

## 4. Situation in den Stadtteilen

### 4.1. Die Hansestadt Wismar und ihre Stadtteile

Die Hansestadt Wismar liegt an der Ostsee an der Mecklenburger Bucht (53° 53' nördlicher Breite und 11° 28' östliche Länge – etwa auf der gleichen Höhe liegen die Isle of Man in der Irischen See bzw. Minsk in Belorussland). Die Hansestadt nimmt in ihren Gemeindegrenzen eine Fläche von 41,7 km<sup>2</sup> ein. Gut ein Drittel der Stadt (14,4 km<sup>2</sup>) sind Gebäude- und Verkehrsfläche, d.h. die eigentliche Fläche der Siedlungsbebauung macht 34,5% der Gesamtfläche aus. Wald- und Erholungsflächen machen 5,3% der Stadtfläche aus (2,2 km<sup>2</sup>). Die Stadt verfügt über eine umfangreiche landwirtschaftliche Fläche von 17,5 km<sup>2</sup> (42% der Gesamtfläche). Gut 6% sind Wasserflächen.

Die erstmals 1229 urkundlich erwähnte Stadt verfügt über eine wechselvolle Geschichte (Mitglied der Hanse, unter schwedischer Herrschaft bis 1903 usw.). Trotz etlicher Zerstörungen während des Zweiten Weltkrieges zeugen viele Bauten der historischen Innenstadt noch heute von der einstigen Bedeutung der Stadt. Wismars historische Innenstadt wurde 2002 in die UNESCO-Liste bedeutender Stätten des Weltkulturerbes aufgenommen.

Die Stadt gliedert sich heute statistisch in 8 Stadtbereiche. In den meisten Stadtbereichen dominiert jeweils eine bestimmte städtebauliche Gestalt bzw. ist eine bestimmte Bauepoche vorherrschend.

Aufgrund ihrer Lage, ihrer städtebaulichen Gestalt, ihrer Entfernung vom Zentrum der Stadt, ihrer Infrastrukturausstattung und ihres Modernisierungsgrades bieten die Stadtbereiche eine jeweils sehr unterschiedliche Attraktivität für das Leben und Wohnen in der Stadt. Diese Attraktivität schlägt sich in unterschiedlichen Immobilienpreisen und Miethöhen nieder, so dass über den Wohnungsmarkt und die Umzugsmobilität innerhalb der Stadt auch eine soziale Selektion kaum zu vermeiden ist.

Eine solche sozialräumliche Segregation findet sich in allen Städten, denn Städte sind nie baulich oder sozial eine homogene Einheit. Sie differenzieren sich intern in verschiedene Stadtteile mit jeweils sehr unterschiedlicher baulich-räumlicher Struktur und die Bewohnerschaft unterteilt sich ebenso in verschiedene soziale Schichten und soziokulturelle Milieus. Diese sozialen Schichten und Milieus verteilen sich wiederum nicht gleichmäßig über die Stadt, sondern oft konzent-

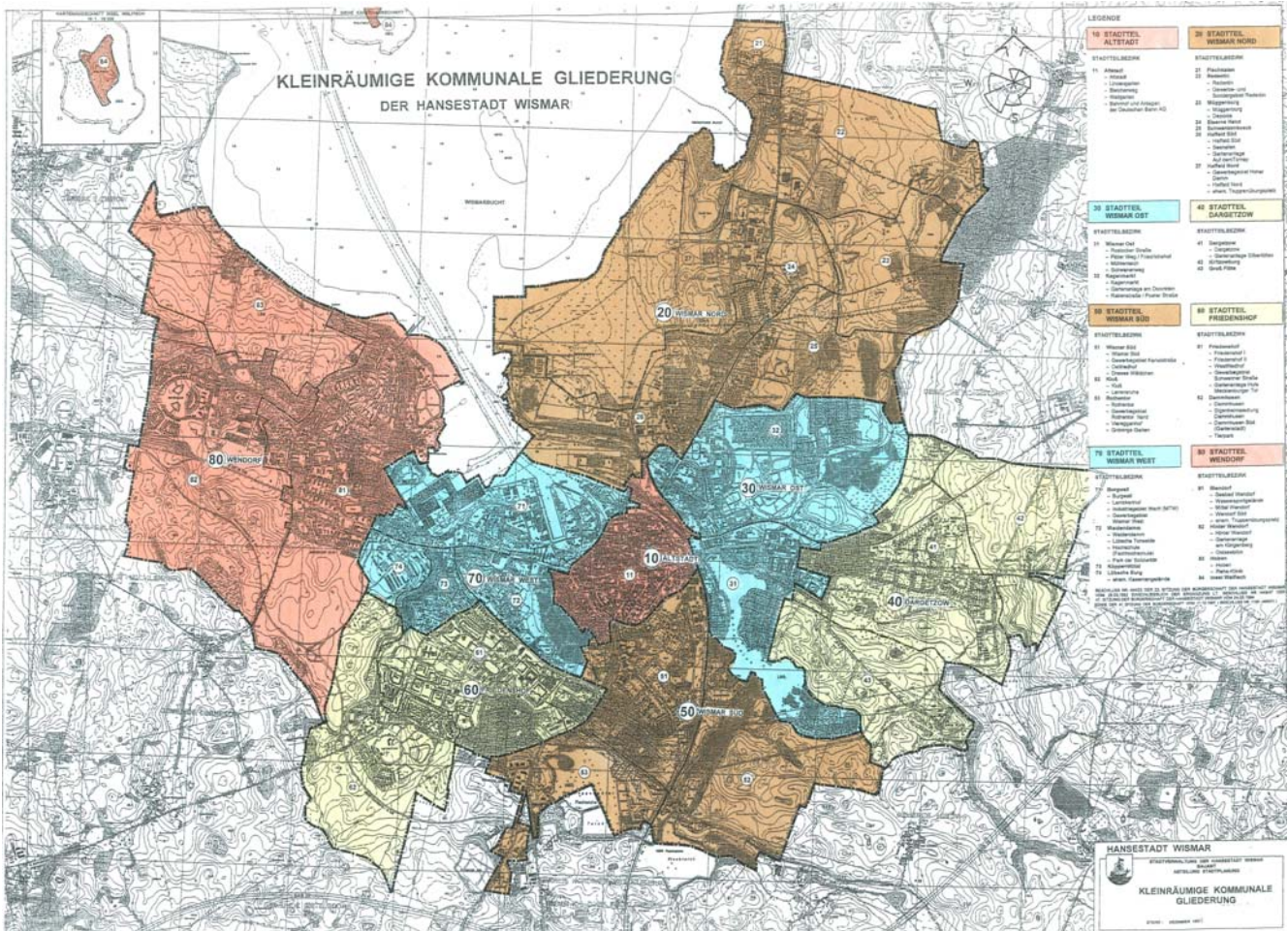
rieren sich einzelne soziale Gruppen und Milieus in bestimmten Stadtteilen. Eine solche sozialräumliche Differenzierung gab und gibt es auch in Rostock. Von besonderem Interesse ist eine sozialräumliche Segregation dann, wenn dies in irgendeiner Weise zu einem Problem für die Stadt wird (wobei die Problemdefinition von der Perspektive abhängt, die man anlegt).

Durch die Größe der Stadtbereiche werden einige Unterschiede in der sozialräumlichen Situation *innerhalb* der Stadtbereiche allerdings etwas nivelliert. Eine regelmäßige Lageberichterstattung auf der Grundlage noch kleinerer statistischer Bezirke, welche die unterschiedlichen Sozialräume berücksichtigen könnte, wäre jedoch zu aufwendig.

Daher soll an dieser Stelle nur auf einige Besonderheiten innerhalb der Stadtbereiche hingewiesen werden, um die Interpretation der Daten zu erleichtern. Grundsätzlich lässt sich die Stadt in folgende Sozialraumtypen gliedern:

- a) Hochverdichtete Innenstadt mit hohen Anteilen an Altbausubstanz (Gründerzeit und davor) und City- und Mischfunktion (Altstadt),
- b) gründerzeitliches Bürgerviertel mit repräsentativer Bebauung mit überwiegender Wohn- und teilweiser Mischfunktion,
- c) verdichtetes gründerzeitliches Arbeiter- bzw. Kleinbürgerviertel mit einfacher Blockrandbebauung und Mischfunktion,
- d) Arbeiterviertel aus den 20er bis 40er Jahren mit überwiegender Wohnfunktion
- e) Großwohnsiedlungen der 60er bis 80er Jahre mit überwiegender Wohnfunktion
- f) Eigenheimsiedlungen aus den 20er bis 50er Jahren sowie Dörfer im Randbereich bzw. alte Dorfkerne am Rande der Großwohnsiedlungen mit überwiegender Wohnfunktion
- g) Eigenheimsiedlungen und Stadterweiterungen der 90er Jahre bis heute mit reiner Wohnfunktion

# Übersichtskarte Hansestadt Wismar mit Stadtbereichsgrenzen



## 4.2. Bevölkerungsentwicklung

Der bevölkerungsreichste Stadtbereich Wismars war Ende 2002 Wendorf mit 12.557 Einwohnern (Hauptwohnsitz), gefolgt von Friedenshof mit 10.391 Einwohnern. Der kleinste Stadtbereich war Dargetzow mit 1.559 Einwohnern.

Der Bevölkerungsbestand in den 8 Stadtbereichen der Stadt hat sich seit 1992 unterschiedlich entwickelt<sup>20</sup>. Zwei Stadtteile hatten Zuwächse bzw. blieben stabil und in den anderen 6 ging die Einwohnerzahl z.T. drastisch zurück.

Bevölkerungszuwächse gab es vor allem in den städtischen Randsiedlungen. In Wismar Nord entstanden in den 90er Jahren neue Wohnungen und zwar hauptsächlich in Form von Eigenheimen. Hier gab es einen Bevölkerungszuwachs um 33,3% (+658 EW). In Dargetzow blieb die Bevölkerungszahl stabil bei etwa 1.550 Einwohnern. Gegenüber 1992 ergibt sich ein Plus von 4 Einwohnern (+0,3%). Ursächlich für Bestandsveränderungen ist in beiden Stadtteilen die Erweiterung der Siedlungsfläche.

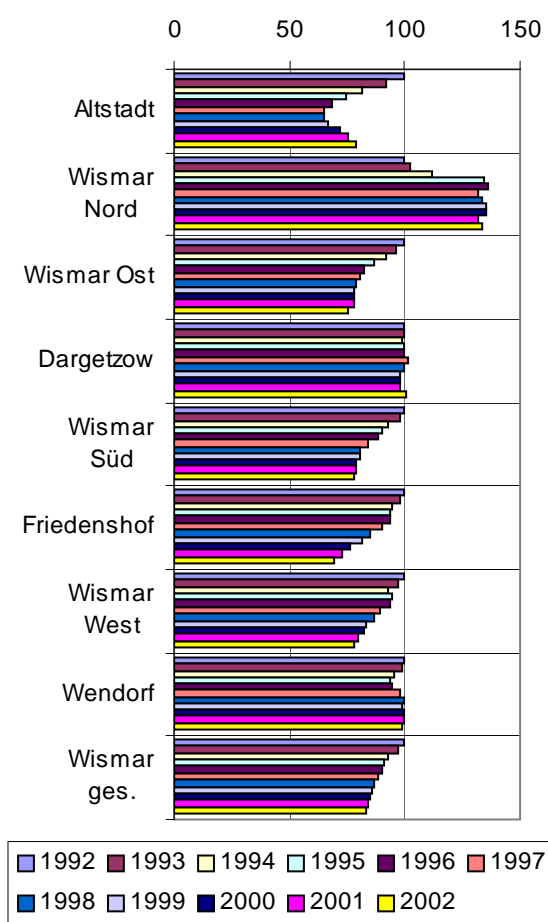
Auch im größten Stadtteil Wendorf blieb die Einwohnerzahl noch relativ stabil. Nach einem Bevölkerungsverlust von etwa 6% Mitte der 90er Jahre stieg die Einwohnerzahl wieder an und liegt Ende 2002 nur noch 1,5% unter dem Stand von 1992. Die anderen Stadtteile haben mehr Einwohner verloren. Die größten Einwohnerverluste hatte die Großwohnsiedlung Friedenshof (-30,5%). Auch in Wismar Ost, Süd und West waren die Verluste mit 24,6% bzw. 21,6% bzw. 21,9% relativ hoch. In ähnlicher Größenordnung verlor auch die Altstadt Einwohner (-21,2%).

Die Bevölkerungsverluste verliefen über die Jahre nicht gleichmäßig. Kontinuierliche Verluste hatten Friedenshof, Wismar West, Wismar Ost und Wismar Süd. In Wismar Süd und Ost sind die Einwohnerverluste in den letzten Jahren allerdings geringer geworden. Ursächlich für die Bestands- und Strukturveränderungen sind hier vor allem Attraktivitätsverluste aufgrund gewandelter Wohnbedürfnisse bzw. auch aufgrund einer negativen Neubewertung (Imageverlust) der Siedlungen nach der Wende und die damit verbundene Abwanderung aus den Wohnvierteln.

In der Altstadt mit seiner überwiegenden Altbau-substanz hat es zunächst starke Einwohnerverluste gegeben (-35,3% bis 1998). Seit 1998 steigt die

Einwohnerzahl aber wieder an, so dass bis Ende 2002 gegenüber 1992 nur noch ein Verlust von etwa -21,2% für die Altstadt zu verbuchen ist. Hier wurde Wohnraum in großem Ausmaß saniert und fand eine Lückenbebauung statt. Während der Modernisierungsphase war die Einwohnerzahl stark zurückgegangen. Inzwischen sind viele Baumaßnahmen abgeschlossen und die Altstadt füllt sich wieder. Ursächlich für Bestands- und Strukturveränderungen sind hier die Sanierung der Bausubstanz sowie ein Attraktivitäts- bzw. Imagewandel, mithin die Rekonstruktion und die Neubewertung des Stadtteils.

Abb. 125: Einwohnerentwicklung in den Stadtteilen (Index 1992 = 100)



## 4.3. Bevölkerungsbewegungen

Die Bestandsveränderungen sind das Ergebnis der natürlichen Bevölkerungsbewegung und der Wanderungen innerhalb der Stadt sowie der Zu- und Wegzüge über die Stadtgrenzen. Zu beidem gibt es auf Stadtteilebene keine Angaben.

<sup>20</sup> Die Bevölkerungsveränderungen zwischen 1989 und 1992 liegen nicht vor - hier gab es wahrscheinlich zunächst in allen Stadtbereichen Bevölkerungsverluste.

## 4.4. Bevölkerungsstruktur in den Stadtteilen

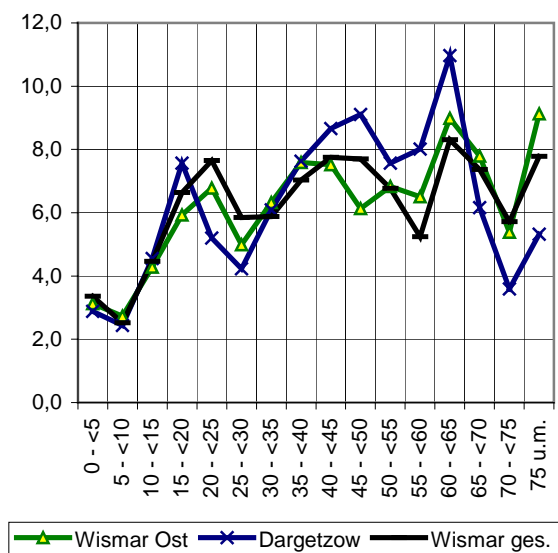
### Altersstruktur

Das Durchschnittsalter und der Anteil der über 55jährigen in den Stadtbereichen verlaufen weitgehend analog. Ebenso analog ist der Anteil der unter 20jährigen und das Durchschnittsalter. Stadtteile mit hohem Kinder- und Jugendlichenanteil haben ein geringes Durchschnittsalter, wo hingegen wenig unter 20jährige wohnen, ist das Durchschnittsalter höher. Allerdings ist der Zusammenhang nicht in allen Stadtteilen in gleicher Weise ausgeprägt, was auf eine unterschiedliche Alterszusammensetzung in den Stadtteilen hinweist. So wird z.B. der Altersdurchschnitt in einem Stadtteil durch viele Kinder und Jugendliche beeinflusst, während in einem anderen Heranwachsende zwischen 20 und 30 Jahren die dominierende Gruppe sind.

Es lassen sich grob unterteilt vier Haupttypen von unterschiedlichen Altersstrukturen in den Stadtteilen identifizieren.

Zum einen gibt es im Kurvenverlauf die „Drei-Generationen-Welle“, die eine relativ durchmischte Verteilung der Altersgruppen repräsentiert.

**Abb. 126: Altersstruktur in den Stadtbereichen vom Typ der „Drei-Generationen-Welle“ Ende 2002 (in Prozent)**



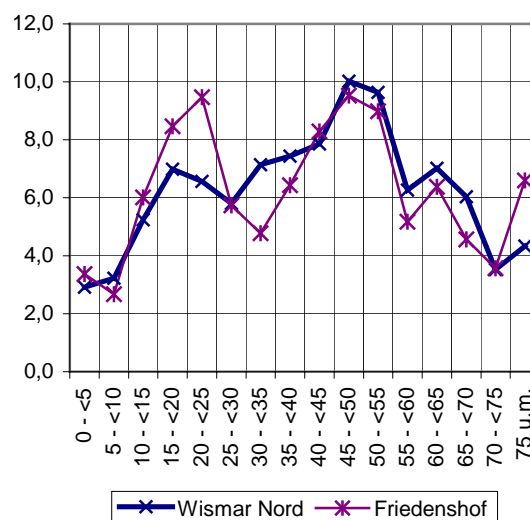
Diese „Welle“ gilt für die Gesamtstadt sowie für die Stadtteile Wismar Ost und Dargetzow.

Dargetzow wies 1992 noch eine deutlichere Tendenz zur Überalterung auf. Hier hat es eine Siedlungserweiterung verbunden mit dem Zuzug von Familien gegeben. Entsprechend ist 2002 ein größerer Anteil an Jugendlichen und an Erwachsenen im mittleren Alter zu verzeichnen als noch 1992.

In Wismar Ost hingegen hat sich die Altersstruktur nicht wesentlich geändert, die „Gipfel“ sind nur etwas flacher geworden aufgrund des Wegzugs vor allem von Familien sowie aufgrund des Geburtenrückgangs.

Eine für die Großwohnsiedlungen typische Altersstruktur ist die „Zwei-Generationen-Welle“. Hier dominiert eine Elterngeneration mit der dazugehörigen Generation der Kinder das Bild. Zu den Stadtgebieten mit zwei „Gipfeln“ in der Altersstruktur zählt vor allem Friedenhof als „jüngste“ der Großwohnsiedlungen. Auch in Wismar Nord lässt sich diese Struktur noch in Ansätzen erkennen, wobei die Kurve bei der Kindergeneration allmählich abgeflacht ist (bedingt durch Wegzüge der Kinder).

**Abb. 127: Altersstruktur in den Stadtbereichen vom Typ der „Zwei-Generationen-Welle“ Ende 2002 (in Prozent)**

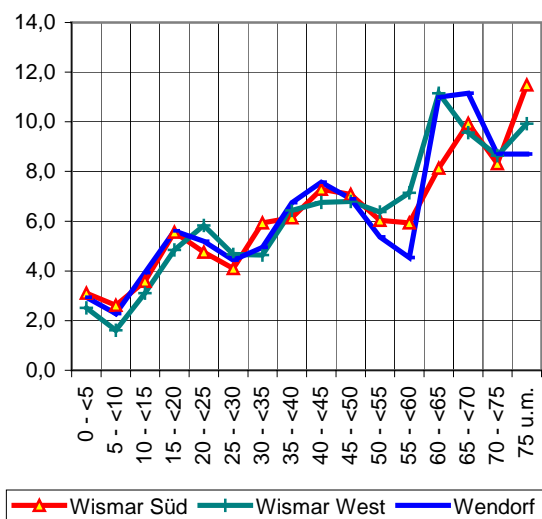


Die Erklärung für diesen typischen Kurvenverlauf in der Altersstruktur ergibt sich aus der Praxis der Wohnungsvergabe im Entstehungszeitraum der Großwohnsiedlungen. Junge Familien hatten Vorrang bei der Zuweisung und so dominiert eine Elterngeneration die Altersstruktur in den Wohngebieten. Da die Siedlungen nacheinander zu verschiedenen Zeiten gebaut wurden, sind in jedem Stadtgebiet die Eltern- und Kindergenerationen jeweils etwas jünger als im anderen. Im jüngsten Stadtviertel Friedenhof ist die Zwei-Generationen-Struktur nach wie vor dominant. In den etwas älteren Vierteln ist die Kurve bei der Kindergeneration zunehmend abgeflacht.

Wenn es zu keiner „Auffrischung“ der Altersstruktur durch einen laufenden Zuzug von jüngeren Generationen kommt (wie bei einer „Drei-Generationen-Welle“ ersichtlich), wird die Altersstruktur in diesen Stadtgebieten sich in den nächs-

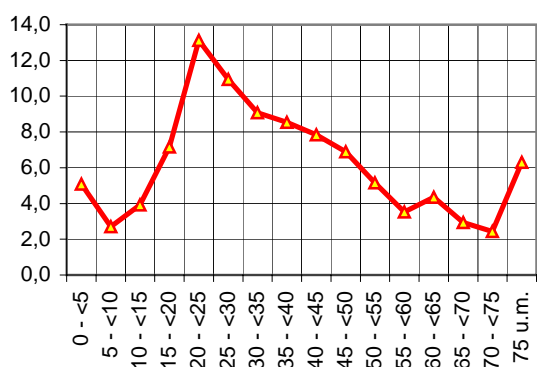
ten Jahrzehnten zum dritten Typus hin entwickeln, der „auslaufenden Welle“. In diesem Typus dominieren die Altersgruppen der über 60jährigen das Bild. Die Kurve der unter 60jährigen ist relativ flach, erst ab einem Alter von 55 bis 60 Jahren steigen die Anteile überproportional an.

**Abb. 128: Altersstruktur in den Stadtteilen vom Typ der „auslaufenden Welle“ Ende 2002 (in Prozent)**



Zu den Stadtteilen mit „auslaufender Welle“ gehören Wismar Süd, West und Wendorf. Dies sind ältere Großwohnsiedlungen der Stadt. Die ursprüngliche Zwei-Generationen-Welle ist hier bereits zur Ein-Generationen-Dominanz ausgelaufen.

**Abb. 129: Stadtteil vom Typ der „urbanen Altersstruktur“ Ende 2002 (Altstadt) (in Prozent)**

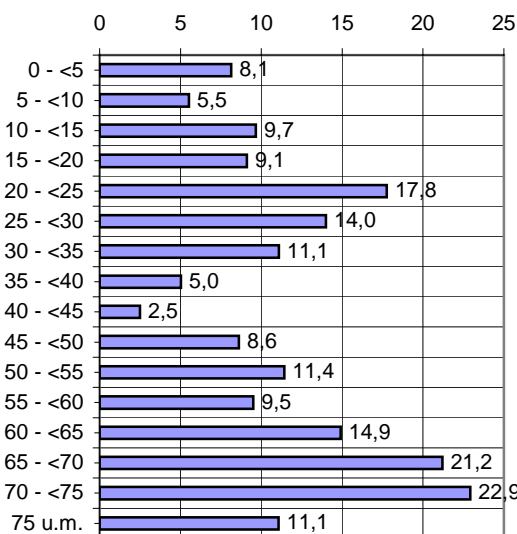


In der Altstadt zeigt sich als Besonderheit der Typ der „urbanen Altersstruktur“. Hier dominieren 20- bis unter 35jährige (33,1% der Einwohner) bzw. als einzelne Altersgruppe die 20- bis unter 25jährigen (13,1%) das Bild. Vermutlich bevorzugen relativ viele Studenten und andere junge Leute (sog. „Yuppies“) die Altstadt als Wohnstandort.

Eine deutlich erkennbare Verschiebung in den Altersstrukturen hat es insbesondere in der Altstadt durch den Zuwachs an jungen Leuten sowie in jenen Stadtteilen, in denen eine intensive Neubebauung stattgefunden hat (Zuzug von Familien), gegeben. In den anderen Stadtteilen ist die Grundstruktur in der Altersverteilung in den letzten Jahren weitgehend erhalten geblieben. Die Kurven sind etwas flacher geworden und die jeweiligen Spitzen haben sich durch das Älterwerden der Bewohner weiter nach hinten verschoben.

Aufgrund der unterschiedlichen Altersstrukturen in den Stadtteilen sind die einzelnen Altersgruppen nicht gleichmäßig über die Stadt verteilt. Berechnet man jeweils für die Altersgruppen einen *Segregationsindex*, dann ergibt sich besonders bei den jungen Erwachsenen zwischen 20 und 30 Jahren und bei den Senioren zwischen 65 bis unter 75 Jahren eine höhere Ungleichverteilung als bei anderen Altersgruppen. Die jungen Erwachsenen konzentrieren sich besonders in der Altstadt, die Senioren in Wismar Südstadt, West und Wendorf.

**Abb. 130: Segregationsindex für einzelne Altersgruppen (2002)**



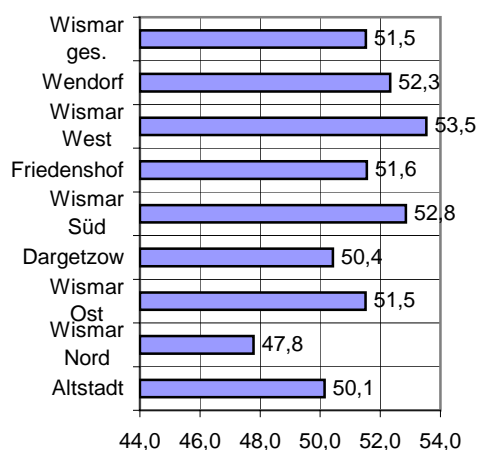
(Weitere Angaben zur Altersstruktur in den Stadtteilen finden sich in den Kapiteln „Kinder und Jugendliche“, „Erwerbstätigkeit“ sowie „Senioren“)

### Geschlechterstruktur

Bedingt durch eine höhere Lebenserwartung der Frauen, steht in den meisten Stadtteilen der Frauenanteil in enger Beziehung zum Durchschnittsalter. In den Altersgruppen der über 65jährigen gibt es mehr Frauen als Männer, so dass sich eine entsprechende Korrelation ergibt. Umgekehrt ist in Stadtteilen mit geringerem Seniorenanteil auch der Frauenanteil geringer.

Allerdings gilt dies nicht für alle Stadtteile. „Ausreißer“ sind die Altstadt und Friedenshof. In beiden Stadtteilen ist der Seniorenanteil gering, der Frauenanteil aber hoch. In beiden Stadtteilen ist der Frauenanteil hauptsächlich bei den Kindern und Jugendlichen zwischen 5 bis unter 20 Jahren (53,3%) bzw. in Friedenhof zwischen 5 bis unter 15 Jahren (54,9%) überdurchschnittlich hoch. In der Altstadt ist auch der Frauenanteil bei den 20- bis unter 25jährigen höher als in den meisten anderen Stadtteilen

**Abb. 131: Frauenanteil in den Stadtteilen 2002 (in Prozent)**



Der Frauenanteil hat sich seit 1992 in den Stadtteilen nicht gravierend verändert. In den Stadtbereichen mit starker Überalterungstendenz (Süd und West) sowie in Friedenshof ist er leicht gestiegen. In den anderen Stadtteilen ist er leicht zurückgegangen. Den stärksten Rückgang gab es in Wismar Nord, wo schon 1992 ein deutlich unterdurchschnittlicher Frauenanteil festzustellen war. Hier sind die bereits 1992 deutlich unterdurchschnittlichen Frauenanteile bei den 20- bis unter 35jährigen weiter zurückgegangen. Außerdem ist bei den über 60jährigen der Frauenanteil deutlich gesunken (um mehr als 10 Prozentpunkte).

## 4.5. Wirtschaft

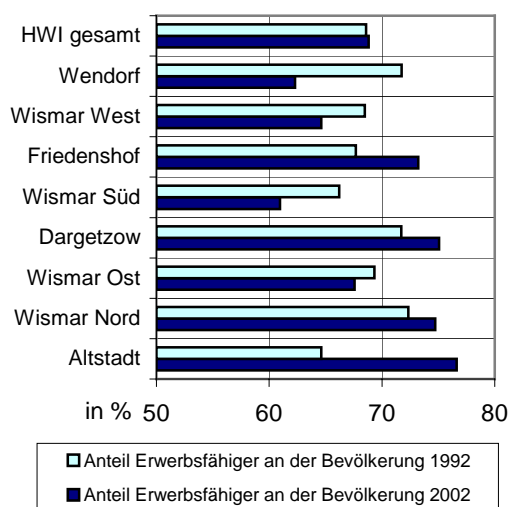
Keine Informationen auf Stadtteilebene.

## 4.6. Arbeitsmarkt

### Erwerbsfähige

Selbstverständlich leben in den größten Stadtteilen Wismars (nach Einwohnerzahl) auch die meisten Erwerbsfähigen. So zählte man Ende 2002 in den Stadtteilen Wendorf und Friedendhof jeweils über 7.700 15-<65jährige. Die *Erwerbsfähigenquote* schwankt allerdings zwischen 61% in der Südstadt und 76,6% in der Altstadt, was hauptsächlich demographische Ursachen hat.

**Abb. 132: Erwerbsfähigenquote in den Stadtteilen 1992 und 2002 (in Prozent)**



Die Entwicklung der Erwerbsfähigenquote verlief in den Stadtteilen zwischen 1992 und 2002 sehr unterschiedlich. Die Altstadt entwickelte sich vom Stadtteil mit der geringsten Erwerbsfähigenquote (unter 65%) zum Stadtteil mit der höchsten Quote (76,6%). Auch in Friedenshof stieg die Quote an. Dabei ist in Friedenshof die Kindergeneration inzwischen in das erwerbsfähige Alter gekommen, während die Eltern generation das Rentenalter noch nicht erreicht hat. Der Anstieg in der Altstadt erklärt sich hauptsächlich durch den Zuzug von jungen Leuten bei gleichzeitigem Rückgang der Kinderzahl und der Zahl der Senioren.

In den Stadtteilen Wendorf, Wismar Süd und West ging die Erwerbsfähigenquote stark zurück. Grund dafür ist die starke Überalterung dieser Stadtteile. In Wendorf verdoppelte sich z.B. der Seniorenanteil von 14% auf 29% innerhalb der letzten 10 Jahre. In diesen Stadtteilen zählte die Kindergeneration bereits 1992 zu den Erwerbsfähigen, die Eltern generation wechselt heute allmählich ins Rentenalter und die Enkel generation ist wegen des Geburtenrückgangs zu gering, um die Lücken zu füllen. Insgesamt ist in den Stadtteilen mit einem überdurchschnittlichen Seniorenanteil die Erwerbsfähigenquote i.d.R. geringer als in

Stadtteilen mit mehr Heranwachsenden und Familien.

### Erwerbspersonen

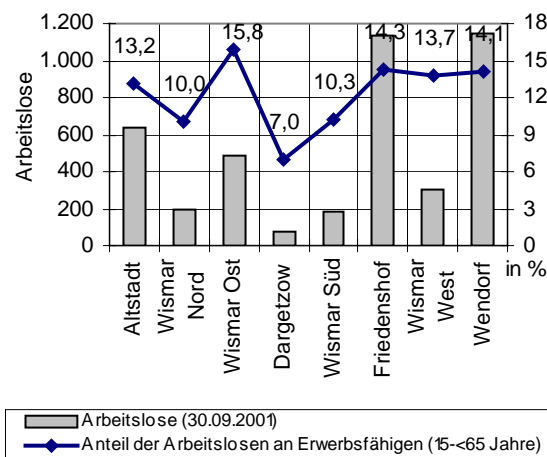
Über die Erwerbspersonen, Nichterwerbspersonen und die Zahl der Erwerbstätigen gibt es keine Daten auf Stadtteilebene. Ebenso wenig gibt es Angaben über die Zahl der sv-pflichtig Beschäftigten, der Selbständigen, Angestellten, Arbeiter usw.

### Arbeitslose

Zur Arbeitslosigkeit in den Stadtteilen stehen nur Angaben von 2001 zur Verfügung, die im Rahmen des ISEK benutzt wurden. Danach war 2001 der Anteil der Arbeitslosen an den Erwerbsfähigen in Wismar Ost mit 15,8% am höchsten und in Dargetzow mit 7% am geringsten.

Allerdings ist die Betrachtung solcher Arbeitslosenanteile auf der Basis der Erwerbsfähigen nicht ganz unproblematisch. Je nach Altersstruktur, Ungleichverteilung von Nichterwerbstätigen zwischen den Stadtteilen und abhängig von den unvollständigen Daten zur Erwerbstätigkeit (fehlende Angaben zu Selbständigen und Beamten) setzt sich die Gruppe der Erwerbsfähigen aus unterschiedlichen Teilgruppen zusammen. Wenn es in einem Stadtteil sehr viele Nichterwerbstätige gibt (z.B. Studenten, Frührentner o.ä.), dann ist die Zahl derjenigen geringer, die überhaupt arbeitslos werden können. Deshalb beeinflusst die (unbekannte) Zahl der Nichterwerbstätigen die Quote. Sinnvoller wäre es, die Zahl der Arbeitslosen auf die Zahl der sv-pflichtig Beschäftigten in einem Stadtteil zu beziehen. Leider liegen dazu keine Angaben auf Stadtteilebene vor.

**Abb. 133: Arbeitslosenanteil an den Erwerbsfähigen in den Stadtteilen Ende September 2001 (in Prozent)**

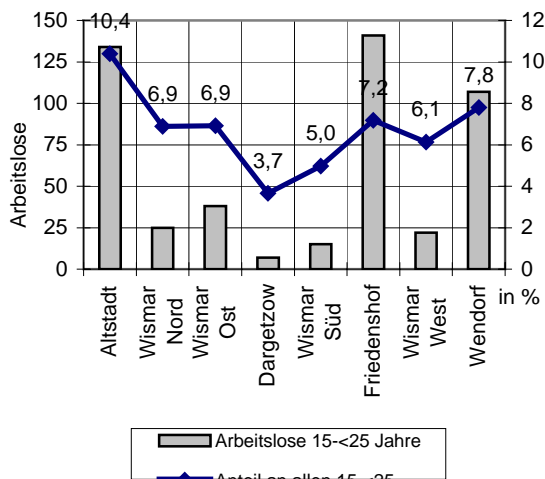


Trotz dieser Problematik spiegeln sich in den Arbeitslosenanteilen der Stadtbereiche die demogra-

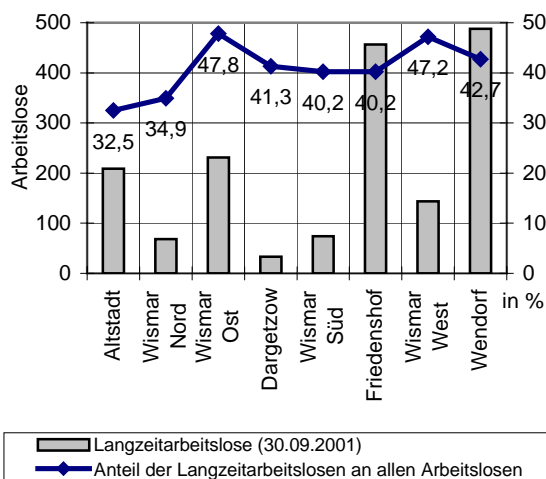
phischen und sozialräumlichen Ungleichverteilungen in der Stadt. Etwas weniger vom Problem Arbeitslosigkeit betroffen sind attraktive Wohngebiete bzw. Eigenheimsiedlungen, höher ist die Betroffenheit in den Großwohnsiedlungen. Zum Teil liegt dies daran, dass in den Großwohnsiedlungen i.d.R. mehr Arbeiter wohnen, deren Arbeitsmarktchancen vor allem im Produzierenden Gewerbe (insbesondere dem Baugewerbe) etwas schlechter sind als bei Angestellten.

Altersspezifisch betrachtet ist der Arbeitslosenanteil der 15- bis unter 25jährigen (Jugendarbeitslosigkeit) in der Altstadt (10,4%) und in Wendorf (7,8%) am höchsten und in Dargetzow (3,7%) und Wismar Süd (5%) am geringsten.

**Abb. 134: Jugendarbeitslosigkeit in den Stadtteilen (30.09.2001) (in Prozent)**



**Abb. 135: Anteil der Langzeitarbeitslosen an allen Arbeitslosen Ende September 2001 (in Prozent)**



Mehr als 40% der Arbeitslosen waren 2001 seit einem Jahr oder länger arbeitslos. Bis auf wenige Ausnahmen liegt die Langzeitarbeitslosigkeit in allen Stadtbereichen auf hohem Niveau. Nur in der Altstadt und in Wismar Nord liegt der Anteil

der Langzeitarbeitslosen an allen Arbeitslosen deutlich unter dem Durchschnitt.

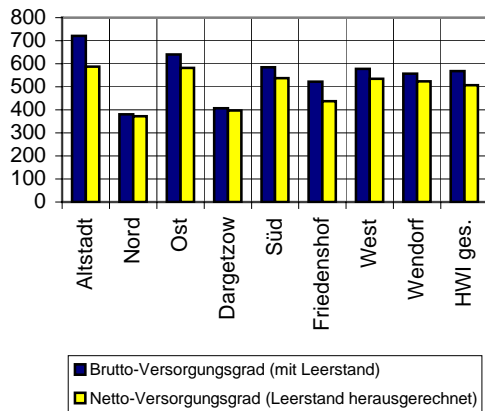


## 4.7. Wohnen

Die größten Stadtteile nach Wohnungsanzahl sind Wendorf und Friedenshof mit über 7.000 bzw. 5.600 Wohnungen. Nur wenige Wohnungen befinden sich in den Randgebieten Wismar Nord und Dargetzow (989 bzw. 617 Wohnungen in 2001).

Der *Brutto-Versorgungsgrad* mit Wohnungen schwankt zwischen den Stadtteilen von 721 Wohnungen auf 1.000 EW in der Altstadt und 407 Wohnungen pro 1.000 EW in Dargetzow. Da in den Stadtbereichen unterschiedlich hohe *Leerstandsquoten* zu verzeichnen sind (nach Schätzungen für das ISEK), reduzieren sich die Differenzen etwas und es zeigt sich, dass die Altstadt wegen ihres hohen Leerstandes einen *Netto-Versorgungsgrad* von 587 Wohnungen pro 1.000 EW hat. Dies liegt nur wenig über dem Netto-Versorgungsgrad in Wismar Ost (582‰) bzw. in Wismar Süd oder West (538‰ bzw. 534‰). In den Eigenheimsiedlungen dagegen sind die Werte des Netto-Vorsorgungsgrades am geringsten.

**Abb. 136: Brutto- und Netto-Versorgungsgrad mit Wohnungen in den Stadtbereichen 2001 (pro 1.000 EW)**



Am Netto-Versorgungsgrad zeigt sich die unterschiedliche Haushaltsstruktur in den Stadtbereichen. In den Randsiedlungen mit hohen Anteilen an Eigenheimen dominieren größere (Familien)Haushalte, während bspw. in der Altstadt kleinere bzw. Single-Haushalte vor allem jüngerer Einwohner dominieren. Auch in der Südstadt ist der Versorgungsgrad etwas überdurchschnittlich, was auf einen höheren Anteil alleinstehender älterer Einwohner schließen lässt.

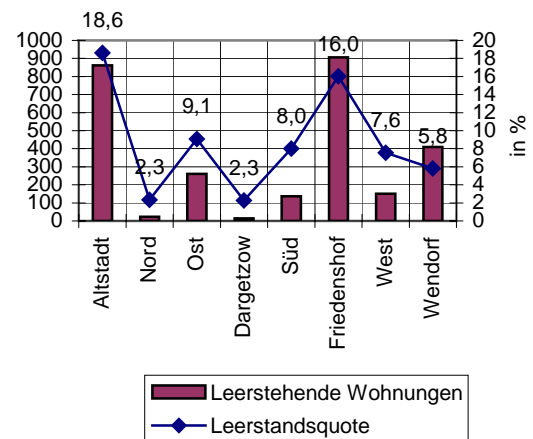
Entsprechend der unterschiedlichen Bevölkerungsstruktur differieren *Brutto- und Netto-Wohndichte* (Einwohner pro Wohnung) zwischen den Stadtbereichen. Während in Dargetzow (netto ohne Leerstand) 2,5 Personen auf eine Wohnung

kommen, sind es in der Altstadt nur 1,7 Personen. Die Werte der Wohndichte sind dabei spiegelbildlich zum Versorgungsgrad. Diese Werte entsprechen, je nach Gebietstyp, in etwa denen aus den anderen kreisfreien Städten.

Die in die Rechnung einbezogene Leerstandsquote beruht für die meisten Stadtteile auf Schätzungen bzw. plausiblen Annahmen. Im ISEK von 2001 geht man von einer *Leerstandsquote* von insgesamt 10,8% aus. Die höchste Leerstandsquote gibt es dabei in der Altstadt mit 18,6%, gefolgt von Friedenshof mit 16%. Den geringsten Leerstand gibt es in den Eigenheimsiedlungen mit 2,3%.

Aufgrund erster Rückbaumaßnahmen im Rahmen des Programms Stadtumbau-Ost konnte die Leerstandsquote von 2001 inzwischen wahrscheinlich gesenkt werden.

**Abb. 137: Leerstandsquote in den Stadtteilen 2001**



Quelle: ISEK

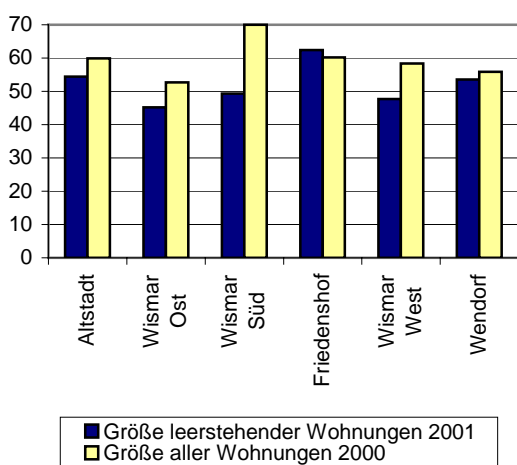
Die Gründe für den Leerstand sind in den Stadtteilen sehr unterschiedlich. Während sich 2001 der Leerstand in der Innenstadt und den drei angrenzenden Stadtteilen Wismar West, Ost und Süd fast ausschließlich auf unsanierte Wohnungen beschränkte, waren in den Großwohnsiedlungen auch voll- und teilsanierte Wohnungen betroffen. In Friedenshof war die Hälfte aller leerstehenden Wohnungen teilsaniert und in Wendorf sogar ein Drittel vollsaniert.

Durchschnittlich stehen eher kleinere Wohnungen leer als Große. Außer in Friedenshof, wo die leerstehenden Wohnungen durchschnittlich größer sind als alle Wohnungen des Stadtteils, sind in allen anderen Stadtteilen die leerstehenden Wohnungen durchschnittlich kleiner.

Die Entwicklung in den Stadtteilen verlief unterschiedlich. Während der Leerstand in der gesamten Stadt absolut und prozentual zwischen 1995 und 2001 zunahm, gab es auch Stadtteile, in denen

der Leerstand rückläufig ist. So verringerte sich der Leerstand in der Altstadt in diesem Zeitraum um rund ein Drittel und auch in Wismar Ost ist er rückläufig. Ursache ist hier die umfangreiche Sanierung der Altbausubstanz. Nicht bewohnbarer Wohnraum wurde wieder nutzbar gemacht. Dagegen verzeichnete Friedenshof den größten Anstieg der Leerstandsquote von 2% auf 16% in der zweiten Hälfte der 90er Jahre. Auch in Wendorf und Wismar West stieg der Leerstand an. Hier ist die Abwanderung der Bevölkerung aus den Stadtteilen ursächlich.

**Abb. 138: Durchschnittliche Größe der Wohnungen 2001 in ausgewählten Stadtteilen (im Bestand gesamt und beim Leerstand) in qm.**



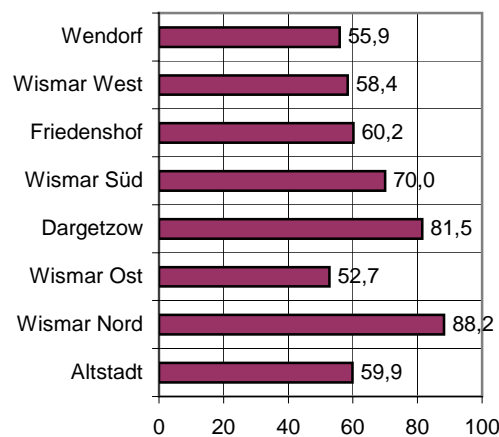
Auch an den Leerstandsquoten wird deutlich, dass Gebiete mit einem hohen Anteil an Altbausubstanz sowie neu errichtete Eigenheime in den städtischen Randgebieten einen deutlichen Attraktivitätszuwachs erlebt haben, während die Großwohnsiedlungen Attraktivitätsverluste hinnehmen mussten (wie überall in den kreisfreien Städten). Der nach wie vor hohe Leerstand in der Altstadt ist dabei nicht auf eine geringe Nachfrage zurückzuführen, sondern auf die immer noch große Anzahl von unbewohnbaren Wohnungen.

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung differiert zwischen den Stadtteilen. So haben Dargetzow und Wismar Nord eine durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung von 81,5 bis 88,2 m<sup>2</sup>, während der städtische Durchschnitt bei etwa 60 m<sup>2</sup> liegt. In diesen typischen Einfamilienhausgebieten sind die Wohnungen größer. Überdurchschnittlich viele kleine Wohnungen befinden sich besonders in Wismar Ost und Wendorf, hier liegt der Durchschnitt nur bei 52,7 m<sup>2</sup> bzw. 55,9 m<sup>2</sup>.

Die Eigentümerstruktur ist in den Stadtteilen Wismars sehr unterschiedlich. In den Großwohnsiedlungen Wendorf und Friedenshof sowie in Wismar West sind über 80% des Wohnungsbe-

standes im Besitz von Wohnungsunternehmen. Dagegen sind insbesondere die Altstadt, Wismar Nord und Dargetzow, also innerstädtische und randstädtische Gebiete, vorwiegend von privaten Eigentümern geprägt (jeweils über 80%). Hier wird auch der Anteil von selbstgenutztem Wohneigentum höher als in den anderen Stadtgebieten sein.

**Abb. 139: Durchschnittliche Wohnungsgröße nach Stadtteilen 2000 (in qm)**



Die Sanierung ist, nach Angaben aus dem ISEK, innerhalb der Stadt unterschiedlich stark vorangeschritten. Während 2001 im Stadtteil Friedenshof erst knapp 15% des Bestandes der Wohnungsunternehmen voll saniert waren, betrug dieser Anteil in Wendorf schon 75% des Bestandes der Wohnungsunternehmen. In Friedenshof und Wismar West waren jeweils über 20% des Bestandes der Wohnungsunternehmen noch unsaniert.

Amtliche Daten zu den Immobilienpreisen bzw. zu den Mieten liegen auf Stadtteilebene nicht vor.

## 4.8. Haushalte und Familien

Zu Haushalten und Familien stehen auf Stadtteilebene keine Daten zur Verfügung.

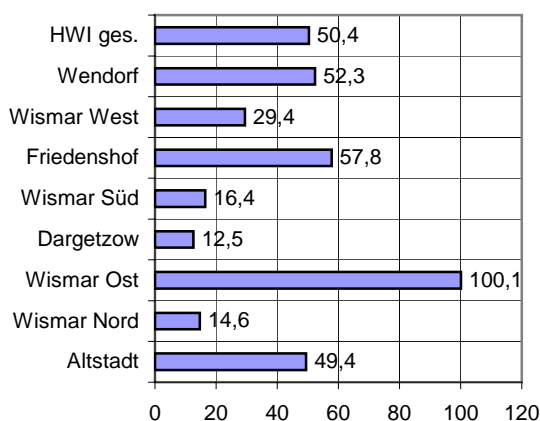
## 4.9. Sozialhilfe

Angaben zum Einkommen privater Haushalte sowie zum Wohngeld liegen auf Stadtteilebene nicht vor. Differenzierungen sind nur bei der Sozialhilfe möglich. Daten dazu liegen nur für 2001 vor (ISEK).

Die meisten Sozialhilfeempfänger Wismars leben in Wendorf und Friedenshof (jeweils über 600 Personen). In diesen beiden Großwohnsiedlungen leben fast 60% aller Sozialhilfeempfänger Wismars.

Die *Sozialhilfequote* ist allerdings in Wismar Ost am höchsten mit 100,1 Empfängern pro 1.000 Einwohnern. Über dem städtischen Durchschnitt von 50 Empfängern pro 1.000 Einwohnern liegen weiterhin Wendorf und Friedenshof mit 52,3 bzw. 57,8 Empfängern pro 1.000 Einwohnern. Die wenigsten Sozialhilfeempfänger (anzahl- und anteilmäßig) leben in den Dargetzow und Wismar Nord (12,5 bzw. 14,6 Empfängern pro 1.000 Einwohnern).

**Abb. 140: Sozialhilfequote in den Wismarer Stadtteilen 2001 (pro 1.000 EW)**

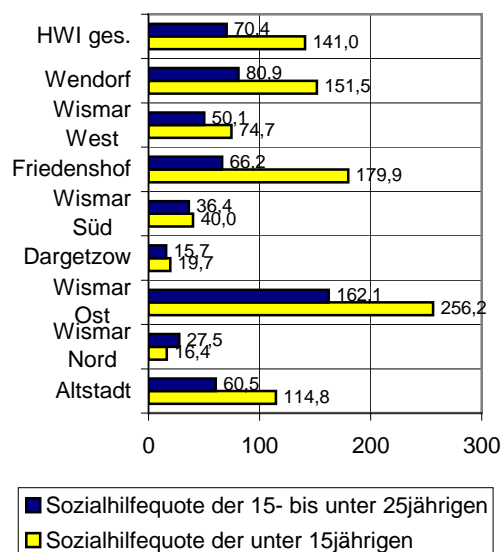


Fast ein Drittel der Sozialhilfeempfänger ist jünger als 15 Jahre (30,4%). Der Anteil der unter 15jährigen ist in Friedenshof mit 39,8% am höchsten und in Wismar Nord mit 13,2% am geringsten. Die *altersspezifische Sozialhilfequote* ist mit 256,2 pro 1.000 EW unter 15 Jahren in Wismar Ost am höchsten. Von den 450 Sozialhilfeempfängern im Jahre 2001 waren dort 124 jünger als 15 Jahre. Im städtischen Durchschnitt liegt die altersspezifische Sozialhilfequote bei 141 pro 1.000 EW unter 15 Jahren.

Knapp jeder fünfte Sozialhilfeempfänger ist zwischen 15 bis unter 25 Jahren alt (19,9%). Die altersspezifische Sozialhilfequote beträgt 70,4 pro 1.000 EW im Alter zwischen 15 bis unter 25 Jah-

ren. Überdurchschnittlich hoch ist die Quote in Wismar Ost sowie in Wendorf.

**Abb. 141: Altersspezifische Sozialhilfequoten der Kinder und Jugendlichen in den Stadtteilen (2001) (pro 1.000 EW der jeweiligen Altersgruppe)**



Der Segregationsindex für die Sozialhilfeempfänger liegt bei einem Wert von 15,3, was noch eine relativ schwache Ungleichverteilung innerhalb der Stadt bedeutet. Bei den unter 15jährigen ist die Ungleichverteilung mit einem Indexwert von 20,8 etwas höher und bei den 15- bis unter 25jährigen liegt sie im Durchschnitt. Eine besondere Konzentration von Sozialhilfeempfängern ist vor allem in Wismar Ost festzustellen.

## 4.10. Gesundheit

Zum Thema Gesundheit gibt es auf Stadtteilebene keine Daten.

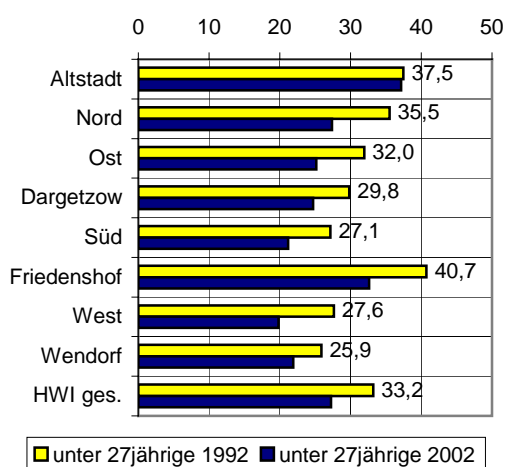
## 4.11. Kriminalität

Zum Thema Kriminalität gibt es auf Stadtteilebene keine Daten.

## 4.12. Kinder und Jugendliche

Ende 2002 betrug der Anteil der unter 27jährigen an der Bevölkerung Wismars 27,2%, das waren 6 Prozentpunkte weniger als noch 1992 mit 33,2%. Die Anteile von Kindern, Jugendlichen und Heranwachsenden an der Bevölkerung sind in den einzelnen Stadtteilen sehr unterschiedlich. Dies hat, wie schon im Kapitel „Demographie“ ausgeführt, wesentlich mit dem Baulter der Siedlungen zu tun sowie mit Umstrukturierungen seit 1990.

**Abb. 142: Anteil der unter 27jährigen an der Bevölkerung 1992 und 2003 (in Prozent)**



Die größten Anteile an jungen Leuten findet man 2002 in der Altstadt (37,2%) und in Friedenshof (32,6%), die geringsten in Wismar West (19,8%) und in Wismar Süd (21,2%). Mit Ausnahme der Altstadt werden diese Anteile wesentlich durch das Baulter der Siedlungen bestimmt bzw. durch die demographisch einseitige Zuwanderung während ihrer Entstehungszeit. In den „jungen“ Vierteln durchläuft die Generationenwelle der Kinder immer noch die Altersgruppen der unter 27jährigen. In den „alten“ Vierteln hat die Welle diese Altersgruppe bereits durchlaufen; die jetzt unter 27jährigen gehören bereits der nächst folgenden Generation an, welche durch den Geburtenknick nach der Wende aber zahlenmäßig geringer ist.

In allen Stadtteilen ist der Anteil der unter 27jährigen seit 1992 zurückgegangen. In Stadtteilen vom Typ der „Zwei-Generationen-Welle“ und der „auslaufenden Welle“ wird der Rückgang hauptsächlich durch die „normale“ demographische Entwicklung (Durchlauf der Welle durch die Altersgruppen) bestimmt. Freilich haben auch Abwanderungen zum Rückgang beigetragen, aber letztlich hängen auch diese wesentlich vom Alter ab, weil die Wanderung vor allem durch unter 45jährige getragen wird. Hohe Abwanderungen gibt es vor allem dort, wo entweder die „Erstgeneration“ noch im typischen (Familien-)Wanderungsalter ist, oder wo die „Zweitgeneration“ in das typische Alter für einen Auszug aus dem Elternhaus kommt. Insofern hängt beides oft zusammen.

**Tab. 6: Anzahl der Kinder und Jugendlichen nach Altersgruppen in den Stadtteilen Ende 2002**

	<1	1-<3	3-<6,5	6,5-<10,5	10,5-<15	15-<18	18-<25	25-<27	<27 gesamt
Altstadt	89	150	163	143	245	258	1110	348	2505
Wismar Nord	14	33	57	68	129	104	253	64	721
Wismar Ost	26	56	96	80	184	150	403	100	1094
Dargetzow	10	17	43	24	61	76	123	32	385
Wismar Süd	16	44	56	59	96	83	216	45	614
Friedenshof	62	148	195	242	607	543	1321	272	3389
Wismar West	13	34	61	38	97	101	256	63	662
Wendorf	87	143	204	228	488	411	945	246	2751
HWI ges.	317	625	791	880	1986	1726	4627	1170	12121
<b>Anteil an der Gesamtbevölkerung des Stadtteils</b>									
Altstadt	1,3	2,2	2,4	2,1	3,6	3,8	16,5	5,2	37,2
Wismar Nord	0,5	1,3	2,1	2,6	4,9	3,9	9,6	2,4	27,4
Wismar Ost	0,6	1,3	2,2	1,8	4,2	3,4	9,3	2,3	25,1
Dargetzow	0,6	1,1	2,7	1,5	3,9	4,9	7,9	2,1	24,7
Wismar Süd	0,6	1,5	1,9	2,0	3,3	2,9	7,5	1,6	21,2
Friedenshof	0,6	1,4	1,9	2,3	5,8	5,2	12,7	2,6	32,6
Wismar West	0,4	1,0	1,8	1,1	2,9	3,0	7,7	1,9	19,8
Wendorf	0,7	1,1	1,6	1,8	3,9	3,3	7,5	2,0	21,9
HWI ges.	0,7	1,4	1,8	2,0	4,5	3,9	10,4	2,6	27,3

Weil die Generationen die einzelnen Altersgruppen mit der Zeit durchlaufen, verändert sich auch die Altersstruktur der unter 27jährigen. Da die Generationenzusammensetzung in den Stadtgebieten unterschiedlich ist, verläuft die Entwicklung der Altersstruktur jeweils analog. Aus Stadtgebieten mit hohem Kinderanteil sind Stadtteile mit gesunkenem Kinder- und gestiegenem Jugendli- chenanteil geworden. Wo 1992 bereits viele Ju- gendliche dominierten, dominieren heute die He- ranwachsenden und jungen Erwachsenen. Wo es bereits 1992 wenig Kinder und Jugendliche gab, ist es bei diesen geringen Anteilen geblieben, weil mit der nächstfolgenden dritten Generation durch den Rückgang der Geburtenquote (und Fortzug der Eltern- generation) nur eine geringe „Auffri- schung“ der Altersstruktur gab.

Am geringsten fällt der Rückgang des Anteils der unter 27jährigen in der Altstadt aus (-0,3 Prozent- punkte). Hier ist es wahrscheinlich zu Struktur- veränderungen durch den Austausch oder den Zuwachs bestimmter Bevölkerungsgruppen ge- kommen. Hier dominieren die 18- bis unter 27jährigen (21,7%), deren Anteil sich seit 1992 fast verdoppelt hat (1992 = 12%). Auch der Anteil der unter 6jährigen liegt in der Altstadt über dem Durchschnitt.

Wenn, wie in der Altstadt, junge Erwachsene die Altersstruktur dominieren, die Zahl der Kleinkin- der über- und die Zahl der Jugendlichen eher durchschnittlich ist, so lässt das darauf schließen, dass hier relativ viele *Familiengründungen* statt- finden, die Familien aber nicht dauerhaft in der Altstadt wohnen bleiben. Insofern kann man hier von einem urbanen „Familiengründungs- viertel“ sprechen.

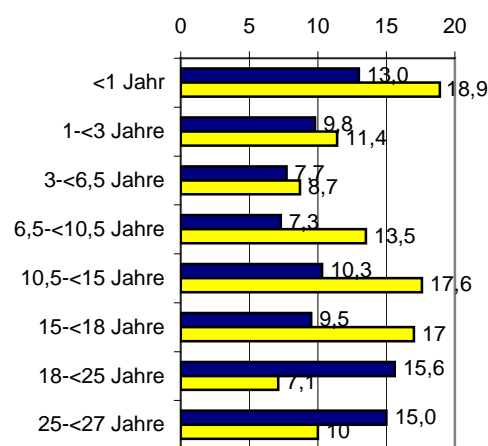
Die bisher genannten Verhältnis- zahlen sagen noch nichts über die Proportionen der Verteilung von Kindern und Jugendlichen in der Stadt aus. Mit 239 unter 3jährigen wohnen in der Altstadt als drittgrößtem Stadtteil die meisten Kleinkinder. Bei den Kindern ab dem Kindergartenalter und den Jugendlichen unter 18 Jahren steht die Altstadt an dritter Stelle hinter Wendorf und Friedenshof. Die größte Anzahl von Heranwachsenden ab 18 Jahren gibt es in Friedenshof gefolgt von der Altstadt.

Wie groß die Ungleichverteilung von Kindern und Jugendlichen im Stadtgebiet ist, lässt sich mit Hilfe des Segregationsindex berechnen. Die Werte des Index können zwischen 0 und 100 liegen. Beträgt der Wert 0, den gibt es eine völlige Gleichverteilung einer Altersgruppe in der Stadt. Gleichverteilung bedeutet, dass in einem Stadtteil der Anteil der Einwohner an der Bevölkerung der Stadt insgesamt genauso groß ist, wie der Anteil

der Kinder und Jugendlichen, die im Stadtteil wohnen, an allen Kindern und Jugendlichen der Stadt. Wenn z.B. in der Altstadt 10% aller Be- wohner der Stadt wohnen, dann wohnen bei einer Gleichverteilung auch 10% aller Kinder und Ju- gendlichen in der Altstadt.

Die Ungleichverteilung der Kinder und Jugendli- chen über die Stadtgebiete ist relativ gering. Sie hat sich in den verschiedenen Altersgruppen aber zwischen 1992 und 2002 deutlich verändert.

**Abb. 143: Segregationsindex für einzelne Alters- gruppen bei den unter 27jährigen 1992 und 2002**



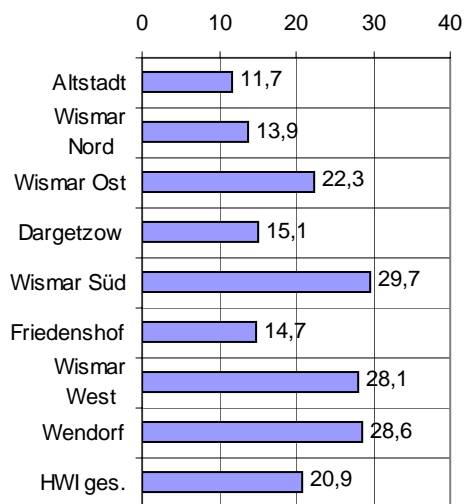
Erklärt werden kann diese Entwicklung wiederum durch die demographische Welle. Die Kinder und Jugendlichen, die vor zehn Jahren noch zur Un- gleichverteilung der unter 18jährigen beigetragen haben, sind jetzt 18 Jahre und älter geworden. Bei der nachwachsenden Generation ist dann die Gleichverteilung größer geworden. Die gewach- sene Ungleichverteilung bei den 18- bis unter 27jährigen geht außerdem auf eine zunehmende Konzentration junger Erwachsener im Zentrum und in den zentrumsnahen Gebieten aufgrund von Wanderungen zurück. Insgesamt kann aber fest- gehalten werden, dass Kinder und Jugendliche sich heute etwas gleichmäßiger über die Stadt verteilen als noch vor 10 Jahren.

### 4.13. Senioren

Ein Großteil aller Senioren Wismars lebt in den Stadtteilen Wendorf (38,7%) und Friedenshof (16,5%). So zählte man hier 2002 zusammen 5.116 über 65jährige. Die höchste *Seniorenquote* mit 29,7% hat allerdings Wismar Süd, gefolgt von Wendorf mit 28,6%. Ebenfalls überdurchschnittliche Seniorenanteile haben die Stadtteile Wismar Ost und Wismar West (22,3% bzw. 28,1%) (Durchschnitt Gesamtstadt 20,9%). Dagegen leben in der Altstadt und in Wismar Nord anteilmäßig nur wenig Senioren (11,7% bis 13,9%).

Auch Hochbetagte leben zum großen Teil in Wendorf (über 600, Quote = 3,9%) und Friedenshof (über 300 Quote = 3,7%). In Wismar Süd ist mit 6,2% der Anteil der Hochbetagten am höchsten im Vergleich zu den anderen Stadtteilen. Die Quoten werden wahrscheinlich durch das Vorhandensein Alten- und Pflegeheimen beeinflusst.

**Abb. 144: Seniorenquote in den Stadtteilen 2002 (in Prozent)**



Wie in der Gesamtstadt stieg der Seniorenanteil in fast allen Stadtteilen seit Anfang der 90er Jahre an. In den drei Stadtteilen Wismar Süd, Wismar West und Wendorf stieg die Seniorenquote am stärksten an. Auch die Hochbetagtenquote stieg in diesen drei Stadtteilen besonders stark an.

In der Altstadt ging die Seniorenquote sogar zurück und in Dargetzow gab es nur einen geringen Anstieg. In diesen Stadtteilen veränderte sich die Altersstruktur durch selektive Zuzüge.

Die Geschlechterverteilung unter den Senioren verhält sich in den Stadtteilen ähnlich wie in der Gesamtstadt: 31%-40% der über 65jährigen sind Männer und 60%-69% Frauen.

**Abb. 145: Entwicklung der Seniorenquote 1992 bis 2002**

