wohnungsgrößen im Rahmenplangebiet eher auf Singles und Paare ohne Kinder als etwa auf Familien mit Kindern zugeschnitten sind.

Daß gerade diese Gruppe der Doppelverdiener ohne Kinder unterrepräsentiert ist, könnte ein Hinweis darauf sein, daß das auf sanierten Wohnraum in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt gerichtete zahlungsfähige Nachfragepotential an Grenzen stößt - weil in Rostock ansässige zahlungskräftige Doppelverdiener eine andere Wohnumwelt bevorzugen, weil der Wohnungsstandard nicht ihren Wünschen entspricht, weil sie sich inzwischen durch Wohneigentum anderweitig gebunden haben usw. usf.

<sup>35</sup> Double Income, No Kids - Doppelverdiener ohne Kinder.

Im Fazit belegt die Mieterumschlagsanalyse in saniertem Wohnraum also einen starken Austausch von Altmietern durch Neumieter - von 5 Altmietenhaushalten sind 2 durch Neumieter ersetzt worden. Dieser Austausch ist in WIRO-Häusern sehr viel geringer als in Häusern privater Eigentümer, und er ist von der Höhe des m<sup>2</sup>-Mietpreises nach der Sanierung beeinflusst.

Der Mieterumschlag ist nur zum kleineren Teil auf Wohnungswechsel innerhalb des Rahmenplangebietes zurückzuführen. Unter den Neumietern dominieren

- a) zu 80 Prozent Haushalte, die früher nicht im Rahmenplangebiet ansässig waren, sondern - zu etwa gleichen Teilen - entweder aus anderen Rostocker Stadtgebieten oder von außerhalb stammen,
- b) durch junge Leute und durch Personen im mittleren Alter konstituierte Haushalte,
- c) wobei Singles und Alleinerziehende überdurchschnittlich stark vertreten sind.

Der noch bevorstehende Mieterumschlag infolge Sanierung läßt sich wenigstens grob abschätzen. Dazu wird zunächst auf die beiden in Abschnitt 3.3 erörterten Entwicklungsszenarien der noch bevorstehenden Sanierung zurückgegriffen. Außerdem wird erstens unterstellt, daß je Gebäude durchschnittlich 6 Mietparteien vorhanden sind. Zweitens gelten im folgenden alle Mieter als "Altmietern", die unmittelbar vor der Sanierung bzw. noch während der Sanierung in den betreffenden Wohnungen leben, unabhängig vom Bezugsjahr der jeweiligen Wohnung. Diese - vom vorherigen Sprachgebrauch abweichende - Festlegung ist erforderlich, weil nach den weiter vorn entwickelten Überlegungen zwar vermutet werden muß, daß seit 1990 in das Rahmenplangebiet gewanderte Haushalte zu erheblichen Teilen sanierten Wohnraum bezogen haben, aber nicht genau bestimmt werden kann, wie groß der Anteil dieser Haushaltsgruppe an den Mietparteien in nicht sanierten Gebäuden ist. Außerdem, auch das wurde weiter vorn bereits gesagt, ist es für die Abschätzung des Verdrängungspotentials letztlich belanglos, ob Altmietern- oder Neumieter-Haushalte der Gefahr ausgesetzt sind, ihre Wohnung verlassen zu müssen.

Sowohl für Szenario I als auch für Szenario II werden dann zwei weitere Fallunterscheidungen getroffen.

Fall A: Es wird angenommen, daß für sanierte Gebäude auch künftig die aus der Mieterumschlagsanalyse abgeleiteten Proportionen zwischen Alt- und Neumietern sowie zwischen früher schon im Stadtgebiet ansässigen und neu ins Rahmenplangebiet kommenden Neumietern gelten. Das bedeutet konkret, daß 56 Prozent der von künftigen Sanierungen betroffenen Haushalte auch weiter in ihrer ursprünglichen Wohnung verbleiben.

Außerdem wird angenommen, daß von den Neumieter-Haushalten 20 Prozent einen Wohnungswechsel innerhalb der Kröpeliner-Tor-Vorstadt vollzogen haben.

Angesichts der im Abschnitt 3.3 begründeten Folgerung, daß mit fortschreitender Sanierung einkommensschwächere Teile der ansässigen Bevölkerung stärker als in der Vergangenheit mit Sanierungsprozessen konfrontiert sein werden, scheint das Verdrängungs- bzw. Abwan-

derungspotential durch die für Fall A getroffenen Annahmen allerdings zu niedrig abgeschätzt zu werden.

Deshalb wurden zwei weitere Fälle durchgerechnet, die beide auf der Annahme beruhen, daß nach der Sanierung deutlich weniger Haushalte als 56 Prozent in der ursprünglichen Wohnung verbleiben und daß von den Neumieter-Haushalten weniger als 20 Prozent einen Wohnungswechsel innerhalb der Kröpeliner-Tor-Vorstadt vollzogen haben.

Fall B: Konkret wird für Szenario I jetzt davon ausgegangen, daß bereits ab 1997 nur noch 40 Prozent der von Sanierung betroffenen Haushalte in ihrer Wohnung verbleiben und daß von den Neumieter-Haushalten nur noch 10 Prozent einen Wohnungswechsel innerhalb der Kröpeliner-Tor-Vorstadt vollzogen haben.

Diese Annahmen werden für Szenario II insofern modifiziert, als für den Zeitraum 1997 bis 2003 ein jeweils linearer Rückgang des Altmieten-Anteils von 56 auf 40 Prozent und des "Altmieten-Anteils" an den Neumieter-Haushalten von 20 auf 10 Prozent vorausgesetzt wird. Anders als für Szenario I wird in diesem Falle also davon ausgegangen, daß Verdrängung bzw. Abwanderung infolge Sanierung nicht schlagartig anwächst, sondern von Jahr zu Jahr stärker wird.

Die Ergebnisse der Abschätzungen des Verdrängungs- bzw. Abwanderungspotentials sind für die jeweiligen Jahre in Abb. 30 zusammengefaßt.

Unter den Annahmen für Szenario I beliefe sich 1999 die Gesamtzahl der "eentlichen" Altmieten-Haushalte im Fall A also auf 1.400 Haushalte und die Zahl der abgewanderten oder verdrängten Haushalte läge bei 760. Im Fall B wären etwa 1.000 Haushalte Altmieten und ca. 1.150 Haushalte abgewandert bzw. verdrängt worden. Unter den Annahmen für Szenario II läge im Jahr 2003 die Gesamtzahl der "eentlichen" Altmieten-Haushalte im Fall A bei 1.470 und die Zahl der abgewanderten oder verdrängten Haushalte bei rund 800. Im Fall B wären etwa 1.320 Haushalte Altmieten und ca. 950 Haushalte abgewandert bzw. verdrängt worden.

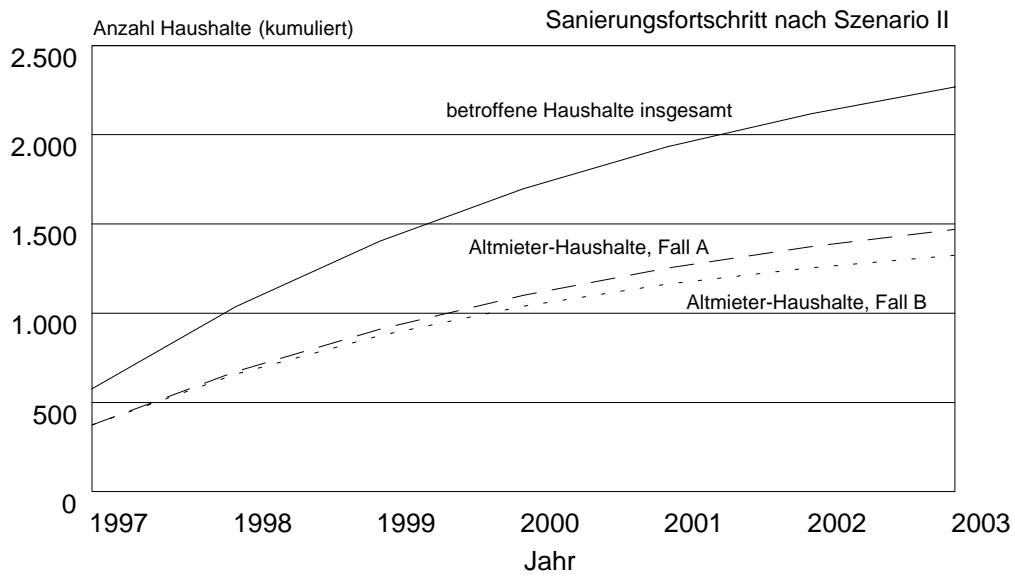
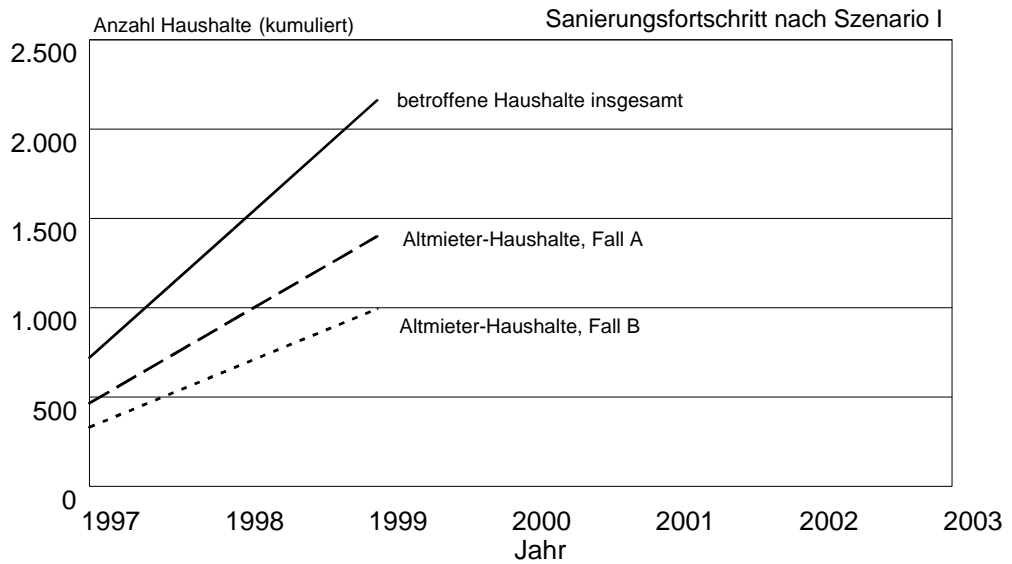
Läßt man alle, den künftigen Mieterumschlag vermutlich begrenzenden Faktoren<sup>36</sup> beiseite, läßt sich das Abwanderungspotential infolge Sanierung im Rahmenplangebiet für die Folgejahre also auf 760 bis gut 1.150 Haushalte abschätzen. Davon wird der größere Teil zu den eher einkommensschwachen Haushalten gehören und im eigentlichen Sinne Verdrängungspotential sein.

---

<sup>36</sup> Dazu gehört nicht zuletzt die zahlungsfähige und zahlungswillige Nachfrage, die - nach Expertengesprächen mit Vertretern der Hauseigentümer - in einer Reihe von Fällen auf den Mieterumschlag schon heute begrenzend wirkt. Einige oder ein Teil der Vermieter handelt inzwischen mit den Altmietern lieber einen für Mieter und Vermieter tragfähigen Mietpreis-Kompromiß aus, als darauf zu setzen, daß die Wohnung neue Mieter findet, die bereit und in der Lage sind, eine höhere Miete zu zahlen.



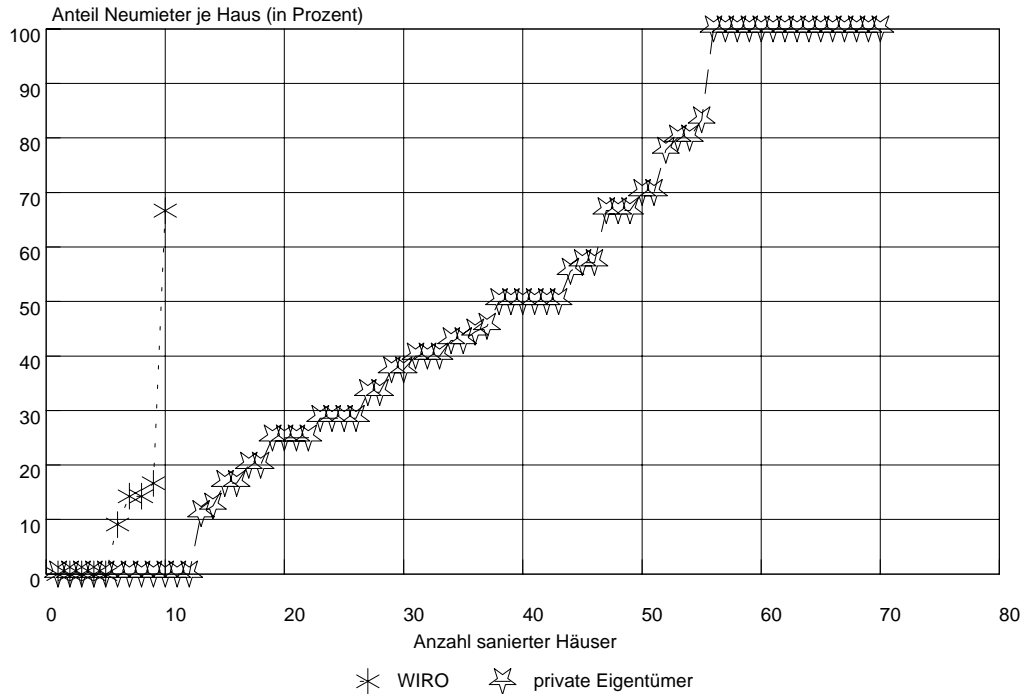
**Abb. 31: Abschätzung des Mieterumschlags infolge Sanierungsfortschritt  
URBAN-Gebiet Hansestadt Rostock**



UCEF-Grafik

Datenbasis: Mieterumschlagsanalyse UCEF, März 1997, eigene Berechnungen.

**Abb. 32: Differenziertheit des Mieterumschlags in sanierten Häusern  
URBAN-Gebiet Hansestadt Rostock**



**UCEF-Grafik**

Datenbasis: Mieterumschlagsanalyse UCEF, März 1997.

Das Verdrängungs- bzw. Abwanderungspotential liegt damit zwischen 35 und 52 Prozent der Haushalte, deren Wohnungen noch vor der Sanierung stehen.

Geht man von dem in Abschnitt 3.3 diskutierten Szenario I des Sanierungsfortschritts aus, also einer anhaltend starken Sanierung auf dem Niveau von 1996, müßte man im Rahmenplangebiet mit jährlich ca. 230 bis 330 umzugswilligen oder zum Umzug gezwungenen Haushalten rechnen. Nach dem hinsichtlich des Sanierungsfortschritts gemäßigeren Szenario II beliefe sich die jährliche Abwanderung aus dem Rahmenplangebiet im Durchschnitt auf 100 bis 140 Haushalte.

Einen so erheblichen, künftigen Mieterumschlag begrenzende Faktoren werden weiter hinten ausführlicher zu diskutieren sein. An dieser Stelle soll jedoch auf einen Aspekt verwiesen werden, der bereits bei der Diskussion der Mietpreise in sanierten Wohnhäusern ins Auge sprang und auch hinsichtlich des Mieterumschlages von Bedeutung ist: So eindeutig die generellen Trends sowohl hinsichtlich der Zusammenhänge zwischen Bezugsjahr der Wohnung und Mietpreisen, zwischen Mieterumschlag und Mietpreisen auch sind, darf darüber nicht vergessen werden, daß es sowohl diese statistisch hochsignifikanten Zusammenhänge als auch eine relativ starke Differenziertheit der Verhältnisse gibt.

Das ist auch hinsichtlich des Mieterumschlags der Fall. Wie aus Abb. 31 erkennbar wird, ist das Ausmaß des Mieterumschlags überaus differenziert. Er bewegt sich auch in sanierten Häusern privater Eigentümer faktisch auf einer Geraden zwischen den Polen "überhaupt kein Mieterwechsel" bis hin zu "kompletter Mieterwechsel". Abschätzungen des Verdrängungs- und Abwanderungspotentials unterliegen deshalb immer der Einschränkung, daß sich die Marktlage sowohl auf der Nachfrage- als auch auf der Angebotsseite nicht wesentlich verändert und daß die Strategien und Orientierungen, die die Hauseigentümer hinsichtlich der Verwertung ihres Eigentums besitzen, im wesentlichen so bleiben, wie sie bislang waren.

### 5.5 Einschätzung der weiteren sozialräumlichen Entwicklung im Rahmenplangebiet

Für die Einschätzung der weiteren sozialräumlichen Entwicklung im Rahmenplangebiet ist die Frage von erheblichem Gewicht, ob Steigerungen des Mietniveaus auf die Höhe, wie sie am Ende des Abschnitts 5.4.1 fiktiv angenommen wurde, tatsächlich zu erwarten sind. Ein nicht unbedeutender Teil der Häuser ist bereits saniert worden und etliche Haushalte leben bereits in teuren Wohnungen. Zu überprüfen ist also, ob und welche Veränderungen in der Sozialstruktur dadurch bereits eingetreten sind. Eine Möglichkeit, dies zu überprüfen, besteht darin, vom typischen Verlauf einer „Gentrification“ auszugehen. Danach dringen zunächst die sog. „Pioniere“ in das Viertel ein und es folgen dann die eigentlichen „Gentrifier“. Angesichts der sehr raschen Entwicklung nach der Wende und dem Nebeneinander von sanierten und unsanierten Gebäuden ist es plausibel anzunehmen, daß neben „Pionieren“ bereits erste „Gentrifier“ ins Viertel gezogen sind. Welches Ausmaß die Entwicklung bereits hat, läßt sich feststellen, indem man die Anteile dieser Gruppen an der Wohnbevölkerung ermittelt.

Dangschat und Friedrichs (1988) verwenden für die quantitative Beschreibung dieser Gruppen die Merkmale Schulbildung, Einkommen, Haushaltsgröße, Alter und ob Kinder zum Haushalt gehören oder nicht.

- „Pioniere“ definieren sie als Personen, die:
  - weniger als 2.000 DM Pro-Kopf-Einkommen haben,
  - zwischen 18 und 35 Jahre alt und
  - kinderlos sind,
  - mindestens Abitur haben und
  - in Haushalten von verschiedener Größe leben
- „Gentrifier“ sind Personen, die:
  - mindestens 2.000 DM Pro-Kopf-Einkommen haben,
  - zwischen 26 und 45 Jahre alt,
  - kinderlos sind und
  - in Ein- oder Zweipersonenhaushalten leben
- alle Personen, für die diese Merkmalskombinationen nicht zutreffen, gelten als „Anderere“, wobei unter diesen „Anderen“ noch einmal die Gruppe der „Älteren“ ab 60 Jahre unterschieden wird.

Wegen des durchschnittlich geringeren Einkommens in Ostdeutschland wurde für die Auswertung des Samples eine Einkommensgrenze von 1.800 DM pro Kopf gewählt. Nach diesen Merkmalskombinationen differenziert ergibt sich (ohne Sozialhilfeempfänger) für das Rahmenplangebiet ein Anteil von 15,6 Prozent an „Pionier“-Haushalten und nur 8,2 Prozent an „Gentrifier“-Haushalten. Die restlichen Haushalte sind „Andere“ bzw. „Ältere“. Dangschat und Friedrichs kamen bei ihrer Untersuchung von Teilgebieten der Hamburger Innenstadt auf einen Anteil von 23,6 Prozent „Pionieren“ und 14,7 Prozent „Gentrifiern“. Eine Untersuchung über Altstadtgebiete in Magdeburg von 1995 nennt, bei einer Anpassung der Einkommensgrenze auf 1.500 DM, nur 7,8 Prozent „Pioniere“ und 6 Prozent „Gentrifier“ (Harth/Herlyn/Scheller 1996). In Berlin wurden für verschiedene Milieuschutzgebiete zusammengenommen Quoten von 17 Prozent „Pionieren“ und 16 Prozent „Gentrifiern“ festgestellt (TOPOS Stadtforschung 1996).

Zwar deuten die Zahlen für das Rahmenplangebiet auch eine gewisse Tendenz zur „Gentrifizierung“ an, indem bereits die „Vorhut“ der Entwicklung, nämlich die „Pioniere“ sich unübersehbar im Viertel niedergelassen haben. Auch finden sich bereits Haushalte, für die typische Merkmale von „Gentrifiern“ zutreffen. Jedoch kann bei genauer Betrachtung noch von keiner massiven „Invasion“ anderer sozialer Gruppen ins Rahmenplangebiet die Rede sein.

Die „Pioniere“, und dies sind überwiegend die Studenten, sind in der Tat eine für das Viertel „neue“ soziale Gruppe. Sie sind zu 96 Prozent erst nach 1990 ins Rahmenplangebiet gezogen. Hier bot sich für Studenten mit geringem Bafög- oder anderem Einkommen eine preiswerte Möglichkeit des Wohnens. Darüber hinaus bringen die „Pioniere“ ihre spezifische Kultur

**Tab. 24: Verteilung der Haushalte nach dem Gentrification-Konzept**

	%
Pioniere	15,6
Gentrifier	8,2
Andere	58,1
Ältere	18,1
N=	2618

ins Viertel, indem Szenekneipen und -läden entstanden sind. Insofern gibt es unübersehbar einen deutlichen Einfluß auf das sozio-kulturelle Gefüge im Viertel, was durchaus als Beginn eines Prozesses zur Aufwertung des Rahmenplangebietes in Richtung auf eine sich anschließende „Gentrification“ gedeutet werden kann. D.h. die erste Phase des „doppelten Invasions-Sukzessions-Zyklus“ hat tatsächlich eingesetzt. Ob sie sich weiter fortsetzen wird, hängt u.a. davon ab, ob der noch vorhandene preiswerte Wohnraum nach und nach von „Pionieren“ besetzt wird, bzw. ob sich im sanierten Bestand vermehrt Wohngemeinschaften etablieren können. Immerhin zeigt die Anzahl der Zuzüge pro Jahr eine deutlich steigende Tendenz. Der Anteil der „Pioniere“ an den Zuzügen ist seit 1992 von Jahr zu Jahr gewach-

sen. 1992 machten sie noch 19 Prozent der Zuzüge aus, 1994 bereits 42 Prozent und 1995 schließlich 47 Prozent. 1996 ist dann wieder ein leichter Rückgang auf 42 Prozent zu beobachten. Dafür liegt 1996 der Anteil der „Gentrifier“ an den Zuzügen mit 18 Prozent etwas höher als in den Vorjahren, was aber nicht überbewertet werden darf, denn die Fallzahlen sind nur sehr klein.

Die „Gentrifier“ sind nur zu 59 Prozent nach 1990 neu ins Viertel gezogen, 30 Prozent sind im Viertel geboren und 11 Prozent bereits in den 70er und 80er Jahren zugezogen. Der hohe Anteil an Alteingesessenen erklärt sich wahrscheinlich aus den sozialen Ausdifferenzierungsprozessen nach der Wende. Auch im Rahmenplangebiet gibt es „Gewinner“ der Wende, die sich eine relativ gute Position im Beruf und ein überdurchschnittliches Einkommen sichern konnten. Sie treten nun statistisch als „Gentrifier“ auf. Die Anzahl der typischen, von außen ins Viertel dringenden „Gentrifier“ ist damit sehr gering.

In der Wohnbevölkerung überwiegen eindeutig die „Anderen“, d.h. die Durchschnittsverdiener, Durchschnittsfamilien, sowie die Älteren und die sozial Schwachen. Von diesen „Anderen“ ist immerhin ein Drittel erst nach 1990 ins Rahmenplangebiet gezogen, sie machten 1996 noch 37 Prozent aller Zuzüge ins Viertel aus.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist daher die Verdrängung der Wohnbevölkerung durch besser verdienende „Gentrifier“ noch kein besonderes Problem. Da aber deutliche Indizien für die erste Phase des „Gentrifizierungsprozesses“, nämlich die Aufwertung des Viertels durch „Revitalisierer“, die von gleichzeitigen Sanierungsanstrengungen begleitet wird, erkennbar sind, bleibt nicht ausgeschlossen, daß sich die zweite, eigentliche Phase der „Gentrifizierung“ in den nächsten Jahren anschließen wird.

## **6 Besonderheiten des Stadtteilmilieus**

### **6.1 Untersuchungsansatz und Milieubegriff**

Milieu-Untersuchungen können dann von erheblichem praktischen Gewicht für stadtplanerische Zielsetzungen werden, wenn, wie im Fall der Kröpeliner-Tor-Vorstadt, durch die Kommune eine Erhaltungssatzung für ein Stadtgebiet verabschiedet worden ist. Zwar muß eine Erhaltungssatzung nicht ausführlich begründet werden, Begründungen und Abwägungen von Kontrollmöglichkeiten der Kommune gegenüber Eigentümerinteressen sind aber dann erforderlich, wenn es im Rahmen einer gerichtlichen Nachprüfung um Einzelfallentscheidungen geht<sup>37</sup>.

Erschwert werden entsprechende Begründungen durch die Interpretierbarkeit der im Baugesetzbuch geforderten Voraussetzungen für die Anwendbarkeit von Milieuschutzsatzungen. Denn nach § 172, Abs. 1, Nr. 2 BauGB darf die Genehmigung baulicher Veränderungen nur versagt werden, "wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll". Damit wird sowohl die Frage danach aufgeworfen, welche Bevölkerungsstrukturen denn als erhaltungswürdig anzusehen sind, als auch die Frage nach den städtebaulichen Gründen, die den Erhalt dieser Strukturen rechtfertigen.

Die Diskussion um diese Fragen kann hier nicht ausgeführt werden. Verwiesen sei zum einen auf die Operationalisierung von Kriterien für die Schutzwürdigkeit der Wohnbevölkerung, mit der die Stadt Nürnberg Anfang der achtziger Jahre, nach dem Urteil von Ursula Stein, Pionierarbeit geleistet hat (vgl. Anhang). Zum anderen kann die drohende Verdrängung von Bevölkerungsgruppen dann als eines der Kernargumente für eine Erhaltungssatzung dienen, wenn abzusehen ist, daß diese Gruppen in ihrer Gemeinde kein anderes adäquates Wohnungsangebot finden würden.

Städtebauliche Gründe für eine Erhaltungssatzung sind nicht zuletzt dann gegeben, wenn eine auf die vorhandene Bevölkerung zugeschnittene Infrastruktur des Stadtgebietes existiert, die durch die Verdrängung größerer Teile der Bevölkerung gewissermaßen entwertet werden würde und gegebenenfalls andernorts neu eingerichtet werden müßte. Ähnlich gewichtig ist die zu erwartende Veränderung der Preisstruktur der vorhandenen Mietwohnungen: Wenn sich der Markt für preiswerte Wohnungen infolge Sanierung weiter verengt und durch Verdrängung infolge Sanierung zusätzliche Nachfrage nach preiswertem Wohnraum geschaffen wird, entstehen u.U. kommunale Folgekosten, die eine Erhaltungssatzung rechtfertigen können.

Bei aller grundsätzlichen Bedeutung, die diesen baurechtlichen Argumentationen zukommt, können Milieu-Untersuchungen aus einem ganz anderen Blickwinkel von sehr praktischem Gewicht für stadtplanerische Entscheidungen sein - nämlich dann, wenn das betreffende Stadtgebiet besondere funktionelle, kulturelle, architektonische u.a. Kriterien erfüllt und von daher für die Stadt insgesamt von Interesse ist. Milieuschutz gewinnt in einem solchen Fall einen besonderen, von den zuvor diskutierten Aspekten verschiedenen Sinn: Ging es zuvor darum, Bevölkerungsgruppen vor sozial bedrohlicher Verdrängung zu schützen und kommu-

---

<sup>37</sup> Zu diesem und den nachfolgenden Abschnitten zum Problem von Erhaltungssatzungen vgl. Stein (1994, 157ff).

nale Folgekosten zu vermeiden, geht es nunmehr darum, die Stadt vor dem Verlust eines seiner Gebiete zu schützen, das sich durch seine sozialräumlichen Besonderheiten von anderen Gebieten abhebt und gerade deshalb für die Stadt Bedeutung besitzt.

Ohne Frage sind gerade für die Kröpeliner-Tor-Vorstadt, und speziell das URBAN-Rahmenplangebiet, beide Aspekte des Milieuschutzes zu bedenken.

Daß bei künftigem Sanierungsfortschritt mit einem erheblichen Ausmaß von Abwanderung generell und mit einem zumindest nicht unerheblichen Maß von Verdrängung ansässiger, einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen zu rechnen ist, wurde weiter vorn bereits begründet. Die auf qualitativen Interviews unter Experten beruhenden Milieu-Untersuchungen erhärten die dort angeführten Argumente eher, als daß sie entkräftet werden. Das wird anschließend zu zeigen sein.

Zugleich machen die Interviews aber auch deutlich, daß der Erhalt der grundlegenden Strukturen und Charakteristika des Rahmenplangebietes nicht allein wegen zu befürchtender sozialer Folgekosten im wohlverstandenen Eigeninteresse der Stadt liegen sollte.

Auf methodische Aspekte der qualitativen Milieu-Untersuchungen muß an dieser Stelle nicht näher eingegangen werden. Ausführungen dazu finden sich im Anhang. Angemerkt sei lediglich, daß die Wahl eines qualitativen Untersuchungsansatzes darauf beruhte, eine möglichst vielschichtige Problemsicht zu gewinnen und differenzierte Meinungsbilder zu sondieren. Das Untersuchungsinteresse war also nicht auf die Gewinnung repräsentativer Verteilungen von Meinungen gerichtet<sup>38</sup>. Entscheidend für die Auswertung der Ergebnisse war vielmehr die Frage danach, in welcher Weise und in Bezug worauf die Meinungsäußerungen der Probanden übereinstimmen, ausdifferenziert sind, oder sich sogar konträr gegenüberstehen.

Bereits vor einer differenzierteren Vorstellung der Expertenmeinungen kann jedoch festgehalten werden, daß, soweit es um die Einschätzung von Milieu konstituierenden sozialräumlichen Merkmalen ging, zwischen den Experten weitgehend Konsens herrschte<sup>39</sup>.

Begrifflicher Ausgangspunkt der Milieu-Untersuchungen war ein allgemeines Verständnis von städtischem Milieu als spezifischem Zusammenhang von stadträumlichen Merkmalen, Bevölkerungsstrukturen und den im Stadtgebiet existierenden sozialen Beziehungen, Verkehrs- und Kommunikationsformen<sup>40</sup>.

---

38 Das hat erstens zur Konsequenz, daß die Ergebnisse nicht als repräsentative Meinungsbilder fehlinterpretiert werden dürfen. Deshalb wurde in der folgenden Präsentation von Ergebnissen z.B. durchgängig auf Angaben in Prozent der Probanden verzichtet. Zweitens galt für die Auswertung als methodisches Prinzip, daß jede Meinungsäußerung der Probanden gleichgewichtig neben jeder anderen stand, unabhängig davon, wie häufig oder wie selten sie auftrat.

39 Eine relativ große Differenziertheit zeigte sich dagegen in den qualitativen Interviews unter der Bevölkerung - hier waren durchaus nicht alle Probanden der Meinung, daß man in Bezug auf die Kröpeliner-Tor-Vorstadt überhaupt von Milieu sprechen könne (vgl. Kap. 7). Das aber heißt nicht, daß es nicht gerechtfertigt wäre, auf die Existenz eines besonderen Milieus zu schließen. Vielmehr zeigt sich daran, daß die Experten offensichtlich zu denen gehören, die für die Wahrnehmung der Milieu konstituierenden Eigenheiten des Sozialraums stärker als andere sensibilisiert sind.

40 Die Autoren sind sich bewußt, daß in der Literatur eine Vielzahl von Milieubegriffen existiert, die zu dem hier gewählten Begriffsverständnis beigetragen haben, zum Teil anders akzentuiert sind, zum Teil auf andere Ebenen zielen usw. usf. Eine kritische Auseinandersetzung mit vorhandenen Mi-

Ein solcher Milieubegriff schließt erstens die historische Dimension mit ein, denn raumbezogene soziale Beziehungen, Verkehrs- und Kommunikationsformen existieren nicht einfach, sondern sie haben sich über eine gewisse, zumeist längere Zeit entwickelt und entwickeln sich weiter.

Zweitens beinhaltet dieses Begriffsverständnis die Existenz sozialer Gruppen, die durch vergleichbare Lebenslagen ihrer Mitglieder charakterisiert und deren Beziehungen auch durch den sozialen Raum geprägt, zumindest aber beeinflusst sind<sup>41</sup>.

Dabei kann es sich im Extremfall um *eine* große soziale Gruppen handeln, wenn die Sozialstruktur des Stadtgebietes sehr homogen ist. Das klassische Beispiel dafür ist das sogenannte *Arbeitermilieu*. Ebenso kann ein spezifisches Milieu aber durch Heterogenität der Sozialstruktur und die Existenz einer *Vielzahl* spezifischer sozialer Gruppen bestimmt sein, sofern Beziehungen auch *zwischen* den Gruppen existieren und durch den städtischen Raum mitbestimmt oder vermittelt sind. Als Beispiele für solche durch Heterogenität gekennzeichneten Milieus können etwa Stadtgebiete dienen, in denen sich unterschiedliche ethnische Gruppen angesiedelt haben, Stadtgebiete, in denen durch Einwanderung etwa von Gruppen mit alternativen Lebensansprüchen alternative und eher traditionelle Lebensweisen koexistieren, usw. usf.

Drittens impliziert der hier vorausgesetzte Milieubegriff, daß sich ein spezifisches Milieu ausprägen kann, ohne daß sich die in dem Stadtgebiet lebenden Träger dieses Milieus darüber bewußt sein müssen, daß sie in einem besonderen Milieu leben.

## **6.2 Einflußfaktoren auf die Ausprägung von Stadtteilmilieu im URBAN-Gebiet**

### **6.2.1 Lage und bauliche Merkmale**

Bauliche Merkmale des Rahmenplangebietes werden von den Probanden im Grunde durchgängig als Besonderheit des Stadtviertels wahrgenommen. Dabei wird relativ häufig der Bezug zur Entstehungsgeschichte des Gebietes thematisiert.

Beispielhaft können dafür etwa folgende Aussage von Experten<sup>42</sup> stehen:

Aus städtebaulicher Sicht ist es ein besonderes Viertel, sonst wäre keine Erhaltungssatzung verabschiedet worden. Es wurde für besondere Bevölkerungsgruppen errichtet, als Arbeiterwohngebiet. Es war Spekulationswoh-

---

lieubegriffen hätte allerdings den Rahmen dieser Sozialstudie bei weitem gesprengt und wäre dem Ziel der hier vorgelegten, primär auf Entscheidungshilfen für stadtplanerische Belange zielenden Arbeit auch nicht gerecht geworden. Deshalb wurde auf eine Diskussion vorhandener Milieubegriffe verzichtet und ein Milieubegriff gewählt, den die Autoren für angemessen halten.

41 Vgl. etwa die Unterscheidung sozialwirksamer Raumstrukturen (Nutzungsstrukturen) und raumwirksamer Sozialstruktur (soziale Beziehungen) bei Herlyn und Hunger (1994, 20 f.).

42 In den Zitaten wird die Ausdrucksweise der Experten wiedergegeben, deshalb finden sich in den folgenden Texten u.a. Begriffe wie "Assis", die nicht zum Sprachgebrauch der Autoren gehören.



nungsbau für kleine Handwerker (aus alten Bauplänen ersichtlich: für Bäckermeister ...), von Wohnungsgrundrissen her ist es für die einfache Bevölkerung gebaut worden, im Gefolge der aufstrebenden Werftindustrie.

Es sind alles Häuser, die um die Jahrhundertwende im einfachsten Stil gebaut wurden, an sich nichts besonderes, aber beim Umbau kann man die alten Häuser sehr wohnlich machen ... von der Optik her ist es ein gewachsenes Stadtgebiet, und es gibt einige stilistische Sachen, die sind eben einfach hübsch.

Es sind kleine Wohnungen, gebaut für Arbeiterfamilien, sehr beengtes Wohnen; von außen konnte man sehen, wie arm oder reich die Vermieter waren.

Die äußerlich wahrnehmbaren baulichen Besonderheiten werden von zwei Experten folgendermaßen zusammengefaßt:

... alte Bausubstanz, enge Straßenräume, große, oft abgeschlossene Hinterhöfe; ziemlich alte Struktur, dichte Bebauung, zum Glück wenig Autoverkehr, viel Kopfsteinpflaster, Vorgärten typisch ...

... dichte Bebauung, zwar wenig Grün nach außen, aber tolle Innenhöfe; teilweise interessante Architektur und Straßengestaltung (gepflasterte Straßen) ...

Das Alter der baulichen und räumlichen Strukturen, ihr organisches Wachstum über einen langen Zeitraum, die räumliche Dichte, haben zur Konsequenz, daß das Viertel als kleinräumig differenziert erlebt wird, als abwechslungsreich und als in keiner Hinsicht langweilig -

... nicht ein Haus ist wie das andere,

bringt es einer der Experten auf den Punkt.

Elemente dieser Charakteristika finden sich in den Interviews durchgängig, und zwar ausschließlich als Wahrnehmung *sympathischer* Eigenarten des Viertels.

Daß dabei selbst wenig attraktive Gegebenheiten wie etwa *beengtes Wohnen* in einem von Sympathie bestimmten Kontext erscheinen, resultiert erstens daraus, daß in der Bewertungsskala der Probanden das historische Gewordensein des Gebietes, sein organisches Wachstum von innen heraus, die Kleinräumigkeit, Differenziertheit und damit die Überschaubarkeit der baulichen und sozialräumlichen Strukturen offenkundig vor den Faktoren rangieren, die für heutige Wohnansprüche maßgebend sind. Dahinter steht jedoch keine Mißachtung solcher Ansprüche, sondern das Wissen um die Möglichkeiten, heutigen Wohnansprüchen durch Sanierung und Modernisierung gerecht werden zu können - aber eben durch bauliche Veränderungen, die die als sympathisch wahrgenommenen baulichen Merkmale des Viertels nicht gefährden.

Zweitens hängt eine solche Bewertungsskala zumindest bei einigen Probanden mit der Erfahrung zusammen, daß

von der Bausubstanz vieles erhalten geblieben ist, was anderswo wegging,  
das Gebiet ist von der Bausubstanz her ursprünglich geblieben

und, so die Konsequenz, eben auch wegen dieser Ursprünglichkeit bewahrenswert.

Die baulichen Gegebenheiten des Gebietes werden zwar nicht mit seiner Lage in Zusammenhang gebracht, wohl aber wird die Zentrumsnähe immer wieder als Besonderheit unterstrichen. Zentrumsnähe für sich genommen, konstituiert zwar noch keine Besonderheiten eines Stadtgebietes, besonders ist an der Kröpeliner-Tor-Vorstadt nach Meinung einiger Probanden aber die Gleichzeitigkeit zweier Tatsachen: daß eine Vielzahl städtischer Nutzungen innerhalb und außerhalb des Gebietes fußläufig erreichbar ist und daß das Gebiet dennoch als abgeschlossener Stadtteil wahrgenommen wird.

Durch die zentrumsnahe Lage sehen die meisten der Probanden für das Gebiet, aber auch für die Stadt insgesamt, die Chance einer City-Erweiterung. Einer der Experten gibt dabei zu bedenken, daß eine solche City-Erweiterung mit einer Ausweitung der City-Probleme in das Gebiet hinein zusammengehen könnte.

### **6.2.2 Mischung von Funktionen**

Eine weitere Besonderheit der Kröpeliner-Tor-Vorstadt ist die in dem Gebiet selbst vorhandene Mischung städtischer Funktionen. Durch diese Mischung unterscheidet sich das Viertel sowohl von der City als auch von den Neubaugebieten. Es ist

... der einzige Stadtteil in Rostock, der die Mischung zwischen Wohnen, Arbeiten und Freizeit ermöglicht, durch die Dichte und Anlage der Häuser, durch das Vorhandensein von Kleingewerbe. Darin liegt seine Stärke und die Chance, etwas Lebendiges reinzukriegen. Das hat man in der City nicht, weil Wohnen dort nicht die Rolle spielt, und im Neubau nicht, weil dort Kleingewerbe fehlt.

Selten wird in den Interviews die im Stadtgebiet vorhandene Mischung von Funktionen so klar auf den Punkt gebracht, wie in dem obigen Zitat. Häufig aber wird in der einen oder anderen Form gerade auf diesen Fakt verwiesen, wenn es um die Charakteristik der Besonderheiten des Stadtviertels geht. Auffassungen, die einer solchen Sicht entgegenstehen, gab es überhaupt nicht.

Die durchgängig als liebenswertes Merkmal der Kröpeliner-Tor-Vorstadt hervorgehobene Mischung von Funktionen hat durchaus einen historischen Hintergrund und ist so Teil dessen, was von einigen Probanden als "Ursprünglichkeit" des Gebietes wahrgenommen wird. Es ist

ein besonderes Gebiet, das einzige, richtig geschlossene Gebiet der Gründerzeit, es ist komplexer Wohnungsbau der Jahrhundertwende.

Diese Entstehungsgeschichte, durch die auch die ursprüngliche Bewohnerstruktur bestimmt worden war, implizierte gewissermaßen organisch *nicht nur ein Nebeneinander*, sondern sogar eine *Verflechtung von Arbeiten und Wohnen* im Gebiet. Kleingewerbetreibende fanden dort sowohl Wohnstatt als auch die Abnehmer ihrer Produkte und Dienstleistungen - wenn ein Kunde den Laden betrat, war die Ladenglocke in der danebenliegenden Wohnung des Ladenbesitzers zu hören. Die Mischung von Funktionen, so ein Proband,

resultiert aus der Entstehungsgeschichte (Industrialisierung, Wohngebiet, Kleingewerbe, Arbeiterviertel und Viertel kleiner Beamter), sie ist Folge der baulichen und Bewohnerstruktur (Durchmischung von Wohnen und Arbeiten, Kleingewerbe).

Die durch Ansiedlung von Kleingewerbe getragene Funktionsmischung in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt implizierte eine enge Verbindung von Geschäften und Eigentümern - und damit *Bindung* an den Ort, an die Tätigkeit selbst und an die dort ansässige Klientel. Eine solche Bindung bedeutete und bedeutet für einen Teil der Gewerbetreibenden zugleich einen Standortvorteil durch Traditionsbezüge und für das Gebiet die Formierung einer kleinen Schicht von Honoratioren, die mit dem Gebiet verwachsen ist und - das teilte sich in Interviews mit Gewerbetreibenden mit - sich für das Gebiet in besonderer Weise verantwortlich fühlen. Zu diesen alteingesessenen Gewerbetreibenden gesellt sich inzwischen neues, von Jüngeren getragenes Gewerbe. Ein Proband beschreibt diesen Sachverhalt so:

Einige Gewerbetreibende sind jahrzehntelang dortgeblieben. Es gibt alte traditionsreiche Firmen, kleines, kleinbürgerliches Patriziat, die Honoratioren, dazu wächst jetzt Kleingewerbe, oft kreativ. Nach der Mischung der älteren und jüngeren Gewerbetreibenden kann etwas ganz Schönes zusammenwachsen.

An der *Bindung* des Kleingewerbes an den Ort, die Tätigkeit und die ansässige Klientel hat sich bis heute in vielen Fällen nichts geändert. So verweist ein Proband darauf, daß im Stadtgebiet

kleine Gewerbetreibende mit Alten und Jungen vorhanden (sind),

und hofft darauf, daß es

bei überwiegend kleinen Strukturen bleibt und bei einer Verbindung Geschäfte/Eigentümer, nicht so, wie in der Kröpeliner Straße.

Daß sich die Besonderheiten der Kröpeliner-Tor-Vorstadt nicht auf die räumlichen, gewerblichen oder baulichen Merkmale beschränken, wurde von einem Probanden folgendermaßen deutlich gemacht: Es ist ein

besonderes Quartier: innerstädtische Lage, Mischung von Funktionen, architektonische Qualität, interessantester Stadtteil Rostocks, Bevölkerungsstruktur nicht so in sich abgeschlossen, Probleme werden geteilt, sie verbinden ...

In dieser Charakteristik stehen objektive Besonderheiten direkt neben Verhaltensweisen der ansässigen Bevölkerung. Mehr noch: der Tenor des Interviews verweist darauf, daß hier über einen Wirkungszusammenhang zwischen sozialräumlichen Merkmalen des Gebietes und der Art, dort zu leben, berichtet wird.

### 6.2.3 Heterogenität der Bevölkerung

Ein überzeugendes Ergebnis der Analyse sozialer Strukturen der im URBAN-Gebiet ansässigen Bevölkerung war ihre - an unterschiedlichsten Sachverhalten nachweisbare - Heterogenität (vgl. Kap. 4). Auch in den Interviews erscheint die Differenziertheit der Bevölkerung immer wieder als besonderes, geschätztes und - mit weiter hinten erörterten Einschränkungen - als bewahrenswert angesehenes Merkmal der Kröpeliner-Tor-Vorstadt.

An sich ist die Bevölkerung hier nichts besonderes, formuliert eine Probandin, um dann das Besondere doch zu unterstreichen:

Das Interessante an ihr ist die starke Schichtung und Buntheit, hier leben Leute vom Penner bis zum Professor.

Diese Vielschichtigkeit wird durch andere Probanden in einen Traditionsbezug gestellt:

Die Bevölkerungsstruktur war und ist ein sehr vielfältiges Gebilde. Die Kröpeliner-Tor-Vorstadt war nicht nur Stadtteil der Armen, der Werftarbeiter, sie war früher auch schon Heimstatt der Intelligenz, der Akademiker, der Rechtsanwälte usw., sie war schon vor dem Krieg so, das steht in alten Adreßbüchern, Uni-Institute sind im Bereich genauso vorhanden wie ganz einfache Menschen - die Mischung ist sehr interessant, sehr vielseitig.

Aus dem Zitat selbst und aus seinem Kontext wird jedoch nicht nur Traditionsbezug und Wertschätzung der Bevölkerungsdurchmischung erkennbar. Ganz offensichtlich wird die Kröpeliner-Tor-Vorstadt zum einen auch vor dem Verdacht "in Schutz genommen", hauptsächlich Gebiet der Armen gewesen zu sein - zwar lebten schon früher auch Arme dort, aber ebenso der ganz normale Industriearbeiter und der eher untere bürgerliche Mittelstand. Zum anderen wird - über den Traditionsbezug - die jetzige soziale Ausdifferenzierung der dort ansässigen Bevölkerung gewissermaßen unter das Label des eigentlich Üblichen gerückt und die soziale Problematik *argumentativ* entschärft, die mit der für einen Teil der Bevölkerung vorhandenen Verdrängungsgefahr existiert.

In anderen Interviews wird dagegen die Prägung des Viertels durch ärmere Gruppen gewissermaßen vorausgesetzt, es ist ein Viertel

hauptsächlich für sozial Schwache, für junge Familien ohne großes Einkommen und Studenten in unsanierten Häusern...,

und Heterogenität der Bevölkerung stärker auf Unterschiede bezogen, die durch Alter und berufliche Stellung mitbestimmt sind. Einer der Probanden konstatiert beispielsweise:

Vieles an jüngeren Leuten zieht hin, die sehr unkonventionell leben und arbeiten wollen. Ältere Eingesessene sind von der Mentalität her auf ärmere Gruppen zugeschnitten, das paßt aber zu den ärmeren jungen Leuten,

ein weiterer:

Es gibt eine Durchmischung der Bevölkerung, es ist ein armes Viertel geblieben. Es ist eine Vielfalt von Leuten, von Punks bis Stammbewohner, auch die neu Hinzugezogenen, die vertragen sich.

Diese Vielfalt ist insofern etwas Besonderes, als sich in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt Menschen gesammelt haben, die andernorts kaum zusammen zu finden sind:

Es ist ein einmalig buntes Gemisch: Studenten, sozial Schwache, Betuchte, da sind Gegensätze, die sich jetzt entwickeln, Bevölkerungsgruppen, die ansonsten nicht zusammenziehen.

Die Ausprägung von Gegensätzen, die ihre Wurzeln in der Heterogenität der Bevölkerung haben, wird auch in anderen Interviews angesprochen. Diese Gegensätze implizieren nicht zwangsläufig Konflikte, wohl aber können sie sich als wechselseitige Belastungen äußern:

Das Viertel hat ein eigenes Flair durch die verschiedenen Bevölkerungsschichten, vom Assi, der seine Miete kaum bezahlen kann, über den Studenten bis hin zum kleinen Gewerbetreibenden. Das Gemisch ist aber auch belastend für den, der davon unmittelbar betroffen ist...

und es schließt ein *Nebeneinander* unterschiedlicher Gruppen ein, die, außer, daß sie in räumlicher Nachbarschaft leben, wenig miteinander zu tun haben - es sind

Studenten für sich, Assis für sich ...

Nur vereinzelt wird in den Interviews - unter dem Blickwinkel der Durchmischung - explizit auf Ausländer als Teil der ansässigen Bevölkerung eingegangen. In der Wahrnehmung einiger Probanden spielen Ausländer aber durchaus eine Rolle: Es ist

eine ganze Menge Ausländer da, mit Ausländern zusammenleben gehörte in die Kröpeliner-Tor-Vorstadt - wie in jeder Hansestadt.

Dabei werden Ausländer in keinem der Interviews etwa mit Konfliktpotentialen zusammengebracht, sondern eher als die Vielfalt der Bevölkerungsstrukturen bereichernde Facette gesehen<sup>43</sup>.

Im Fazit fällt an den Interviews auf, daß die in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt lebende Bevölkerung durchgängig als heterogen wahrgenommen wird. Dabei wird mit "Heterogenität" in aller Regel Buntheit assoziiert, eine *interessante Vielfalt* von Gruppen - der Begriff ist positiv besetzt, *das Bunte* wird ganz generell als erhaltenswert angesehen, selbst wenn Buntheit im alltäglichen Neben- und Miteinander nicht frei von Belastendem ist.

Selten wird die Differenziertheit der Bevölkerung als Polarisierung begriffen. Zumeist bezieht sie sich auf das Vorhandensein und die Wahrnehmbarkeit unterschiedlicher Altersgruppen bzw. von Gruppen in unterschiedlichen Lebensphasen, von Gruppen mit unterschiedlichen äußeren Erscheinungsweisen, von Gruppen mit unterschiedlichen beruflichen oder familiären Hintergründen, von Gruppen in unterschiedlichen Einkommensverhältnissen; letzteres allerdings in einem eher von Einkommensschwäche geprägten Kontext, zu dem auch *äußerlich erkennbare Armut*<sup>44</sup> gehört - die wirklich Wohlhabenden kommen in den Interviews faktisch nicht vor.

Eine so durchmischte Bevölkerung schließt auch die Existenz von *Problemgruppen* ein. Nach ihnen wurde in den Interviews explizit gefragt. Dabei wurde auf eine Erklärung des Begriffes *Problemgruppen* bewußt verzichtet und den Probanden selbst in den Fällen eine eigene Definition überlassen, in denen sie nachfragten, was denn darunter verstanden werden soll.

Dieses methodische Vorgehen hat den gewollten Effekt, daß Teile der Bevölkerung aus sehr unterschiedlichen Blickwinkeln heraus unter den Begriff "Problemgruppe" subsumiert wurden. Gleichwohl fanden sie sich zuweilen in ein und demselben Satz zusammengefaßt. Deshalb seien hier alle in den Interviews erwähnten "Problemgruppen" ohne Systematik und unabhängig davon aufgeführt, ob sie häufiger oder überhaupt nur einmal erwähnt worden sind<sup>45</sup>:

Es gibt eine große Zahl Deklassierter, wohl aus der Gruppe der Industriebeschäftigten, darunter eine große Zahl Männer, das geht hin bis zur Kleinkriminalität. Ich habe auch gemerkt, daß Assis von den Leuten als noch an-

43 Ausdrücklich ausgenommen ist hier die Problematik "Asylbewerber-Heim", da sie an dieser Stelle nicht angemessen diskutiert werden kann.

44 Zitat aus einem Interview: Es gibt dort Alteingesessene und Gruppen, die zu Ostzeiten dorthin gesteckt wurden, wie z.B. Alleinstehende; kleine Haushalte, ganz alte, ganz junge Leute, und Leute mit Besonderheiten (Schlucker usw.), die es auch anderswo gibt, die in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt aber mehr auffallen, weil sie sich mehr draußen bewegen als anderswo.

45 Weiter vorn wurde bereits darauf verwiesen, daß die Ergebnisse der Interviews nicht als repräsentative Meinungsbilder fehlinterpretiert werden dürfen. Deshalb geht es bei der Benennung von Problemgruppen auch nicht in erster Linie um die Häufigkeit der Nennungen, sondern um ihre Erwähnung überhaupt. Die Frage, wie verbreitet die Charakteristik einer Gruppe als Problemgruppe jeweils ist, kann mittels qualitativer Untersuchungen ohnehin nicht beantwortet werden. Entscheidend sind hier vielmehr Antworten auf die Frage, welche Gruppen denn ohne Vorgabe von Antwortmöglichkeiten überhaupt genannt werden und in Hinblick auf welche dieser Gruppen zwischen den Probanden weitgehend Konsens darüber besteht, daß es sich bei ihnen um eine Problemgruppe handelt.

sprechbar angesehen werden, sie werden relativ gut "angenommen", es gibt keine pure Zurückweisung.

Arbeitslose, Süchtige, Alkoholiker

Soziale Randgruppen sind wenig beliebt, man möchte mit ihnen nicht viel zu tun haben (Punks, Graffiti-Schmierereien, bössartig linksradikale Einstellung: "Deutschland verrecke", Leute, die außerhalb von Recht und Gesetz stehen).

alleinlebende Männer (um die 40, stellen großen Anteil der Arbeitslosen), sie sind eine Problemgruppe nicht nur wegen ihrer Einkommensschwäche, sondern wegen der ihnen drohenden Abstiegsgefahren

Hundebesitzer (Hundekot)

Alkoholiker, Entwurzelte, die Alten, die nach und nach vereinsamen und unter Veränderungsstreß stehen

Alte sind eine Problemgruppe, alte Leute, die zittern um ihr Zuhause, nicht die Jugend

Alleinerziehende (wegen finanzieller Schwäche)

Eine kleine Gruppe derer, die aus den alten Bundesländern kamen, als Hausbesitzer nicht hier wohnen und für Unruhe und Ängste sorgen - aber die Westdeutschen sind nicht alle in einen Topf zu werfen, man muß differenzieren.

Am Beispiel dieser Zitate aus den Interviews werden die jeweils unterschiedlichen Blickwinkel deutlich, aus denen heraus bestimmte Gruppen aus der Bevölkerung als *Problemgruppen* charakterisiert werden:

Da sind zum einen die Gruppen, die durch ihre Präsenz bzw. durch ihr Verhalten *anderen Probleme bereiten*. Zu ihnen rechnen erstens Alkoholiker, Entwurzelte, Süchtige, Deklassierte - die "Assis". Zweitens zählen diejenigen dazu, die zur Verunreinigung des öffentlichen Raumes beitragen - Hundebesitzer und (jugendliche) Graffiti-Sprayer, mehr werden nicht genannt. Als dritte Gruppe tauchen "soziale Randgruppen" auf - Punks, Leute mit "bössartig linksradikaler" Einstellung, also Leute, die - so wörtlich in einem Interview - "außerhalb von Recht und Gesetz stehen". Als vierte, in den Interviews genannte Gruppe bleibt dann ein kleiner Teil von nicht hier ansässigen, westdeutschen Hausbesitzern, die die Mieter in ihren Häusern verunsichern.

Weitgehenden Konsens über den Status als *problemverursachende* Gruppe gibt es in den Interviews nur hinsichtlich der "Assis". Dabei dominiert eine Sichtweise, die keineswegs durch strikte Ablehnung gekennzeichnet ist, eher kann sie durch widerstreitende Haltungen beschrieben werden. Da die Gruppe als nicht eigentlich bedrohlich gilt, sondern mehr als

unangenehm auffallende Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes, wird sie von den Probanden in aller Regel sozusagen verständnisvoll-mißbilligend beurteilt. Mißbilligend, weil sie durch ihre bloße Anwesenheit und durch die von ihnen verursachten Verunreinigungen ein Ärgernis sind, verständnisvoll, weil ihre perspektivlose Existenz bedauert wird und Mitleid erheischt.

Wenn auch die anderen *problemverursachenden* Gruppen nicht durchgängig oder überhaupt nur vereinzelt genannt worden sind, heißt das nicht, daß sie bedeutungslos wären. Ihre Nennung verweist vielmehr darauf, daß sie in der Wahrnehmung von Teilen der Bevölkerung als Problemgruppen vorhanden sind. Für welche Teile der Bevölkerung sie als Problem gelten, ist eine andere Frage, deren Beantwortung quantitative Erhebungen voraussetzen würde. Daß sie aber überhaupt genannt werden, verweist zum einen auf *Konfliktpotentiale*, die unter spezifischen Bedingungen in tatsächliche Konflikte umschlagen können. Zum anderen lassen sie das Vorhandensein von Sichtweisen erkennen, die schon erschrecken, so etwa wenn eine Meinungsäußerung über die geringe Beliebtheit "sozialer Randgruppen" mit einem Nebensatz endet, in dem "Leute" außerhalb von Recht und Gesetz gestellt werden.

Ein ganz anderer Begriffsinhalt von *Problemgruppe* wird deutlich, wenn sich die Probanden auf Gruppen beziehen, die infolge der Revitalisierung des Stadtgebietes damit rechnen müssen, *Probleme zu erhalten* oder die, anders formuliert, *durch den Prozeß der Revitalisierung selbst zum Problem gemacht werden*.

Konkret werden dabei die im URBAN-Gebiet vorhandenen Verdrängungspotentiale ins Auge gefaßt - häufiger gleichzeitig charakterisiert durch Einkommensschwäche oder sogar Armut und durch fehlende Kenntnisse über rechtliche Möglichkeiten, eigene Interessen zu verfechten oder sich zumindest entsprechend beraten zu lassen.

Relativ häufig genannt werden dabei "die Alten", sie sind eine Problemgruppe, sie "zittern um ihr Zuhause". Dabei wird nicht etwa antizipiert, was befürchtet wird, sondern in der Subsumentierung "der Alten" unter eine Gruppe, die durch die Sanierung zum Problem gemacht wird, schlagen sich bereits gewonnene Erfahrungen nieder. Eine Probandin, die selbst in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt verwurzelt ist, resümierte ihre Erfahrungen so:

Entmietung fand und findet statt, es sind auch ganz schlimme Sachen passiert,

und sie konnte ihre Erfahrungen anhand von Beispielen illustrieren.

Auf eine andere Seite der Problematik wird mit der oben bereits zitierten Aussage aufmerksam gemacht, daß

Alkoholiker, Entwurzelte, die Alten, die nach und nach vereinsamen und unter Veränderungsstreß stehen,

unter die Problemgruppen fallen. Veränderungsdruck, die Auflösung gewohnter sozialer Beziehungen, Vereinsamung sind selbst dann ein ernstzunehmendes Problem, wenn die Betroffenen nicht der Gefahr der Verdrängung ausgesetzt sind.



Im übrigen zeigt sich insbesondere für die Gruppe der Entwurzelten, daß die Zuordnung zu den *Problemverursachern* die gleichzeitige Zuordnung zu denen nicht ausschließt, die durch den Revitalisierungsprozeß *zum Problem gemacht werden*. Mehrheitlich wird nicht deren Verdrängung aus dem Gebiet gewünscht, sondern ihre Verdrängung aus *den öffentlichen Räumen*, in denen sie z.B. als unangenehme Erscheinung auffällig werden, Verunreinigungen verursachen usw. usf.<sup>46</sup> Ansonsten wird eher die Fürsorgepflicht des "sozialen Staates" reklamiert, der sich um diese Gruppe zu kümmern habe.

#### 6.2.4 Bevölkerungsdynamik

Daß die Kröpeliner-Tor-Vorstadt bereits seit Anfang der siebziger Jahre für einen Teil der Bevölkerung zum Transitgebiet auf dem Wege zu besseren Wohnverhältnissen geworden war, ist an anderer Stelle genauer erörtert worden. Deshalb sei hier lediglich noch einmal an diesen Sachverhalt erinnert. Erinnert sei auch an die seit jener Zeit zunehmende Wohnraumzuweisung für sogenannte "Problembürger".

Insbesondere letzteres hatte nach den Erfahrungen einiger Probanden Auswirkungen auf die Beziehungen der Menschen untereinander. Als Beispiel dafür sei eine Interviewpassage zitiert:

Ursprünglich muß es hier einen sehr guten Zusammenhalt gegeben haben. Ich höre von Älteren immer wieder: Wir hatten eine sehr gute Hausgemeinschaft<sup>47</sup>, enge Nachbarschaftsbeziehungen. Dieses gute Zusammenleben ist in DDR-Zeiten schon dadurch gestört worden, daß Straftatlassene reingesetzt wurden, die sich nicht integrieren wollten oder die die Leute nicht integrieren wollten, es wuchs Mißtrauen, es gab Einbrüche, laute Feste bis in die Nächte rein, d.h. es wuchsen Konflikte oder man lebte aneinander vorbei. Der Höhepunkt war in den letzten DDR-Jahren erreicht. Das hat sich alles normalisiert, aber der ursprüngliche Zustand hat sich nicht wieder eingestellt, jetzt höre ich oft: wir sind noch zwei alte Leute im Haus, wir halten noch zusammen, aber mit den Jungen haben wir nichts zu tun. Das alles ist aber stark abhängig von den Leuten, von ihrem Willen und ihrer Fähigkeit zu sozialen Kontakten.

Ähnliche Aussagen finden sich auch in anderen Interviews, während Beeinträchtigungen des Zusammenlebens, der Beziehungen untereinander, durch die nur transitorisch anwesende Bevölkerung überhaupt nicht thematisiert werden. Offensichtlich hat das im Stadtgebiet vorhandene Klima unter der zunehmenden Präsenz von "Problembürgern" eher gelitten als unter dem Bevölkerungsumschlag infolge Transit. Letzterer scheint relativ gut verkräftet worden zu sein. Dabei spielte sicher auch eine Rolle, daß er sich sowohl wegen des Mangels an

---

46 Ein Proband aus dem Kreis der Hauseigentümer meinte beispielsweise, daß es ja vielleicht schon genügen würde, wenn sie sich etwa in einen Biergarten zurückziehen könnten.

47 Im weitesten Sinne verstanden: von gegenseitiger Hilfe bis zu gemeinsamen Feiern (Anmerkung durch Interviewer).

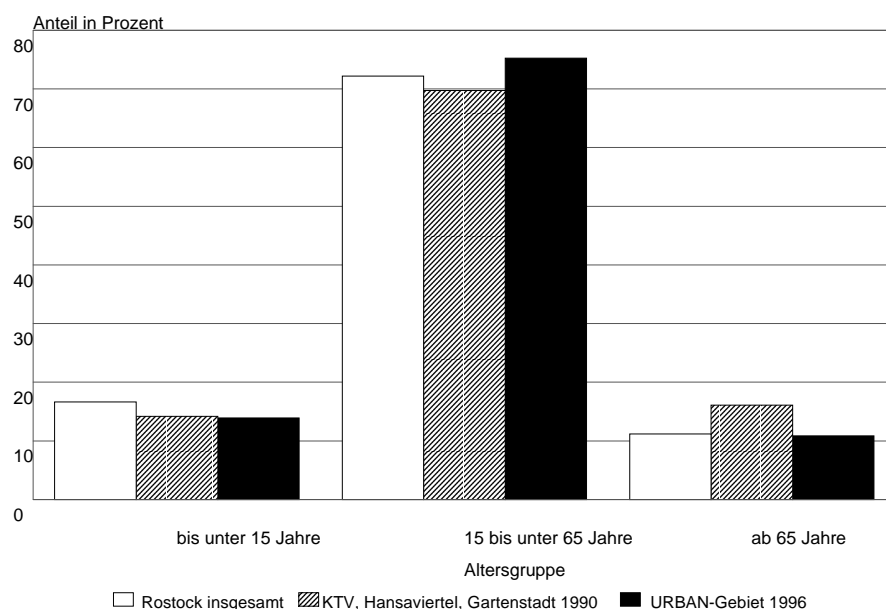
Wohnraum als auch wegen der geringen Wohnmobilität, die für DDR-Verhältnisse typisch war, zum einen quantitativ in Grenzen gehalten haben muß und zum anderen über einen relativ großen Zeitraum erstreckte. Neuankömmlinge, selbst wenn sie mit dem erklärten Ziel der möglichst schnellen Abwanderung in eine bessere Wohnung eingewandert waren, hatten also zwangsläufig über einige Zeit Gelegenheit, sich in die vorhandenen Strukturen und Beziehungen einzupassen.

Der seit 1990 in Gang gekommene Bevölkerungsumschlag hat nicht nur eine andere Qualität als der frühere "Wohnungstransit", er vollzog sich auch in sehr viel schnellerem Tempo und hat seit 1994 noch erheblich an Dynamik zugelegt (vgl. Kap.5). Dabei haben sich offensichtlich die Altersstrukturen der ansässigen Bevölkerung deutlich zuungunsten der älteren Altersgruppe verschoben. Einen Eindruck davon vermittelt Abb. 33. Zu beachten ist hier allerdings, daß die Angaben für 1990 auf die Kröpeliner-Tor-Vorstadt, das Hansaviertel und die Gartenstadt insgesamt bezogen sind. Eine direkte Vergleichbarkeit der Werte für 1990 und für das Rahmenplangebiet 1996 ist also nicht gegeben. Dennoch legen die Daten die Vermutung nahe, daß Ältere überdurchschnittlich oft aus dem Gebiet abgewandert oder aber verstorben sind, ohne daß die Altersgruppe durch Nachrücken Jüngerer oder Zuwanderung Älterer wieder verstärkt worden wäre.

Gestützt wird diese Überlegung durch Beobachtungen eines mit dem Gebiet sehr vertrauten Experten:

Viele von den früheren Bewohnern sind in den letzten zehn Jahren verstorben oder ins Altersheim gegangen, Wohnungen sind frei geworden, die waren entweder so schlecht, daß sie nicht mehr vermietet wurden oder durch sozial Schwache belegt worden sind. Die Häuser der WIRO weisen am ehesten noch eine gewisse Kontinuität auf (Bsp.: Thomas-Müntzer-Platz, alte Bevölkerungsstruktur trotz Sanierung erhalten). Schwierig ist es, wo die Besitzverhältnisse ungeklärt sind, dort gibt es Verfall und einen Sammelpunkt für Studenten, aber auch für sozial Schwache. Bei den aufgekauften Häusern gibt es in vielen Fällen mit der Sanierung einen Mieterumschlag. Alte hatten Angst vor der Sanierung, wurden auch gedrängt, ihre Wohnungen zu verlassen, von den Jüngeren sind auch viele rausgedrängt worden, vielleicht nicht bewußt, sondern weil sie nach der Sanierung oft die Mieten nicht zahlen konnten, oder sie bauen selbst. Wer von den Bessergestellten irgend kann, steckt die Miete lieber ins eigene Haus. Dieser Verdrängungsprozeß ist nicht sehr positiv, ich weiß aber kein Rezept dagegen. Wenn man die abgerissenen Häuser sieht, weiß man, daß man vor der Sanierung erstmal raus muß, sanierte Wohnungen wurden dann frei für Leute aus den alten Bundesländern, dadurch sind als Bereicherung auch neue Familien zu uns in ... gekommen

**Abb. 33: Altersstrukturen 1990 und 1996  
Ortsamtsbereich 6 und URBAN-Gebiet Hansestadt Rostock**



**UCEF-Grafik**

Datenbasis: Statist. Nachrichten Hansestadt Rostock 1992, S. 11, eigene und IfS-Berechnungen.

Ein so rasanter Prozeß des Bevölkerungsumschlages und der Veränderung der Bevölkerungsstrukturen kann kaum ohne Auswirkungen auf die Beziehungen der Menschen bleiben, die in dem Gebiet leben. Dennoch meint einer der Probanden,

Hier gibt es eine gewachsene Bevölkerungsstruktur, es wird assimiliert, was neu reinkommt, die alte Struktur geht nicht kaputt, sie wird erweitert.

Dem stehen jedoch auch andere Meinungen gegenüber. Da sich in diesen Meinungen jeweils konkrete Erfahrungen der Probanden niederschlagen, steht zu vermuten, daß der Prozeß der Strukturveränderung (noch) in einer Phase ist, in der sowohl das eine als auch das andere beobachtet werden kann. In einem Interview wird u.a. konstatiert:

Die Beziehungen haben sich wenig verändert, soweit die gewachsene Bevölkerungsstruktur erhalten geblieben ist und soweit sie sich gegen die neuen Verhältnisse hat durchsetzen können, wo sich die Bevölkerung verändert hat, hat sich alles verändert - das aber ist möglicherweise auch von Haus zu Haus verschieden.

### 6.2.5 Kommunikation und Verhalten

Der Tenor der Aussagen zu den Beziehungen, die die Menschen in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt untereinander besitzen, zu ihrer Kommunikation und zu ihrem Verhalten zueinander, läßt sich durch die folgenden Meinungen zweier im Rahmenplangebiet lebenden Probandinnen ausdrücken:

Die Leute kennen sich übers ganze Stadtgebiet, man kennt sich, man schwatzt, man winkt sich zu, man redet miteinander und hört zu. Die Beziehungen zwischen den alten Leuten werden aufrecht erhalten durch die Kirche. Bewohner und Gewerbetreibende und Hauseigentümer vertragen sich halt.

Man redet miteinander, auch mit den Schluckern von der anderen Seite. Uns<sup>48</sup> sprechen die Nachbarn an, fragen uns, sind uns gegenüber positiv gestimmt. Man fühlt einen sehr engen Bezug zum Stadtgebiet, weil die Leute schon ein Leben lang dort leben, sie haben großes Interesse, daß etwas passiert, sind erfreut, wenn saniert wird.

Weiter noch geht ein ebenfalls in dem Gebiet ansässiger Proband:

Es gibt ein Zusammengehörigkeitsgefühl durch viele Alteinwohner; es ist eine "dörfliche Struktur" - man kennt sich, man sitzt im Fenster, erzählt miteinander, die Neuzugezogenen werden aufgenommen und fügen sich ein, die Omas sind die Omas *für das ganze Haus*. Es ist ein sehr enges Miteinander, auch unter Geschäftsleuten. Die Struktur ist auch bedingt durch die Geschichte: In der Gründerzeit war in jedem Haus ein kleines Geschäft, Mutter ging runter und verkaufte ein Stück Butter. In DDR-Zeiten wurden Geschäftsleute hier "zwangsweise" angesiedelt, in der Wendezeit ist das Verhältnis gebröckelt, wird aber besser.

Und eine von außen auf das Gebiet blickende Probandin urteilt:

Es gibt dort menschliche Beziehungen, die sind einmalig, der Verkäufer kennt noch den Käufer, es gibt Gespräche in den Läden, Vertrautheit ist noch da, was man nur noch auf dem Dorf erlebt.

Vertrautheit, Beziehungen, Kommunikation untereinander, sei sie auch oberflächlich, sind die Stichworte, die hauptsächlich fallen, wenn man nach Kommunikation und Verhalten in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt fragt. Bemerkenswert ist dabei, daß immerhin drei Probanden unabhängig voneinander den Vergleich zu dörflichen Verhältnissen ziehen. Von zwei der Probanden wurden die entsprechenden Interviewpassagen oben bereits zitiert, der dritte meinte:

Es ist ein bißchen dörflich, weil man aufgrund der schwierigen Situation immer auch auf andere angewiesen war und Gleichgesinnte brauchte.

---

48 Es handelt sich um eine organisierte Gruppe im Rahmenplangebiet.

Daß es aber auch ganz andere Erfahrungen gibt, weil es andere Verhaltensweisen auch vorher schon gab, weil sich Beziehungen aufgelöst haben oder weil beides zugleich gilt, verdeutlichen die beiden folgenden Interviewpassagen:

Nachbarschaftshilfe, das Sich-Kümmern, ist alles etwas untergegangen, man hilft sich mal in Kleinigkeiten, die Nachbarschaftshilfe war schon vorher nicht so toll.

Die Beziehungen der Leute haben sich gewandelt; es gibt keinen Zusammenhalt mehr, Sprechen miteinander, Klönen auf der Straße ist nicht mehr der Fall. Die Leute sind verschlossener geworden, trauriger, früher war da so ein Zusammenhalt, das ist alles nicht mehr, die Leute sind zänkischer geworden, vielleicht weil sie ihre Rechte besser kennen, es ist nicht mehr das, was es war.

Trotz dieser Einschränkungen sei zunächst festgehalten, daß die Experteninterviews, soweit in ihnen Aussagen zu den Beziehungen der Menschen untereinander getroffen werden, im wesentlichen den Eindruck vermitteln, daß Besonderheiten der Kröpeliner-Tor-Vorstadt eben auch in der Dichte der Beziehungen, der Vertrautheit der Menschen mit ihrer Wohnumwelt, in der Kommunikation untereinander liegen.

Das gilt erstens unabhängig davon, daß die Beziehungen in aller Regel eher flüchtiger Natur sein werden, Kommunikation vermutlich eher oberflächlich, Nachbarschaften nicht gleich in Freundschaften umschlagen. Mehr zu erwarten hieße ganz sicher, die Integrationskraft eines Stadtgebietes zu überfordern. Engere Beziehungen, tiefergehende Kommunikation werden gewöhnlich durch andere Bedingungen stimuliert, als durch den simplen Fakt der räumlichen Nähe im Wohnumfeld<sup>49</sup>.

Zweitens ist die Charakteristik des Viertels als Gebiet mit relativ dichten Beziehungen auch dann von Bestand, wenn Beziehungen selektiv geknüpft werden und Kommunikation untereinander jeweils auf bestimmte Kreise beschränkt bleibt. Denn tatsächlich wird kaum jemand erwarten können, daß sozusagen die gesamte Bevölkerung eines Stadtteils "miteinander schwatzt". Ein gewisses Maß an Anonymität und Distanz ist, wie seit den frühen Tagen der Stadtsoziologie bekannt, für den Städter auch ein Schutz vor Reizüberflutung und Bedingung dafür, städtische Freiheit statt ein Übermaß an sozialer Kontrolle durch die Nachbarn zu genießen.

Drittens ist festzuhalten, daß es auch in einem Sozialraum, der Beziehungen und Kommunikation durch seine Eigenheiten eher als andere Räume fördert, immer Menschen oder auch Gruppen geben wird, die aus unterschiedlichsten Gründen nicht in diese Beziehungen eingeschlossen sind. Beziehungs- und Kommunikationslosigkeit zwischen einem Teil der dort Lebenden spricht aber nicht gegen die Beziehungen fördernden Merkmale des jeweiligen Sozialraumes. Vielmehr ist Beziehungs- und Kommunikationslosigkeit auch dort möglich, weil sich objektive Bedingungen nicht unvermittelt in menschliches Verhalten übersetzen.

---

49 Das gilt zumal für eine Bevölkerung, deren berufliches Umfeld in DDR-Zeiten ein für soziale Beziehungen weit bedeutsamerer Ort als das Wohnumfeld war.

Viertens deuten die Einschränkungen, die sich in einigen Interviews finden, erneut darauf hin, daß sich die Beziehungen der Menschen untereinander in den letzten Jahren verändert haben und sich weiter verändern. Wiederholt sei auch, daß das angesichts des schnellen Bevölkerungsumschlages - noch dazu unter Bedingungen eines Systemumbruchs - kaum anders zu erwarten ist, zumal gerade die Gruppe der Älteren quantitativ zu schrumpfen scheint, die als Träger eines Gefühls von Vertrautheit und Zusammengehörigkeit gewiß nicht zu unterschätzen ist. Nach den Erfahrungen einzelner Probanden werden Neuankömmlinge zwar noch integriert, sofern ihr Verhalten und ihr Interesse darauf zielen, dennoch stellt sich die Frage, wieviel an Veränderung das Gebiet noch vertragen kann, ohne daß der Charakter der Beziehungen zwischen den dort Wohnenden definitiv umschlägt.

### 6.2.6 Veränderungsdruck und Perspektiven

Die Veränderungen, die sich in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt vollzogen haben und weiter vollziehen, werden von einem erheblichen Teil der Probanden als ambivalent wahrgenommen.

Dabei wird überhaupt nicht in Frage gestellt, daß das Gebiet grundlegend saniert werden muß. Im Gegenteil werden die Sanierung und die Verschönerung des Wohnumfeldes begrüßt. Stellvertretend für andere Meinungsäußerungen in dieser Richtung sei eine im Gebiet lebende Probandin zitiert:

So allmählich wird es hier schön, Häuser werden modernisiert, Alkoven verschwinden, es entstehen schöne 1-2-Raum-Wohnungen, es ist eine ganz tolle Sache, die jetzt passiert, Häuser werden verkauft zu annehmbaren Preisen.

Auch die Einrichtung neuen Gewerbes wird als positiv empfunden:

Gewerbe etabliert sich neu, Kleingewerbe vor allem, genauso Gaststätten, schöne Szenekneipen, aber kulturelle Einrichtungen wurden geschlossen.

Dieser Wandel zum Besseren hin, hat jedoch auch eine andere Seite. So brachte die Veränderung der Eigentumsverhältnisse nicht allein erforderliche Sanierungen, sondern zugleich Nutzungsveränderungen, Leerstand von (bewohnbaren) Häusern und Entmietung bzw. Verdrängung mit sich:

Die Eigentumsverhältnisse haben sich verändert, zum Teil gibt es Entmietung und Verdrängung. Das Haus von ... war vorher voll besetzt, jetzt steht es leer, über ... waren Mieter, jetzt ist es ein Geschäftshaus. Es gibt starke Nutzungsveränderungen, Wohnen ist eingeschränkt worden, viele Häuser stehen leer...

Dabei werden wiederholt Unterschiede in den Orientierungen der Eigentümer angesprochen:

Ein großer Teil Alteigentümer übernahm WIRO-Wohnungen. Alteigentümer haben andere Vorstellungen als die Bewohner, hier ansässige Eigentümer gingen ganz anders ran. Es gibt große Probleme mit Leuten aus dem Westen, sie möchten gern ein Edelviertel aus der Kröpeliner-Tor-Vorstadt machen. Mit ansässigen Eigentümern gibt es keine Probleme, da sind relativ viele ostdeutsche Handwerksbetriebe, die ein Haus gekauft haben, Gewerbe und Einwohner kommen gut zusammen, weil der größte Teil der Gewerbetreibenden hier wohnt.

Andere Probanden differenzieren Unterschiede genauer aus und schließen in die Gruppe der gewissermaßen "unproblematischen" Eigentümer durchaus auch inzwischen hier ansässige Eigentümer aus Westdeutschland mit ein. Die Grenzlinie verlief demnach eher zwischen ansässigen, in ihrem Haus wohnenden Eigentümern einerseits und für die Mieter anonymen Wohnungsunternehmen andererseits.

Probanden aus dem Kreis der Hauseigentümer machten jedoch zum einen deutlich, daß zu der Gruppe der ostdeutschen Eigentümer auch Personen gehören, die kaum über die erforderlichen Mittel für den Erhalt und die Sanierung ihrer Häuser verfügen<sup>50</sup>. Maß und Qualität der Sanierung stießen in diesem Fall an relativ enge Grenzen. Zum anderen seien bereits jetzt in einer Reihe von Fällen Grenzen der Nachfrage spürbar, die aufwendigeren oder gar Luxussanierungen und hohen Mieten ebenfalls Schranken setzten.

Angesichts der Erfahrungen, die andere Probanden mit dem bisherigen Ausmaß des Mieterwechsels infolge Sanierung haben, angesichts des starken Bevölkerungsumschlages, der insbesondere in den letzten Jahren stattgefunden hat, angesichts der beobachteten Entmietungen und Verdrängungsprozesse, und angesichts der Einsicht, daß Sanierung unumgänglich ist, soll das Gebiet nicht weiter verfallen, stehen offenkundig große Teile der ansässigen Bevölkerung unter starkem Veränderungsdruck. Eine der in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt ansässigen Probandinnen faßt ihn in die Worte:

Es möchten alle in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt wohnen bleiben und werden bald nicht mehr hier wohnen - sie begreifen es nicht!<sup>51</sup>

Wirkungen des Veränderungsdruckes beschränken sich aber nicht auf Angst vor Verdrängung. Wie zuvor erörtert, sind sie ebenso für Teile der Bevölkerung spürbar, die nicht der Verdrängungsgefahr ausgesetzt sind. Diese Veränderungen sind eher klimatischer Natur und Veränderungen sowohl in der Zusammensetzung und den Verhaltensweisen der Bevölkerung als auch der Veränderung der Umgebung geschuldet. So konstatiert ein Proband:

Es gibt einen Wechsel der Verhaltensweisen - z.B. gibt es keine Feten mehr draußen, es macht keinen Spaß mehr, da zu wohnen. Der Wandel bringt Verlust an Lebensqualität durch den Wechsel der äußeren Umgebung, das Gebiet verliert seine Eigenart, der Prozeß ist in vollem Gange.

50 Angesichts ihrer Kapitalschwäche erhielten sie auch kaum die nötigen Kredite. Für einen Teil von ihnen sei es vermutlich nur eine Frage der Zeit, wann sie ihr Eigentum aufgeben müßten.

51 Wie sehr sich dieser Druck im Alltag artikuliert und in Verängstigung niederschlägt, teilte sich auch den Interviewern während der Mieterumschlagsanalyse unmittelbar mit.

Wie zu erwarten, schlägt sich die Ambivalenz der gegenwärtigen Entwicklungen nicht nur in der Beurteilung dieser Entwicklungen durch die Probanden nieder, sondern auch in den erwarteten Perspektiven der Kröpeliner-Tor-Vorstadt<sup>52</sup>. Auffällig ist dabei, daß Möglichkeiten der Gegensteuerung gegen befürchtete Folgen, und hier insbesondere der weiteren Verdrängung einkommensschwacher Haushalte, von den Probanden kaum thematisiert oder faktisch nicht gesehen werden. Auch URBAN spielt in diesem Zusammenhang so gut wie keine oder aber selbst eine ambivalente Rolle.

Relativ selten sind ausschließlich positive Erwartungen wie etwa:

Es wird viel schöner und wohnlicher, für Kinder und für Ältere wird man eine Menge machen ...

oder

Man sollte die positive Entwicklung laufen lassen, wie sie sich mit URBAN bietet und mehr Leute einbeziehen. URBAN hat schon wahnsinnig viel geleistet, es ist gut jetzt, daß die Leitung Interesse hat und sich reinkniet. Leerstehende Wohnungen werden alle belegt sein mit bunt gemischter Bevölkerung, was fehlt sind Cafés, Kino, Freiräume auf Innenhöfen, mal ein Grillabend...

Ähnlich selten sind ausschließlich oder vorwiegend pessimistische Erwartungen, wie sie z.B. von zwei Probanden artikuliert werden:

Es wird sehr stark saniert sein, daraus ergeben sich große Probleme, die Zahl der Eigentumswohnungen wird gewachsen sein, Verdrängung ist gelaufen, was nicht saniert ist, wird nicht mehr saniert - wenn man der Entwicklung, wie sie sich abzeichnet, keinen Riegel vorschiebt, sehe ich schwarz. Die Entwicklung wird gedämpft durch fehlendes Geld auf der Nachfrageseite, das verzögert die Sache und ist jetzt auch eine Chance, denn ansonsten sind die Struktur und die Besonderheiten des Viertels weg, es wäre tot.

Die Kröpeliner-Tor-Vorstadt, wie man sie in den achtziger Jahren geliebt hat, wird es nicht mehr geben, es wird farblich grell sein, Gesichter der Häuser werden völlig anders sein, plastegerahmte Fenster, Standardhaustüren, Vorgärten mit neomodernem Gesicht, ohne schmiedeeiserne Zäune, Holzzäune, Hecken, alles wird pflegeleicht; Innenhöfe stark ausgelichtet, was den Baumbestand betrifft, Problemgruppen werden verdrängt worden sein, die Alten sind dann rausgestorben. Die Bevölkerung wird eine Mischung zwischen Westdeutschen und neu angesiedelten Ostdeutschen sein; Studenten, paar mehr Kneipen, günstige Entwicklung für die Gewerbestruktur ...

---

<sup>52</sup> Die folgenden Aussagen gründen sich auf die an die Probanden gestellte Frage, wie die Kröpeliner-Tor-Vorstadt in fünf Jahren aussehen wird.



Wenn so ausschließlich düstere Visionen auch selten sind, heißt das allerdings nicht, daß sich ähnliche Erwartungen nicht häufiger finden - nur eben nicht in dieser Ausschließlichkeit, wie es in den eben zitierten Interviews der Fall ist. Typisch ist eher das Denken in Varianten und die Unsicherheit der Probanden, die Wahrscheinlichkeit des Eintretens der einen oder anderen Variante abschätzen zu können.

Als beispielhaft dafür können etwa die folgenden, für sich sprechenden Aussagen gelten:

*Negativ-Szenario:* Es wird eine top-sanierte Gegend für Zahlungskräftige, vielleicht von Erwerbstätigkeit noch durchmischt, aber alle mit Einkommen - URBAN zieht Investoren an, URBAN tut seinen Teil dafür: *Hoffnungs-Szenario:* Durch die Organisation von anderen Fördertöpfen wird das Stadtgebiet *anhaltend* aufgebaut, die Bevölkerung bleibt weiter durchmischt, also Mietobergrenzen durch Städtebauförderung usw., das geht aber nur über diesen Weg. Vielleicht sollte man ein Haus so belassen, wo die Armen wohnen, das heißt aber auch: das Stadtgebiet muß sich bekennen. Wohnungszusammenlegung muß möglich sein, um Familien zu halten, man muß etwas für Ältere tun (etwa jeder Vierte zählt dazu), also bezahlbaren Wohnraum auch für die Alten erhalten. Es soll eine richtig hübsche Gegend werden (Straßencafés etc., Verkehrsberuhigung, mehr Grün). Die Hauptfrage ist: Wer wird dort leben?!

Ich weiß es nicht, es sind mehre Varianten möglich. Wenn sich die soziale Situation zuspitzt, wenn die finanzielle Situation der Kommunen schwieriger wird, sieht es dort finster aus (Kriminalität, Gewalt). Möglich ist aber auch eine Infrastruktur des sozialen Lebens, wo Vereine, andere Organisationen miteinander arbeiten.

Ich hoffe, daß wesentlich mehr Häuser saniert sind, daß sich wieder die alte Substanz des Viertels durchsetzt, befürchte, daß von der ursprünglich ansässigen Bevölkerung noch weniger da sein werden als jetzt schon, auch daß sich kleinere Geschäftsleute nicht halten können. Ich frage mich: Wo sollen denn nun die sozial Schwachen bleiben? Wird das die Stadt dem Selbstlauf überlassen? Hier liegt ein soziales Problem mit Sprengstoff, die Stadt muß sich Gedanken machen, wo sollen die vielen Leute bleiben?

Erstaunlich rar sind Befürchtungen, daß sich im Zuge einer problematischen Entwicklung des Viertels Kriminalität und Gewalt oder auch Spannungen in der Bevölkerung ausprägen könnten - vereinzelt aber gibt es sie:

Es wird "bunt" sein - schöne Häuserfassaden, dahinter hoffentlich saniert, vor allem im Sanitärbereich, hoffentlich ist das Wohnen nicht zu teuer, hoffentlich gibt es keine Entmischung... Wahrscheinlich sind Spannungen, wenn in unsanierten Häusern die Armen und in sanierten Häusern die Reichen leben, man muß unbedingt einen Ausgleich schaffen, da sonst dasselbe passiert wie in Neubaugebieten, wo Spannungen in Vandalismus ausarten.

Andere Befürchtungen, die auf Veränderungen der Bevölkerungsstrukturen zurückgehen, werden aus planerischer Sicht laut:

Aufgrund der Grundrißstruktur besteht die Gefahr, daß, wenn innerhalb des Bestandes saniert wird, Wohnfläche reduziert wird. Damit besteht die Gefahr der Entwicklung eines Single-Gebietes, bin deshalb dafür, gemischte Grundrißstrukturen in den Gebäuden zu erhalten, das ist wichtig für den Erhalt der Bevölkerungsstruktur, die wiederum Grundlage für den Erhalt der Infrastruktur ist (z.B. Schulen). Ein Beispiel wären Dachgeschoßausbauten und ihre Nutzung als größere Wohnungen, denn Singles sind entweder alte Leute, die nicht mehr die Kraft haben, sich für das Quartier einzusetzen, oder junge Leute, für die das Viertel noch immer Transitgebiet ist; Familien geben eine gewisse Kontinuität, entwickeln eher Verantwortung für das Gebiet, Nachbarschaften entwickeln sich eben mit der Zeit des Wohnens.

Wenn auch unter den Probanden Unsicherheit hinsichtlich der tatsächlichen künftigen Entwicklung des Gebietes verbreiteter ist als eher zielklar formulierte Perspektiven, erwecken vereinzelte Interviews doch den Eindruck, daß trotz einiger Unwägbarkeiten relativ klare Aussagen über die zukünftigen Bewohner möglich wären:

Die Perspektive ist abhängig vom Sanierungsstand der Gebäude. Die größeren Häuser werden vermutlich von weniger gut gestellten Personen(gruppen) bewohnt werden, vielleicht noch von der unteren Mittelschicht, die Interesse an diesem besonderen Fluidum hat, z.B. ältere Alternative. Es wird ein bevorzugtes Wohngebiet für diejenigen sein, die die Unmittelbarkeit der Stadt suchen, das wird die Sanierungsplanung berücksichtigen. Bewohner werden verstärkt Studenten und Ausländer sein, vielleicht entwickeln sich Parallelen zum Prenzlauer Berg. Die Infrastruktur wird geprägt sein von kleineren Dienstleistern, z.B. Waschsalons, Pizzaservices, alle Arten von Dienstleistungen für Single-Haushalte.

Schwer zu sagen, welchen Baufortschritt es in den nächsten 5 Jahren gibt, davon wird vieles abhängen. Unter der Voraussetzung, daß die Sanierung abgeschlossen ist: Mieter aus Toplagen werden in alte sanierte Gegenden abwandern, weil dort gewisse Urbanität, Gentrification wird es nicht geben, ein Verdrängungsprozeß ist nicht auszuschließen. Wer zieht hin? Viele, die sich mit ihren Einkommensverhältnissen beim Hausbau verspekuliert haben, könnten dorthin ziehen, es wird einen Rückfluß geben. Wenn Wohnungen dort qualitativ aufgewertet sind, wird es auch Leute geben, die von der anonymen Platte dort hinzuziehen. Leute, die zur Arbeit durch die Stadt pendeln müssen. Ein Bankenviertel wird es nicht werden, Vergnügungsviertel auch nicht, es werden Dienstleistungen für das Gebiet da sein, und z.B. Werbefirmen, die nicht auf eine spezielle Lage angewiesen sind.

Selbst unter Probanden, die mit der Kröpeliner-Tor-Vorstadt und den in ihr ablaufenden Veränderungen vertraut sind, dominiert also eher Ungewißheit als Klarheit darüber, welche

Richtung die weitere Entwicklung nehmen wird. Hoffnungen stehen neben Befürchtungen, die Eigenart des Gebietes könnte zerstört und ein weiterer, erheblicher Teil der Bevölkerung abwandern oder verdrängt werden, während der Veränderungsprozeß in vollem Gange ist und effiziente planerische Steuerungsinstrumente, insbesondere zum Erhalt der Bevölkerungsstruktur, faktisch nicht zur Verfügung stehen.

Die Ambivalenz des Revitalisierungsprozesses, die in den Einschätzungen der Probanden spürbar wird, verweist jedoch zugleich darauf, daß der Prozeß noch offen ist und Entwicklungskorridore vorhanden sind.

Insofern liegt eine Folgerung nahe: Zum einen kann den in den URBAN-Prozeß involvierten Planern eine eigene Standortbestimmung nicht abgenommen werden. Zum anderen springt mit der Fülle der Expertenaussagen ins Auge, daß die Sicht der Planer zwar den ganzen URBAN-Prozeß wesentlich bestimmt, aber eben *nur eine* der vielen differenzierten Sichtweisen ist. Deshalb sollte die Entwicklung einer offenen Planungskultur nicht nur als in das URBAN-Projekt integrierte Aufgabe sondern als für den URBAN-Prozeß konstitutiv verstanden werden. Sie hätte zudem die Funktion, Ausmaß und Gang der Veränderungen, die auf das Stadtgebiet noch zukommen, für die interessierte Bevölkerung durchschaubarer zu machen und den Veränderungsdruck, der auf ihr lastet, wenigstens durch Informiertheit über das zu Erwartende zu mildern.

### 6.3 Charakteristik des Stadtteilmilieus

Besonderheiten der Kröpeliner-Tor-Vorstadt zeigen sich in den Meinungsbildern also

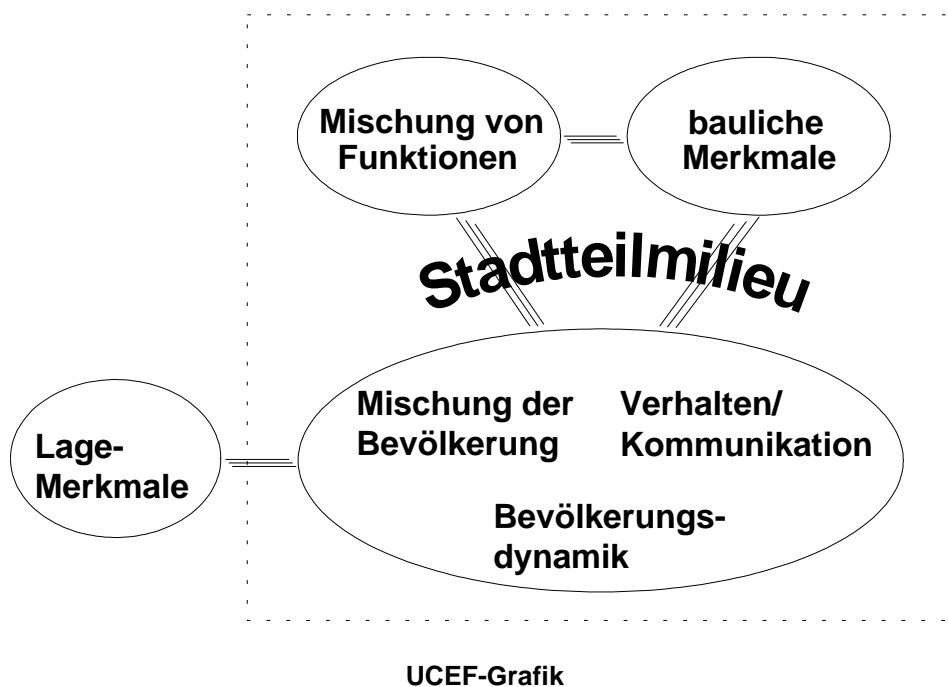
- in einer spezifischen Mischung von Funktionen,
- in Bebauung und Lage des Stadtgebietes,
- in Bevölkerungsstrukturen sowie
- im Verhalten und in den Beziehungen der Bevölkerung.

Von besonderem Gewicht ist dabei aber, daß sich die Probanden in ihren Überlegungen zwar von Fall zu Fall auf einen oder mehrere dieser Aspekte konzentrieren, in aller Regel aber - bewußt oder unbewußt - den wechselseitigen Zusammenhang all der als besonders angesehenen Merkmale deutlich werden lassen. Besonderheiten der Kröpeliner-Tor-Vorstadt als Stadtgebiet zeigen sich im Verständnis der Experten also nicht in dem einen oder dem anderen Merkmal, sondern *in miteinander verflochtenen, sich wechselseitig beeinflussenden Charakteristika* von Lage, Bebauung, Funktionen, Bevölkerungsstrukturen und Beziehungen der Menschen untereinander.

Geht man auf den begrifflichen Ausgangspunkt der Milieu-Untersuchungen zurück, nach dem städtisches Milieu als spezifischer Zusammenhang von stadträumlichen Merkmalen, Bevölkerungsstrukturen und den im Stadtgebiet existierenden sozialen Beziehungen, Verkehrs- und Kommunikationsformen bestimmt worden war, läßt sich auf die Existenz eines besonderen Milieus in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt schließen. Ein Versuch, Einflußfaktoren auf die Ausprägung dieses Milieus grafisch zu veranschaulichen, findet sich in Abb. 33.

Dieses Milieu ist *erstens* durch das Neben- und Miteinander von Bevölkerungsgruppen bestimmt, die sich in vieler Hinsicht voneinander unterscheiden: hinsichtlich ihrer Herkunft und sozialen Lage, hinsichtlich ihrer Lebensweisen und Zukunftspläne, hinsichtlich ihrer Lebensrhythmen, hinsichtlich ihrer öffentlichen Erscheinungsbilder und ihrer öffentlichen Artikulation - und, nicht zuletzt, hinsichtlich ihrer täglichen Zeitpläne.

**Abb. 34: Einflußfaktoren auf die Ausprägung von Stadtteilmilieu  
URBAN-Gebiet Hansestadt Rostock**



Datenbasis: Experteninterviews UCEF; Qualitative Interviews unter der Bevölkerung, IfS.

Obwohl sich die Differenziertheit zwischen den unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen *auch* in deutlichen Einkommensunterschieden niederschlägt, fehlen hier die *wirklich* Wohlhabenden. Einkommensunterschiede machen sich insofern nicht als *Polarisierung* zwischen Armen und Reichen bemerkbar, sondern eher als - nicht immer äußerlich wahrnehmbare - *Unterschiede* zwischen armen oder von Verarmung bedrohten Gruppen, Gruppen mit durchschnittlichem Einkommen und einem gewissen Anteil an Haushalten mit über dem Durchschnitt liegenden Einkommen. Hinsichtlich der Einkommensverhältnisse ist das Gebiet demnach als "Durchschnittsgebiet" anzusehen, dem allerdings - wie ein Bleigewicht - ein nicht unerheblicher, von Verarmung und sozialem Abstieg bedrohter Teil der Bevölkerung "anhängt".

*Zweitens* korrespondiert die Heterogenität der ansässigen Bevölkerung sowohl mit der Kleinteiligkeit der baulichen Strukturen und der architektonischen Gestaltung des Gebietes als auch mit der Differenziertheit der dort vorhandenen, vor allem kleingewerblichen Angebote.

Der soziale Raum, offen durch seine Zentrumsnähe, abgeschlossen durch seine inneren, vom übrigen Stadtgebiet unterscheidbaren Strukturen und durch Verkehrsachsen, die ihn vom Stadtzentrum trennen, ist insofern durch Kleinteiligkeit und Heterogenität faktisch all seiner Strukturen bestimmt - der sozialen ebenso wie der räumlichen.

Kleinteiligkeit und Heterogenität der sozialräumlichen Strukturen implizieren zum einen Überschaubarkeit des Lebensraumes, seine Wiedererkennbarkeit, unterschiedliche Möglichkeiten der Aneignung der eigenen Wohnumwelt, der Auseinandersetzung und der Identifikation mit ihr. Die *anderen* sind ebenso wahrnehmbar wie *man selbst*, seien sie in einer mit der eigenen Lebenssituation vergleichbaren oder in einer ganz anderen Lebenslage, man trifft aufeinander, ob man will oder nicht, weil sich in einem überschaubaren Raum unterschiedliche Zeitpläne überlagern, Kommunikation wird angeregt, weil man sich kennt, weil man sich wenig von den anderen unterscheidet *und* weil man sich voneinander unterscheidet und weil der andere, selbst wenn er wohlhabender ist als man selbst, nicht zu einer durch Reichtum bestimmten, anderen *Klasse* von Menschen gehört.

Aus der Kleinteiligkeit, dem Fehlen von wirklichem Reichtum und der relativen Abgeschlossenheit entspringt *dörfliche* Vertrautheit, aus der Heterogenität und Zentrumsnähe *urbane* Anregung, aus beidem Beziehungen und Kommunikation.

*Es ist ein großstädtisch-dörfliches Milieu in fußläufiger Distanz zur City.*

Um dem Verdacht eines mechanistischen Verständnisses der hier beschriebenen Zusammenhänge zu entgehen, scheint allerdings eine Anmerkung - zu an sich Selbstverständlichem - vielleicht nicht überflüssig: Das eben beschriebene Milieu wird im Handeln von Menschen realisiert. Selbst unter Bedingungen, die Beziehungen und Kommunikation anregen, sind Menschen in ihrer Bereitschaft und ihrer Fähigkeit verschieden, Beziehungen einzugehen und miteinander zu kommunizieren. Wenn in diesem Milieu auch Beziehungs- und Kommunikationslosigkeit zwischen einem Teil der dort Lebenden beobachtet wird, spricht das also keineswegs gegen die Milieu-Charakteristik, sondern dafür, daß selbst unter Bedingungen, die Beziehungen und Kommunikation förderlich sind, Beziehungs- und Kommunikationslosigkeit möglich bleiben, weil sich objektive Bedingungen eben nicht einfach mechanisch in menschliches Verhalten übersetzen.

Dieses Milieu kommt auch in Bindungen an das Stadtgebiet zum Ausdruck, die am Beispiel der Gründe deutlich werden, die die Probanden für eine eventuelle Abwanderung bzw. für ein Verbleiben in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt nennen (vgl. Tab 25; Nennungen ohne Berücksichtigung der Häufigkeit).

Bleibegründe sind, wie erkennbar, wesentlich durch die vorn beschriebenen Charakteristika des Stadtteilmilieus geprägt. Sie müssen hier nicht weiter interpretiert werden. Die gleichen Charakteristika schlagen sich auch in den Abwanderungsgründen nieder - die Auflösung des Milieus wäre für einen Teil der Probanden Grund genug, das Gebiet zu verlassen. Dazu ge-

sellen sich jedoch weitere Gründe. Unter ihnen spielt nicht zuletzt die finanzielle Überforderung durch hohe Mieten eine Rolle, aber auch fehlender Wohnkomfort und kleine Wohnungsgrößen, das Fehlen von Freiräumen usw. wären für einen Teil der Probanden Anlaß zur Abwanderung.

**Tab 25: Abwanderungs- und Bleibegründe in der Meinung der Experten  
URBAN-Gebiet Hansestadt Rostock**

**Abwanderungsgründe**

wenn die Vielfalt verlorengeht und sich eine einseitige Struktur herausbildet, wenn alles schick und neu ist

keiner

ungepflegte Bereiche, oft Sammelstellen für wahnsinnigen Schmutz, im Nu verkommt der Vorgarten, keiner fühlt sich verantwortlich, es gibt ausgesprochene Schmutzecken

Miethöhe in sanierten Wohnungen oder fehlender Wohnkomfort

für kinderreiche Familien sind die Wohnungen zu klein, Freiräume fehlen, zuviel Autoverkehr

schlechter Zustand der Wohnungen (baulich, Fläche, Ausstattung); Arbeitslosigkeit (Umzug, um Arbeit zu haben); finanzielle Gründe

Miete zu hoch; daß alles zum Stoppen kommt, daß das Viertel stagniert (beides aus finanziellen Ursachen); wenn sich dort kleine Trupps der SA bilden

**Bleibegründe**

die Lage des Stadtgebiets; das Haus, in dem ich wohne; die Leute, die ich im Stadtgebiet kenne

interessante Entwicklungen, Vielfalt, Leben, Innenstadtlage; gute Nachbarschaft, Submilieus

sehr günstige Verkehrslage; Kommunikation mit den Mitmenschen; Einkaufsbedingungen relativ günstig, Theater usw., alles da, was der Mensch so braucht

Toplage des Gebietes; Vertrautheit, Atmosphäre; Durchmischung; Wissen darum, daß sich das Gebiet weiterentwickeln wird

große Chance, selbst mit Kreativität etwas zu machen (Selbstgestaltung); solches Wohnumfeld zu gestalten, in dem man in dieser Stadt einigermaßen gut leben kann (Solidarität); man kann dort experimentieren und versuchen, auf allen Ebenen (Leben, Wohnen, Arbeiten) etwas wirklich Alternatives zu machen

Datenbasis: Experten-Interviews, UCEF.

Insbesondere die letztgenannten Argumente - und vorstellbare weitere, die hier nicht genannt worden sind - legen die Folgerung nahe, daß das Mobilitätspotential im Rahmenplangebiet noch deutlich größer als das Verdrängungspotential sein könnte. Denn erstens sei daran erinnert, daß Milieu unabhängig davon existiert, ob es durch den einzelnen wahrgenommen wird, und daß Sensibilität für ein Milieu nicht für alle gleichermaßen vorausgesetzt werden kann. Abwanderungsgründe, die nicht mit der Miethöhe zusammenhängen, werden in solchen Fällen auch nicht durch milieu-vermittelte Bindungen an das Gebiet kompensiert, wie es bei Personen, die an dem Milieu hängen, durchaus vorstellbar ist. Zweitens sind selbst in den Fällen, in denen das Milieu geschätzt wird, Milieu-Bindungen gewiß nicht die einzigen Determinanten für die Wahl einer Wohnung oder eines Wohngebietes - zumindest die Wohnung selbst muß bestimmten Anforderungen gerecht werden.

Großstädtisch-dörfliches Milieu hat sich in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt erhalten, obwohl das Stadtgebiet, durch das es geprägt wird, spätestens seit Anfang der siebziger Jahre Wohngebiet sowohl einer langjährig ansässigen Bevölkerung als auch eines immer wieder wechselnden, gewissermaßen transitorischen Bevölkerungsteils war, für den die Kröpeliner-Tor-Vorstadt in erster Linie als Durchgangsstation auf dem Weg zu einer besseren Wohnung außerhalb dieses Stadtteils fungierte. Ebenso hat es die zunehmende Ansiedlung von Menschen verkraftet, die in DDR-Zeiten nach dem offiziellen Sprachgebrauch als "Problembürger" galten, sich im Stadtgebiet nicht unbedingt als integrationswillig zeigten und auch keineswegs von allen integriert werden wollten.

Faktisch alle Ergebnisse der im Rahmen der Sozialstudie durchgeführten Untersuchungen deuten aber darauf hin, daß das Rahmenplangebiet inzwischen ein Entwicklungsstadium erreicht hat, in dem - bei Fortgang der Entwicklung wie bisher - weniger ein Milieu-Umschlag als vielmehr eine schleichende Auflösung dieses Milieus und seine Wandlung hin zu einem "Nicht-Milieu" zu erwarten ist. Ausgangspunkt für diese Folgerung ist zum einen der starke Umschlag der Bevölkerung seit 1990 und das quantitativ erhebliche Mobilitäts- und Verdrängungspotential, das in einen weiteren, starken Bevölkerungsaustausch münden kann, zum anderen der damit einhergehende Wandel in den Beziehungen der ansässigen Bevölkerung.

Allein der Fakt, daß die Auflösung eines Stadtteilmilieus droht, muß ein Gemeinwesen *nicht zwangsläufig* beunruhigen - Milieus haben sich zu allen Zeiten gewandelt und werden auch künftig nicht für alle Ewigkeit bestehen. Allerdings sollte die Hansestadt Rostock nach Auffassung der Autoren genau abwägen, ob und inwieweit der Schutz des Milieus, das in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt bis dato überlebt hat, nicht auch dann im wohlverstandenen Interesse der Gesamtstadt läge, wenn es nicht zugleich um den Schutz der dortigen Bevölkerung vor Verdrängung ginge.

Tatsächlich geht es aber keineswegs allein um die Frage, ob ein liebenswertes, für die gesamte Stadt attraktives Milieu erhalten werden soll oder preisgegeben werden kann. Vielmehr resultiert aus den Dimensionen des in diesem Gebiet vorhandenen Verdrängungspotentials das dringende Erfordernis, praktische Konsequenzen für den Schutz einkommensschwacher Teile der dort ansässigen Bevölkerung zu ziehen.

## 7 Erwartungen und Interessen der Wohnbevölkerung bei der Revitalisierung

In der bisherigen Betrachtung wurde aus den Daten zur Sozialstruktur auf die Interessen, Bedürfnisse, Orientierungen und Motive der Bewohner geschlossen. Ergänzt wurde diese Ableitung durch Expertenmeinungen über das Viertel. Die eigentlichen Experten für das Leben und Wohnen im Rahmenplangebiet aber sind dessen Bewohner selbst. Sie sind unmittelbar an den Lebensbedingungen in der KTV interessiert, verfolgen keine von außen in das Gebiet hineingetragenen Interessen, sondern wollen direkt an der Revitalisierung des Stadtteils durch verbesserte Wohn- und Lebensbedingungen partizipieren.

Nur sie können die Fragen nach den Erfahrungen vom konkreten Zusammenhang von räumlicher Umwelt und sozialem Leben, nach den subjektiv erfahrenen Vor- und Nachteilen des Lebens in diesem Viertel und nach ihren Motiven hier zu wohnen und wohnen zu bleiben beantworten. Die Qualität des Lebens im Viertel läßt sich nicht quantifizieren, sie hängt ab von der subjektiv empfundenen Bindung an den Stadtteil und individuellen Wertungen der objektiven Gegebenheiten. Um dem auf die Spur zu kommen, wird im Folgenden auf der Basis von qualitativen Interviews mit Einwohnern erörtert, ob und mit welcher Ausprägung eine Stadtteilbindung festzustellen ist, welche Bedürfnisse und Interessen hinsichtlich des Lebens in der KTV vorherrschend sind und welche Zukunftserwartungen und Ängste hinsichtlich der Entwicklung des Viertels die Bewohner bewegen. Daran schließt sich die Frage nach den Chancen und der Einschätzung einer breiten Bürgerbeteiligung an, die die zur Zeit stattfindenden Prozesse im Sinne der Bewohner beeinflussen kann.

### 7.1 Stadtteilbindung

Die subjektive Bindung an den Stadtteil hat zentrale Bedeutung für die Lebensqualität. Der Grad und die Ausprägung der Verbundenheit mit diesem Stadtteil läßt die Angewiesenheit der Bewohner auf ihn deutlich werden, was unterschiedliche Konsequenzen bei Verdrängungseffekten bestimmter Individuen oder ganzer Gruppen der Einwohnerschaft zur Folge hätte.

Für jedwede Art von Einbindung oder Verbundenheit ist es zunächst notwendig, eine Vorstellung bzw. ein Bewußtsein vom betreffenden Bindungsobjekt zu entwickeln. Wie angesichts der heterogenen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und der überwiegend erst kurzen Wohndauer vieler Bewohner kaum anders zu erwarten, gibt es kein einheitliches *positives* Bewußtsein von der KTV. Individuell werden die Gewichte auf das, was die KTV subjektiv bedeutend, sehr unterschiedlich verteilt. Dennoch sehen sich fast alle Bewohner darin vereint, ihr Bewußtsein von der KTV über eine negative Abgrenzung herzustellen: dessen zentraler und durchgängig immer wieder genannter Kern ist die identitätsstiftende Abgrenzung zu den Neubausiedlungen in Plattenbauweise. Nicht Besonderheiten oder positive Merkmale des eigenen Stadtteils sind somit die Grundlage, sondern eine vergleichende Abgrenzung der KTV dem Neubau gegenüber als *'nicht-Platte'*. Dies spricht in der Tendenz für eine nicht sehr tiefe Verbundenheit mit dem Wohnviertel als spezifischer räumlicher Einheit. So ist es nicht verwunderlich, daß ein Befragter die Existenz einer eigenen 'KTV-Identität' sogar völlig ablehnt und in der ganzen Diskussion um das Thema eine von außen in das Viertel hineingetragene Diskussion sieht, die viel zu hoch bewertet wird.



*„Die Milieufrage wird meiner Meinung nach viel zu hoch gespielt und thematisiert! Die Bilder, die auf die KTV projiziert werden, sind deutlich übertrieben und sind so sicherlich nicht zu verallgemeinern (z.B. das der Trinker mit dem Intellektuellen auf einem Flur wohnt). Diese von außen kommende Beschreibung ist befremdlich, einen solchen allgemeinen 'Kiez-Charakter' gibt es hier nicht. Es gibt hier einen bunten Mix der Bevölkerung im Viertel, die sicherlich nun ihre Eigendynamik entwickelt. Es gibt hier gebliebene, verdrängte, neu hinzugezogene, junge, alte usw.“ (38 Jahre, männlich)*

Die mangelnde positive Identifikation findet seinen Ausdruck u.a. auch darin, daß es keine einheitlich akzeptierte Bezeichnung außer der administrativ formellen Langform 'Kröpeliner-Tor-Vorstadt' gibt. Der Kurzbegriff KTV scheint sich nach Aussagen einiger Bewohner erst nach der Wende in der Öffentlichkeit eingebürgert zu haben.

*„Der Begriff "KTV" war bis vor kurzem übrigens nicht üblich. Es gab früher soetwas wie die "Identität" der KTV gar nicht. In meiner Wahrnehmung waren eher Straßen oder Gebäude bedeutsam. Als Schüler und auch danach war mir außer der Bezeichnung im Stadtplan die "Kröpeliner-Tor-Vorstadt" kein Begriff. Erst nach der Wende mit der stärkeren Regionalisierung der Verwaltung ging wohl eine Aufwertung der Stadtteile einher. Als ich nach der Zeit in ..... wieder nach Rostock kam, war dann plötzlich von der "KTV" in der Zeitung zu lesen. Ich wußte erst gar nicht, was das bedeuten sollte.“ (37 Jahre, weiblich)*

Für andere Bewohner wiederum hat dieser Begriff durchaus Bedeutung in Zusammenhang mit dem Stadtteil. Er ist für sie ein selbstverständlicher Begriff zur Identifikation des Wohngebietes. Auffällig ist allerdings, daß diese Befragten einen gewissen 'Expertenstatus' in Bezug auf diesen Stadtteil haben. D.h. sie waren in der Verwaltung tätig, mit Bau- und Wohnungsfragen beschäftigt, oder planerisch sowie in sozialen Organisationen tätig. Insofern hatten sie einen eher „institutionellen“ Blick auf das Stadtviertel, was für sie als Bewohner dann auch die Umfeldabgrenzung mit begründet.

Mit dem Begriff KTV wird ansonsten anscheinend keine identitätsstiftende Umfeldabgrenzung verbunden. Nach ihrem 'Wohnumfeld' gefragt, beschrieben alle Interviewpartner ein oftmals detailliert gestaltetes Gebiet, das für das alltägliche Leben eine wichtige Rolle spielt und mit dem sich eine Verbundenheit eingestellt hat. Es umfaßt allerdings sehr unterschiedliche Bereiche. Die Beschreibung reicht von einem sehr kleinen Kreis (*"Als direktes Wohnumfeld verstehe ich neben meinem Haus die umliegenden Häuser..."*), über die umliegenden Straßen, bis hin zur KTV insgesamt und darüber hinaus, mit der Nennung des gesamten Innenstadtbereiches.

*"Ein irgendwie herausgehobenes Gefühl von 'KTV' gibt es für mich nicht. Ich nehme sie als Bestandteil der Innenstadt wahr. Für mich gehört der Bereich vom Rathaus bis nach Reuter-shagen zusammen." (41 Jahre, weiblich)*

Die negative Definition 'nicht-Platte' macht es nur schwer möglich, eine klare Struktur bzw. Grenze zu den anderen Innenstadt-/Altbaugebieten zu ziehen, was sich in den entsprechenden Aussagen der Befragten widerspiegelt. Was jeweils von den Befragten als Besonderheiten und damit als Abgrenzungsversuch hervorgehoben wird, gilt auch für andere Innenstadtbereiche. Als beeinflussende Faktoren wird jeweils von den Bewohnern neben der zen-

tralen Lage zum Stadtzentrum die übersichtliche und unverwechselbare Altbausubstanz hervorgehoben (kleine Läden, enge Straßen, Zuortbarkeit der Bewohner zu Häusern). Im Ergebnis definiert sich das Umfeld der Einwohner somit hauptsächlich über die verschiedenen *Funktionen* des täglichen Lebens in ihrem Wohngebiet, wie 'Einkaufen', 'tägliche Wege', 'Stammkneipe', aber auch 'Bekannte und Freunde besuchen'.

*"Das Wohnumfeld würde ich rein praktisch insbesondere durch die Läden und Einkaufsmöglichkeiten definieren."* (34 Jahre, weiblich)

*"Das Wohnumfeld, wie ich es erlebe, ist eher objektgebunden. Für mich zählt dazu weniger die räumlich direkte Umgebung, sondern vielmehr der Bäcker und die Kneipe an der Ecke und die Einkaufsmöglichkeiten, selbst wenn die auf der 'grünen Wiese' sind."*  
(38 Jahre, männlich)

Räumliche oder sozialstrukturelle Merkmale spielen damit zwar eine Rolle, stehen aber nicht im Vordergrund. Sie sind das über das durchschnittlich genannte Maß an identitätsbildenden Faktoren hinausgehende Element, das die KTV für *einige* Bewohner zu ihrer unverwechselbaren Heimat werden läßt.

*"Nicht wenn man in Rostock aus dem Zug steigt, sondern erst wenn man am Volkstheater aus der Straßenbahn steigt sage ich: Wir sind wieder zuhause!"* (72 Jahre, männlich)

Solch intensive Beschreibungen einer festen Verbundenheit mit diesem Stadtteil finden sich erwartungsgemäß hauptsächlich bei den älteren Bewohnern, insbesondere wenn sie schon lange in der KTV leben. Eine solche räumliche Verwurzelung muß wachsen und entwickelt sich daher nicht in wenigen Jahren. In der KTV profitieren sie dabei von zusätzlichen Besonderheiten, wie z.B. Nahversorgungseinrichtungen, die zu Fuß erreichbar sind. Diese Einschätzung gilt nicht für alle älteren Befragten durchgängig, wird aber von vielen so beschrieben.

Diejenigen, die erst kurze Zeit hier leben, haben kein derart gewachsenes Verhältnis zum Stadtteil. Sie nennen bei der Beschreibung der KTV weniger eine tiefe eigene emotionale Bindung, sondern eher Stereotype wie 'Nachtjackenviertel' oder spiegeln das wider, was die Zeitungen schreiben. Schließlich können sie die Entwicklung bei erst kurzer Wohndauer auch nicht aus eigenem Erleben heraus beschreiben, wie die alteingesessenen Bewohner dies tun. Oft stellt sich dann rückblickend aus eigener Erfahrung schnell die Erkenntnis ein, daß diese vorgefaßten Meinungen in der Praxis nicht immer tragen und die Wirklichkeit komplexer strukturiert ist, als dies vor dem Herzug erwartet wurde.

*"Mit dem Begriff 'KTV' verbinde ich schon etwas. Es bezieht seine Identität von früher, als hier sehr viele Schwarzwohner lebten, die ersteinmal einfach hergezogen sind. Ich kannte die KTV als ein Viertel, wo man nachts besser nicht durchgeht. Mit meinem Herzug stellte sich dann heraus, das das gar nicht stimmt. ... In Wirklichkeit ist dieses Viertel sehr gemischt."* (27 Jahre, weiblich)

Das Bewußtsein vom Leben in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt und die Identität der Bewohner ist somit differenziert zu betrachten. Die genannten Punkte in Kombination mit unterschiedlichen

Lebensstilen und sozialstrukturellen Merkmalen führen zu der Erkenntnis, daß Bindungen an diesen Lebensraum variieren und nicht durchgängig so eng sind, wie vielleicht nach dem in die Öffentlichkeit getragenen Image des Stadtteils als „Kiez“ zu vermuten wäre.

Daher hätten auch die individuellen Konsequenzen einer möglichen Verdrängung aus diesem Viertel nicht für alle Bewohner das gleiche Ausmaß. Vorwiegend die Älteren jedoch würden dadurch eine wesentliche Grundlage eigener Identität verlieren.

## 7.2 Soziale Netzwerke und soziale Einbettung

Bei sozialen Netzwerken handelt es sich um informelle Strukturen, die von Institutionen unabhängig durch familiäre, verwandtschaftliche oder freundschaftliche Bindungen gewachsen sind. Sie sind auf der einen Seite eine soziale Ressource, auf die ggf. zur Unterstützung zurückgegriffen werden kann. Wie allen personalen Beziehungen ist ihnen aber ebenso eigen, daß sie entsprechend der personalen Beziehung ein Element von Willkür, privater Abhängigkeit und sozialer Kontrolle enthalten. Man muß sich dabei auf das subjektiv eingeschätzte Verhalten von Personen verlassen können. Es gibt in den Netzen keine fixierten Rechte und Pflichten, sondern sie funktionieren nach dem Gewohnheitsrecht und basieren auf Erwartungen.

Gegenüber den ungeschriebenen sozialen „Verkehrsregeln“ in sozialen Netzwerken funktioniert die Gesellschaft über formale Institutionen. Hier spielt nicht ein individuelles Verhältnis der Akteure eine Rolle, sondern es gibt klare Normen und Regeln, aus die sich beide Seiten berufen können. Es besteht ein einklagbarer Rechtsanspruch auf Hilfe. Diese Form sozialer Sicherung emanzipiert von personalen Abhängigkeiten und sozialen Zwängen und deren möglicher Willkür, was für urbanes Leben konstitutiv ist. Dafür begibt man sich in andere, unpersönliche und übergeordnete Abhängigkeiten von staatlichen Strukturen und deren ordnungspolitischen Intentionen.

Für die Frage der Stadtteilbindung spielt vor diesem Hintergrund eine Rolle, ob es intensive soziale Netzwerke - also ein personales Beziehungsgeflecht - innerhalb des Stadtteils gibt, ob die Netzwerke eher stadtteilübergreifend sind, oder ob die meisten Bewohner sich eher als „Großstädter“ verstehen, die in der Anonymität der Masse untertauchen und die sich sozial und ökonomisch eher an den gesellschaftlichen Institutionen orientieren.

Um herauszufinden, welchen Stellenwert soziale Netzwerke für die Bewohner haben, wurde zunächst die Frage nach der „persönlichen Katastrophe“ gestellt, d.h., die Frage danach, an wen sie sich wenden, wenn sie persönliche Probleme haben. Die Frage nach der Reaktion auf größere Probleme war offen gestellt und der überwiegende Teil wählte als gedachtes Szenario eine ökonomische Krise als Beispiel zur Erklärung. Trotzdem gab es auch einige andere genannte Problemlagen wie Krankheit oder Kindererziehung, allerdings ohne grundsätzlich andere Einschätzungen.

Junge Leuten nennen überwiegend zuerst die öffentlichen Institutionen, auf die sie in persönlichen Problemlagen zurückgreifen. Informelle Netzwerke sind nachrangig, einige ziehen sie sogar überhaupt nicht in Erwägung.

*„Sollte es einmal wirtschaftliche Probleme geben wären, da ersteinmal die institutionellen Netze in Form von Arbeitslosengeld und -hilfe. Wenn ich z.B. ein Kind bekäme, könnte ich aber wohl kaum große Ansprüche außer während des Erziehungsurlaubs an den Staat stellen. Denn mein Partner verdient zuviel. Ansonsten, z.B. bei einem Unfall bliebe nur die Sozialhilfe, da ich gesetzlich ja noch nicht versorgt bin. Oder eben eine private Versicherung.“*  
(27 Jahre, weiblich)

Diese Haltung ist bei den Jüngeren zum einen praktisch begründet, denn die meisten wohnen noch nicht lang genug im Viertel, um in vorhandene soziale Netzwerke eingebunden zu sein, oder sie sich selbst geschaffen zu haben. Zum anderen ist die Haltung aber möglicherweise auch Ausdruck eines spezifischen individualistischen Lebensstils, wie er z.B. „Gentriern“ nachgesagt wird.

Bei älteren Bewohnern werden hingegen öffentliche Einrichtungen nicht nur weniger, sondern meist gar nicht genannt. Hier stehen immer noch familiäre Bande und häufig eine entsprechend verlässlicher Freundes-/Bekanntenkreis im Mittelpunkt, auch wenn deren Bedeutung bzw. Belastbarkeit von einigen abnehmend eingeschätzt wird und es auch einsame Menschen ohne solche Bindungen gibt.

*„Der familiäre Rahmen ist schon ein soziales Netz, das einen auch ökonomisch auffangen kann. Aber das funktioniert immer schlechter und läßt nach. Früher gab es mehr Solidarität untereinander, die zwar auch aus der Not heraus entstanden ist, aber heute in ähnlicher Situation nicht mehr zu finden ist. Da tritt genau das Gegenteil ein, nämlich vorallem die Sorge um sich selbst.“* (69 Jahre, weiblich)

Das genannte Spektrum sozialer Netzwerke reicht von familiärer Unterstützung bis hin zu ausgeprägten nachbarschaftlichen Beziehungen mit gegenseitigen Betreuungs- und Versorgungsleistungen. Nicht alle Netzwerke beziehen sich dabei auf das Wohngebiet. Gerade die familiären Netzwerke sind eher stadtteilübergreifend. Auch bestehende Freundeskreise wurden weniger durch den räumlichen Zusammenhang gestiftet, sondern bestehen oft eher aus ehemaligen Kollegen, die zudem meist in anderen Stadtteilen wohnen. Dies gilt auch für etliche Neuzuzüge, die z.B. durch über das Studium gestiftete Netzwerke ins Viertel kamen.

*„Entstanden ist dieser Freundeskreis über das Studium, nicht über das Wohngebiet. Allerdings wohnen inzwischen fast alle Bekannten und Freunde auch in der KTV, aber dieser Prozeß war später. Die sind hierher gezogen, weil man sich kannte und es hier Wohnungen gab. Viele wohnten vorher auch im Wohnheim, aus dem wir dann alle zusammen raus mußten.“* (25 Jahre, weiblich)

Während bei den älteren Stammbewohnern eher Netze innerhalb des Viertels eine Rolle spielen, sind sie, soweit vorhanden, bei der Zwischengruppe und den Neuzuzügen tendenziell eher stadtteilübergreifend. Für die Organisation des Alltags hatte in der DDR der Betrieb offensichtlich eine größere Bedeutung, als das nachbarschaftliche Umfeld, was tendenziell besonders für jene gilt, die in der DDR aufgewachsen sind.

Dort, wo die Netzwerke stadtteilbezogen sind, ist die soziale Ressource Netzwerk aber Abhängig vom Wohnen im Viertel. Bei einem Wohnungswechsel, sei er freiwillig oder durch Verdrängung erzwungen, selbst wenn das Ziel nur wenige Straßen weiter ist, führt er in der Einschätzung und auch Selbsterfahrung einiger Interviewpartner zumindest zu einer deutlichen Beeinträchtigung dieser Netzwerke.

Direkt stadtteilbezogene Netzwerke reduzieren sich bei den meisten Befragten auf die nachbarschaftlichen Beziehungen im Haus und ggf. in der Straße. Im Gegensatz zu den jüngeren KTV-Bewohnern nannte kein älterer Bewohner dieses Verhältnis 'anonym', sondern mehr als die Hälfte 'gutnachbarlich' mit kleineren gegenseitigen Dienstleistungen oder Hilfestellungen als praktische Ausprägung. Der Rest beschrieb sogar intensive Kontakte in diesem Umfeld, die bis zu regelmäßigen Treffen und gemeinsamen Feiern reichen.

*"Man unterhält sich auf der Straße, was zufällig passiert, wenn man sich trifft. Gezielt suchen tut man solche Gelegenheiten eigentlich nicht. Ich empfinde diese Situation als angenehm, da es kein anonymes Verhältnis ist. Das wäre nämlich eines der Probleme, wenn wir wegziehen würden."* (69 Jahre, männlich)

Bei jüngeren Leuten hingegen fanden sich diese zuletzt genannten häuslichen Kontaktformen zwar auch, aber nicht so ausgeprägt wieder. Aus dieser Altersgruppe kam auch die einzige Einschätzung eines völlig anonymen Nebeneinander statt Miteinander im Haus.

Es gibt Versuche von Bewohnern, diese Schranken zu überwinden. Die Qualität der sozialen Kontakte untereinander ist aber nach Auffassung der meisten eine Frage der Mentalität und des Willens der Betroffenen. Da können bauliche Gegebenheiten zwar positive Rahmenbedingungen setzen, sind aber nicht allein der entscheidende Faktor.

*"Der Wille der jeweiligen Person ist meiner Meinung nach entscheidend für soziale Kontakte. Es ist hier aber schon einfach, gerade wenn man an die älteren Leute denkt. Man wird auf der Straße schon immer mal wieder angesprochen, was auch in Ordnung ist. Auch z.B. von den Trinkern hier vor der Halle. Ich habe damit auch keine Probleme, wenn die mal hier an der Haustür sitzen."* (41 Jahre, weiblich)

Der Grad von Eingebundenheit und Angewiesenheit in und an das Wohngebiet Kröpeliner-Tor-Vorstadt ist nicht bei allen Einwohnern gleichermaßen ausgeprägt, sondern variiert zwischen einzelnen Bewohnergruppen. Besonders für die älteren und schon viele Jahre in der KTV ansässigen Bewohner würde Verdrängung (freiwillige Mobilität ist hier kaum zu erwarten) bedeuten, daß ihre sozialen Netzwerke zerrissen und sie damit ihrer sozialen Ressourcen beraubt würden. Nicht nur die Stadtteilbindung, sondern auch die Angewiesenheit auf die KTV ist bei ihnen am stärksten ausgeprägt. Wenn sie aufgrund von Mieterhöhungen ihre Wohnung aufgeben müßten, würden sie damit mehr verlieren, als nur ihre Wohnung, nämlich die Möglichkeit, ihren eher traditionellen Lebensstil weiterhin praktizieren zu können, sie würden sozial verarmen.

### 7.3 Subjektiv eingeschätzte Vor- und Nachteile des Rahmenplangebietes

Neben der Abgrenzung des Lebensraumes und dem sozialen Beziehungsgeflecht spielen für die Bindung an den Stadtteil auch die Spezifika der räumlichen und sozialen Umwelt im Rahmenplangebiet eine Rolle. Diese Faktoren tragen entweder stärker zur Bindung bei, oder sie wirken eher auflösend.

Als positive und damit bindende Faktoren werden zunächst weitgehend übereinstimmend von den meisten Befragten die folgenden Faktoren genannt:

- die *zentrale Lage* der KTV in der Stadt Rostock. Hierbei wird nicht nur auf den zentrumsnahe Lage bezug genommen, sondern auch die gute Erreichbarkeit des weiteren Umfeldes durch gute Verkehrsanbindung, besonders durch den ÖPNV genannt.
- das *bauliche Erscheinungsbild*, das durch die Altbausubstanz geprägt wird. Sie vermittelt einen gewachsenen Charakter des Viertels, in dem man sich zurecht findet, der übersichtlich ist.
- die relativ gute *infrastrukturelle Ausstattung*, die neben der Besonderheit kleiner und breit gestreuter Läden inzwischen auch größerer Supermärkte im Nahbereich beinhaltet. Der größte Teil der Befragten ist der Ansicht, daß man alles im täglichen Leben benötigte zu attraktiven Preisen im Stadtteil erwerben kann. Außerdem wird die Präsenz verschiedener kultureller Angebote wie Theater, Kinos oder auch der differenzierten Kneipenstruktur hervorgehoben.
- prinzipiell die *gemischte Bevölkerungsstruktur* und die damit im Zusammenhang gesehene Möglichkeit zu sozialen Kontakten.

Daß bei diesen Faktoren weitgehende Übereinstimmung herrscht, ergibt sich im wesentlichen daraus, daß sie auch Faktoren zur Abgrenzung zur negativ bewerteten „Platte“ sind. Gegenüber der „Platte“ lebt man in der KTV zentrumsnah, hat ein kleinteilig strukturiertes räumliches Umfeld, verfügt über eine bessere infrastrukturelle Ausstattung und lebt weniger anonym.

*„Positiv ist für die KTV zu nennen, daß das Viertel gut strukturiert und sehr übersichtlich ist. Es gibt viele markante Punkte, so daß es kein Problem ist, jemandem z.B. den Weg zu beschreiben. Außerdem ist die Altbausubstanz positiv. Das ist bei mir eben so eine Einstellungssache. Ich hatte nie vor, in die Platte zu ziehen. Es gefällt mir hier, daß die Räume meistens höher sind und einen ansprechenderen Grundriß haben. Sie sind einfach abwechslungsreicher.“* (27 Jahre, weiblich)

Von einigen Befragten wird daneben auch das noch immer besonders *niedrige Mietniveau* als positiv bewertet. Zum einen, weil sie als Bewohner selbst davon profitieren, zum anderen, weil eine breite Streuung der Mietpreise als Garant für den Erhalt der Bevölkerungsmischung und damit des besonderen sozialen Charakters des Viertels gesehen wird.

Schließlich erwähnen einige auch das *ökologische Potential* der KTV, einmal durch den nahen Lindenpark als Naherholungsgebiet, aber auch durch die Hinterhöfe, die zukünftig in diese Richtung entwickelt werden könnten.

Als ausdrücklich *negative Faktoren* werden demgegenüber, allerdings etwas weniger übereinstimmend, die folgenden Punkte genannt:

- die mangelnde *Ordnung und Sauberkeit*, die das Erscheinungsbild der KTV negativ beeinflussen. Ein besonderes Ärgernis sind der Hundekot, das Mülltonnenproblem, die Sperrmüllabladung oder unterlassene Pflege der Hausumgebung.
- ein mangelhafter *Zustand der Straßen und Gehwege*, die oftmals für Gehbehinderte, Rollstuhlfahrer und den Unterboden der Autos zum Problem werden.
- mangelhafte *Gestaltung des Wohnumfeldes* in ökologischer Hinsicht, teilweise sogar die weitergehende Zerstörung ökologischer Refugien bei Sanierungsmaßnahmen.

Diese negativen Umfeldfaktoren wurden von fast allen genannt, allerdings mit oftmals deutlich anderer Schwerpunktsetzung und Gewichtung. Geteilt sind die Meinungen vor allem bei einem weiteren Faktor, nämlich der *Sozialstruktur* im Viertel. Grundsätzlich ist man übereinstimmend der Auffassung, eine heterogene Sozialstruktur sei von besonderem Vorteil. Der alltägliche Kontakt auch mit anderen außerhalb der eigenen sozialen Gruppe wird als Bereicherung empfunden, die man nicht missen möchte. Strittig jedoch ist die Bandbreite der sozialen Differenzierung. Stein des Anstoßes sind dabei die sozial Auffälligen im Viertel, in der Umgangssprache „Assis“ genannt. Nicht die Arbeitslosen und „unsichtbaren“ Sozialhilfeempfänger sind für einige das Problem, sondern die im Stadtbild präsenten - eben sichtbaren - sozialen Gruppen vom unteren Rand der Gesellschaft. Wobei auch hier noch Unterschiede gemacht werden. Für die einen sind nur die sog. „*Schlucker*“ ein Problem, für andere aber ebenso die Punks und andere „*Bunte*“ aus dem Viertel, womit auch andere Vertreter verschiedener Jugendkulturen gemeint sind.

Die einen haben kein Problem damit, auch sozial Auffällige als Nachbarn im Viertel zu akzeptieren.

*„Die Alkoholiker sehen immer beängstigend aus, aber es passiert erstaunlich wenig, außer das vielleicht mal irgendwo eingebrochen wird. Die Alkoholiker, wenn die sich abgefüllt haben, die tun ja keinem etwas.“* (33 Jahre, männlich)

Andere hingegen wünschen sich eher ein „ordentliches“ Viertel ohne diese Gruppen. Die unterschiedliche Einschätzung geht dabei offensichtlich quer durch die verschiedenen sozialen Gruppen des Viertels. Sowohl Alteingessene wie auch jüngere, neuzugezogene Bewohner, Einkommensstarke wie Einkommensschwache usw. äußern sich entweder positiv oder negativ über die Auffälligen. Etwas systematischer werden die Meinungen, auch in Hinblick auf allgemeine Vorstellungen zu Ordnung und Sauberkeit und den Umfeldmängeln im Viertel, wenn man nach dem Kriterium des saniert oder unsaniert Wohnens unterscheidet.

Die in schon sanierten Wohnungen und Häusern lebenden Menschen legen insgesamt mehr Wert auf Ordnung und klare Strukturen im Wohnviertel. Sie beschreiben immer wieder den Wunsch nach mehr Homogenität und weniger Brüchen.

*„Negativ hingegen ist, daß es hier auch weniger nette Leute gibt, z.B. die, die immer am PLUS-Parkplatz stehen. Gerade als Frau fühlt man sich dort manchmal ziemlich unwohl. Die Pöbeln viel rum. Außerdem mißfallen mir die Abrißhäuser, die es z.B. in der Borwinstraße gibt. Dort liegt dann auch viel Müll rum, es sieht einfach häßlich aus. Es liegen dort oft Einrichtungsgegenstände herum, die dann ewig nicht abgeholt werden. Das stört das Bild.“*

(34 Jahre, weiblich)

Getragen wird die Tendenz nach Homogenität vorallem von den schon seit der DDR-Zeit in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt lebenden Menschen, die inzwischen saniert wohnen. Je länger sie hier wohnen, desto stärker der Ruf nach mehr Struktur und Ordnung. Dies ist möglicherweise auch eine Frage der stärkeren Verwurzelung im Viertel, des Bewußtseins, daß es umd „eingene“ Viertel geht.

Dazu gehört die stärkere Problematisierung der mangelnden Sauberkeit im öffentlichen Raum, speziell die Betonung des Hundekot-Problems. Außerdem wird folgerichtig die positive Seite des Sanierungsfortschritts und dessen alternativlose Notwendigkeit hervorgehoben. Teilweise wird damit gleich die Lösung des von einigen direkt als Problem benannten hohen Anteils sozial auffälliger Bewohner verbunden. Sie werden sich die in Zukunft teureren Wohnungen in der KTV nicht mehr leisten können. Dieses Argument wird fast ausschließlich von dieser Gruppe gebraucht, wobei es allerdings auch deutlich vernehmbare Gegenstimmen bei anderen Bewohnern in saniertem Wohnraum gibt.

Die Gegenstimmen kommen aber vor allem von der Gruppe der anderen Langzeitbewohner. Diese haben ebenfalls einen starken, gewachsenen Bezug zum im Viertel, akzeptieren aber die weniger integrierten Mitbewohner viel eher. Die erst in den letzten Jahren Zugezogenen fühlen sich hingegen - wenn saniert wohnend - deutlich stärker durch die Präsenz sozialer Problemfälle in ihrer bürgerlichen Idylle gestört. Es ist daher keine durchgängige Einschätzung, aber doch eine spürbar konfliktreichere Situation als bei den noch unsaniert wohnenden. Die Zugezogenen stehen einer gemischten Sozialstruktur nicht gänzlich ablehnend gegenüber, jedoch legen sie mehr Wert auf eine demographische Durchmischung statt auf die Anwesenheit sozial auffälliger Randgruppen. Deren Daseinsberechtigung in der KTV wird von den Bewohnern sanierter Wohnungen, gerade wenn sie noch nicht lange mit dem Viertel verbunden sind, wenig akzeptiert. Sie fühlen sich im weitesten Sinne von diesen Gruppen belästigt, wobei auch Beispiele persönlicher Belästigungen genannt werden.

*„Negativ hingegen ist, daß es hier auch weniger nette Leute gibt, z.B. die, die immer am PLUS-Parkplatz stehen. Gerade als Frau fühlt man sich dort manchmal ziemlich unwohl. Die Pöbeln viel rum.“* (24 Jahre, weiblich)

Die in unsaniertem Wohnraum lebenden Befragten betonen dagegen übereinstimmender die Notwendigkeit zum Erhalt des 'sozialen Mix' und weiterhin bezahlbaren Wohnraums als Voraussetzung dazu. Sie fühlen sich durch die Randgruppen weniger in ihrem Wohlbefinden gestört, diese gehören einfach zum Viertel dazu, ja, sie tragen sogar vorteilhaft zum beson-



deren Charakter des Viertels bei. Gefragt wird von ihnen nicht nach den Nachteilen, die ihnen persönlich aus der Anwesenheit dieser Randgruppen erwachsen könnte, sondern vielmehr mitfühlend danach, was aus diesen Menschen werden soll, wenn sie hier verdrängt werden. „*Wo bleiben diese Menschen, wenn nicht hier?*“

Während also die einen nach dem „Sankt-Florians-Prinzip“ vorgehen, findet sich bei vielen Alteingesessenen ein größeres Quantum an Solidarität mit den sozial Schwächeren, was man auch als Ausdruck eines gewachsenen und immer noch vorhandenen spezifischen soziokulturellen Milieus werten kann. Von den Neuzuzügen treffen sich vorwiegend die „Pioniere“ auf dieser Ebene mit den Alteingesessenen. Auch sie haben weniger Probleme mit den Randgruppen.

Die Neuzugezogenen in sanierten Wohnungen sind zudem deutlich unzufriedener mit der Ausschöpfung des ökologischen Potentials der Hinterhöfe bzw. dem Fortschritt bei der Neuanlage von Grünflächen im Viertel. Sie zeigen ein deutlich höheres Anspruchsniveau gegenüber den Bewohnern der unsanierten Häuser. Diese äußern hier nicht nur weniger Unzufriedenheit, sondern empfindet die Hinterhöfe jetzt schon überwiegend als besonders positiven Faktor.

Einig sind sich beide Gruppen dann wieder in der Wahrnehmung der Verkehrs- und Parkplatzsituation als Problem des Stadtteils. Allerdings gibt es insoweit Differenzen, als daß die Bewohner unsanierter Wohnungen deutlich stärker Lösungen mit der Tendenz zur Ausgrenzung bzw. Verminderung des Individualverkehr bevorzugen. Erreicht werden soll dies unter anderem über eine aktive Anwohnerschaft, die sich für ihren Stadtteil engagiert und Prozesse mitbestimmt. Es wird immer wieder die Forderung nach Initiativen aus den Reihen der Anwohner laut. Hier spiegelt sich wider, daß fast alle Befragten mit dem o.g. 'Expertenstatus' sich in der Gruppe der Bewohner unsanierter Wohnungen wiederfinden. Sie sehen eher die übergeordneten Zusammenhänge und plädieren stärker für eine Partizipation der Mitbewohner am Entwicklungsprozeß der KTV. Trotzdem wird die Einschätzung der jetzigen Möglichkeiten von Mitwirkung durch Einwohner in beiden Gruppen durchgängig als unbefriedigend bewertet, um ein Ergebnis eines folgenden Kapitels vorweg zu nehmen.

Die Forderung nach mehr Einkaufsmöglichkeiten und besonders den Erhalt der kleinen Läden finden sich wiederum eher bei der Gruppe mit den 'sanierten' Wohnungen. Sie haben ein durchschnittlich höheres Pro-Kopf-Einkommen. In Kombination mit der Feststellung, daß die kleinen Läden durchschnittlich teurer sind als die Großmärkte, erklärt sich die Betonung des Erhalts auch dieser Einkaufsmöglichkeiten durch ökonomisch Bessergestellte.

Ob es sich bei diesen Meinungsunterschieden bereits um erste Folgen einer Gentrifizierung des Viertels handelt, ob hier soziale Ausdifferenzierungsprozesse nach der Wende eine Rolle spielen, oder ob es sich einfach um normale Meinungsunterschiede innerhalb einer heterogenen Wohnbevölkerung handelt, kann an dieser Stelle nicht entschieden werden. Deutlich wird nur, daß einkommensstärkere Mittelschichtgruppen stärker private Interessen betonen, während die Einkommenschwächeren stärker den sozialen Zusammenhalt betonen. Setzt sich die erste Gruppe im Viertel stärker durch, wird ein weiterer sozialer Zusammenhalt im dort in Frage gestellt sein. Die auch von dieser Gruppe betonten Vorteile sozialer Heterogenität würden ebenso verschwinden.

#### 7.4 Erwartungen an die weitere Entwicklung

Es gibt keinen befragten KTV-Einwohner, der nicht Veränderungen in den nächsten Jahren im Stadtteil erwartet. Aus der Beobachtung der aktuellen baulichen Entwicklung wird von allen davon ausgegangen, daß die Sanierungsmaßnahmen in einem absehbaren Zeitraum von maximal zehn Jahren beendet sein werden. Die Sanierungsmaßnahmen werden letztlich von allen für notwendig erachtet.

*„Gerade an der baulichen Substanz ist viel gemacht worden, das ist eine positive Veränderung. .... ...unverändert kann es auch nicht bleiben, dann würden bald viele Häuser unwohnbar sein.“* (41 Jahre, männlich)

Es gibt allerdings Unterschiede in der Einschätzung des Umfangs und der Qualität der notwendigen Sanierungen. Ebenso wird die mit der Sanierung verbundene Aufwertung des Viertels unterschiedlich gewertet. D.h. die von allen gesehenen möglichen Konsequenzen der Sanierung werden verschieden gewertet.

Überwiegend wird eine Entwicklung in Richtung auf ein „Nobelviertel“ erwartet. Die meisten Befragten verbinden mit dem Fortschreiten der Sanierungen meist ein steigendes Mietniveau, das sich entsprechend nur einkommenstarke Gruppen leisten können. Die KTV wird in Zukunft *„eher die Mittelschicht ansprechen mit ihrer Preislage“*.

*„Meine Befürchtungen laufen darauf hinaus, daß die Mieten langfristig aus das Niveau im Zentrum steigen werden. Das beinhaltet die Gefahr, daß die KTV zu einer "Nobelgegend" wird“*. (40 Jahre, weiblich)

Wer schon heute, wie einige der Befragten, 40% des Einkommens oder mehr für das Wohnen aufwenden muß, hat wenig Spielraum nach oben. Deshalb wird diese Entwicklung besonders von den Einkommensschwachen als negativ eingeschätzt. Jedoch nicht nur von ihnen. Wie schon erwähnt, verbindet ein Teil der einkommensstärkeren Bewohner mit dieser Entwicklung auch einen in ihren Augen positiven Aspekt, nämlich eine rasche Entmischung des Viertels von den von ihnen als störend empfundenen und als ökonomisch schwach eingeschätzten Randgruppen. Andere sehen darin eher die Gefahr einer Minderung der Lebensqualität. Sie stört eher, daß sich der heute noch weitgehend vorhandene „soziale Mix“, der für seine Fortexistenz substanziell auf billigen Wohnraum angewiesen ist, tendenziell auflöst. Sie sehen u.a. auch die Studenten, die zur Zeit noch als wachsende Gruppe im Stadtteil präsent sind und die in ihren Augen das Bild vorteilhaft beleben, zukünftig einem starkem Verdrängungsdruck ausgesetzt.

*„Die sozial Schwächeren/Assis werden verschwinden. Mich stören sie nicht so, aber das ist das Ziel. Nicht als bewußter Prozeß, vielleicht aber insofern, als das die Eigentümer nun ihre Häuser hier aufbauen, die größtenteils zurückerstattet werden. .... Auch die Studenten werden verschwinden. Die WIRO vergibt ja nur noch 1-Jahres-Mietverträge. Das Angebot an billigem Wohnraum wird viel geringer werden. Vielleicht bleiben WG's eine Möglichkeit, aber das hängt wieder von den Besitzern ab, ob sie es erlauben.“* (41 Jahre, männlich)

Diese Befürchtungen werden i.d.R. aber nur allgemein geäußert und nicht bezogen auf die eigene Person. Kaum ein Befragter stellt einen Zusammenhang zwischen der befürchteten Entwicklung und der eigenen konkreten Lage her. Daß sie selbst zu den von Verdrängung betroffenen gehören könnten, zog niemand ohne konkrete Nachfrage in Erwägung. Dies kann ein Hinweis darauf sein, daß nur die schlimmste denkbare Möglichkeit beschrieben wurde, man sich ansonsten aber eher realistisch mit der Situation auseinandersetzte. Es kann aber genausogut ein Hinweis auf eine Verdrängung des Problems sein, das erst dann zum persönlichen Problem wird, wenn ein entsprechendes Schreiben des Hausbesitzers auf dem Tisch liegt. Bis es soweit ist, klammert man sich an die Hoffnung, es würde einen selbst in absehbarer Zeit schon nicht treffen. Wegziehen möchte jedenfalls grundsätzlich kaum jemand, außer z.B. berufliche oder finanzielle Gründe zwingen ihn dazu.

Für die Hoffnung, daß es doch nicht ganz so schlimm kommt, wie man es vielleicht angesichts der bisherigen Entwicklung erwarten müßte, gibt es denn auch verschiedene Argumente, die vorgebracht werden. Zunächst werden Zweifel laut, ob es denn in Rostock überhaupt das notwendige Nachfragepotential für einem ganzen „nobelsanierten“ Stadtteil gibt.

*"Wenn das passiert, was man heute so hört, dann wird es hier ein "Nobelviertel" werden. Das zerstört die Struktur, wie sie heute noch da ist. Die Leute mit weniger Geld müssen dann raus hier. Ob es aber so viele Leute gibt, die für eine gehobene Gegend auch das Geld haben, ist dabei die große Frage."* (26 Jahre, weiblich)

Beruhigend für viele ist auch, daß das Viertel in ihren Augen gar nicht die Qualitäten hat, ein echtes „Nobelviertel“ zu werden. Das Umfeld ist nicht attraktiv genug und auch die Mehrzahl der Wohnungen sind wegen ihrer geringen Größe zu unattraktiv.

*„Realistisch ist es wohl davon auszugehen, daß sich der zur Zeit bestehende Mix immer mehr auflösen wird. Dabei werden aber auch die wirklich Besserverdienenden nicht hierher ziehen, da es hier keinen Baum und keinen Strauch in den meisten Straßen gibt. Da gibt es andere Viertel, die da eher in Frage kommen.“* (69 Jahre, weiblich)

Gesehen werden also nicht nur aufwertende, sondern auch die Entwicklung hemmende Faktoren in der KTV. Neben der nicht befriedigenden ökologische Situation, bei der aus Gründen der engen Bebauung auch zukünftig keine grundlegende Verbesserung zu erwarten sein dürfte, und den teils ungünstig geschnittenen Wohnungen, die den Raum- und Repräsentationsbedarf von Besserverdienenden kaum genügen werden, spielt für einige auch das alte Image des Stadtteils eine Rolle.

*„Das Image hat sich noch nicht grundsätzlich verändert. Die KTV ist immer noch das 'Nachtjackenviertel'. Ich weiß es gerade von vielen Frauen, daß sie abends nicht mehr gern auf die Straße gehen. Ich kann das auch gut verstehen, da tue ich mich auch schwer mit. Den schlechten Ruf hat das Viertel von daher auch zu Recht noch nicht abgelegt, das ist schon noch so eine Gegend, wo 'Nachtjacken' rumlaufen" (32 Jahre, weiblich)*

*„Ich vermute, daß die Entwicklung der Mieten zwar steigend sein wird, aber das Umfeld sich drückend auswirkt. Daher wird es trotz der Sanierungen Wohnraum geben, der ein Arbeiterquartier ermöglicht. Es ist eben nicht so repräsentativ mit Villen wie das Bahnhofsviertel, die*

*Lange Straße, Parkstraße oder die Gartenstadt. Ich kann mir nicht vorstellen, daß die KTV ein Wohngebiet erster Güte wird. Das Image ist dafür immer noch viel zu schlecht“.*

(59 Jahre, weiblich)

Einige Befragte allerdings sehen schon die Veränderungen, die es seit der Wende gegeben hat und die auch das Image des Viertels aufwerten.

*„Die Sozialstruktur ändert sich hier in der KTV deutlich. Früher war es ein Arbeiterviertel und heute wohnen immer mehr unterschiedliche soziale Gruppen. Das sind Rentner, Angestellte und auch viele Studenten. Diese Entwicklung sehe ich als positiv. Insgesamt ist die KTV sicher attraktiver geworden, daher ziehen jetzt auch Menschen hierher, die das vorher sicherlich nicht getan hätten“.* (45 Jahre, männlich)

Alle sehen letztlich eine Veränderung des Stadtteils in Hinsicht auf dessen städtebauliche Aufwertung, steigende Mieten und eine Veränderung des sozialen Umfeldes auf sich zukommen. Dies konkretisiert sich jedoch bei den von der objektiven Situation her potentiell Betroffenen noch nicht in einer greifbaren Angst, aufgrund dieser Veränderungen bald wegziehen zu müssen. Eher herrscht die trotzig Hoffnung vor, daß es schon nicht so schlimm wird und daß man sich weiterhin im Stadtteil behaupten kann. Die meisten gehen letztlich davon aus, daß die Veränderungen nicht so gravierend sein werden, daß zwar einige darunter werden leiden müssen - und zwar zunächst einmal die Randgruppen -, man aber im großen und ganzen eine gemischte Bevölkerung und ein buntes Leben erhalten kann. Wie realistisch oder illusorisch diese Hoffnung ist, wird erst die Zukunft zeigen.

## 8 Interessenlagen und Bürgerbeteiligung

### 8.1 Interessenlagen und Konfliktlinien

Die zusammenfassende Charakteristik des Milieus durch die Experten mündete in der Feststellung, daß sich Besonderheiten der Kröpeliner-Tor-Vorstadt als Stadtgebiet in miteinander verflochtenen, sich wechselseitig beeinflussenden Merkmalen von Lage, Bebauung, Funktionen, Bevölkerungsstrukturen und Beziehungen der Menschen untereinander niederschlagen. Wenn aber das Besondere in dieser Verflechtung von Bestimmungsfaktoren liegt, dann ergibt sich eine Folgerung, die für alle von Belang ist, die auf die eine oder andere Art in die Entwicklung des Viertels eingreifen:

Jeder Eingriff hat Auswirkungen auf das Ganze, und das Herausziehen eines "Schlußsteines" kann gewissermaßen das ganze Gebäude gefährden. Für diejenigen, die die Bewahrung der grundlegenden sozialräumlichen Charakteristika wünschen, ergibt sich damit zwangsläufig eine weitere Folgerung: Eingriffe, nicht zuletzt planerische Eingriffe, sollten eben deshalb so behutsam wie möglich erfolgen.

Auch aus diesem Grunde war die Sondierung von Interessenlagen unterschiedlicher Akteure Gegenstand der vorliegenden Untersuchungen. Dabei zeigte sich in den Interviews allerdings, daß zwar Interessenunterschiede feststellbar waren, kaum aber wirkliche Interessenkonflikte, und daß selbst da, wo Interessenkonflikte thematisiert wurden, eine Art Grundkonsens über wünschenswerte Perspektiven der KTV entweder explizit artikuliert oder wenigstens unterschwellig spürbar wurde - die Grundqualität des Gebietes soll erhalten bleiben.

Eine Bestandsaufnahme einzelner Interessenunterschiede wäre an dieser Stelle nun weder sinnvoll, noch könnte sie der tatsächlichen Vielfalt von Interessen gerecht werden, die sich auf das Gebiet richten. Sie jeweils *sachbezogen* zu erkunden und - nach Möglichkeit - zu vermitteln, sollte eine Aufgabe sein, die zum Prozeß der Vorbereitung planerischer Entscheidungen gehört. An dieser Stelle geht es vielmehr darum, übergreifende Konfliktlinien sichtbar zu machen, die die weitere Entwicklung des Rahmenplangebietes generell tangieren oder aber tangieren können.

Verallgemeinert man die dazu getroffenen Aussagen in den Experteninterviews, lassen sich vier solcher Konfliktlinien abheben:

- a) Konflikte bzgl. des Verständnisses der Zielbestimmung von URBAN,
- b) konfligierende Interessen von Vermietern und Mietern,
- c) Konflikte zwischen Gebietsinteressen und der Positionierung der Stadt zu diesen Interessen,
- d) Konflikte hinsichtlich der Planungsansätze und der Planungskultur.

Erstens zeigen sich in den Interviews *Konflikte hinsichtlich der Zielbestimmung* von URBAN, die aber dadurch entschärft werden, daß sie gewissermaßen in einen grundlegenden Konsens über Perspektiven des Gebietes eingebettet sind. Kern solcher Zielkonflikte ist die Schwerpunktsetzung entweder auf die Förderung primär wirtschaftlicher oder primär nicht-

wirtschaftlicher Anliegen, wobei jeder Seite zuzugestehen ist, daß der jeweils andere Aspekt nicht aus dem Auge verloren wird.

Plädoyers für eine stärker wirtschaftliche Ausrichtung von URBAN, verweisen darauf, daß sich soziale Anliegen auf wirtschaftliche Erfolge gründen müssen und ohne solche Erfolge letztlich "Sozialromantik" bleiben, während eine eher nicht-wirtschaftliche Ausrichtung mit der Erwartung begründet wird, daß die Wirtschaft schon reagiert, wenn nur das Umfeld stimmt.

Einer der Experten argumentiert dazu beispielsweise so:

Das Ziel von URBAN ist der Erhalt und die Wiedergewinnung eines innenstadtnahen lebenswerten Wohnbereiches. Aber die Zieldefinition ist viel zu schwammig, man kann alles darunter verstehen, und die Auslegung, wie sie getroffen wird, die kommt ja aus Schwerin. Der Auslegungsspielraum ist riesig, aber die Auslegung kommt aus dem Wirtschaftsministerium, sie ist zu sehr wirtschaftlich orientiert. Das Wirtschaftliche fällt eigentlich so mit ab, wenn man attraktiv saniert, kommt automatisch der Unternehmer, der erwartet, Gewinne zu machen,

und ein weiterer Proband stellt fest:

Als URBAN vor zwei Jahren auf den Tisch kam, waren die Ziele weniger wirtschaftlicher Natur, sie waren mehr auf Sanierung orientiert, die Bausubstanz sollte in Ordnung gebracht werden. Genau das ist im jetzigen Programm relativ weit ausgegrenzt.

Zu erwähnen bleibt eine *zwischen* den beiden Polen "primär wirtschaftliche" und "primär nicht-wirtschaftliche" Zielorientierung angesiedelte Zielbestimmung, in der insbesondere das Element der Selbstverwaltung und der weitgehend eigenständigen Gestaltung von Lebensräumen in den Vordergrund gerückt wird. Beispielhaft dafür ist die folgende Auffassung eines Probanden:

Ziel ist, mit den finanziellen Mitteln dazu beizutragen, daß ein Höchstmaß an Selbstverwaltung passiert, daß Bürger ihren Raum gestalten, um ein möglichst gutes Leben zu haben.

Zweitens werden *konfligierende Interessen von Hauseigentümern und Mietern* deutlich, wobei hier ausdrücklich auch Mieter von Gewerberaum eingeschlossen sind, die inzwischen, sobald es ihnen möglich ist, aus teuren und langfristigen Verträgen aussteigen, um sich andernorts in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt erneut einzumieten. Der Kern des Interessenkonfliktes scheint auf der Hand zu liegen: Vermieter zielen im Rendite-Interesse auf eine möglichst hohe Miete, Mieter auf das genaue Gegenteil.

Tatsächlich aber sind die Verhältnisse nicht ganz so einfach. Wie die Analyse von Mietpreisen und Mieterumschlag nach der Sanierung belegte, sind sie real so stark differenziert, daß die Differenzierungen kaum erklärt werden können, ohne daß auch auf unterschiedliche Eigentümerorientierungen geschlossen werden muß. Diese Folgerung wurde durch die Ex-

perteninterviews bekräftigt, aus denen bereits weiter vorn gefolgert werden konnte, daß die Konfliktlinie nicht generell zwischen Mietern und Vermietern verläuft, sondern eher zwischen Mietern und auf möglichst hohe Kapitalverwertung zielenden Wohnungsunternehmen - eingeschlossen Banken, die den Vermietern, so eine Expertin, gegebenenfalls auch Miethöhen vorschreiben.

Dabei spielt erstens eine Rolle, daß insbesondere altansässige Hauseigentümer häufiger an Grenzen stoßen, ihre Häuser zu halten und die erforderlichen Kredite für die Instandhaltung und Sanierung der Gebäude zu bekommen. Sie, die eine kostenaufwendige Sanierung gar nicht durchführen könnten, selbst wenn sie es wollten, sind zwangsläufig eine Barriere für einen Aufwertungsprozeß des Gebietes, den erhebliche Teile der ansässigen Bevölkerung finanziell nicht oder nur schwerlich aushalten würden. Zumindest diese Gruppe von Hauseigentümern ist von der Sache her gewissermaßen Bündnispartner all derer, die an einer nicht zu hoch greifenden Aufwertung des Rahmenplangebietes interessiert sind.

Unter diese Gruppe fällt zweitens ein ebenso vorhandener Typ von Hauseigentümern, der weniger an *größtmöglichen* Renditen, sondern an dem Viertel und seinen Bewohnern interessiert ist und in aller Regel selbst dort wohnt und/oder sein Gewerbe im eigenen Haus betreibt. Auch darauf verwiesen Interviews unter Experten sowohl aus dem Kreis der Haus- und Grundeigentümer als auch aus dem Kreis der Nicht-Hausbesitzer.

Drittens schließlich gibt es eher vorsichtige Hauseigentümer, denen es lieber ist, mit ihren Altmietern einen für beide Seiten tragbaren Preis auszuhandeln, als Gefahr zu laufen, die Wohnung nicht wieder vermieten zu können. Bei ihnen übt die Sorge um fehlende Nachfrage einen mehr oder weniger sanften Druck in Richtung almieterfreundlicher Wohnkosten aus.

Drittens werden in den Interviews *Konflikte zwischen Gebietsinteressen und der Positionierung der Stadt* zu diesen Interessen deutlich. Dabei wird von einigen Experten nicht so sehr auf etwaige *problematische* Entscheidungen und Positionen der Stadt Bezug genommen, sondern eher darauf, daß seitens der Stadt in Hinblick auf Sachverhalte, die das Gebiet betreffen, *Positionierungen vermißt werden* und der Stadt vereinzelt sogar Gleichgültigkeit gegenüber den Belangen des Gebietes unterstellt wird.

Forderungen an die Stadt, sich zu positionieren, beziehen sich nicht zuletzt auf das Problem der Verdrängung sowohl von Bevölkerung aus dem Stadtgebiet als auch der drohenden Verdrängung von Gewerbe durch zu hohe Gewerberaumieten. Dazu ein weiter vorn bereits angeführtes Zitat aus einem der Interviews:

Ich ... befürchte, daß von der ursprünglich ansässigen Bevölkerung noch weniger da sein werden als jetzt schon, auch daß sich kleinere Geschäftsleute nicht halten können. Ich frage mich: Wo sollen denn nun die sozial Schwachen bleiben? Wird das die Stadt dem Selbstlauf überlassen? Hier liegt ein soziales Problem mit Sprengstoff, die Stadt muß sich Gedanken machen, wo sollen die vielen Leute bleiben?

Ein weiterer Proband verlangt:

Kleine Geschäftsleute und Gewerbetreibende sollen eine Überlebenschance haben, dazu brauchen sie vernünftige Mieten. Die Kommune muß Weichenstellungen vornehmen, die Stadt muß sich positionieren ...

Viertens zeigen sich *Konflikte hinsichtlich der Planungsansätze und der Planungskultur*. Planungsansätze variieren zwischen einerseits einer weitgehenden Planung sowie der Forderung, das Rahmenplangebiet zum Sanierungsgebiet zu machen, andererseits faktisch überhaupt keiner Planung.

Die Überlegung, das Rahmenplangebiet in ein Sanierungsgebiet zu überführen, geht von den realen Verdrängungsgefahren und dem Bestreben aus, im Rahmen des URBAN-Programms nicht vorhandene Fördermöglichkeiten für Wohnen aus anderen Quellen zu erschließen. Dem steht der Gedanke gegenüber, die endogenen Potentiale des Gebietes wirksam werden und eine gewissermaßen organische Entwicklung von innen her zuzulassen. Ein markantes Argument für diese Position formuliert einer der Experten so:

Große Käseglocke drüber, das Viertel sich selbst entwickeln lassen. Entwicklungen, die von innen kamen, waren für das Viertel immer verträglich. Externe Einflüsse soweit wie möglich ausschalten, also Investoren, Planer usw., eine verträgliche Sanierung ist nötig, der Erhalt der Sozialstruktur - inklusive der Säuer.

Der Zusammenhang zwischen einem solchen Planungsansatz und einer offenen Planungskultur wird in der folgenden Interviewpassage deutlich:

Ich würde gar nichts machen! Ich habe Vertrauen in die Potentiale, die die Leute mitbringen und würde eine bewohnerbezogene Planungskultur entwickeln. Da liegt der große Haken - es ist problematisch, wie es jetzt läuft, es ist eine Planung durch Stellvertreter der Leute - die Planer. Aber sowohl die Oma als auch der Schlucker würden Ideen entwickeln.

In diesen Kontext gehören ebenso Forderungen nach einer weitgehend selbstbestimmten Verwaltung vorhandener Mittel:

Ich würde einem Gremium (Leute aus dem Ortsbeirat, URBAN-Beirat usw.) einen eigenen Haushalt geben, der den jetzigen URBAN-Fonds übersteigt, einen selbstverwalteten Haushalt, der einen sehr hohen Grad an Selbstverwaltung erlaubt, inklusive Qualifizierung der Aktiven. Jetzt geht es schon los: Es gibt mehr und mehr festgefügte Strukturen, Fremdbestimmung gegen selbstbestimmtes Leben.

In der Regel ist die Favorisierung von Nicht-Planung oder zurückhaltender Planung zwar mit offenen "Planungs"ansätzen verknüpft, das aber ist nicht zwangsläufig der Fall. Einer der Experten verbindet eine autoritäre Mittelvergabe mit der weitgehend selbstbestimmten Verfügung über die ausgereichten Mittel:



Ich würde autoritär die vorhandenen Mittel nach bestimmten Richtlinien verteilen, das genossenschaftliche Prinzip fördern, keine Konzentration von Eigentum zulassen. Leben entwickelt sich von alleine. Ich würde auch Neubau zulassen, das gibt eine billigere Bausubstanz, Bürgerinitiativen und Selbsthilfe von unten fördern, genauso Kleinkunst, Kinderläden ...

Der auf weitergehende Planungsmöglichkeiten zielende Planungsansatz schließt eine offene, unterschiedliche Formen der Bürgerbeteiligung einbeziehende Planung zwar nicht aus, schließt sie aber auch nicht zwangsläufig ein und erlaubt ebenfalls relativ autoritäre Planungsvorstellungen. Einer der Experten konstatiert beispielsweise:

Der URBAN-Beirat hat Grenzen, wenn das Volk mitsprechen will, kann ganz Konfuses rauskommen.

Lösungsmöglichkeiten für die *konkreten* Interessenkonflikte, die sich um die jeweiligen, hier umrissenen Konfliktlinien ranken, lassen sich nicht pauschal aus der Analyse heraus entwickeln. Lösungen können nur in der praktischen Arbeit sondiert und gefunden werden - wenn sie im konkreten Fall denn überhaupt vorhanden sind. Das aber wird nur gelingen können, wenn der URBAN-Prozeß durch eine weitgehend offene Planungskultur bestimmt ist.

## 8.2 Exkurs: Wahlbeteiligung und Wahlergebnisse im URBAN-Gebiet 1994

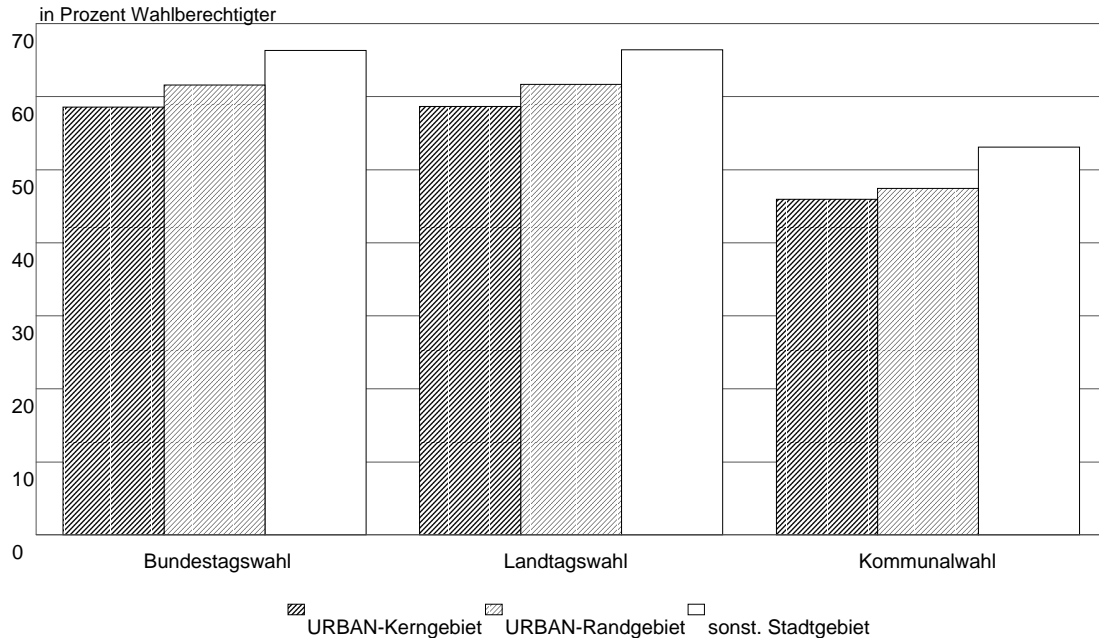
An dieser Stelle sollen Wahlbeteiligung und Ergebnisse der Wahlen 1994 nur kurz und mit Blick auf Besonderheiten des Wahlverhaltens im URBAN-Gebiet angesprochen werden, die zum Verständnis der Besonderheiten des Gebietes überhaupt beitragen können.

So zeigte die Datenanalyse für die Bundestags-, Landtags- und Kommunalwahlen 1994, daß die Wahlbeteiligung bei jeder dieser Wahlen im URBAN-Kerngebiet etwas geringer als im URBAN-Randgebiet und deutlich schwächer als im sonstigen Stadtgebiet war (vgl. Abb. 35). Während der Kommunalwahl lag die Wahlbeteiligung im URBAN-Kerngebiet sogar bei nur gut 45 Prozent.

Eine im Vergleich zum sonstigen Stadtgebiet so deutlich schwächere Wahlbeteiligung muß Ursachen haben, die aus den Wahldaten allerdings nicht erschlossen werden können. Zu vermuten ist, daß die Ursachen sowohl in Besonderheiten der Bevölkerungsstruktur liegen als auch aus besonderen Stimmungslagen zumindest eines Teils der Wählerschaft resultieren. Vorstellbar wäre beispielsweise, daß Resignation, Ohnmachtsgefühle und Gleichgültigkeit bei Wählern Platz gegriffen haben, die sich beruflich perspektivlos wähnen und/oder in finanziell schwierigen Verhältnissen leben.

Besonderheiten bei den Wahlergebnissen zeigten sich - bis auf zwei Ausnahmen - dagegen nicht. Zumindest für CDU, SPD und PDS lagen die Wahlergebnisse bei allen drei Wahlen im jeweiligen Trend für die Stadt Rostock insgesamt.

**Abb. 35: Wahlbeteiligung während der Wahlen 1994  
Stadtgebiete der Hansestadt Rostock**



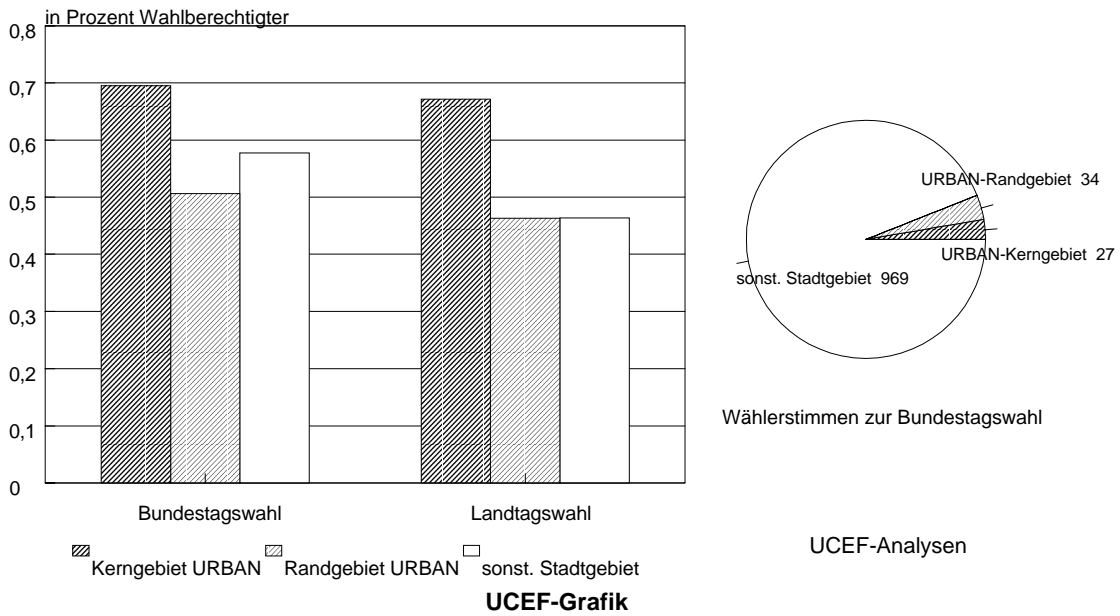
#### UCEF-Grafik

Datenbasis: Eigene Berechnungen auf Grundlage eines Datensatzes des Statistischen Landesamtes Mecklenburg-Vorpommern zu den Wahlen 1994 in Mecklenburg-Vorpommern.

Eine der Ausnahmen ist das Wahlergebnis der Grünen bei Bundestags- und Landtagswahl: Ihr Anteil an allen Wahlberechtigten war zwar relativ gering, aber er lag sowohl im URBAN-Kerngebiet als auch im URBAN-Randgebiet deutlich höher als im sonstigen Stadtgebiet. Das ist offenkundig ein weiteres Indiz dafür, daß sich im URBAN-Gebiet ein spezifisches, wesentlich durch jüngere Leute getragenes, grün-alternatives Submilieu etabliert hat.

Eine zweite Ausnahme betrifft die Wahlergebnisse der Republikaner: Ihr prozentualer Anteil an den Stimmen aller Wahlberechtigten liegt im URBAN-Kerngebiet bei weniger als 0,7 Prozent und ist also fast vernachlässigbar. Insbesondere zur Landtagswahl war er jedoch erheblich größer als im übrigen Stadtgebiet, vgl. Abb. 36. Tatsächlich stehen hinter dieser Prozentzahl lediglich 27 Wähler. Das hier erkennbare rechtslastige Wählerpotential ist also nicht überzubewerten. Angesichts der nicht auszuschließenden Möglichkeit, daß in einem so überschaubaren Stadtgebiet auch kleine Gruppen große Wirkungen erzielen können, wenn sie in besonderen Situationen denn in besonderer Weise aktiv werden sollten, scheint es aber dennoch ratsam, es nicht einfach unbeachtet zu lassen.

**Abb. 36: Wahlergebnisse der Republikaner zu den Wahlen 1994  
Stadtgebiete der Hansestadt Rostock**



Datenbasis: Eigene Berechnungen auf Grundlage eines Datensatzes des Statistischen Landesamtes Mecklenburg-Vorpommern zu den Wahlen 1994 in Mecklenburg-Vorpommern.

### 8.3 Meinungen der Experten zum URBAN-Planungsprozeß

Sehr differenziert sind die Meinungen der Experten zum URBAN-Planungsprozeß selbst, wobei sich hier - naturgemäß - die unterschiedlichen Haltungen zur Offenheit der Planungskultur bemerkbar machen.

Letztlich bewegen sich die Meinungen zwischen zwei Polen. Der eine Pol ist dadurch charakterisiert, daß das Bemühen der URBAN-Geschäftsstelle um Öffentlichkeit ohne weiteres anerkannt und gewürdigt wird. So etwa mit der Feststellung

Die URBAN-Geschäftsstelle war von Anfang an um Öffentlichkeit bemüht. Es wurde eine Vertretung der am meisten betroffenen Gruppen eingerichtet, die hat zwar kein Entscheidungsvotum, aber Mitspracherecht - für die kurze Laufzeit kann kein riesiges Entscheidungsgremium konstituiert werden. Mitspracherecht haben auch Ämter und die Projektleitungsgruppe.

Auf der anderen Seite wird fehlende Öffentlichkeit und zum Teil selbst mangelndes Interesse der Stadt reklamiert, Entscheidungsprozesse zumindest durchschaubar, geschweige denn beeinflussbar werden zu lassen. Beispielhaft dafür ist die folgende Meinung eines der Experten:

Mein Eindruck ist, daß sich die Stadtväter nicht für unseren Stadtteil interessieren und daß URBAN wenig daran ändern kann. Ich habe das Gefühl, es wird ganz woanders entschieden, der Ortsbeirat wird gar nicht gefragt, er ist höchstens dazu da, schon Entschiedenenes abzusegnen.

Zwischen diesen beiden Polen sind sehr unterschiedliche Auffassungen zu finden, hinter denen unübersehbar jeweils unterschiedliche Erfahrungen stehen. Sie sollen hier nicht ausführlicher interpretiert werden, zumal sie für sich selbst sprechen. Das Anliegen, diese Erfahrungen und Sichtweisen vorzustellen und dabei die Stimme der Probanden selbst auch unkommentiert zu Gehör zu bringen, scheint, wenn man die Meinungen einmal zur Kenntnis genommen hat, aber alles andere als müßig:

URBAN ist für mich relativ durchschaubar, wegen der Nähe zum Projekt, aber Transparenz verlangt Informationen, und die fließen zu kurzfristig und sind zu wenig, alles ist noch zu dilettantisch, nach der Beiratswahl hat man nichts mehr gehört bis zur nächsten Einwohnerversammlung Monate später.

Einflußmöglichkeiten gibt es durch den URBAN -Beirat, die Bürgerschaft, durch Experten, Ämter. Die Öffentlichkeit hat keinen Einfluß, wer Interesse hat, muß hingehen und fragen.

Es ist nicht durchschaubar, unendlich viele Behörden spielen mit, wir verstehen ja vieles selbst nicht mehr.

Projektanträge laufen über die Geschäftsstelle, die Anträge werden beraten, Beschluß über Projekte fällt im Lenkungsausschuß, dort läuft das Gleiche ab, von da geht es nach Schwerin. Der Beirat hat keinen Einfluß auf die Grundstrukturen der Mittelvergabe, und es ist nicht durchschaubar, was in Schwerin läuft.

Es läuft alles noch ziemlich durcheinander, obwohl ich viel Einblick habe, weiß ich vieles nicht. Die Ursachen? Weil wohl Unsicherheit da ist, auch ein Spannungsfeld mit Schwerin, eine gewisse Scheu, Öffentlichkeitsarbeit zu machen. Ansonsten ist die Geschäftsstelle überlastet mit Verwaltungsarbeit. Je sicherer die URBAN-Strukturen werden, um so besser wird es mit der Öffentlichkeitsarbeit.

Es ist nicht durchschaubar. Es ist unverständlich, daß Mitarbeiter ohne ausreichende Fachkompetenz derartige Entscheidungsbefugnisse haben.

Viele sehen doch gar keine Chance, Einfluß zu nehmen, einzelne mit genügend Selbstbewußtsein schon, die Masse hat andere Probleme - Arbeit finden, Miete bezahlen. Wer sozial abgesichert ist, kann sich Gedanken machen. Umfragen sind wichtig, damit geplante Vorhaben nicht so daneben liegen, vor allem dann, wenn es um viel Fördermittel geht.

Sie sagen immer, man kann in die Geschäftsstelle gehen und sich informieren, aber wer tut das schon?! Sie sollten schon öffentlich informieren, z.B.: 'Die Waldemarstraße 16 ist gekauft worden, das und das ist geplant.' Das wissen die Leute aber nicht, das geht nur über Buschfunk. Ein Beispiel ist auch ... (anderes Projekt). Der Rücklauf zu den Massen ist nicht so, das geht auch nicht über den Sender, hier sind alle nicht verkabelt. Dann, großes Rätselraten: Im Hansaviertel wurden Gehwege gemacht, aber was ist hier in nächster Zeit zu erwarten?, das müssen die Leute wissen, sie würden sich selber einbringen, das würde die jungen Leute vielleicht auch weniger böse sein lassen.

#### **8.4 Bürgerbeteiligung - Meinungen und Perspektiven aus Sicht der Bevölkerung**

Was die Zukunft bringt, hängt nicht allein davon ab, was Eigentümer und Stadtplaner mit dem Viertel vorhaben, sondern auch davon, wie die Bewohner selbst die Zukunft des Viertels mitgestalten. Welche Möglichkeiten und Chancen zur Mitbeteiligung auf Aufwertungsprozeß sehen nun die Bürger selbst?

Die Antworten auf die Fragen, wo man im Viertel seine eigenen Interessen einbringen kann und welche Möglichkeiten zur Mitbestimmung man sieht, sind zunächst ernüchternd. In der Mehrzahl herrscht zunächst Ratlosigkeit (*„Ich wüßte gar nicht, wohin ich mich da wenden*

sollte“), denn über diese Frage scheinen sich bisher die wenigsten Gedanken gemacht zu haben bzw. gehen sie von vornherein von einer Ohnmacht gegenüber „denen da oben“ aus.

„Frage: *Kennen sie Möglichkeiten der Mitgestaltung?* Antwort: *Nein, wüßte ich nicht. Bürgerhaus vielleicht? Ich hab hier drüben auch schon immer geguckt, hier drüben dieses Bürgerhaus, aber da läuft wohl auch kaum etwas, oder?*“ (60 Jahre, weiblich)

„*Ich kenne hier gar keine Möglichkeiten. Das sieht sehr mager aus. Man kann z.B. auf den städtischen Anzeiger achten, wo die offiziellen Ankündigungen drinstehen, was z.B. an Sitzungen anliegt. Oft erfährt man aber erst von vielen Dingen, wenn sie schon entschieden worden sind.*“ (26 Jahre, männlich)

Als spezifische Einrichtung, der man noch am ehesten zutraut, etwas für das Viertel zu tun, wird spontan dann allerdings sehr häufig URBAN genannt. Das URBAN-Projekt ist einem Großteil der Bewohner inzwischen durchaus ein Begriff.

„*Mir fällt jetzt nur URBAN ein, wo man sich an der Gestaltung des Viertels beteiligen kann.*“ (40 Jahre, weiblich)

Daneben werden dann noch das Ortsamt bzw. der Ortsbeirat, die politischen Parteien, die Kirche, der URBAN-Beirat sowie die Schaffung von Öffentlichkeit über Leserbriefe genannt. Das Bürgerhaus als geplante Schnittstelle zur Bevölkerung im Wohngebiet ist hingegen fast keinem während der Befragung (Mitte Nov. '96 bis Ende/Mitte Feb. '97) bekannt gewesen. Die Einwohner kennen diese Einrichtungen zwar, haben aber nur sehr wenig Bezug dazu, d.h. sie nutzen sie kaum. Eine besondere Vorstellung über die Rolle von URBAN haben z.B. die wenigsten.

„*Ich kenne nur die URBAN-Geschäftsstelle, wo man Anträge stellen kann. Konkret wüßte ich weiter nichts. Über URBAN habe ich eine Broschüre wo drinsteht, was die machen. Aber wahrscheinlich geht es dabei mehr um Gewerbetreibende oder Projekte von irgendwelchen Vereinen.*“ (31 Jahre, weiblich)

Mitunter gibt es informelle Kontakte, vor allem bei den Stammbewohnern, d.h. man kennt einzelne Personen, die in diesen Einrichtungen arbeiten, und man tauscht sich ansonsten gelegentlich mit Bekannten und Mitbewohnern über das aus, was von diesen Einrichtungen nach außen dringt. Ein echtes Bewußtsein, durch URBAN oder andere Einrichtungen mit in den Prozeß der Stadtteilentwicklung einbezogen zu sein, hat keiner der Befragten.

Weil die meisten bisher keinen oder nur wenig Kontakt mit den Einrichtungen hatten, sehen sie sich auch außerstande, konkret den Nutzen der verschiedenen Einrichtungen einzuschätzen. Mit dem URBAN-Projekt verbinden sie immerhin überwiegend die Hoffnung auf eine positive Wirkung auf den Stadtteil. Somit existiert ein deutlicher Vertrauensvorschuß in der Bevölkerung. In Einzelfällen scheint dieser Vertrauensvorschuß allerdings schon verspielt zu sein, indem vielleicht zu hohe Erwartungen im konkreten Fall enttäuscht wurden. So werden Beispiele direkter Kontakte mit der Geschäftsstelle genannt, in denen die Enttäuschung darüber zum Ausdruck kommt, daß die Mitarbeiter der Geschäftsstelle sich nicht genügend um die Einzelfälle gekümmert haben („*Es hapert deutlich an der Professionalität bei diesem*

*Projekt*). Solche Fälle sind sicherlich kaum zu vermeiden, sie werden nur dann zum Problem, wenn über den „Buschfunk“ dies als Image von URBAN verbreitet wird. Dann besteht die Gefahr, daß auch bei nur wenigen *negativen Multiplikatoren* der bisher noch gute Ruf und damit die Akzeptanz der Bewohner schwindet.

Bei der insgesamt überwiegenden positiven Nutzenabschätzung wird insbesondere auf die verhältnismäßig großen finanziellen Möglichkeiten von URBAN abgehoben, die Realisierungsmöglichkeiten für ansonsten nicht durchsetzbare Projekte auf verschiedenen Gebieten verspricht. Die Erwartungen der Bewohner lassen sich zusammenfassen als: Förderung und Erhalt von Kleingewerbe, Ansiedlung sozialer Einrichtungen für Jugendliche und alte Menschen und insgesamt die Möglichkeit, trotz Sanierung die Entmischung der Bevölkerung zu bremsen. Außerdem können Experimente gewagt werden, wie beispielsweise die zeitweise Einrichtung von einer oder zwei Spielstraßen mit starken Beschränkungen des Individualverkehrs, wie einige Befragte sie massiv fordern.

Hinsichtlich einer aktiven Mitwirkung der Bürger an der Stadtteilentwicklung nimmt aber der überwiegende Teil der Befragten eine eher abwartende und skeptische Haltung ein.

*"Ich bin skeptisch, was die Einrichtungen bringen. 'Die da oben' machen doch, was sie wollen. Auch wenn sie Mist bauen, können sie das vertuschen. Vorschläge aus der Bevölkerung kosten doch eher Geld, als das sie etwas einbringen. Das stößt dann auf wenig Gehör. Sie versuchen aber den Eindruck zu erwecken, das sie interessiert sind an solchen Vorschlägen, aber es passiert dann wenig."* (41 Jahre, weiblich)

Andererseits findet sich prinzipiell durchaus die Überzeugung, daß man sich nicht nur auf das Beklagen einer unbefriedigenden Situation beschränken darf. Letztlich kann auch eine finanziell gut ausgestattete Institution wie URBAN nur erfolgreich und bedarfsgerecht arbeiten, wenn die Bürger sich selbst einbringen.

*"URBAN ist sicher kein Allheilmittel. Die Bürger müssen selbst dafür sorgen, daß etwas passiert. Mindestens ihre Meinung müssen sie deutlich sagen. Wie soll sie sonst berücksichtigt werden? Sonst heißt es nachher wieder: Das hat man uns aufgezwungen. Zu allem was in meinem unmittelbaren Bereich passiert, äußere ich mich auch."* (72 Jahre, männlich)

Gefordert wird in diesem Zusammenhang aber besonders eine größere Transparenz über die Aktivitäten von URBAN wie insgesamt über den Prozeß. Die wenigsten wissen etwas genaueres über URBAN, sie haben Zeitungsartikel sowie z.T. das Faltblatt von URBAN zur Kenntnis genommen, ein tieferer Einblick in die Zusammenhänge und vor allem die Planungen hat kaum jemand („*Ich kann die Aussichten und Ziele von URBAN nicht ausreichend gut einschätzen*“).

*„Die Öffentlichkeitsarbeit wäre da zu verbessern. Ein Stadtplaner könnte z.B. einmal öffentlich erklären, was alles passieren soll. Es wird einfach zu wenig publik gemacht, was die Arbeit dieser Institutionen betrifft. Es wäre z.B. eine Möglichkeit, was die KTV jetzt betrifft, eine Ausstellung in der Kirche oder einem ähnlichen Raum macht zum Thema: Was wird aus diesem Stadtviertel? Was ist geplant?“* (41 Jahre, weiblich)

Ein Grundsatzinteresse am Engagement in welcher Form auch immer war bei den befragten KTV-Bewohnern fast durchgängig vorhanden und auch die Notwendigkeit dazu wird anerkannt. Der Mangel an konkretem Engagement wird dabei nicht nur mit den fehlenden strukturellen Möglichkeiten dazu begründet, sondern auch damit, aufgrund der persönlichen Situation wenig Gelegenheit dazu zu haben. D.h. durch Beruf oder Studium zeitlich gebunden zu sein, durch regelmäßige Freizeitaktivitäten sich nicht noch weiter engagieren zu können, o.ä. („*Ich habe mir vorgenommen, zu den Einwohnerversammlungen zu gehen. Bisher konnte ich zeitlich nicht*“).

„*Strukturen von Bürgerbeteiligung wie z.B. Bürgerversammlungen auch im Rahmen von URBAN finde ich sehr gut. Es müßte noch mehr engagierte Menschen geben. Aber ein Großteil der Bevölkerung, von dem ich mich gar nicht ausschließen will, ist zu sehr mit ihrem eigenen Leben beschäftigt*“. (34 Jahre, weiblich)

Schließlich wird auch angeführt, daß Bürgeraktivitäten ohnehin keine Aussicht auf Erfolg haben. („*Aber die resignative Haltung: „Dem kleinen Bürgen können sie eh nicht helfen“ ist immer so da*“.) Diese Resignation mündet bei einigen Älteren in eine Haltung allgemeiner politischer Verweigerung aufgrund der Wendeerfahrungen und der Unzufriedenheit mit dem neuen Gesellschaftssystem. („*Solange ich aber Bürger 2. Klasse bin, habe ich kein Interesse daran, mich zu engagieren. .... Ansonsten halte ich mich seit 1990 da raus*“)

Daneben gibt es aber auch eine Reihe von insbesondere Stammbewohnern, die bei ihren Erfahrungen mit dem gesellschaftspolitischen Engagement ansetzen. Sie können sich vorstellen, bestimmte Elemente der früheren Strukturen wieder fruchtbar zu machen.

„*Wo jetzt der Chinese am Kabutzenhof sitzt, da war der Raum der Nationalen Front in der KTV, wo alle möglichen Aktivitäten von der Volkssolidarität, dem demokratischen Frauenbund usw. stattfanden. Da war öfter was los. Wenn es ein konkretes Problem gab, z.B. Bäume zu pflanzen oder Vorgärten gestalten, dann wandte sich der Rat der Stadt an uns und wir holten dort die Interessierten zusammen. Das ist jetzt alles weg, weil die alten Strukturen weg sind. Damit ging das einfach verloren. Die Leute von damals grüßen sich noch heute, aber ansonsten ist nichts mehr. Vielleicht kann der Ortsbeirat in diese Rolle etwas hineinwachsen. Zur Zeit tut er das wohl noch nicht*“. (69 Jahre, männlich)

Die nach der Wende zugezogenen und die jüngeren Leute zeigen hingegen weniger Bereitschaft zum eigenen Engagement, was möglicherweise u.a. auf die noch zu geringe Verwurzelung in der KTV bzw. darauf zurückzuführen ist, daß das Wohnen im Stadtteil für sie ohnehin nur Übergangscharakter hat.

Befragte aus unsaniertem Wohnraum sind hier nicht nur häufiger Stammbewohner, sondern oftmals auch stärker vom Veränderungsdruck betroffen. Sie plädieren häufiger für eine Förderung des Engagements der Bürger. Einige verweisen in dem Zusammenhang auf den nach der Wende gegründeten, inzwischen aber wieder aufgelösten Verein 'Save KTV', dessen Zielsetzung die Erhaltung vom Stadtteil und dessen sozialverträgliche Sanierung war.

Im Zusammenhang mit einer funktionierenden Bürgerbeteiligung stellt sich zwingend die Frage, bei welche Themen und Aufgaben die Bürger aus ihrer Perspektive es für möglich und nötig erachten, selbst gestaltend tätig zu werden.



Vor dem Hintergrund, daß die meisten Befragten eher skeptisch gegenüber den Chancen einer aktiven Bürgerbeteiligung sind, verwundert es nicht, daß nur einem Teil der Befragten zu möglichen Formen der Beteiligung und zu den Aufgabenstellungen spontan etwas eingefallen ist. Viele haben sich augenscheinlich erst beim Interview zum ersten Mal überhaupt mit diesen Gedanken befaßt. Auf konkrete Nachfragen und mit etwas Zeit zum Nachdenken entwickelten die meisten dann aber sehr rasch verschiedene Ideen, was auf ein großes Potential von Phantasie und Kreativität unter den Bewohnern hinweist und zugleich darauf, daß oft nur ein Anstoß genügt, um diese dann freizusetzen.

Die Anregungen und Wünsche der Bewohner beziehen sich dabei weniger auf die „großen“, aber letztlich auch abstrakteren Themen, wie z.B. Maßnahmen zur Erhaltung des sozialen Mix oder die Erhaltung billigen Wohnraums. Im Vordergrund stehen die alltäglichen Probleme im überschaubaren Umfeld, deren Lösungen mit den entsprechenden Konsequenzen abschätzbar sind.

Diese Nahziele und Tätigkeitsbereiche liegen in bisher schon von Bürgeraktivitäten mitgetragenen Bereichen wie Altenpflege oder Nachbarschaftshilfe im weitesten Sinne als soziale Dienstleistungen. Weiterhin gibt es Interesse an Sauberkeit bzw. gegen herumliegenden Müll durch gemeinschaftliche umfeldgestaltende Maßnahmen vorzugehen. Aber auch neue Themen, wie ökologische Verbesserung des Umfeldes, offene Sozialarbeit, Verkehrsberuhigung und ähnliches werden genannt.

*„Eine Organisation der Anwohnerschaft könnte durchaus etwas bringen bei der Verwirklichung von konkreten Nahzielen, die einen überschaubaren Rahmen haben und ebensolchen Zeiträumen umsetzbar sind. Ich denke da z.B. an die Müllcontainerproblematik, die Gestaltung der Vorgärten, Gehwege, Straßenbild usw.“ (38 Jahre, männlich)*

*„Für grundsätzlich möglich anzugehen würde ich z.B. durch die Anwohnerschaft das Problem der Fahrradwege und der Straßen sehen. Da gibt es sicher für die Umsetzung irgendwelche vorgeschriebenen Wege, aber der Druck dafür kann kommen. Dann kann man sich phantasievoll etwas einfallen lassen. So ein Problem muß die Leute direkt betreffen, die Masse muß angesprochen werden. Das geht am besten, wenn es um lokale Nahziele geht, wie z.B. Grünflächen, Café's oder die Organisation von Ausstellungen. Die Frage des Kraftwerks im Überseehafen ist für die Menschen relativ uninteressant.“ (31 Jahre, männlich)*

*„Ziele, die eine organisierte Anwohnerschaft angehen könnte, wären vielleicht die Begrünung des Viertels und die Situation in der Vorgärtengestaltung. Ich könnte mir auch z.B. Kletterpflanzen an den Fassaden vorstellen. Die mangelhafte ökologische Situation wäre gerade für die jüngeren Leute eine Möglichkeit, etwas zu tun. Ich nehme an, daß das viele andere auch so sehen. Bei vielen Dingen müßte natürlich in Zusammenarbeit mit Institutionen geschehen. Man kann ja nicht in den Wald fahren und Bäume hierher bringen.“ (59 Jahre, weiblich)*

Außerdem wird als wichtige Aufgabe die Kontaktpflege der Bewohner untereinander genannt, was durch die schon genannten gemeinsamen Aktivitäten für möglich erachtet wird, aber auch institutionell durch Begegnungsstätten, Straßenfeste und ähnliches unterstützt werden sollte. Der Gedanke bei den Befragten dabei ist, daß sich daraus eine neue Verbundenheit mit dem Stadtteil und ein dementsprechendes Verantwortungsgefühl konstituieren

wird, was dazu beiträgt, z.B. Vandalismus im öffentlichen Raum einzudämmen und allgemein Ordnung und Sauberkeit im öffentlichen Raum zu verbessern.

Zur Umsetzung solcher Ideen fehlen aber bisher die notwendigen Organisationsformen oder überhaupt ein ausreichender Anstoß für die Bürger, sich aktiv in der Prozeß einzubringen. Eine Instanz oder Personen, die solche Anstöße aufnehmen und die Mitwirkung der Bürger koordinieren wären hilfreich. Die existierenden informellen Netzwerke reichen für eine solche Aufgabe nicht aus. Gewünscht werden als erster Schritt vor allem eine organisiert verbreitete Information über die institutionellen und privaten Aktivitäten im Viertel, z.B. Informationstafeln, eine Stadtteilzeitung und regelmäßige öffentliche URBAN-Veranstaltungen, mitunter auch nur zu einzelnen Sachthemen für jeweils Interessierte bzw. Betroffene. Solche Foren, wo die KTV betreffende Planungen vorgestellt und diskutiert werden, könnten dann als „Zündfunke“ für weitere Bürgeraktivitäten dienen. Einige Befragte, die sich schon etwas mehr mit dem Stadtteil und auch URBAN auseinandergesetzt haben, erhoffen sich von der Einrichtung des neuen Bürgerhauses in der Budapester Straße, daß dies zum Kristallisationspunkt für weitere Aktivitäten werden könnte.

*"Eine angemessene Organisationsform wäre z.B., wenn URBAN Anlaufpunkte schaffen könnte und auf direkt in der Umgebung geplante Aktivitäten hinweisen würde. Die Leute müßten konkret angesprochen und nach ihrer Meinung und Mitarbeit gefragt werden. Das könnte z.B. auch über Aushänge im Wohngebiet erfolgen. Dann wird den Anwohnern nicht nur etwas vorgesetzt, sondern es wird dann auch zur eigenen Sache der Bewohner und wird eher akzeptiert. Das klärt die Leute frühzeitig auf."* (72 Jahre, männlich)

Dabei ist es, wenn sich Erfolge einstellen sollen, zum einen wichtig einen langen Atem zu haben und verschiedene Maßnahmen häufiger anzubieten bzw. die Bürger stärker zur Mitarbeit aufzufordern. Denn aus der Anwohnerperspektive wird häufig festgestellt, daß es nicht einfach sein wird, die Passivität zu überwinden und einen solchen Prozeß in Gang zu setzen. („Es müßte noch mehr engagierte Menschen geben.... Aber ein Großteil der Bevölkerung ..., ist zu sehr mit ihrem eigenen Leben beschäftigt.“). Zum anderen muß freilich auch erkennbar sein, daß das Engagement zu konkreten Ergebnissen führen kann. Die Bürger wollen nicht nur etwas *sagen können*, sondern vor allem etwas *zu sagen haben*, mindestens in dem sie betreffenden Bereich, d.h. *selbst* über ihre Angelegenheiten *bestimmen* können. Die immer wieder vorfindbare Ohnmachtshaltung, „*der Bürger kann doch nichts tun*“ und „*die da oben*“ machen ohnehin, was sie wollen, ist ein Ausdruck des Fehlens konkreter Strukturen für eine Bürgermitbestimmung.

Die Interviews lassen erkennen, daß der prinzipielle Wille, sich zu engagieren und vor allem das notwendige Potential an Phantasie und Kreativität unter den Bewohnern im Rahmenplangebiet vorhanden sind. Sie erwarten oder erhoffen u.a. von URBAN, daß eine breitere Bürgerbeteiligung stimuliert und daß erfolgversprechende Formen der Beteiligung geschaffen werden. Informationsveranstaltungen sind für sie eine notwendige Voraussetzung dazu, ersetzen konkretere Formen für Eigenaktivitäten und Entscheidungsfindung durch die Bürger selbst aber nicht. Besonders vor dem Hintergrund der (Selbst-)Einschätzung der Bürger, daß viele schon längst resigniert bzw. genug mit sich selbst zu tun haben, können die von den Befragten genannten „niedrigschwellige“ Angebote, wie Stadtteilzeitung, regelmäßige Diskussionsforen und Aktionen zur Stärkung des Zusammengehörigkeitsgefühls die Mitwirkung

initiieren. Jedoch müssen auch beispielhafte Formen der Interessenartikulation und -durchsetzung gefunden werden. Wird durch entsprechende Transparenz und Öffentlichkeit erkennbar, daß in exemplarischen Mitwirkungsformen persönliches Engagement einen subjektiven Sinn macht, sei es, weil die Aufgabe zur Zufriedenheit aller gelöst wurde oder sei es, weil die Erfahrung des Mitmachens, des Freisetzens von eigener Kreativität, bereits Erfolg genug war, dann kann sich daraus eine Breitenwirkung ergeben.

## 9. Zusammenfassung und Handlungsempfehlungen

Die Hansestadt Rostock hat im Rahmen der europäischen Gemeinschaftsinitiative URBAN finanzielle Mittel eingeworben, die zur Förderung sozialer, wirtschaftlicher, arbeitsmarktpolitischer sowie ökologischer Anliegen im URBAN-Rahmenplangebiet, einem Teil der Kröpeliner-Tor-Vorstadt, genutzt werden sollen. Träger der Maßnahmen ist die Stadt, die mit der Einrichtung einer URBAN-Geschäftsstelle die Steuerungsaufgabe institutionalisiert hat.

Hinter den Bemühungen um Revitalisierung der Kröpeliner-Tor-Vorstadt steht einerseits das Interesse der Stadt am Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Viertels. Andererseits gilt die Aufmerksamkeit ebenso der Bewahrung der sozio-demographischen Strukturen der ansässigen Bevölkerung und des Stadtteilmilieus.

Die Revitalisierung eines Stadtviertels ist allerdings ein komplexer Vorgang, denn die einzelnen Faktoren sind eng miteinander verflochten und man einen Faktor nicht verändern, ohne einen Einfluß auf einen anderen Faktor zu nehmen. Deshalb erweist sich die planerische Steuerung als schwierige Gratwanderung zwischen sich widersprechenden Anforderungen und Ansprüchen. Wirkungsvolle Eingriffe in den Prozeß bedürfen mithin einer möglichst genauen Kenntnis der gegebenen objektiven Bedingungen, subjektiven Interessen und Erwartungen und der jeweiligen Wechselwirkung der einzelnen Faktoren. Die hier vorgelegte Sozialstudie dient dem Ziel, Informationen über wesentliche Einflußfaktoren auf den Revitalisierungsprozeß zu gewinnen.

Untersucht wurden:

- das Wohnraumangebot im Rahmenplangebiet einschließlich der Eigentumsstrukturen und des Sanierungsfortschritts,
- die Sozialstruktur der Wohnbevölkerung,
- sozialräumliche Prozesse im Rahmenplangebiet,
- die Interessen, Erwartungen und Handlungspotentiale der Bewohner
- das Wohnmilieu als spezifischer Lebenszusammenhang im Stadtviertel.

Die einzelnen Befunde der Analyse können Erkenntnisse darüber liefern, welche Entwicklungstendenz der Aufwertungsprozeß im Rahmenplangebiet im Spannungsfeld zwischen „Gentrification“ und „incumbent upgrading“ nimmt und welche Schlußfolgerungen sich daraus für das Handeln von URBAN ergeben. Dazu müssen die Befunde in Beziehung zu den in der Einleitung aufgeführten theoretischen Annahmen über die jeweiligen Wirkungszusammenhänge gesetzt werden.

Im Ergebnis der Sozialstudie können zusammengefaßt zunächst als Besonderheiten des Rahmenplangebietes folgende Faktoren genannt werden:

- die besondere städtebauliche Eigenart des Gebietes als Rostocks einziges zusammenhängendes gründerzeitliches Stadtviertel (gründerzeitliche Struktur und Ästhetik).
- die Spezifika des Wohnraumangebotes in Form von:
  - überwiegend kleinen Zweiraumwohnungen

- vielen preiswerten un- und teilsanierten Wohnungen
- eine weitgehend heterogene Eigentümerstruktur, die zum einen durch Streubesitz der WIRO und zum anderen durch eine Vielzahl von (oft ansässigen) Privateigentümern geprägt ist.
- in demographischer und sozialer Hinsicht ist das Viertel über eine, auch andere Stadtteile Rostocks prägende, Heterogenität der Bevölkerung hinaus, durch folgende Besonderheiten geprägt:
  - es wohnen überdurchschnittlich viele junge ledige Erwachsene zwischen 20 und 34 Jahren im Viertel,
  - die Ein- Zweipersonenhaushalte dominieren
  - beim Haushaltstyp dominieren Alleinstehende und Paarhaushalte, nur jeder fünfte Haushalt beherbergt eine Familie mit Kindern
  - es wohnen überdurchschnittlich viele einkommensschwache Personen im Rahmenplangebiet, zu denen neben vielen Arbeitslosen und Sozialhilfeempfängern auch viele Studenten zu zählen sind
  - es wohnen nur noch wenige „Stammbewohner“ im Rahmenplangebiet, die Mehrzahl der Bewohner ist in den letzten 20 Jahren zugezogen, 43% in den letzten sechs Jahren. Die Fluktuation war und ist relativ hoch.
- angesichts der vorgefundenen Sozialstruktur und der historischen Entwicklung des Viertels in den letzten 25 Jahren ergibt sich die Schlußfolgerung, daß das Viertel zu einem spezifischen „Familiengründungsquartier“ der Stadt geworden ist. Überwiegend ledige junge Erwachsene ziehen in die kleinen Wohnungen im Viertel, gründen hier eine Familie und ziehen dann in andere Stadtviertel in größere Wohnungen. Das Rahmenplangebiet hat damit eine besondere Funktion für die Stadt, was für Großstädte nicht untypisch ist.
- über die einzelnen Besonderheiten der baulichen Eigenart und der Sozialstruktur hinaus schlägt sich der Zusammenhang von Lage, Bebauung, Bevölkerungsstruktur, Funktion und Beziehungen der Menschen untereinander in einem spezifischen Wohnumfeld nieder, das als ambivalentes „großstädtisch-dörfliches Milieu in fußläufiger Distanz zur City“ beschrieben werden kann.

Um diese Besonderheiten zu erhalten, sollten folgende Zusammenhänge bedacht werden. Man geht allgemein davon aus, daß ein grundlegender Zusammenhang der einzelnen Faktoren zunächst über den Markt und seine Mechanismen hergestellt wird. Ein Markt funktioniert nach dem Prinzip von Angebot und Nachfrage. Also ist eine notwendige Voraussetzung für „Gentrification“, d.h. der Verdrängung der ansässigen Wohnbevölkerung durch „Invasoren“ aus anderen sozialen Schichten, zunächst das Vorhandensein einer (quantitativen und qualitativen) Nachfrage nach und eines Angebotes von entsprechend hochwertigem Wohnraum. Die Befürchtungen hinsichtlich der Entwicklung laufen schließlich darauf hinaus, daß durch die Sanierungsaktivitäten in der KTV dieses Angebot geschaffen wird.

Über die *Quantität* der Nachfrage in Rostock können keine gesicherten Angaben gemacht werden. Hier kann nur die Vermutung aufgestellt werden, daß sich in Rostock, angesichts

der momentanen und sicherlich auch in den nächsten Jahren weiterhin vorherrschenden relativ ungünstigen wirtschaftlichen und soziale Lage in der Stadt (wenig Industrie, wenig hoch bezahlte Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich, eine hohe Zahl von Arbeitslosen usw.), kaum ein Nachfragepotential entwickeln wird, das ein Angebot von 3.500 hochwertig sanierten Wohnungen in der KTV abdecken könnte.

Immerhin ist feststellbar, daß in Hinsicht auf den Prozeß der „Gentrification“ offensichtlich die erste Phase bereits eingesetzt hat, indem man deutlich eine Gruppe von „Pionieren“ und auch schon „Gentrifiern“ identifizieren kann.

Eine gewisse Nachfrage ist also vorhanden, es bleibt aber die Frage, ob das Angebot im Rahmenplangebiet insgesamt den Qualitätsansprüchen der Nachfrager entspricht. Über Ansprüche von Nachfragern wurde empirisch nichts in Erfahrung gebracht, es wird nur Bezug genommen auf Erfahrungen aus anderen Untersuchungen.

Der Befund hinsichtlich des Wohnraumangebots im Rahmenplangebiet ist zunächst, auf der Ebene der reinen Wohnraumstruktur, daß im Verhältnis zu Rostock insgesamt überdurchschnittlich viele Kleinraumwohnungen (zwei Zimmer) vorhanden sind, während es nur wenige größere, u.a. für die Bedürfnisse von Familien mit mehr als einem Kind bzw. mit Kindern im Jugendalter zugeschnittene Wohnungen gibt. Bleibt diese Struktur auch nach einer Sanierung der Gebäude grundsätzlich erhalten, stellen die Wohnungen im Rahmenplangebiet nur ein begrenztes Angebot dar, d.h. sie sind überwiegend nur für bestimmte soziale Gruppen attraktiv, nämlich vor allem für Alleinlebende und Paare.

„Gentrifier“ setzen sich nach Erkenntnissen anderer Untersuchungen hauptsächlich aus diesen Gruppen zusammen, wo sie als Singles und DINKs erscheinen. Prinzipiell spricht das Angebot diese Nachfragegruppe also an. Zugleich ist aus der Literatur aber auch bekannt, daß „Gentrifier“ oft einen großen Platzbedarf und ein gewisses Repräsentationsbedürfnis nach außen haben. Unter diesem Aspekt ist das Wohnraumangebot in der gegenwärtigen Struktur weniger attraktiv für diese Gruppe. Die Wohnungen sind nicht nur von der Zimmerzahl her klein, sondern überwiegend auch in der Wohnfläche. Für Singles mögen viele Wohnungen noch ausreichend attraktiv sein, für DINKs kommt nur das kleine Segment der Wohnungen mit drei und mehr Zimmern in Frage.

Wenn das Wohnungsangebot für Singles und DINKs als spezifische „Gentrifier“ nicht ganz so optimal ist, so spricht es aber auf jeden Fall jene Alleinstehenden und Paare an, die hauptsächlich im Rahmen biographischer Phasen einen Bedarf in Kleinraumwohnungen haben. Dies sind auf der einen Seite junge Leute, die sich vom Elternhaus lösen und eine eigene Wohnung beziehen wollen, Studenten, die sich während ihres Studiums in Rostock aufhalten usw.. Auf der anderen Seite sind es ältere Leute, deren Kinder inzwischen aus dem Haus bzw. deren Partner verstorben sind und die jetzt eine kleinere Wohnung für den Herbst des Lebens suchen. Hinzu kommen außerdem Geschiedene und Alleinerziehende als soziale Gruppen in spezifischen Lebenslagen sowie Paare, die sich in der Phase der Familiengründung befinden.

Genau von diesen Gruppen wird die Sozialstruktur im Rahmenplangebiet schon heute dominiert, und zwar nicht erst seit 1990 - seitdem allerdings verstärkt durch die Gruppe der Stu-

dentem -, sondern schon seit über 20 Jahren. Insofern entsprechen sich Raumangebot und Sozialstruktur weitgehend, auch das stadtteilspezifische Milieu ist ein Ausdruck davon.

Will man von Seiten der Stadt die vorhandene Sozialstruktur und das Milieu erhalten, dann ist die Voraussetzung dafür zunächst der Erhalt der Vielzahl von Kleinraumwohnungen im Rahmenplangebiet.

**Als Zielorientierung für die Stadt und URBAN sollte daher gelten, dem Stadtviertel keine andere als die vorhandene Funktion (z.B. Familienviertel zu werden) aufzuzwingen, d.h. keine Maßnahmen zu ergreifen oder zu unterstützen, die eine Veränderung der (Größen-)Struktur des Wohnraumangebotes zum Ziel hat.**

Das Ziel sollte nicht sein, den vorhandenen Wohnraumbestand z.B. durch Zusammenlegung von Wohnungen so umzustrukturieren, daß familiengerechte Behausungen entstehen. Aus dem Rahmenplangebiet in diesem Sinne ggf. ein „familienfreundliches“ Viertel machen zu wollen, ist mindestens aus zwei Blickwinkeln kontraproduktiv.

Aus dem Blickwinkel der gegebenen Sozialstruktur und dem damit verbundenen Milieu würde beides zerstört werden: die Sozialstruktur durch Verdrängung der Alleinlebenden und Paare, das Milieu durch diese Verdrängung und das „Eindringen“ von Familien mit anderen Bedürfnissen, Interessen und sozio-kulturellen Ausdrucksformen als dem überwiegenden Teil der gegenwärtigen Wohnbevölkerung.

Aus dem Blickwinkel von „Gentrification“ würde diese durch die Umstrukturierung des Wohnraumes noch befördert werden. Wohnraum zu schaffen, der auch für Familien geeignet ist, heißt nicht, daß dann tatsächlich Familien dort einziehen werden. Eher ist zu vermuten, daß damit Wohnraum geschaffen wird, der für „Gentrifier“ attraktiv wird.

Ein Argument für die Förderung des Zuzugs von Familien besteht zwar darin, daß von Familien ein größeres Maß an Verantwortung nicht nur für sich sondern auch für das Stadtviertel (als Raum, in dem die Kinder heranwachsen) erwartet werden kann. Die Frage ist jedoch, ob dieser Vorteil die anderen Nachteile ausgleichen kann. Möglicherweise läßt sich ein erhöhtes Verantwortungsgefühl für den Stadtteil und das Zusammenleben dort auch schon dadurch erreichen, daß man versucht, den verschiedenen Gruppen im Viertel Mitwirkungsangebote zu unterbreiten. Nicht in Form von Konsumangeboten, sondern in Form von Angeboten, sich (ergebnisorientiert, d.h. mit konkreter Erfolgsaussicht) stadtteilpolitisch zu engagieren, sich Treffpunkte selbst zu schaffen bzw. auszubauen, oder sich sogar eigene spezifische Wohnbedürfnisse im Viertel durch (teilweise) Eigenleistungen selbst zu schaffen. Modelle für letzteres wären Amanda e.V. oder Arche e.V.. Konkret könnten z.B. Häuser aus WIRO-Besitz - wenn sie denn unbedingt verkauft werden sollen - nicht an Privatinvestoren, sondern an entsprechende Initiativen veräußert werden. Mit entsprechender Beratung und organisatorischer Hilfe von URBAN, der WIRO und der Stadtverwaltung könnten Finanzierungsmodelle dafür erarbeitet und umgesetzt werden.

Einfluß auf die Nachfrage haben aber nicht nur die Wohnungen selbst, sondern auch das Umfeld. Nach Einschätzung der Bewohner und Experten hat das Wohnumfeld in der KTV noch erhebliche Mängel, die die Attraktivität des Wohnens für typische „Gentrifier“, aber auch für die gegenwärtigen Anwohner deutlich schmälern. Eine Aufwertung des Wohnumfeldes u.a. durch URBAN hat den Effekt, daß sowohl die Lebensqualität der gegenwärtigen Bewoh-

ner verbessert werden, als auch, daß die Attraktivität für „Gentrifier“ gesteigert und damit ein Prozeß der Verdrängung befördert wird. Umfeldverbesserungen sind zweifellos ein notwendiger Bestandteil der Aufwertung des Stadtteils.

**Angesichts der Zweischneidigkeit dieses Prozesse empfiehlt es sich für URBAN, Maßnahmen zur Umfeldverbesserung nur in enger Abstimmung mit der gegenwärtigen Bevölkerung durchzuführen, d.h. besonders auf ihre Bedürfnisse und Interessen Rücksicht zu nehmen.**

Dies bedeutet, keine allgemein aufwertenden Verbesserungen vorzunehmen, sondern zunächst ganz gezielt die Bedürfnisse der jeweiligen Anwohner zu eruieren. Die Maßnahmen sollten dann mit ihnen zusammen geplant und ggf. sogar mit Unterstützung der Anwohner umgesetzt werden. Dieses Vorgehen fördert die Bindung an das Viertel sowie den Zusammenhalt der Bevölkerung und stärkt zudem das Vertrauen in die Politik und die Verwaltung.

Das wesentliche Problem der Nachfrage besteht nicht nur in der Qualität des Angebotes, sondern im Verhältnis von Qualität und Preis. D.h. die Höhe der Mieten ist ein wesentlicher Faktor der Entwicklung. Ein Befund der Untersuchung ist, daß gegenwärtig die Mieten im Rahmenplangebiet noch sehr weit ausdifferenziert sind, wobei der Schwerpunkt bei Mieten unter 10 DM/qm liegt.

Die Ursachen für dieses breite Mieten-Spektrums liegen im unterschiedlichen Erhaltungs- und Sanierungsgrad der Häuser. Knapp 45% sind unsaniert, 40% saniert bzw. in verschiedenen Stadien teilsaniert. Der Rest steht leer oder befindet sich in Sanierung. D.h. es gibt auf der einen Seite bereits etliche sanierte Wohnungen von mindestens durchschnittlicher oder vielleicht sogar gehobener Qualität, was Ausstattung der Wohnung und Zustand des Hauses betrifft. Andererseits machen aber noch fast die Hälfte des Bestandes weniger gut ausgestatteter Wohnungen in unsanierten Häusern aus.

Die Tatsache der Sanierungsaktivitäten seit 1990 hat sich (markt-)logischerweise bei den Mieten niedergeschlagen, indem einerseits hohen Extremwerte feststellbar sind, andererseits aber auch ein breiteres Mittelfeld von Warmmieten zwischen 10 und 15 DM entstanden ist. Auch bei den sanierten Häusern ist eine breite Streuung der Mietpreise feststellbar, was in erster Linie auf den unterschiedlichen Sanierungsgrad zurückgeht. D.h. Sanierungen sind nicht zwangsläufig mit extremen Mietsteigerungen verbunden, sondern sie haben sich in einer großen Bandbreite zwischen notwendigen Erhaltungsmaßnahmen über Komplettsanierungen und - modernisierungen bis hin zur Luxussanierung bewegt.

Der Effekt der bisherigen Sanierungen ist, daß sich zwar einige als „Gentrifier“ zu bezeichnende Personen im Viertel niedergelassen haben, gegenüber der Zahl der sanierten Wohnungen ist ihre Zahl aber noch sehr gering. Weil auch sanierte Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment angeboten werden, wird der (teil-)sanierte Wohnraum aber ebenso weiterhin von Bewohnern des Rahmenplangebietes bewohnt. Sie sind entweder aus unsanierten in sanierte Wohnungen gezogen, oder ihre alte Wohnung wurde saniert. Ebenso haben sich Studentenhaushalte als Wohngemeinschaften, Paare oder Alleinstehende in sanierten Wohnungen angesiedelt. Ein Großteil der eingesessenen Bewohner sowie zuge-



zogene Durchschnittsbürger und ebenso „Pioniere“ können sich sanierten Wohnraum also durchaus noch leisten.

Der Grund für diese Differenziertheit findet sich in den heterogenen Eigentumsstrukturen im Rahmenplangebiet.

Zunächst gehört ein nicht unbedeutender Teil der Häuser der WIRO bzw. wird als Streubesitz von ihr verwaltet. Gerade bei den sanierten WIRO-Häusern ist der Mieterumschlag durch Sanierung nur sehr gering. Als Wohnungsgesellschaft der Stadt ist sie einerseits stärker dem Gemeinwohl verpflichtet als private Unternehmen. Andererseits ergeben sich daraus auch Handlungsmöglichkeiten für URBAN bzw. die Stadt. Das Ausmaß der Sanierung dieser Häuser und entsprechend auch der Mietpreise kann durch die Stadt stärker beeinflusst werden. Da die Stadt selbst keinen Besitz im Rahmenplangebiet hat und auch ansonsten finanziell nicht in der Lage ist, selbst als Sanierer aufzutreten, stellt der Besitz der WIRO ein „Faustpfand“ dar, mit dem die Kommune Einfluß auf die Entwicklung nehmen kann. Sie könnte über die WIRO versuchen, billigen Wohnraum im Rahmenplangebiet zu erhalten. Voraussetzung dazu ist allerdings, daß die WIRO den Verkauf weiterer Häuser in der KTV stoppt und diese damit im kommunalen Einflußbereich beläßt.

**Die entsprechende Empfehlung lautet somit, daß URBAN und die Kommune ihren Einfluß bei der WIRO geltend machen, um den Verkauf weiterer Häuser aus dem WIRO-Besitz an Privatinvestoren zu verhindern. Desweiteren sollte Einfluß auf die Sanierungsaktivitäten der WIRO in der KTV genommen werden, um zu erreichen, daß die Maßnahmen nicht über die notwendige Sanierung der Gebäude hinausgehen und so preiswerter Wohnraum erhalten bleibt.**

Ein weiteres Merkmal der Eigentumsstrukturen ist der ebenfalls relativ bedeutende Teil privater Hausbesitzer, die z.T. selbst im Viertel wohnen. Viele private Hausbesitzer besitzen nicht das notwendige Kapital, um über Erhaltungsmaßnahmen hinaus aufwendige Modernisierungen in ihren Häusern durchzuführen. Manchmal sind sie noch nicht einmal dazu kapitalkräftig genug. Deshalb bleiben ihre Häuser oft un- oder nur teilsaniert. Die Mieten befinden sich dort ebenfalls im unteren Bereich. Letzteres ist für die Vermeidung für Verdrängung auf jeden Fall vorteilhaft, jedoch widerspricht der weiterhin unsanierte Zustand dem allgemeinen Ziel der städtebaulichen Aufwertung. Anders als durch den Erhalt von preiswertem Wohnraum über Sanierungen, die nicht über die notwendige Erhaltung der Häuser hinausgehen, wird es aber kaum möglich sein, die gegenwärtige Sozialstruktur, die stark durch Einkommensschwache geprägt ist, zu erhalten. Die Kommune wird also abwägen müssen zwischen den Interessen an Aufwertung einerseits und am Erhalt der Sozialstruktur und des Milieus andererseits.

Außerdem birgt die Kapitalschwäche die besonders von Hausbesitzern beklagte Schwierigkeit, nicht oder nur sehr schwer an Bankkredite zu kommen, in sich. Hierdurch entsteht die Gefahr, daß die Häuser über kurz oder lang an kapitalkräftige Immobilienfirmen verkauft werden, mit dem Ergebnis aufwendiger Sanierung und erheblicher Mietsteigerungen. Über diesen Umweg könnten sich Verdrängungsprozesse dann doch durchsetzen.

Die Stadt ist wahrscheinlich kaum in der Lage, den kapitalschwachen Eigentümern finanziell zu helfen. Gegebenenfalls sind in diesem Zusammenhang vielleicht Bürgschaften möglich.

**Der Stadt und URBAN ist auf jeden Fall zu empfehlen, die kapitalschwachen privaten Hausbesitzer des Rahmenplangebietes mit allen zur Verfügung stehenden Kräften zu unterstützen, um den „Ausverkauf“ des Gebietes an externes Kapital und damit auch Verdrängungsprozesse zu vermeiden.**

Hilfe für die privaten Hausbesitzer ist von Seiten der Kommune bzw. URBAN vor allem auf der Ebene von Beratung (über Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten, die Organisation von Sanierungen, den Umgang mit Baufirmen/-handwerkern usw.) sowie der Organisation und Koordination von gemeinsam zwischen Hausbesitzern und Mietern getragenen Aktivitäten möglich.

**Aufbauend auf der erkennbar gegebenen Interessenübereinstimmung von privaten Hausbesitzern und Mietern am Erhalt des Viertels in seiner städtebaulichen Struktur und am gemeinsamen Leben und Wohnen im Rahmenplangebiet ist deshalb zu empfehlen, daß URBAN Möglichkeiten initiiert und organisiert, über die ein aktives und enges Zusammenwirken von Eigentümern, Mietern und Kommune bei der Sanierung der Häuser zustande kommt.**

Im Sinne eines „incumbent upgrading“ könnte so zur Aufwertung des Viertels aus eigener Kraft beigetragen werden, und zwar zum Vorteil aller Beteiligten: die Eigentümer könnten ihren Besitz erhalten und aufwerten, die Mieter könnten wohnen bleiben und die Kommune hätte ihre Ziele erreicht und ginge nebenbei als Gemeinwesen gestärkt aus dem Prozeß hervor. Wichtig wäre es in diesem Zusammenhang, ein entsprechendes Klima im Viertel zu schaffen, nämlich daß sowohl die Mieter wie auch die Hausbesitzer letztlich an einem Strang ziehen. Es sollten Modelle von Zusammenarbeit erarbeitet werden, um Mieter in die Sanierung der Häuser einzubinden - viele haben schließlich schon zu DDR-Zeiten ihre Wohnung modernisiert. Koalitionspartner in diesem Zusammenhang wäre insbesondere das ansässige Kleinhandwerk. Unter Einbindung auch der Gewerbetreibenden könnten über Beratungsangebote hinaus auch Modelle entwickelt werden, Selbsthilfeaktivitäten mit gewerblichen Interessen so zu verzahnen, daß beide Seiten einen Vorteil davon haben.

Insgesamt gehört neben den Hauseigentümern und Mietern selbstverständlich auch das Kleingewerbe im Rahmenplangebiet zu den Zielgruppen der URBAN-Aktivitäten. Dies bezieht sich nicht nur darauf, möglichst der jetzigen Nachfragestruktur im Viertel entsprechendes Gewerbe zu fördern (anstelle von z.B. Edelboutiquen sollte eher einem Copy-Shop der Vorrang gegeben werden), sondern auch darauf, die ansässigen Gewerbetreibenden aktiv in den Aufwertungsprozeß mit einzubeziehen. Weitere Ausführungen dazu bleiben aber der Ökonomiestudie vorbehalten.

Ein Teil der Häuser schließlich gehört bereits Firmen, Immobiliengesellschaften o.ä., bzw. kapitalkräftigen Privatbesitzern, die nicht im Viertel und meist auch nicht in Rostock leben. Etliche Häuser sind bereits hochwertig saniert worden bzw. werden zu sehr hohen Mieten angeboten. Dieses Angebot zielt auf eine entsprechend zahlungskräftige Nachfrage, die, wie die Sozialstrukturanalyse zeigt, im Rahmenplangebiet nur sehr begrenzt vorhanden ist. Beim Fortschreiten dieser Entwicklung, die sich mit Sicherheit beim Verkauf weiterer Häuser aus dem WIRO-Besitz und von privaten Besitzern ergibt, muß es zwangsläufig zur Verdrängung

der bisherigen Bevölkerung kommen. Die aus verschiedenen Blickwinkeln durchgeführten Abschätzungen ergeben, daß beim Anstieg der Mieten auf ein hohes Niveau von 15 DM/qm warm und mehr mit großer Wahrscheinlichkeit mindestens 40% der gegenwärtigen Mieter aus dem Viertel verdrängt werden würden. Ob bei dieser Eigentümergruppe ähnliche Chancen zur fruchtbaren Zusammenarbeit bestehen, wie prinzipiell im Falle der WIRO oder wahrscheinlich bei den ansässigen Privatbesitzern, muß bezweifelt werden. Weil bei diesen Besitzern der konkrete persönliche Bezug zum Viertel fehlt, dürften hier eher Kapitalverwertungs- oder ggf. Abschreibungsinteressen eine Rolle spielen.

Die Handlungsmöglichkeiten der Kommune sind hier noch begrenzter als in den anderen Fällen. In der Hauptsache ergeben sich die Chancen aus der konsequenten Ausgestaltung und Anwendung der bereits existierenden Erhaltungssatzung, oder daraus, mit einem größeren Handlungsspielraum das Gebiet zum Sanierungsgebiet mit einer entsprechenden Satzung zu erklären. Beides Satzungsformen bieten Eingriffsmöglichkeiten der Kommune, indem gewisse Verfügungsrechte der Hausbesitzer eingeschränkt werden können und ein größeres Maß an Planung möglich wird. Während die Erhaltungssatzung ein eher „passives“ Instrument ist, bedeutet die Erklärung zum Sanierungsgebiet eine stärker aktive Beteiligung der Kommune am gesamten Prozeß. Notwendig wird allerdings der Einsatz erheblicher finanzieller Mittel, die entweder neu eingeworben oder aus den vorhandenen Mitteln umverteilt werden müßten. Damit diese Instrumente im laufenden Prozeß noch ihre Wirksamkeit entfalten können, bedarf es allerdings einer raschen Entscheidung der Stadt.

**Der Stadt wird empfohlen, sich hinsichtlich einer Ausgestaltung der Erhaltungssatzung bzw. der förmlichen Erklärung des Rahmenplangebietes zum Sanierungsgebiet möglichst rasch zu positionieren, um verbesserte Eingriffsmöglichkeiten in den stattfindenden Aufwertungsprozeß zur Verfügung zu haben.**

Die empfohlenen Maßnahmen in Zusammenhang mit der Eigentümerstruktur haben das Ziel, den bisher noch vorhandenen Bestand an preiswertem Wohnraum wenigstens in wesentlichen Teilen zu erhalten. Angesichts der vorgefundenen Haushalts- und Einkommenstrukturen kann ein Großteil der gegenwärtigen Wohnbevölkerung sich im Viertel nur behaupten, wenn preiswerter Wohnraum erhalten bleibt. Dazu ist es nicht notwendig, an der untersten Grenze des Mietenspektrums anzusetzen, sondern vor allem das mittlere Niveau zu halten, wenn das von URBAN verfolgte soziale Ziel im wesentlichen erreicht werden soll.

Ebenso wie die Struktur der Hausbesitzer ist auch die Struktur der Bewohner des Rahmenplangebietes heterogen. Diese Heterogenität ist charakteristisch für diesen Stadtteil, wie auch für ostdeutsche Wohngebiete insgesamt. Es gibt zwar Konflikte hinsichtlich der Randgruppen, jedoch wird die Heterogenität im Prinzip von den meisten Bewohnern als ein Vorteil des Lebens im Stadtteil eingeschätzt und ihr Erhalt im wesentlichen gewünscht.

Heterogenität bedeutet, daß auf der einen Seite die Chancen, sich auf dem Wohnungsmarkt im Rahmenplangebiet bzw. in Rostock zu behaupten, sehr unterschiedlich verteilt sind. Die ökonomische Situation der Haushalte im Viertel reicht vom einkommensschwachen Sozialhilfeempfänger bis zum einkommensstarken Selbständigen, wobei insgesamt die unteren und mittleren Einkommensgruppen dominieren.

**Vor dem Hintergrund der ungleichen Chancen ist zu empfehlen, Maßnahmen im Viertel zu implementieren, die die ökonomische Situation der dort lebenden einkommensschwachen Gruppen verbessern helfen. Dazu gehören Fortbildung und Umschulung, Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen, gezielte Beratungsaktivitäten sowie sozialpädagogische Betreuungsangebote. Angesichts der unterschiedlichen Problemlagen sind dabei gezielte Einzelprojekte die sinnvollste Variante.**

Mit den Maßnahmen sollte den jeweiligen sozialen Problemlagen und den gruppenspezifischen Bedürfnissen entsprochen werden. D.h. kein allgemeines Angebot an solchen Maßnahmen, sondern deren konkrete Entwicklung zusammen mit den Betroffenen. Dabei sollte darauf geachtet werden, besonders die „Sprachlosen“ anzusprechen und sie in die Maßnahmen einzubinden.

Heterogenität bedeutet auf der anderen Seite aber ebenso Interessenvielfalt. Das gemeinsame Interesse, in diesem Viertel leben zu wollen, bezeichnet nur den kleinsten gemeinsamen Nenner der verschiedenen Interessen. Was darüber hinaus an Interessen artikuliert wird, verweist jedoch auf unterschiedliche Orientierungen, Erwartungen und Handlungsabsichten. Zwar wird nach dem Befund der qualitativen Befragung von der Mehrheit der Bewohner der Fortbestand der sozial gemischten Bevölkerung gewünscht. Der Grund dafür ist, daß man sich damit in einem besonderen Spannungsfeld aus verschiedenen Interessen befindet, was für viele einen besonderen Reiz des Viertels ausmacht. Weil jedoch je nach sozialer Lage und Herkunft letztlich auch unterschiedliche Interessen verfolgt werden, kommt es unweigerlich zu Konflikten zwischen den Bewohnern, besonders in Zusammenhang mit der Aufwertung des Viertels.

Zu den unterschiedlichen Interessen *innerhalb* des Viertels gesellen sich die Interessen der verschiedenen, *am* Rahmenplangebiet Interessierten, wie den externen Eigentümern, den Maklern, der Stadtverwaltung usw.. Damit hat URBAN nicht nur Sachprobleme zu lösen, sondern letztlich auch ein politisches, nämlich verschiedene Interessen zu berücksichtigen und Lösungen für Interessenausgleiche zu finden. Die Lösungen können darin bestehen, daß im Sinne eines demokratischen Diskurses ein Konsens gefunden wird, der für möglichst alle Beteiligten mit Vorteilen verbunden ist bzw. nur verschmerzbar Nachteile mit sich bringt. Sie können aber auch darin bestehen, daß Maßnahmen einfach eingerichtet werden, ohne die Interessen der Wohnbevölkerung zu berücksichtigen. Letzteres wäre akzeptabel, wenn es um einen Minderheitenschutz geht und wenn bei diesem Problem kein Konsens gefunden werden kann. Daher kann diese Art des Vorgehens nur die Ausnahme sein.

URBAN geht mit einem relativ großen Vertrauensvorschuß seitens der Bewohner an die Lösung der Probleme des Stadtteils heran. Es scheint einen weitgehenden Konsens darüber zu geben, daß sowohl das städtebauliche wie auch das soziale Problem im Sinne des Erhalts von beidem gelöst werden. An Detailfragen gibt es zwar - wie sollte es auch anders sein - sehr verschiedene Meinungen, aber grundlegende Unterschiede zeigen sich besonders in den Auffassungen darüber, wie dieses übergreifende Ziel erreicht werden kann. Während die einen erwarten, daß URBAN administrativ agiert, also als Organ der Stadt plant und diese Planungen dann durchsetzt, gehen andere eher von der Erwartung aus, daß der Markt die Dinge schon zur Zufriedenheit aller regeln wird. Eine dritte Gruppe schließlich geht davon aus, daß die Probleme nur in Zusammenwirken aller Beteiligten zu lösen sind.

Die Befunde der Sozialstudie deuten darauf hin, daß der Markt sicherlich einiges regeln wird, aber keineswegs zur Zufriedenheit aller. Ein Markt hat kein soziales Gewissen, er ist nur ein seelenloser Mechanismus, der eine bestimmte begrenzte Aufgabe erfüllt. Der Schutz von sozial Schwachen und von Minderheiten bleibt Aufgabe einer legitimierten Administration sowie der Selbstorganisation der Gruppen. Ohne gezielte Eingriffe in den Markt ist soziale Chancengleichheit also nicht herstellbar, insofern macht die liberale Auffassung für die Lösung der Probleme im Viertel wenig Sinn.

Wenig erfolgversprechend erscheint aber auch der Weg, die Probleme ausschließlich administrativ lösen zu wollen. Dazu fehlen der Stadt zum einen die Möglichkeiten und zum anderen würde sich das kontraproduktiv auswirken. Der Vertrauensvorschuß würde sofort verspielt sein, wenn auch nur eine Maßnahme sich als fehlerhaft erweist. Die Schuldigen, nämlich URBAN und im Hintergrund die Regierenden der Stadt wären sofort identifiziert, weil sie allein die Maßnahme veranlaßt haben. Enttäuschung und noch zunehmende Politikverdrossenheit wären die Folge, eine aktive Mitarbeit der Wohnbevölkerung und anderer Beteiligten wäre dann kaum zu erwarten bzw. zu erreichen. Ein Befund der Untersuchung ist, daß schon jetzt die Distanz zwischen den Betroffenen im Viertel und der Administration sehr groß ist. Auf URBAN werden zwar mitunter große Hoffnungen gesetzt, aber gleichzeitig werden die Aktivitäten auch mißtrauisch beäugt, weil URBAN eine Institution „von oben“ ist.

Den größtmöglichen Erfolg scheint nur die Herangehensweise zu versprechen, bei der die Bürger mit in die Aktivitäten einbezogen werden. Letztlich wird URBAN wahrscheinlich nur dann sozial- und demokratieverträgliche Ergebnisse hervorbringen, wenn es gelingt, diese europäische Gemeinschaftsinitiative zur gemeinsamen Sache der Bewohner des Viertels zu machen. Die schließt neben den Mietern selbstverständlich alle Hauseigentümer und Gewerbetreibenden mit ein.

**Die entsprechende Empfehlung ist, daß URBAN, orientiert am Modell des „incumbent upgrading“, versuchen sollte, eine „Aufwertung von unten“ in Gang zu setzen. Dazu gehört es, nicht nur bekannte Formen der Bürgerbeteiligung und der Kooperation, wie sie ansonsten in Rostock und andernorts praktiziert werden, zu etablieren und auszubauen, sondern auch neue, angepaßte Formen der Beteiligung und der Kooperation mindestens als Experiment zu initiieren und als Maßnahme zu etablieren.**

Aus Sicht der Autoren gibt es dazu keine Alternative, wenn das Projekt URBAN seine Arbeit erfolgreich abschließen will. URBAN bietet in seiner Anlage ja gerade die Möglichkeit dazu, beispielhaft zu demonstrieren, welche Möglichkeiten sich durch intensive Bürgerbeteiligung eröffnen und ebenso, wo ggf. die Grenzen eines solchen Vorgehens sind.

Abschließend bleibt noch zu bemerken, daß die Studie nicht im Vorfeld der URBAN-Initiative, sondern parallel zur bereits begonnenen Arbeit durchgeführt wurde. Es war nicht Aufgabe der Autoren, diese Arbeit zu evaluieren. Es soll aber nicht unerwähnt bleiben, daß etliche Vorschläge und Gedanken, die als Ergebnis der Sozialstudie formuliert wurden, längst zur alltäglichen Praxis der Initiative gehören. Insbesondere wurden Anstrengungen zu einer wei-

tergehenden Bürgerbeteiligung unternommen, die zu ersten positiven Ergebnissen geführt haben und die erwarten lassen, daß dieser Weg erfolgreich fortgesetzt werden kann.

**Literaturhinweise:**

Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen der Hansestadt Rostock 1993:1992 im Überblick, Statistische Nachrichten.

Amt für Statistik und Wahlen der Hansestadt Rostock, Statistische Jahrbücher 1991 bis 1996

Blasius, Jörg (1993): Gentrification und Lebensstile, Wiesbaden

Brody, Richard A. 1978: The Puzzle of Political Participation in America, in: King, Anthony (Hrsg.): The New American Political System, Washington, D.C., 287-324.

Clay, Ph. (1979): Neighborhood Renewal. Middle Class Resettlement an Incumbent Upgrading in American Neighborhoods. Lexington, Mass.

Clay, Ph. (1980): The Reddiscovery of City Neighborhoods. Reinvestment by Longterm Residents and Newcomers. In: Laska, S.; Spain, D. (eds.), S. 13 - 26

Dangschat, Jens S.(1988): Gentrification: der Wandel innenstadtnaher Wohnviertel. In: Friedrichs, J. (Hrsg.): Soziologische Stadtforschung, Sonderheft 29 der Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie, S. 272 - 292

Dangschat, Jens S., Blasius, Jörg (1990): Die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel - Grundlagen und Folgen. In: Dangschat, Jens S., Blasius, Jörg (Hrsg.), S. 11-31

Dangschat, Jens S., Friedrichs, J. (1988): Gentrification in der inneren Stadt von Hamburg, Hamburg

Gerdes, Johann (1995), Zur Sozialstruktur und Wohnbefindlichkeit von WIRO Mietern, Rostock, unveröff. Ms.

Häußermann, Hartmut; Neef, Rainer (Hrsg.) (1996): Stadtentwicklung in Ostdeutschland, Opladen

## Anhang



## **A1 Anmerkungen zur Methode**

Der vorliegende Zwischenbericht dokumentiert die Ergebnisse der empirischen Erhebungen im URBAN-Rahmenplangebiet, die im Rahmen der Erarbeitung einer Sozialstudie für dieses Gebiet zwischen November 1996 und April 1997 dort durchgeführt wurden.

Grundlage der vorgestellten Ergebnisse sind:

- a) eine standardisierte Befragung von 528 Haushalten im Rahmenplangebiet vom November 1996,
- b) eine Analyse von UCEF-Datensätzen zur Einkommenssteuer in Rostock 1991 und 1994 sowie zu den Ergebnissen der Wahlen 1994 in Rostocker Stimmbezirken,
- c) 26 qualitativen Interviews mit Bewohnern des Viertels,
- d) Expertengespräche mit Vertretern von Institutionen und anderen Interessengruppen innerhalb und außerhalb des Rahmenplangebietes,
- e) eine Mieterumschlagsanalyse in sanierten Häusern

### **A1.1 Quantitative Einwohnerbefragung und Auswertung der Befragung**

Die standardisierte Befragung hatte das Ziel, sozialstrukturelle Daten über die Viertelbevölkerung zu ermitteln. Sie wurde als 20%-Stichprobe konzipiert und nach dem Random-Route-Verfahren durchgeführt. D.h. jeder fünfte Haushalt sollte nach einem festgelegten Routen-System befragt werden. Durchgeführt wurde die Befragung durch 20 Interviewerinnen, die im Rahmen einer AB-Maßnahme für das Amt für Statistik und Wahlen tätig sind und die dankenswerterweise für die Befragung vom Amt zur Verfügung gestellt wurden.

Bei korrekter Anwendung garantiert das gewählte Zufallsverfahren i.d.R. eine größtmögliche Repräsentativität, weil die verschiedenen sozialen Gruppen im Prinzip die gleiche Chance haben, befragt zu werden (1:5). Andererseits kann durch kein auf Freiwilligkeit der Antwortbereitschaft beruhendes Befragungssystem eine völlige, d.h. 100%ige Übereinstimmung mit den realen quantitativen Verhältnissen erreicht werden. Dies wäre vielleicht mit einer Zwangsbefragung erreichbar, die, wie die Erfahrungen mit der Volkszählung in den 80er Jahren in Westdeutschland zeigen, allerdings auch nicht mit völliger Sicherheit die exakte Realität abbilden kann. Letztlich zeigen die Befunde einer jeden empirischen Befragungen nur bestimmte Häufigkeiten und Trends an, die man dann vor dem Hintergrund von aus anderen Quellen bezogenem Wissen und allgemeinen Erkenntnissen über den untersuchten Gegenstand interpretieren kann. Ermittelte Zahlen aus quantitativen Befragungen dürfen dabei also weder unterschätzt, noch allzu "wörtlich" genommen, d.h. überinterpretiert werden.

Als repräsentativ kann eine Befragung dann gelten, wenn wesentliche Strukturmerkmale des Samples mit denen der Grundgesamtheit weitgehend übereinstimmen. Stimmen z.B. die Altersstruktur nach Geschlecht und/oder der Familienstand der Befragten mit denen der

Wohnbevölkerung insgesamt in etwa überein, hat man einen richtigen Querschnitt der Bevölkerung erreicht und es besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit, auch bei den anderen Fragestellungen die richtige Verteilung erreicht zu haben und somit die Befunde des Samples auf die Gesamtbevölkerung des Viertels verallgemeinern zu können. Trotz solcher Übereinstimmungen kann es aber dennoch zu Verzerrungen kommen, wenn bestimmte soziale Gruppen systematisch über- oder untererfaßt werden, weil sie überwiegend die Antworten verweigert haben oder weil sie aufgrund unvorhersehbarer Probleme bei der Befragung eine systematisch höhere Chance erhalten, befragt zu werden, als andere Gruppen.

In der Befragung im Rahmenplangebiet treffen nun trotz einer weitgehenden demographischen Repräsentativität sowohl die systematische Verweigerung bestimmter Gruppen als auch eine, allerdings nur vermutete, Übererfassung anderer Gruppen aufgrund unterschiedlich verteilter Chancen zu.

Die Befragung systematisch verweigert haben die Empfänger von Sozialhilfe. Die Zahl der erreichten Haushalte liegt unter zehn und ist somit für die Auswertung nicht valide genug. Diese Ausfälle liessen sich zumindest für die Beantwortung einiger Fragen ausgleichen, indem auf vom Sozialamt zur Verfügung gestellte Daten zurückgegriffen werden konnte. Diese stammen allerdings vom Mai 1996 und sind dementsprechend nicht mehr aktuell, die Zahl liegt möglicherweise inzwischen etwas höher. Bei der Struktur sind keine allzu gravierenden Veränderungen zu erwarten, da eine Längsschnittbetrachtung der Sozialhilfeempfänger für den Zeitraum von Ende 1994 bis Mai 1996 hier auch keine dramatischen Veränderungen erkennen läßt. Hinsichtlich einiger wesentlicher Strukturdaten gibt es bei den Sozialhilfeempfängern also eine ziemlich große Sicherheit.

Die zweite Gruppe der Verweigerer sind die Ausländer, die ebenfalls nur mit einer Handvoll Haushalten vertreten sind. Hier gab es keine Möglichkeit, die Ausfälle durch amtliche Daten zu kompensieren, so daß die Ausländer in der Auswertung nicht berücksichtigt werden konnten. Sie machen allerdings nach amtlichen Quellen auch nur einen sehr geringen Teil der Bevölkerung im Viertel aus, weshalb schon aus datenschutzrechtlichen Erwägungen heraus eine differenzierte Auswertung kaum möglich gewesen wäre.

Die systematischen Verweigerungen sowie eine Vielzahl von - auch nach mehrfachen Versuchen - nicht anzutreffenden Personen sind der Hauptgrund dafür, daß die anvisierte 20%-Stichprobe nicht vollständig realisiert werden konnte. Erreicht wurden etwa 18,5% der Bevölkerung bzw. etwa 17% der (allerdings nur aufgrund der Interviewerprotokolle zu schätzenden etwa bis zu 3200) Haushalte. Die Differenz läßt im übrigen darauf schließen, daß Einpersonenhaushalte wahrscheinlich etwas unterrepräsentiert sind. Der Erfassungsgrad variiert zwischen den Blöcken hauptsächlich aufgrund unterschiedlicher Verweigerungsraten.

Besonders unter Hinzurechnung der Sozialhilfeempfänger und unter Abzug der Ausländer besteht hinsichtlich der Alterstruktur sowie dem Familienstand der Personen dann in der Tat eine hohe Übereinstimmung zwischen der Struktur im Sample und in der Grundgesamtheit. Bedeutende Abweichungen gibt es nur in der Gruppe der etwa 20-30jährigen, die überrepräsentiert sind, sowie bei den 30-40jährigen, die unterrepräsentiert sind.

**Tab. A1: Vergleich der Altersstruktur der Befragten mit der Grundgesamtheit (in Prozent)**

	insg.	<15	15-24	25-34	35-44	45-54	55-64	>64	n/N=
Sample A <sup>1,2</sup>	100,0	12,3	16,2	24,4	11,9	8,5	11,2	15,5	1049
Sample B <sup>1</sup>	100,0	13,7	16,2	25,6	14,1	8,7	9,5	12,2	1395
Grundgesamtheit <sup>1</sup>	100,0	13,8	12,7	29,8	14,2	8,7	9,6	11,2	6146

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

1) Sample und Grundgesamtheit ohne Ausländer, ungewichtet

2) Sample A = Sample der Befragung, Sample B = Sample der Befragung plus Sozialhilfeempfänger

Diese Abweichungen in der Altersstruktur wurden für Zwecke der statistischen Analyse durch entsprechende Gewichtungen ausgeglichen. Zugleich wurde das gesamte Sample jeweils nach zusammengefassten Blöcken (zwei bis vier) auf die Grundgesamtheit hochgerechnet. Die Hochrechnung erfolgte einerseits, um die realen Größenordnungen vor Augen zu haben, andererseits um die zu 100% erfaßten Sozialhilfeempfänger in die Berechnungen einbeziehen zu können. Schließlich sollte durch höhere Fallzahlen ein besserer Datenschutz gewährleistet werden.

Aus dem hochgerechneten Sample ergibt sich dann auch eine relativ gute Übereinstimmung mit der Grundgesamtheit hinsichtlich des Familienstandes der Befragten.

**Tab. A2: Vergleich des Familienstandes der Befragten mit der Grundgesamtheit (in Prozent)**

	Ledig	verheiratet	geschieden	verwitwet	gesamt	N
Sample <sup>1</sup>	52,4	35,0	8,2	4,3	100,0	5942
Grundgesamtheit <sup>2</sup>	50,5	33,8	10,0	5,7	100,0	6130

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

1) Sample ohne Ausländer, gewichtet und hochgerechnet

2) Grundgesamtheit einschließlich Ausländer

Für die deutsche Wohnbevölkerung ist das Sample aus demographischer Sicht also durchaus repräsentativ. Wertet man die Daten aus, so ergeben sich denn auch in vielerlei Hinsicht sehr plausible Befunde. Ein Befund jedoch läßt die *Vermutung* aufkommen, daß das Erhebungsverfahren nicht gleichmäßig im ganzen Rahmenplangebiet mit der gebotenen Sorgfalt realisiert wurde. Näheres dazu wurde bereits in Kap. 4.3.3. ausgeführt.

Die Daten aus der Befragung wurden jeweils im Haushaltskontext erhoben. Dies erlaubt eine doppelte Betrachtungsweise: zum einen haushaltsbezogen und zum anderen personenbezogen. Als Hauptdatensatz wurde eine Personendatei erstellt, die alle etwa 1050 erfaßten Personen (plus Daten über die etwa 350 Sozialhilfeempfänger) enthält. Diese Personendaten ließen sich über die vorhandenen demographischen amtlichen Daten gewichten und hochrechnen. In einer anderen Datei wurden die Haushaltsdaten zusammengefaßt. Diese Daten können allerdings nicht gewichtet werden, da keine Angaben zur tatsächlichen Anzahl der Haushalte und zur Haushaltsstruktur vorhanden sind.

## **A1.2 Methodische Anmerkungen zur Analyse der Einkommenssteuer 1991 und 1994 in Rostock**

Die in die URBAN-Sozialstudie einbezogene statistische Analyse von Einkommenssteuerdaten erfolgte auf Grundlage eines Datensatzes<sup>53</sup>, der UCEF dankenswerterweise von der Oberfinanzdirektion Rostock zur Verfügung gestellt worden war. Die darauf aufbauende Analyse zielte darauf, stadträumliche Entwicklungsprozesse anhand von Einkommensstrukturen und ihrer Veränderung straßenbezogen nachvollziehen zu können<sup>54</sup>. Konkret steht dahinter die für stadtplanerische Überlegungen bedeutsame Frage, ob, inwieweit, in welchen Gebieten und in welchen Zeiträumen die - für ostdeutsche Wohnverhältnisse noch nach der Wende typische - soziale Heterogenität der Wohnbevölkerung aufgebrochen wird und sich eine, stärker durch die Einkommensverhältnisse der Haushalte bestimmte, stadträumliche Umverteilung der Wohnbevölkerung durchsetzt. Dazu kann die Analyse von Einkommenssteuerdaten - trotz methodischer Probleme - eine Reihe von Hinweisen liefern.

Für die Sozialstudie wurde die auf Rostock generell bezogene, ursprüngliche Untersuchung durch eine Analyse der Einkommenssteuerdaten für das URBAN-Gebiet, das Ausstrahlungsgebiet, den übrigen Stadtkern und das sonstige Stadtgebiet ergänzt<sup>55</sup>.

Die für die Jahre 1991 und 1994 zur Verfügung stehenden Datensätze umfassen 1991 knapp 86.000 und 1994 fast 84.000 Rostocker Steuerbürger in jeweils etwa 51.000 Haushalten. Im Jahr 1991 befanden sich darunter 33 Prozent Einpersonenhaushalte, 1994 lag deren Anteil bei fast 35 Prozent.

Die Datensätze liegen für insgesamt gut 500 namentlich aufgeführte Straßen in allen Postleitzahlbereichen vor. Weitere Straßen, in denen weniger als 10 Haushalte Einkommenssteuererklärungen abgegeben hatten, wurden je Postleitzahlbereich in einer anonymisierten Gruppe zusammengefaßt.

Bei der Datenkontrolle zeigte sich, daß die Gesamtzahl der Datensätze weit über der Zahl der tatsächlich erfaßten Straßen lag. Das hatte seine Ursache darin, daß bei der Dateneingabe Namen für gleiche Straßen in unterschiedlicher Schreibweise aufgenommen worden waren. Deshalb war vor der eigentlichen Analyse eine aufwendige Zusammenfassung der Daten für jene Straßen vorzunehmen, die in verschiedener Schreibweise mehrfach auftauchten. Die Berechnung der Einkommensmittelwerte je Haushalt bzw. je Steuerbürger konnte auch in diesen Fällen exakt durchgeführt werden, während die Bestimmung der Standardabweichung der Haushaltseinkommen nur näherungsweise möglich war.

---

<sup>53</sup> Die Daten beziehen sich auf Straßen, in denen mindestens 10 Haushalte Einkommenssteuererklärungen abgegeben hatten. Straßen mit weniger als jeweils 10 erfaßten Haushalten wurden anonymisiert und für jeden Postleitzahlbereich in einem Sammeldatensatz zusammengefaßt. Jeder Datensatz umfaßt Angaben zur Zahl der erfaßten Haushalte und Steuerbürger, zur Summe des in der jeweiligen Straße deklarierten steuerbaren Einkommens sowie Streuungsmaße.

<sup>54</sup> Vgl. die UCEF-Studie "Typologie Rostocker Straßen nach besteuertem Einkommen 1991 und 1994". Sie entstand im Auftrag der Leitstelle für Stadtentwicklung der Hansestadt Rostock.

<sup>55</sup> Straßenbezogene Einkommensdaten zum URBAN-Gebiet finden sich im Datenband

In methodischer Hinsicht ist allerdings schwerwiegender, daß Einkommenssteuererklärungen nicht von allen Haushalten an die Finanzämter gereicht werden. Wenn hier von Haushalten die Rede ist, sind damit also ausschließlich jene Haushalte gemeint, die Einkommenssteuererklärungen abgegeben haben.

Erklärungspflichtig sind zum einen nur Haushalte von einer bestimmten Einkommensobergrenze an, zum anderen Haushalte, die Lohnersatzleistungen u.ä. beziehen. Anzunehmen ist deshalb, daß die Einkommenssteuerdatensätze insbesondere die unteren und die oberen Einkommensgruppen umfassen, also bipolar verteilt sind. Mittelwerte sind in solchen Fällen nur begrenzt interpretierbar. Sie werden hier deshalb immer im Zusammenhang mit der Streuung der Einkommen um die jeweiligen Mittelwerte betrachtet.

Ein weiteres Problem besteht darin, daß die Datensätze sich auf das *steuerbare* Einkommen je Haushalt bzw. je Steuerbürger beziehen. Freibeträge, Werbungskosten usw. gehen in diesen Teil des Einkommens also nicht ein. Da angenommen werden kann, daß Bezieher höherer Einkommen legale Spielräume der Absenkung des steuerbaren Einkommens in der Regel besser nutzen können als Bezieher niedrigerer Einkommen, werden höhere, durch die Haushalte verfügbare Einkommen eher nach unten abgeschätzt sein.

Methodisch von Bedeutung ist außerdem, daß sich haushaltsbezogene Angaben nur auf die Zahl der je Haushalt erfaßten Steuerbürger beziehen. Pro-Kopf-Einkommen, in denen beispielsweise die in den Haushalten lebenden Kinder berücksichtigt werden, stehen deshalb nicht zur Verfügung.

Generell dürfen die Daten also nicht über-interpretiert werden. Dennoch läßt sich erwarten, daß sie Informationen über stadtplanerisch relevante Einkommensdifferenzierungen enthalten.

Sowohl der Datensatz für 1991 als auch der Datensatz für 1994 wurden mittels multivariater Analyseverfahren (Faktoren- und Clusteranalyse) ausgewertet. Hier wird insbesondere auf Ergebnisse der Clusteranalysen zurückgegriffen. Als Variable wurden in den Clusteranalysen jeweils der Mittelwert der Haushaltseinkommen, der Mittelwert des Einkommens je Steuerbürger, der Variabilitätskoeffizient<sup>56</sup> für die Haushaltseinkommen je Straßenzug sowie der prozentuale Anteil der Einpersonenhaushalte an allen Haushalten mit abgegebener Einkommenssteuererklärung genutzt.

---

<sup>56</sup> Standardabweichung dividiert durch den Mittelwert, in Prozent.

### A1.3 Methodische Anmerkungen zur Analyse der Wahlergebnisse 1994

Ein weiterer, in UCEF vorliegender Datensatz enthält die Wahlergebnisse je Stimmbezirk zu den Bundestags-, Landtags- und Kommunalwahlen 1994 in Mecklenburg-Vorpommern<sup>57</sup>. Er

**Tab. A3 : Stimmbezirke des URBAN-Gebietes während der Wahlen 1994 in Rostock**

URBAN-Kerngebiet	URBAN-Randgebiet
84 Am Kabutzenhof 39-46, Borwinstr. 1-20, Borwinstr. 29-34, Budapester Str. 58-67, Budapester Str. 2-28, Doberaner Str. 43b-47, Friesenstr. 1-12, Fritz-Reuter-Str. 53-82, Fritz-Reuter-Str. 9-21a, Gellertstr. 1-14, Margaretenstr. 40-52, Waldemarstr. 39-63	83 Am Kabutzenhof 1-10, Am Kabutzenhof 27-38a, Borwinstr. 21-28, Budapester Str. 72-83, Doberaner Str. 48-68, Elisabethstr. 21-34, Jahnstr. 1-12, Waldemarstr. 30-38  extern: Adolf-Becker-Str. 2-30, An der Elisabethwiese 1-4, Clementstr. 1-6, Lübecker Str. 1-9, Maßmannstr. 3-15, Paschenstr. 1-10, Ratsplatz 1-3
86 Barnstorfer Weg 22-52, Borwinstr. 35-43, Doberaner Str. 13-43a, Fritz-Reuter-Str. 1-8, Kirchstr. 1-7a, Klosterbachstr. 1-21, Leonhardtstr. 1-25, Margaretenstr. 1-12, Margaretenstr. 53-65, Niklotstr. 1-16, Ottostr. 14-18	85 Budapester Str. 29-57, Elisabethstr. 1-20, Fritz-Reuter-Str. 38-52, Ulmenstr. 30-68, Waldemarstr. 14-23  extern: Gewettstr. 1-7, Hansastr. 1-13, Hospitalstr. 1-8a, Kämmereistr. 1-9, Maßmansstr. 19-23
87 Barnstorfer Weg 1-21a, Fritz-Reuter-Str. 22-37a, Margaretenstr. 14-39, Neubramowstr. 1-23, Ottostr. 1-5, Ottostr. 19-29, Schulstr. 1-9, Ulmenstr. 1-29, Waldemarstr. 1-13, Wismarsche Str. 40-73  extern: Am Brink 1-4	88 Ulmenstr. 70-81  extern: Am Röper 1-2, An der Hasenbäk 1-11, Arno-Holz-Str. 1-12, Fahnenstr. 1-9, Hundertmännerstr. 3-6, Kiebitzberg 1-5, Parkstr. 1-11, Parkstr. 51-63, Quartierstr. 1-2, Ulmenmarkt 1-5, Viergewerkerstr. 1-4
	89 Am Kabutzenhof 11-26, Doberaner Str. 95-129  extern: Eschenstr. 1-14, Friedrichstr. 17-22, Kehr wieder 1-8, Lohmühlenweg 1-17, Patriotischer Weg 39-117, Warnowufer 21-53, Windmühlenstr. 1-6a
	90 Doberaner Str. 133-160  extern: Friedrichstr. 1-16, Friedrichstr. 23-41, Gertrudenplatz 1-3, Gertrudenstr. 1-10, Haedgestr. 1-36, Luisenstr. 1-21, Patriotischer Weg 1-38, Patriotischer Weg 119-135, Schröderplatz 1, Warnowufer 2-19, Windmühlenstr. 6b
	91 Doberaner Str. 1-12a, Wismarsche Str. 1-31  extern: Am Vögenteich 22, Feldstr. 1-67, Schröderplatz 3-5, St.-Georg-Str. 62-63, Stampfmüllerstr. 1-44, Wiesenstr. 1-5

<sup>57</sup> Datensatz des Statistischen Landesamtes Mecklenburg-Vorpommern zu den Wahlen 1994 in Mecklenburg-Vorpommern.

wurde zu einer Analyse von Wahlbeteiligung und Wahlergebnissen im URBAN-Kerngebiet, in einem durch angrenzende Stimmbezirke definierten URBAN-Randgebiet sowie im übrigen Rostocker Stadtgebiet genutzt. Wie aus Tab. A2 ersichtlich, ist das URBAN-Kerngebiet durch die Stimmbezirke 84, 86 und 87 bestimmt.

Das URBAN-Randgebiet umfaßt die Stimmbezirke 83, 85, 88, 89, 90 und 91. Zu diesen Stimmbezirken gehören immer auch Straßenzüge, die in das URBAN-Rahmenplangebiet fallen.

In methodischer Hinsicht sind zwei weitere Anmerkungen erforderlich: Erstens beziehen sich Angaben zu den Wahlergebnissen nicht - wie üblich - auf die Gesamtheit der jeweils gültigen Stimmen, sondern auf die Gesamtheit der Wahlberechtigten in dem jeweiligen Gebiet. Diese Bezugsbasis rechtfertigt sich dadurch, daß hier ja weniger die parlamentarische Ebene der Wahlen interessiert als vielmehr der Rückhalt der Parteien in der Gesamtheit der Wahlbevölkerung.

Zweitens wurden die weiter hinten diskutierten Wahlergebnisse in den einzelnen Stadtgebieten nicht etwa durch Durchschnittsbildung der Wahlergebnisse in den jeweils dazugehörigen Stimmbezirken gewonnen, sondern durch Summation einerseits der Wahlberechtigten, andererseits der Wählerstimmen über die Gesamtheit der dazugehörigen Stimmbezirke.

#### **A1.4 Methodische Anmerkungen zur Analyse des Mieterumschlages in sanierten Gebäuden**

Zur Vorbereitung der Mieterumschlagsanalyse wurde eine Begehung des gesamten URBAN-Gebietes durchgeführt. Ihr Ziel bestand erstens darin, sanierte Gebäude adressengenau festzustellen. Zweitens wurden Namen von Mietern registriert, um für eine (eventuelle) postalische Befragung zur Verfügung zu stehen.

Aus der Begehung folgende Aussagen zum Sanierungsstatus der Gebäude resultieren also nicht aus einer *eigenständigen* Untersuchung des Sanierungsstatus. Das ist insofern von methodischer Bedeutung, als zur Vorbereitung der Mieterumschlagsanalyse eine auf Augenschein beruhende, grobe Bewertung der Gebäude als saniert, in laufender Sanierung, (unsaniert) leerstehend oder unsaniert völlig ausreichte. Eine gründlichere Beurteilung des Gebäudezustandes war weder gewollt, noch wäre sie in der zur Verfügung stehenden Zeit und auf diese einfache Weise möglich gewesen.

Durch die Begehung erfaßt wurden knapp 700 Gebäude in allen zum URBAN-Gebiet gehörenden Straßen. Dazu zählen auch einige Büro- oder Firmengebäude. In den das Gebiet begrenzenden Straßen wurden nur die Gebäude auf den zum Gebiet gehörenden Straßenseiten berücksichtigt.

Eine gewisse eigenständige Bedeutung gewinnen die aus der Begehung gewonnenen Daten dadurch, daß damit erstens ein - wenn auch grobes - Urteil über den gegenwärtigen Stand der Sanierungen im URBAN-Gebiet möglich ist. Zweitens stehen andere Daten zur Verfügung, die mit den Sanierungsdaten gekoppelt werden können und weitergehende Aussagen erlauben. Konkret handelt es sich

- a) um eine Liste der Grundstückseigentümer (Stand 4.4.1996), die den Autoren - in Absprache mit der URBAN-Geschäftsleitung - von der Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH zur Verfügung gestellt worden ist. Die Kopplung der Sanierungsdaten mit den Daten zu Eigentümerstrukturen ermöglichte es, den Sanierungsstand von Gebäuden nach Eigentümergruppen zu analysieren.

Außerdem handelt es sich um

- b) straßenbezogene Daten zum besteuerten Einkommen 1994 aus der UCEF-Analyse "Typologie Rostocker Straßen nach besteuertem Einkommen 1991 und 1994". Ihre Kopplung mit den Sanierungsdaten erlaubte es zu überprüfen, ob und inwieweit Zusammenhänge zwischen dem Stand der Sanierung nach Straßen und dem 1994 nach Straßen bestimmten steuerbaren Einkommen bestehen.

Ein Versuch, auch die Daten aus der IfS-Bevölkerungsbefragung mit den Sanierungsdaten - straßenbezogen - zu koppeln, wurde aufgegeben, da in einer Reihe kleinerer Straßen nur relativ wenig Probanden interviewt worden waren.



Für die Mieterumschlagsanalyse selbst wurde auf Grundlage der durch die Begehung gewonnenen Informationen eine Zufallsauswahl aus allen 189 sanierten Gebäuden getroffen, die entweder im WIRO-Besitz oder in der Hand privater Eigentümer sind (Stand 4.4.1996). Ausgewählt wurde jedes zweite Haus.

Die Befragung erfolgte durch mündliche Interviews. Sie wurden mit einer Mietpartei je Haus durchgeführt, die über das Haus insgesamt und über jede der dort wohnenden Mietparteien aussagefähig und aussagebereit war. In einigen wenigen Fällen war keine solche Mietpartei zu finden.

Grundlage der Interviews war ein standardisierter Fragebogen (vgl. Anhang C).

Jeder Teilnehmer an der Befragung wurde auf die Freiwilligkeit der Teilnahme hingewiesen und jedem wurde Anonymität zugesichert. Dennoch war die Teilnahmebereitschaft sehr unterschiedlich. Nicht eben selten waren Fälle einer unfreundlichen und selbst - verbal - aggressiven Ablehnung. Zuweilen schimmerte in der Ablehnung Mißtrauen und der Verdacht durch, daß die Interviewer möglicherweise für eine Immobilienfirma unterwegs seien.

Auswertbare Interviews liegen für 80 Häuser mit insgesamt 536 Haushalten vor. Für diese Häuser stehen u.a. differenziertere Angaben zum Sanierungsstatus<sup>58</sup>, zum Abschlußjahr der Sanierung sowie zu Anzahl und sozialdemographischen bzw. Herkunftsmerkmalen neuer Mietparteien zur Verfügung.

Die mit den Interviews ebenfalls verfolgte Absicht, auch Informationen über die aus dem Haus verzogenen Mieter zu gewinnen, schlug fehl. Die dazu vorliegenden Angaben sind so spärlich, daß sie nicht ausgewertet werden können.

---

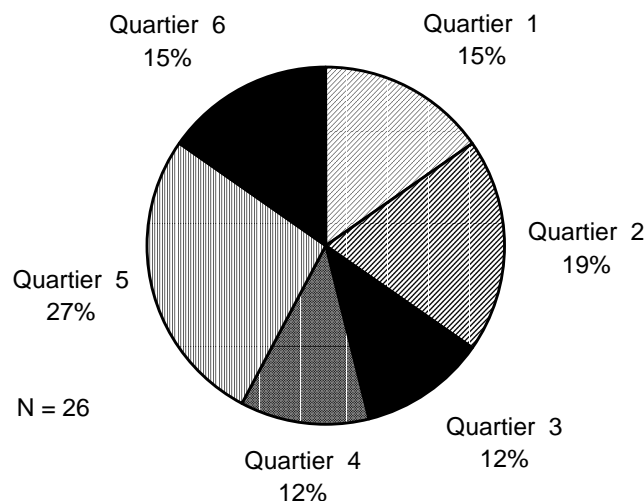
<sup>58</sup> Als weitgehend saniert werden hier Gebäude bezeichnet, in denen in der Regel wenigstens drei der Kriterien Heizung, Sanitär, Dach, Fassade, Fenster, elektrische Leitungen gleichzeitig erfüllt waren. In Häusern, die hier als teilsaniert klassifiziert wurden, wurden insbesondere Fenster und zumeist auch die Heizung erneuert.

### A1.5 Methodisches Vorgehen und statistische Übersicht der qualitativen Einwohnerbefragung

Nach einer telefonischen oder mündlichen Terminabsprache wurden die 26 befragten Bewohner der KTV in ihrer Wohnung aufgesucht. Aufgrund der schon bei der quantitativen Bevölkerungsbefragung erfolgten grundsätzlichen Zustimmung zu diesen Gesprächen gab es nur sehr wenige Ablehnungen bzw. nicht zustande gekommene Interviews. Außer der Mitschrift zentraler Aussagen ist es in der Regel nach vorheriger Zustimmung möglich gewesen, die Interviews auf Tonband mitzuschneiden. Sie dauerten durchschnittlich zwei Stunden. Anhand der Mitschrift und Ergänzungen durch die Tonbandmitschnitte wurde nach der Befragung ein ausführliches Protokoll des Interviews mit nahezu wörtlichem Charakter niedergeschrieben. Auf diese Protokolle bezieht sich die Auswertung.

Der im Datenband beigefügte Interviewleitfaden ist als 'roter Faden' verwendet worden. Somit war sichergestellt, daß die Interviews vergleichbar sind und keine Themenkomplexe ausgelassen werden. Gleichzeitig wurden die Gespräche jedoch so offen gestaltet, daß die Spielräume nichtstandardisierter Erhebungsinstrumente zum Tragen kommen konnten.

**Abb. A1 Verteilung der qualitativ befragten Einwohner nach Quartieren**



Die Auswahl der Interviewpartner erfolgte so, daß deren Verteilung räumlich das ganze Rahmenplangebiet so weit als möglich abdeckt. Es soll damit gewährleistet werden, eventuell nach Straßen oder Blöcken sich unterscheidende Einschätzungen wahrzunehmen. Diese Ausgangsüberlegung hat sich in der bisherigen Auswertung als sinnvoll bestätigt, beispielsweise werden die Bezugs- und Orientierungspunkte der Befragten in der KTV von der Wohnlage beeinflusst. Die für eine räumlich differenzierte Betrachtung der Aussagen notwendige Verteilung der Bewohner ist entsprechend erfolgt, wie obige Abbildung auf Quartiersebene verdeutlicht.

Gleichzeitig wurde bei der Auswahl der Interviewten darauf geachtet, unterschiedliche sozialen Gruppen zu berücksichtigen. Durch entsprechende Anmerkungen der Interviewer in der quantitativen Erhebung im Vorfeld dieser Untersuchungsphase hat sich dies durchaus als möglich erwiesen, wie anhand der Daten in der folgenden Tab. A4 ersichtlich wird.

Trotz der bei qualitativen Erhebungen notwendigerweise beschränkten Zahl der Interviews ist es hier daher möglich gewesen, ein breites Spektrum sozialer Gruppen mit spezifischen Interessenlagen zu erfassen.

**Tab. A4 Sozialstruktur der qualitativ befragten Bewohner**

	<i>in Prozent</i>
<b>Geschlecht</b>	N = 26
männlich	38,5
weiblich	61,5
<b>Alterskategorien</b>	N = 26
20 - 29	15,5
30 - 39	26,9
40 - 49	19,2
50 - 59	19,2
>= 60	19,2
<b>Familienstand</b>	N = 26
ledig	34,6
verheiratet	42,3
geschieden	19,2
verwitwet	3,9
<b>Schulabschluß</b>	N = 26
8. Klasse	26,9
10. Klasse	34,6
Abitur	38,5
<b>berufl. Qualifikation</b>	N = 26
Facharbeiter	11,5
Meister/Fachschulabschl.	23,0
Ingenieur/Hochschulab.	3,9
in Ausbil. o. bish. Abschl.	26,9
<b>Erwerbsstatus</b>	N = 26
Student	11,5
erwerbstätig	23,0
Erziehungsurlaub	3,9
arbeitslos	26,9
ABM/FuU	11,6
Rente/Erwerbsunf.	23,1

Doch nicht nur die sozialstrukturelle Mischung ist vorhanden, auch die Lebens- und Wohnbedingungen variieren innerhalb der befragten Einwohnergruppe in der KTV.

Bei den Wohnungsgrößen lagen die größte Häufung zwischen 40 und 49 m<sup>2</sup>, was die Dominanz eher kleinerer Wohnungen in diesem Stadtteil widerspiegelt. Dementsprechend verfügten über 80% der befragten Haushalte über 2 oder 3 Zimmer.

**Tab. A5 Anteil Wohnungsgrößenkategorien**

	<i>in Prozent</i>
<b>Wohnungsgröße in m<sup>2</sup></b>	N = 26
< 40	11,5
40 - 49	34,6
50 - 59	11,5
60 - 69	19,3
>= 70	23,1

Knapp die Hälfte der Wohnungen war 'saniert' (46,1%), 53,9% hingegen noch nicht oder insofern unvollständig, als das noch erhebliche Mängel bestanden, wie z.B. kein Bad oder WC in der Wohnung. Auf diese Unterschiede ist auch die große Spannweite der Kosten für das Wohnen und die Differenzen beim Quadratmeterpreis zurückzuführen. Die Spanne reicht von unter 300.- DM Wohnkosten bis zu über 1.300.- DM, wobei der größte Teil der befragten Haushalte (35%) zwischen 500.- und 699.- DM im Monat inklusive aller mit dem Wohnen im Zusammenhang stehenden Nebenkosten zahlt. Dabei werden bei knapp 40% der Fälle Preise von 11 - 13 DM pro m<sup>2</sup> fällig, immerhin 81% konzentrieren sich auf den Bereich zwischen 8.- und 16.- DM/m<sup>2</sup>.

Zwar leben 81% mit einem normalen Mietverhältnis ihrer Wohnung, trotzdem sind auch Untermieter oder Besitzer einer Eigentumswohnung befragt worden. Auch drei Hausbesitzer finden sich unter den Interviewten.

Bei den Haushaltsgrößen überwiegen die kleineren Größen mit nicht mehr als drei Personen. Immerhin 21% der befragten Haushalte bestanden nur aus dem Interviewpartner, knapp die Hälfte aus 2 Personen.

**Tab. A6 Haushaltsgrößen der Befragten**

	<i>in Prozent</i>
<b>HH-Größen</b>	N = 24
1 Person	20,8
2 Personen	45,9
3 Personen	20,8
4 Personen	12,5

Es gibt unter den befragten Zweipersonenhaushalten ca. ein Drittel Alleinerziehende, wie die folgende Tabelle verdeutlicht. Die Bewohner von Wohngemeinschaften wurden übrigens als Einpersonenhaushalte erfaßt, wobei auch die Wohnraumgrößen und die Kosten entsprechend berechnet wurden. Dies erscheint sinnvoll, da die Lebensverhältnisse in Wohngemeinschaften eher einem Alleinleben entsprechen, denn einer familiären Eingebundenheit (finanzielle Selbständigkeit der Mitglieder, abgetrennte Privaträume usw.).

Entsprechend der unterschiedlichen Haushaltsgrößen differiert das Haushaltseinkommen stark. Immerhin ein Viertel der befragten Haushaltsmitglieder lebt in Haushalten mit 3.500 DM oder mehr. Letztere sind nicht nur Familien, sondern Ledige in Zweipersonenhaushalten.

**Tab. A7 Pro-Kopf-Einkommen in den befragten Haushalten**

	<i>in Prozent</i>
<b>HH-Einkommen</b>	N = 20
< 500 DM	0,0
500 - 999 DM	10,0
1000 - 1499 DM	20,0
1500 - 1999 DM	20,0
2000 - 2499 DM	20,0
2500 - 2999 DM	0,0
3000 - 3499 DM	5,0
>= 3500 DM	25,0

Das die Wohnkosten den Einkommensverhältnissen der Haushalte entsprechen, gilt zumindest für einen Teil der befragten Bewohner der KTV nicht. Immerhin ein gutes Viertel zahlt 40% oder mehr vom gesamten Haushaltseinkommen für das Wohnen. Allerdings wird durch die Sozialhilfeempfänger in den Haushalten, die ihre Wohnkosten nicht oder teilweise nicht selbst zahlen, der Durchschnitt etwas nach oben verzerrt.

Der Sanierungsstatus der Wohnung ist dabei allerdings keine korrelierende Größe, es finden sich in beiden Fällen günstige und teure Wohnungen im Verhältnis zur finanziellen Situation der Bewohner.

**Tab. A8 Wohnkostenanteil am Haushaltseinkommen**

	<i>in Prozent</i>
<b>Wohnkostenanteil</b>	N = 19
< 20%	15,8
20% - 24%	5,3
25% - 29%	0,0
30% - 34%	26,3
35% - 39%	15,8
>= 40%	36,9

Allerdings haben die Bewohner sanierten Wohnraumes durchschnittlich mehr Geld pro-Kopf im Monat zur Verfügung als die andere Gruppe, was aufgrund der höheren Mieten auch Grundbedingung für das Halten der Wohnung ist.

**Tab. A9 Pro-Kopf-Einkommen nach Sanierungsstatus**

Pro-Kopf-Einkommen	Sanierungsstatus der Wohnung	
	saniert	unsaniert
unter 1000 DM	33,3	54,5
1000 - 2000 DM	55,6	36,4
über 2000 DM	11,1	9,1
N =	9	11

Auch der Ursprung der Bewohner stellt sich unterschiedlich dar. Es wurden sowohl vor Jahrzehnten in der KTV geborenen Stammbewohner einbezogen, wie auf andererseits Studenten oder erst kurz hier lebende zugezogene Einwohner.

Der überwiegende Teil der Befragten lebte im Stadtteil Kröpeliner-Tor-Vorstadt schon zu DDR-Zeiten, also länger als sieben Jahre. Knapp ein weiteres Viertel zog erst in den letzten drei Jahren hierher, insgesamt waren knapp die Hälfte der Befragten erst nach der politischen Wende in die KTV gezogen.

**Tab. A10 Wohndauer der Befragten**

	<i>in Prozent</i>
<b>Wohndauer</b>	N = 26
< 3 Jahre	23,1
3 - 7 Jahre	19,2
> 7 Jahre	57,7

Der überwiegende Teil der Befragten wurde nicht in der KTV geboren (88%), dafür stammt immerhin knapp die Hälfte der interviewten Personen aus Rostock (44%), nur eine Befragte zog aus den alten Bundesländern in die Kröpeliner-Tor-Vorstadt. Ein Bild, das sich in der Größenordnung mit den Daten aus der quantitativen Einwohnerbefragung deckt.

Zur besseren Einschätzung des 'Hintergrundes' bzw. ihres jeweiligen Bezugs zum Stadtteil wurde eine Variable generiert, die den eventuellen 'Expertenstatus' der Befragten beschreibt. Experten sollen in diesem Kontext Personen sein, die aus einem wie auch immer gearteten 'professionellen' Blick auf die KTV schauen und damit eine andere Wahrnehmung der dort ablaufenden Prozesse haben als 'nur' Bewohner. Zu ersteren zählt beispielsweise eine ehrenamtliche Tätigkeit in einer die KTV betreffenden Organisation, einer beruflichen Beschäftigung mit diesem Stadtteil (Planungswesen u.ä.) oder auch ein Hintergrundwissen zur Genese der KTV aus einer Mitarbeit bei staatlichen Organen der DDR.

Im diesem Sinne sind immerhin ein knappes Viertel (23,1%) der Interviewten als Experten anzusehen, deren Aussagen bzw. Wahrnehmungen oftmals abgrenzbar vom den anderen Bewohnern erscheinen.

### A1.6 Anmerkungen zu den Experteninterviews

Die aus den Experteninterviews abgeleiteten Ergebnisse basieren auf 23 umfangreichen, jeweils eineinhalb- bis zweieinhalbstündigen Interviews mit Personen bzw. Gruppen von Personen, deren Expertenstatus bestimmt wurde

- a) durch intime Kenntnisse über die Kröpeliner-Tor-Vorstadt und/oder
- b) durch Einbeziehung in den URBAN-Prozeß oder durch eine gewisse Vertrautheit mit URBAN,
- c) durch Interessen am URBAN-Rahmenplangebiet.

In den meisten Fällen trafen wenigstens je zwei aller drei Aspekte gleichzeitig zu.

Eine Charakteristik der Experten nach ihrer Stellung im bzw. zum URBAN-Prozeß findet sich in Tab. A3.

**Tab. A11: Charakteristik der Experten**

<b>Expertenstatus</b>	<b>Anzahl</b>
Vertreter unterschiedlicher Bereiche der Stadtverwaltung	6
Vertreter von organisierten Interessengruppen, die im URBAN-Gebiet aktiv sind	5
Personen mit aktivem Interesse an URBAN	4
Personen mit passivem Interesse an URBAN	3
Vertreter externer Interessenten an URBAN	5
<b>Gesamt</b>	<b>23</b>

Unter den Experten sind Männer und Frauen annähernd gleichgewichtig vertreten. Allerdings sind nur drei der Experten jüngeren Alters.

Die Interviewführung erfolgte anhand eines Interviewer-Leitfadens, der Interviewer wie Experten viel Freiraum ließ. Die Interviews haben also einen nichtstandardisierten Charakter.

Auf Tonbandaufnahmen der Interviews wurde bewußt verzichtet, alle Interviews wurden vom Interviewer meist in Stichpunkten, zum Teil aber auch wörtlich handschriftlich protokolliert.

Jedem Experten wurde erstens zugesichert, daß die von ihm oder ihr getroffenen Aussagen - auch gegenüber dem Auftraggeber der Untersuchung - absolut anonym behandelt werden. Zweitens wurden die Experten vor dem Interview über Anliegen und Charakter der Untersuchung informiert. Drittens wurde jeder Experte darauf hingewiesen, daß der Interviewer-Leitfaden möglicherweise Fragen enthält, die eventuell den Erfahrungsbereich der Experten überschreiten. Für einen solchen Fall wurden die Experten gebeten, die entsprechende(n) Frage(n) nicht zu beantworten.

## A2 Nürnberger Kriterienkatalog zur Erhaltungssatzung

1. *Altersstruktur und lange Wohndauer* der Bevölkerung können Indizien für eine starke Identifikation der Bewohner mit ihrem Gebiet liefern und gleichzeitig auf schwerwiegende (erzwungene) Folgen eines Standortwechsels hinweisen.
2. *Große Haushalte* haben eine Vielzahl von Berührungspunkten mit Einrichtungen in einem Gebiet. Gleichzeitig sind sie aufgrund dieses Umstandes wie auch aufgrund ihrer Größe bei gleicher Wohndauer in der Regel immobiler als kleine Haushalte.
3. *Geringe Einkommen* begründen oft Immobilität, verstärktes Angewiesensein auf bestimmte Hilfs- und Selbsthilfeeinrichtungen und auf ein preisgünstiges Wohnungsangebot.
4. Eine *befriedigende Ausstattung des Mietwohnungsbestandes* insbesondere mit sanitären Einrichtungen kann bei gleichzeitiger günstiger Mietenstruktur Haushalte mit geringen und durchschnittlichen Einkommen an ein Gebiet binden.
5. Die Tatsache, daß ein Gebiet einen sehr *hohen Mietwohnungsanteil* aufweist, kann gerade angesichts eines knapper werdenden Wohnungsangebotes zusammen mit anderen Merkmalen ein Schutzgrund sein.
6. Ein überdurchschnittlich *hoher Anteil an großen Mietwohnungen* kann vor allem dann, wenn er sich im Altbaubestand befindet, ein Gebiet als Reservoir preisgünstiger, familiengerechter Wohnungen schutzwürdig erscheinen lassen.
7. Sind bestimmte *Problemgruppen*, vor allem Ausländer, überdurchschnittlich in einem Gebiet vertreten, dann können sich durch die Beziehungsverlust nach einem (erzwungenen) Umzug schwerwiegende soziale Folgeprobleme ergeben, die letztlich die öffentliche Hand auffangen muß.
8. Vor allem in den innenstadtnahen Gründerzeitvierteln mit ihrer engen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten kann die *Nähe zum Arbeitsplatz* noch die Erhaltungswürdigkeit begründen.
9. Der *geringe Motorisierungsgrad* der Wohnbevölkerung kann Voraussetzung dafür sein, daß die vorhandene Wohnumfeldqualität eines Gebietes wenigstens erhalten bleibt.
10. Die *subjektive Bindung der Bewohner* zu ihrem Wohngebiet kann ebenfalls als Hinweis auf die Schutzwürdigkeit eines Gebietes gelten.
11. Eine *Vielzahl von sozialen Beziehungen* in einem Gebiet stellt ein Geflecht dar, das insbesondere für die Sozialisation von Problemgruppen unersetzlich ist. Vereine für Jugendliche, alte Menschen und Ausländer spielen dabei eine zentrale Rolle. Ohne sie können bestimmte Teile der Bevölkerung schlechthin in die Isolation getrieben oder „hospitalisiert“ werden (z.B. in Altenheimen).



12. Ein *gebietsspezifisches Angebot an kommerziellen Einrichtungen* in einem Gebiet hat nicht nur soziale und kulturelle Funktion, es ergeben sich auch konkrete Abhängigkeiten. So ist z.B. die fußläufige Erreichbarkeit von Einzelhandesgeschäften und Reparaturbetrieben für all jene Bevölkerungsschichten, die keinen PKW besitzen, von großer Bedeutung.
13. In öffentlichen und von freien Trägern angebotenen *Infrastruktureinrichtungen* wachsen soziale Gemeinschaften heran, die eine anderswo nur schwer zu ersetzende soziale Funktion übernehmen. Nutzergruppen, die über lange Zeit in solchen Einrichtungen soziale Gemeinschaften aufgebaut haben, sind auf solche gebietsspezifischen Einrichtungen angewiesen.