

# SANIERUNGSGEBIET WESTLICH DER BACHGASSE

## VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN



# SOZIALPLANUNG

A B S C H L U S S B E R I C H T  
DER  
SOZIAL-ÖKONOMISCHEN  
UNTERSUCHUNGEN  
FÜR DAS  
UNTERSUCHUNGSGEBIET  
"W E S T L I C H   D E R   B A C H G A S S E"

Stadtbau-GmbH Regensburg  
Adolf-Schmetzer-Str. 45  
93055 Regensburg

## I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

|   | Seite    |
|---|----------|
| <b>I. <u>Einführung</u></b>                                 | <b>4</b> |
| 1. Aufgabenstellung   | 4        |
| 2. Erhebung und Auswertung des Datenmaterials               | 4        |
| 3. Begrenzung des Untersuchungsgebietes                     | 5        |
| <b>II. <u>Haushaltsbefragung</u></b>                        | <b>6</b> |
| - Auswertung der Ergebnisse -                               |          |
| 1. Sozialstruktur   | 6        |
| 1.1. Altersstruktur   |          |
| 1.2. Nationalität   |          |
| 1.3. Geschlecht   |          |
| 1.4. Haushaltsstruktur                                      |          |
| 1.5. Schulische Ausbildung                                  |          |
| 1.6. Tätigkeit  |          |
| 1.7. Einkommensart und -höhe                                |          |
| 1.8. Behinderung  |          |
| 2. Wohnsituation der Haushalte                              | 13       |
| 2.1. Status   |          |
| 2.2. Wohnqualität und Wohnzufriedenheit                     |          |
| 2.3. Mietpreisniveau  |          |
| 2.4. Beurteilung von Wohnumfeld und Gebiet-<br>sentwicklung |          |
| 3. Soziale Integration der Haushalte                        | 17       |
| 3.1. Bindung an das Wohnviertel                             |          |
| 3.2. Soziale Beziehungen der Haushalte                      |          |
| 3.3. Freizeit- und Einkaufsverhalten                        |          |
| 3.4. Umzugsbereitschaft                                     |          |
| 4. Verkehrssituation  | 19       |
| 4.1. Fahrzeugbestand  |          |
| 4.2. Lage der Arbeits- und Ausbildungsstätte                |          |
| 4.3. Benütztes Verkehrsmittel                               |          |
| 5. Einstellung zu Sanierung und Sanierungsfolgen            | 21       |
| 6. Zusammenfassung der Haushaltsbefragung                   | 23       |



|  |           |
|--|-----------|
| <b>III. <u>Eigentümerbefragung</u></b>                         | <b>26</b> |
| - Auswertung der Ergebnisse -                                  |           |
| 1. Eigentumsverhältnisse                                       | 26        |
| 1.1. Rechtliche Besitzverhältnisse                             |           |
| 1.2. Besitzgebundenheit der Eigentümer                         |           |
| 1.3. Eigentümerstruktur  |           |
| 2. Nutzungsstruktur des Immobilienbesitzes                     | 28        |
| 2.1. Nutzung des Eigentums                                     |           |
| 2.2. Erfolgte und geplante Nutzungsänderungen                  |           |
| 3. Sanierungsbereitschaft der Eigentümer                       | 29        |
| 3.1. Durchgeführte Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen        |           |
| 3.2. Modernisierungsnotwendigkeit aus der Sicht der Eigentümer |           |
| 3.3. Einstellung zur Sanierung                                 |           |
| 4. Zusammenfassung der Eigentümerbefragung                     | 31        |
| <b>IV. <u>Gewerbebefragung</u></b>                             | <b>32</b> |
| - Auswertung der Ergebnisse -                                  |           |
| 1. Gewerbestruktur   | 32        |
| 1.1. Rechtsform  |           |
| 1.2. Wirtschaftsbranchen                                       |           |
| 1.3. Betriebsgröße   |           |
| 1.4. Einzugsbereich  |           |
| 1.5. Struktur der Betriebsinhaber                              |           |
| 2. Wirtschaftliche Situation                                   | 34        |
| 2.1. Gegenwärtige Situation                                    |           |
| 2.2. Frühere wirtschaftliche Situation                         |           |
| 2.3. Geschäftliche Perspektiven                                |           |
| 3. Bauliche / Räumliche Situation                              | 36        |
| 4. Verkehrssituation   | 37        |
| 5. Einstellung zu Sanierung und Sanierungsfolgen               | 37        |
| 6. Zusammenfassung der Gewerbebefragung                        | 39        |
| <b>V. <u>Grundsätze zum Sozialplan</u></b>                     | <b>41</b> |
| <b>VI. <u>Anhang</u></b>                                       | <b>43</b> |



## **I. Einführung in die Untersuchung**

- Auswertung der Ergebnisse -

### **1. Aufgabenstellung:**

Mit Vertrag vom 19.11./05.12.91 erteilte die Stadt Regensburg der Stadtbau-GmbH Regensburg den Auftrag zur Durchführung der sozio-ökonomischen Erhebungen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen nach dem Baugesetzbuch für das Gebiet "Westlich der Bachgasse".

Aufgabe dieser Untersuchung ist:

- die Bestandsaufnahme der Sozialstruktur
- die Ermittlung möglicher nachteiliger Auswirkungen für die Bewohner
- die Erfassung ihrer Vorstellungen und Einstellungen zu möglichen Sanierungsmaßnahmen
- sowie die Erarbeitung von Grundsätzen zum Sozialplan.

### **2. Erhebung und Auswertung des Datenmaterials:**

Die Erhebung wurde anhand von Fragebögen durchgeführt, die auf die spezifische Situation der drei Betroffenenengruppen (Haushalte, Eigentümer, Gewerbetreibende) ausgerichtet waren und folgende Themenschwerpunkte umfaßten:

- Sozialstruktur des Untersuchungsgebietes sowie sozialstatistische Daten der Haushalte
- Wohnsituation und Wohnunzufriedenheit in der Beurteilung der Befragten
- soziale Integration und soziale Bindungen
- Mobilität
- Eigentumsverhältnisse
- Nutzungsstrukturen und wirtschaftliche Situation
- Verkehrssituation
- Einstellung der Betroffenen zur Sanierung

Die Erhebung wurde im Zeitraum vom 19.02. bis 06.03.1992 durchgeführt.

Befragt wurden im Rahmen einer 15%-Stichprobe, wie von der Stadt Regensburg vorgegeben:

- 314 Haushalte
- 48 Gewerbetriebe
- 44 Hauseigentümer

des Gebietes "Westlich der Bachgasse".

Dies entspricht einer Erhebungsquote von

- 92,6 % der Haushalte
- 100,0 % der Eigentümer
- 94,1 % der Gewerbetreibenden.

Allgemein läßt sich feststellen, daß die Mitwirkungsbereitschaft der Befragten bei der Durchführung der Interviews hoch war. Die für die Befragung benötigten Adressen wurden von der Stadt Regensburg zur Verfügung gestellt, allerdings stellte sich überraschenderweise heraus, daß ein Teil der Adressaten inzwischen verzogen war. Da ein Teil der Befragten nicht alle Fragen beantworten wollte, ergaben sich bei den Einzelauswertungen unterschiedliche Gesamtheiten. Die Prozentangaben beziehen sich auf die Zahl der jeweils erfaßten Haushalte oder Personen. Inhalt und Art der Durchführung der Untersuchung wurden mit dem Datenschutzbeauftragten der Stadt Regensburg abgesprochen.

### 3. Begrenzung des Untersuchungsgebietes:

Im **Norden** von der Südgrenze des Platzes der Einheit, der Nordgrenze der Jakobstraße sowie der Ostgrenze der östlichen Neuhausstraße, von der südlichen und östlichen Platzwand des Arnulfsplatzes sowie der Südgrenze der Ludwigstraße, von der südlichen und östlichen Platzwand des Haidplatzes, von der Südgrenze der Neuen-Waag-Gasse und des Rathausplatzes; im **Osten** von der westlichen Platzwand des Kohlenmarktes sowie der Ostgrenze des Gassenzuges Untere/Obere Bachgasse und An der Hülling; im **Süden** von der Südgrenze des St. Petersweges und der südlichen und westlichen Restfläche der Gasse Roter-Lilien-Winkel sowie der Südgrenze der Marschallstraße und des Ägidienplatzes; im Südwesten und **Westen** von der Südgrenze des Wiesmeierweges, der Westgrenze der Schottenstraße sowie der nördlichen und östlichen Abgrenzung der Fürst-Anselm-Allee zu den Grundstücken des Wiesmeierweges.



## II. Haushaltsbefragung:

### - Auswertung der Ergebnisse -

#### 1. Sozialstruktur:

Mit Hilfe des Haushaltsfragebogens wurden die sozialstatistischen Merkmale aller Haushaltsmitglieder in die Erhebung der einbezogenen Haushalte erfaßt. Es lassen sich damit Aussagen zur Sozialstruktur des Gebietes "Westlich der Bachgasse" insgesamt sowie einzelner Teilbereiche (Gevier- te) machen.<sup>1</sup> Die Hochrechnung der Ergebnisse der Stich- probenuntersuchung ergab, daß im Untersuchungsgebiet 3.616 Personen in 2.260 Haushalten leben.

Lageplan mit Gevierteinteilung Seite 44

##### 1.1. Altersstruktur:

Tabelle 1:

Altersaufbau der Wohnbevölkerung des Gebietes "Westlich der Bachgasse"

\* \* \*

| Altersgruppe  | abs. | in % | Vergleich Stadtgebiet<br>in % <sup>2</sup> |
|---------------|------|------|--|
| bis 17        | 71   | 12,1 | 13,5                                       |
| 18 - 44       | 388  | 66,0 | 47,3                                       |
| 45 - 64       | 91   | 15,5 | 22,2                                       |
| 65 u. älter   | 38   | 6,5  | 16,9                                       |
| Summe         | 588  | 100  | 99,9                                       |
| davon 21 - 29 | 223  | 37,9 | 22,9                                       |

Grafische Darstellung Seite 45 bis 47.

Die Altersstruktur des Untersuchungsgebietes zeichnet sich durch einen etwas geringeren Anteil von Kindern und Jugend-

---

<sup>1</sup>Die Hochrechnung erfolgte anhand der durchschnittlichen Haus-  
haltsgröße.

<sup>2</sup>Bevölkerungsfortschreibung der Stadt Regensburg 1991



lichen (bis 17 Jahre) und einen sehr niedrigen Anteil von Älteren (65 Jahre und älter) gegenüber den Vergleichszahlen der Gesamtstadt aus.

Überrepräsentiert ist die Altersgruppe der 18- bis 44-Jährigen; dies hängt vor allem mit dem hohen Anteil der 21- bis 29-Jährigen zusammen - also mit der typischen Altersgruppe der Studenten.

### 1.2. Nationalität:

Der Ausländeranteil im Untersuchungsgebiet liegt mit 7 % über dem Anteil von 5,9 %, bezogen auf das gesamte Stadtgebiet<sup>3</sup>, aber deutlich unter dem entsprechenden Anteil von 11 % bezogen auf die Innenstadt.

Die durch die Untersuchung erfaßten 583 Personen verteilen sich folgendermaßen:

Tabelle 2:

\* \* \*

| Staatsangehörigkeit | Anzahl der Personen |      |
|---------------------|---------------------|------|
|                     | abs.                | %    |
| deutsch             | 537                 | 92,1 |
| türkisch            | 5                   | 0,9  |
| jugoslawisch        | 6                   | 1,0  |
| spanisch            | 3                   | 0,5  |
| andere Nennungen    | 27                  | 4,6  |
| keine Angaben       | 5                   | 0,9  |
| Summe               | 583                 | 100  |

Grafische Darstellung Seite 48 bis 51

### 1.3. Geschlecht:

48,3 % der Bewohner sind männlichen und 51,5 % sind weiblichen Geschlechts. Im Vergleich der entsprechenden Zahlen für die Gesamtstadt ergeben sich keine nennenswerten Abweichungen.

---

<sup>3</sup>Bevölkerungsfortschreibung der Stadt Regensburg 1991

#### 1.4. Haushaltsstruktur:

Die dominierende Haushaltsform im Untersuchungsgebiet ist der 1-Personen-Haushalt.

310 Haushalte machten Angaben zur Haushaltsgröße, daraus ergibt sich folgende Verteilung:

Tabelle 3:

\* \* \*

| Haushaltsgröße              | Anzahl der Haushalte |      |
|-----------------------------|----------------------|------|
|                             | abs.                 | %    |
| 1-Personen-Haushalt         | 144                  | 46,5 |
| 2-Personen-Haushalt         | 83                   | 26,8 |
| 3-Personen-Haushalt         | 53                   | 17,1 |
| 4-Personen-Haushalt         | 22                   | 7,1  |
| 5- u. mehr Personenhaushalt | 8                    | 2,6  |
| Summe                       | 310                  | 100  |

Grafische Darstellung Seite 52 bis 54

Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 1,6 Personen pro Haushalt und damit unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt (2-Personen-Haushalt)<sup>4</sup>

Von den 588 erfaßten Personen gaben 134 - dies entspricht einem Anteil von 22,8 % - an, in einer Wohngemeinschaft zu leben, 308 Personen (52,4 %) leben in Familien und 146 (24,8 %) leben alleine.

Grafische Darstellung Seite 55 bis 57

#### 1.5. Schulische Ausbildung:

Tabelle 4 gibt sowohl die bereits erworbenen Schulabschlüsse als auch die derzeitigen Ausbildungsniveaus wieder. Dadurch erklärt sich der hohe Anteil der Kategorie "Hochschule".

---

<sup>4</sup>Geschätzt aufgrund der Angaben des Amtes für Statistik der Stadt Regensburg.

Tabelle 4:

\* \* \*

| Ausbildungsniveau     | Anzahl der Personen |      |
|-----------------------|---------------------|------|
|                       | abs.                | %    |
| kein Abschluß         | 10                  | 1,7  |
| Sonderschule          | 1                   | 0,2  |
| Grundschule           | 28                  | 4,8  |
| Hauptschule           | 98                  | 16,7 |
| Realschule/Fachschule | 111                 | 18,9 |
| Gymnasium             | 120                 | 20,4 |
| Hochschule            | 170                 | 28,9 |
| Sonstiges             | 8                   | 1,4  |
| keine Angaben         | 42                  | 7,1  |
| Summe                 | 588                 | 100  |

#### 1.6. Tätigkeit:

Der Anteil der erwerbstätigen Bewohner im Untersuchungsgebiet beträgt 44,7 % und liegt damit unter der Erwerbsquote der gesamten Innenstadt (46,4 %)<sup>5</sup>. Die Aufschlüsselung der Tätigkeitsarten ergibt folgendes Bild:

---

<sup>5</sup>Bevölkerungsfortschreibung der Stadt Regensburg 1991



Tabelle 5:

\* \* \*

| Tätigkeit        | Anzahl der Personen |      |
|------------------|---------------------|------|
|                  | abs.                | %    |
| Arbeiter         | 58                  | 9,9  |
| Angestellte      | 129                 | 21,9 |
| Beamte           | 26                  | 4,4  |
| Selbständige     | 50                  | 8,5  |
| Hausfrauen       | 46                  | 7,8  |
| Rentner          | 38                  | 6,5  |
| Kindergartenkind | 11                  | 1,9  |
| Schüler          | 41                  | 7,0  |
| Studenten        | 141                 | 24,0 |
| Lehrlinge        | 7                   | 1,2  |
| Sonstige         | 41                  | 7,0  |
| Summe            | 588                 | 100  |

Grafische Darstellung Seite 58 bis 60

Von den Berufstätigen stellen die Angestellten die stärkste Berufsgruppe dar, stark unterrepräsentiert sind Arbeiter. Die zahlenmäßig größte Gruppe stellt die der Studenten dar.

#### 1.7. Einkommensart und -höhe:

Das Haushaltseinkommen wird überwiegend durch Löhne und Gehälter erwirtschaftet. Aufgrund des hohen Studentenanteils ist allerdings die Einkommenskategorie "Bafög/Unterstützung durch die Eltern" groß. Tabelle 8 macht deutlich, daß die relativ niedrigen Studenteneinkommen den Durchschnitt der Einkommenshöhe beträchtlich beeinflussen.

Tabelle 6:

\* \* \*

| Einkommensart                           | Anzahl der Haushalte |      |
|---|----------------------|------|
|   | abs.                 | %    |
| Lohn/Gehalt                             | 136                  | 44,0 |
| Rente/Pension                           | 37                   | 12,0 |
| Selbständigeeinkommen                   | 31                   | 10,0 |
| Sozialhilfe/Unterhaltszahl.             | 5                    | 1,6  |
| Bafög/Unterstützung durch<br>die Eltern | 84                   | 27,2 |
| Arbeitslosengeld                        | 5                    | 1,6  |
| Sonstiges                               | 7                    | 2,3  |
| keine Angaben                           | 4                    | 1,3  |
| Summe                                   | 309                  | 100  |

Grafische Darstellung Seite 61 bis 64

Tabelle 7:

\* \* \*

| Einkommenshöhe       | Anzahl der Haushalte |      |
|----------------------|----------------------|------|
|                      | abs.                 | %    |
| unter 500,-- DM      | 13                   | 4,2  |
| 500 - 749,-- DM      | 33                   | 10,5 |
| 750 - 999,-- DM      | 33                   | 10,5 |
| 1.000 - 1.249,-- DM  | 16                   | 5,1  |
| 1.250 - 1.499,-- DM  | 8                    | 2,6  |
| 1.500 - 1.749,-- DM  | 18                   | 5,7  |
| 1.750 - 1.999,-- DM  | 15                   | 4,8  |
| 2.000 - 2.499,-- DM  | 38                   | 12,1 |
| 2.500 - 2.999,-- DM  | 21                   | 6,7  |
| 3.000,-- DM und mehr | 54                   | 17,3 |
| keine Angaben        | 64                   | 20,4 |
| Summe                | 313                  | 100  |

Grafische Darstellung Seite 65 bis 68

Einkommenshöhe und Tätigkeit:

| Tätigkeit    | Einkommenshöhe  |                 |                 |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                |                  | Summe |
|--------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------|------------------|-------|
|              | unter<br>500,-- | 500 -<br>749,-- | 750 -<br>999,-- | 1000 -<br>1249,-- | 1250 -<br>1499,-- | 1500 -<br>1749,-- | 1750 -<br>1999,-- | 2000 -<br>2499,-- | 2500 -<br>2999,-- | 3000<br>u.mehr | keine<br>Angaben |       |
| Arbeiter     |                 |                 |                 | 1                 | 6                 | 3                 | 8                 | 2                 | 5                 | 8              |                  | 33    |
| Angestellte  |                 |                 | 2               | 1                 |                   | 3                 | 7                 | 13                | 8                 | 18             | 8                | 60    |
| Beamte       |                 |                 | 2               |                   | 1                 | 2                 |                   |                   | 2                 | 8              |                  | 15    |
| Selbständige | 1               |                 | 1               | 1                 |                   | 1                 | 2                 | 6                 | 1                 | 13             | 7                | 33    |
| Hausfrauen   |                 |                 | 1               |                   | 1                 | 1                 | 2                 | 3                 | 3                 | 4              | 8                | 23    |
| Rentner      |                 |                 | 1               | 5                 | 2                 | 2                 |                   | 1                 | 1                 | 3              | 7                | 22    |
| Schüler      |                 | 1               |                 |                   |                   |                   |                   | 1                 |                   | 1              |                  | 3     |
| Studenten    | 11              | 31              | 25              | 7                 | 2                 | 4                 | 1                 | 4                 | 2                 | 4              | 8                | 99    |
| Lehrlinge    |                 |                 |                 | 1                 |                   |                   |                   |                   |                   |                |                  | 1     |
| Sonstige     | 1               | 2               | 1               | 1                 |                   |                   |                   | 1                 | 1                 | 1              | 2                | 10    |
| Summe        | 13              | 34              | 33              | 16                | 7                 | 19                | 15                | 37                | 20                | 57             | 48               | 299   |



### 1.8. Behinderung:

Um entsprechende Probleme in einem evtl. Sozialplan berücksichtigen zu können, wurde nach einer Behinderung gefragt, auf die bei einem möglichen Umzug Rücksicht genommen werden müßte.

3,6 % der befragten Personen gaben an, an einer entsprechenden Behinderung zu leiden. Ihr Durchschnittsalter liegt bei 57 Jahren.

## 2. Wohnsituation der Haushalte:

### 2.1. Status:

83,7 % der erfaßten Personen haben ihren Haupt-,  
16,3 % ihren Nebenwohnsitz im Untersuchungsgebiet.

93,5 % der Haushalte sind Mieter oder Untermieter,  
6,5 % sind Eigentümer oder Miteigentümer des Hauses/der Wohnung.

### 2.2. Wohnqualität und Wohnzufriedenheit:

Die Interviewer hatten die Aufgabe, aufgrund des Augenscheins den Zustand der Gebäude, in denen die zu Befragenden wohnen, zu beurteilen; daraus ergab sich folgende Einschätzung:

|                            |         |   |
|----------------------------|---------|---|
| Gebäude nicht modernisiert | ca. 40  | % |
| modernisiert               | ca. 59  | % |
| Neubau                     | ca. 0,6 | % |

Diese nichtfachliche Beurteilung deckt sich allerdings mit den vorläufigen Ergebnissen der bautechnischen Untersuchung. Entsprechend hoch war der Anteil der positiven Antworten auf die Frage nach der Beurteilung des Gesamtzustandes der Wohnung:

Tabelle 10:

\* \* \*

| Beurteilung des Zustandes<br>der Wohnung | Anzahl der Haushalte |      |
|--|----------------------|------|
|  | abs.                 | %    |
| Sehr gut                                 | 70                   | 22,4 |
| gut                                      | 133                  | 42,5 |
| ausreichend                              | 86                   | 27,5 |
| schlecht                                 | 18                   | 5,8  |
| sehr schlecht                            | 3                    | 1,0  |
| keine Angaben                            | 3                    | 1,0  |
| Summe                                    | 313                  | 100  |

Zur Einschätzung des Ausstattungszustandes der Wohnungen wurde nach der Art der Heizung, nach Problemen mit der Heizung, nach Wasseranschluß, Toilette, sowie Bad und Dusche gefragt.

Daraus ergibt sich folgendes Bild der Wohnsituation der befragten Haushalte:

- 52,1 % haben Zentralheizung, 37,4 % Einzelöfen und 8,6 % Etagenheizung.
- Geheizt wird vorwiegend mit Gas (56,2 %). Mit Kohle und Holz heizen nur noch 4,1 % der Haushalte. 26,8 % heizen mit Öl.
- 77,0 % haben keine, 16,6 % haben Probleme mit ihrer Heizung.
- 92,0 % verfügen über einen Wasseranschluß innerhalb der Wohnung, 7 % verneinten dies.
- 79,2 % haben die Toilette innerhalb der Wohnung, 19,2 % nutzen eine Toilette außerhalb der Wohnung.
- 82,1 % verfügen über Bad oder Dusche innerhalb der Wohnung, 14,4 % außerhalb der Wohnung und 2,6 % haben weder Bad noch Dusche.
- 39,3 % gaben an, daß ihre Wohnung Schäden oder Mängel aufweist.

Dies waren vor allem (Reihenfolge der Nennungen entsprechend den Anteilen):

- Feuchte Decken und Wände,



- Risse in Decken und Wänden,
- verzogene Fenster und Türen, die nicht dicht schließen,
- mangelhafte sanitäre und technische Ausstattung,
- schiefe Böden und Decken.

Allerdings nannten 59,1 % "keine Schäden oder Mängel".

Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 66 m<sup>2</sup>. Dies ergibt eine Wohnfläche von 35,56 m<sup>2</sup> pro Person. Zum Vergleich die entsprechenden Angaben für die Gesamtstadt (35 m<sup>2</sup>/Person<sup>6</sup>) und die Innenstadt (38 m<sup>2</sup>/Person<sup>7</sup>).

Aufgeschlüsselt ergibt die Wohnraumverteilung folgendes Bild:

Tabelle 11:

\* \* \*

| Wohnungsgröße    | Anzahl der Haushalte |      |
|------------------|----------------------|------|
|                  | abs.                 | %    |
| 1 - 2 Räume      | 109                  | 34,8 |
| 3 - 4 Räume      | 136                  | 43,5 |
| 5 - 6 Räume      | 51                   | 16,3 |
| 7 und mehr Räume | 11                   | 3,5  |
| keine Angaben    | 6                    | 1,9  |
| Summe            | 313                  | 100  |

Aufgrund der Angaben über die Zahl der Räume, die den Haushalten zur Verfügung stehen, errechnet sich ein Verhältnis von 2 Räumen je Person, dies liegt geringfügig über dem Wert von 1,9 bezogen auf die Gesamtstadt<sup>8</sup>.

### 2.3. Mietpreisniveau:

Die Mietbelastung der Haushalte im Untersuchungsgebiet ist sehr unterschiedlich. Sie reicht von 45,-- DM bis

---

<sup>6</sup>Volkszählung 1987

<sup>7</sup>Volkszählung 1987

<sup>8</sup>Volkszählung 1987



1.978,-- DM monatlicher Nettomiete. Daraus errechnet sich eine Durchschnittsmiete von 540,-- DM. Bezogen auf die Wohnfläche ergibt sich ein durchschnittlicher Mietpreis von 9,01 DM je m<sup>2</sup> wobei die Spanne von 2,16 DM/m<sup>2</sup> bis 52,-- DM/m<sup>2</sup> reicht. Diese beträchtlichen Unterschiede machen eine detailliertere Darstellung nötig:

|   |                   |
|---|-------------------|
| a) Nicht modernisierte Gebäude:               |                   |
| - durchschnittlicher Mietbetrag:              | 500,-- DM         |
| - durchschnittliche Wohnfläche:               | 76 m <sup>2</sup> |
| - durchschnittliche Miete je m <sup>2</sup> : | 7,24 DM           |
| b) Modernisierte Gebäude:                     |                   |
| - durchschnittlicher Mietbetrag:              | 568,-- DM         |
| - durchschnittliche Wohnfläche:               | 60 m <sup>2</sup> |
| - durchschnittliche Miete je m <sup>2</sup> : | 10,34 DM          |
| c) Neubauten:                                 |                   |
| - durchschnittlicher Mietbetrag:              | 661,-- DM         |
| - durchschnittliche Wohnfläche:               | 68 m <sup>2</sup> |
| - durchschnittliche Miete je m <sup>2</sup> : | 9,99 DM           |

Grafische Darstellung Seite 69

66,8 % der Haushalte halten die Miete ihrer Wohnung für angemessen,  
24,6 % verneinten dies,  
keine Angaben machten 8,6 %.

Wohngeld haben lediglich 21,1 % der Haushalte schon einmal beantragt. Nur 9,3 % gaben an zum gegenwärtigen Zeitpunkt Wohngeld zu beziehen.

#### 2.4. Beurteilung von Wohnumfeld und Gebietsentwicklung:

Auf die Frage, ob sich im Laufe der Jahre die Verhältnisse im Viertel allgemein verbessert oder verschlechtert haben, wurden folgende Meinungen geäußert (Prozentangaben bezogen auf die Zahl der Nennungen):

Die Verhältnisse haben sich

|   |        |
|---|--------|
| verbessert                                | 23,3 % |
| verschlechtert                            | 15,8 % |
| teils verbessert/<br>teils verschlechtert | 11,2 % |
| nicht verändert                           | 32,3 % |

Als Gründe wurden angegeben:

|                     |        |   |                         |        |
|---------------------|--------|---|-------------------------|--------|
| bessere Wohnungen   | 20,2 % | / | schlechtere Wohnungen   | 4,0 %  |
| bessere Verkehrs-   |        |   | schlechtere Verkehrs-   |        |
| verhältnisse        | 20,2 % | / | verhältnisse            | 14,3 % |
| bessere Nahversorg. | 4,8 %  | / | schlechtere Nahversorg. | 6,7 %  |
| bessere Sozial-     |        |   | schlechtere Sozial-     |        |
| struktur            | 4,8 %  | / | struktur                | 6,3 %  |

Die Antworten auf die Frage, welche Probleme aus der Sicht der Befragten im Viertel bestehen, ergaben zwei eindeutige Schwerpunkte: Verkehr und Lärm.

Insbesondere wurden fehlende Parkplätze, unerlaubt parkende Autos sowie Lärmbelästigung durch Verkehr und Gaststätten als hauptsächliche Probleme des Viertels genannt.

Zusammenfassend kann dennoch festgestellt werden, daß die Zufriedenheit der Bewohner mit ihrem Wohnumfeld hoch ist, denn 78,9 % sind zufrieden oder eher zufrieden, nur 6 % bezeichnen sich als unzufrieden oder eher unzufrieden.

### 3. Soziale Integration der Haushalte:

#### 3.1. Bindung an das Wohnviertel:

Persönliche Bindungen an das Wohnviertel sind eher schwach ausgeprägt, nur ein relativ geringer Teil der Befragten lebt aus familiären oder persönlichen Gründen im Untersuchungsgebiet. Es überwiegen pragmatische Gründe (Lagervorteile, den Vorstellungen angemessene Wohnung) oder der Zufall in diesem Viertel eine Wohnung gefunden zu haben.

Tabelle 12:

\* \* \*

| Grund                      | Anzahl der Nennungen |      |
|----------------------------|----------------------|------|
|                            | abs.                 | %    |
| familiäre/persönliche      | 41                   | 13,2 |
| Angemessenheit der Wohnung | 66                   | 21,3 |
| Lagervorteile              | 81                   | 26,2 |
| Wohnung war gerade frei    | 78                   | 25,2 |

Die Fluktuation ist hoch, denn 77,8 % der Haushalte leben noch nicht länger als 12 Jahre, 26,5 % nicht länger als 2 Jahre (seit 1990) im Viertel. Ein ähnliches Bild ergibt die Auswertung der Frage, wie lange die einzelnen Personen bereits in ihrer Wohnung wohnen. 73,4 % wohnen nicht länger



als 12 Jahre, 30,3 % nicht länger als 2 Jahre in ihrer Wohnung.

Grafische Darstellung Seite 70 bis 72

Allerdings scheint die Mobilität eher kleinräumig zu sein, denn 25,5 % der Haushalte wohnten früher entweder in diesem Viertel oder aber in der Altstadt, weitere 41,6 % im Stadtgebiet Regensburgs oder im Landkreis. 31,3 % sind Zuzüge von auswärts.

### 3.2. Soziale Beziehungen der Haushalte:

Die sozialen Beziehungen der Befragten zu ihren Mitbürgern im Untersuchungsgebiet weisen unterschiedliche Ausprägungen auf.

So gaben 21,8 % an, freundschaftliche oder bekanntschaftliche (27,4 %) Beziehungen mit anderen Bewohnern des Viertels zu pflegen, aber 19,2 % haben nach eigenen Angaben keine Kontakte. Flüchtige Kontakte haben 29,6 %.

Ergänzend wurde gefragt, wo die guten Bekannten überwiegend wohnen. Folgende Antworten wurden gegeben:

Tabelle 13:

\* \* \*

| Wohnort der Bekannten   | Anzahl der Haushalte |      |
|-------------------------|----------------------|------|
|                         | abs.                 | %    |
| im Viertel              | 74                   | 23,6 |
| in der übrigen Altstadt | 60                   | 19,2 |
| in anderen Stadtteilen  | 131                  | 41,9 |
| keine Bekannte          | 20                   | 6,4  |
| keine Angaben           | 28                   | 9,0  |
| Summe                   | 313                  | 100  |

45,4 % gaben an, mindestens einen guten Bekannten im Viertel zu haben.

Bei einem evtl. Umzug würden 54,6 % ihre derzeitigen Nachbarn kaum oder gar nicht vermissen, 43,4 % würden die Nachbarn aber vermissen.

### 3.3. Freizeit- und Einkaufsverhalten:

Der überwiegende Teil der Befragten (43,1 %) verbringt die Freizeit zu Hause. Innerhalb des Untersuchungsgebietes oder der Altstadt (die Zusammenfassung erscheint aufgrund der Lage des Untersuchungsgebietes sinnvoll) entfalten 28,2 %



ihre Freizeitaktivitäten. 22,4 % orientieren sich anderswohin.

Das Einkaufsverhalten der Haushalte ist vermutlich durch die zentrale Lage des Untersuchungsgebietes in der Innenstadt Regensburgs bedingt. Die Dinge des täglichen Bedarfs kaufen 39 % in Geschäften innerhalb oder am Rande des Viertels und 45 % in der Altstadt, lediglich 8 % kaufen in Einkaufszentren außerhalb des Stadtzentrums.

#### 3.4. Umzugsbereitschaft:

Erstaunlich hoch ist die Umzugsbereitschaft, denn immerhin 29,3 % gaben an, ihre Wohnung in absehbarer Zeit wechseln zu wollen, 10 % wissen es noch nicht und 60,8 % schließen es aus.

Die Gründe für die Umzugsabsicht sind sehr unterschiedlich; hauptsächlich genannt wurden aber der Wunsch nach einer besseren oder größeren Wohnung und der Abschluß des Studiums.

#### 4. Verkehrssituation:

##### 4.1. Fahrzeugbestand:

Im Untersuchungsgebiet verfügen 313 Haushalte über 252 PKW's. Dies ergibt durchschnittlich 1 Auto für 1,2 Haushalte.

Grafische Darstellung Seite 73 bis 76

Diese Relation liegt etwas über dem Durchschnitt der Gesamtstadt (1 PKW für 1,1 Haushalte<sup>9</sup>). Hochgerechnet auf die Gesamtheit der Haushalte ergibt sich ein PKW-Bestand von 2.712 Fahrzeugen. Von den befragten Haushalten, die ein oder mehrere Fahrzeug(e) besitzen, gaben 67,8 % an, auf öffentlichen Straßen oder Plätzen zu parken, lediglich 27,7 % verfügen über eine private oder angemietete Stellfläche.

---

<sup>9</sup>Fahrzeugbestand zum 31.12.1991 lt. Statistik der KFZ-Zulassungsstelle, Zahl der Haushalte lt. Schätzung des Amtes für Statistik der Stadt Regensburg.

#### 4.2. Lage der Arbeits- und Ausbildungsstätte:

Die Frage nach der Lage der Arbeits- bzw. Ausbildungsstätte ergab folgende Antworten:

Tabelle 14:

\* \* \*

| Ort  | Anzahl der Personen |      |
|--|---------------------|------|
|  | abs.                | %    |
| im Viertel   | 94                  | 16,0 |
| Viertelnähe  | 55                  | 9,4  |
| Stadtgebiet  | 264                 | 44,9 |
| außerhalb Regensburgs  | 62                  | 10,5 |
| wechselnd  | 7                   | 1,2  |
| keine Angaben (hier sind die<br>nicht in Ausbildung und Beruf<br>stehenden beinhaltet) | 106                 | 18,0 |
| Summe  | 588                 | 100  |

#### 4.3. Benütztes Verkehrsmittel

Die Tatsache, daß ein hoher Anteil der erfaßten Personen ihren Arbeits- bzw. Ausbildungsort im Stadtgebiet Regensburgs haben, hat deutliche Auswirkungen auf die Art des hauptsächlich benützten Verkehrsmittels auf den Weg zum Arbeits- oder Ausbildungsort.

Tabelle 15 stellt die entsprechenden Ergebnisse dar:

Tabelle 15:

\* \* \*

| Verkehrsmittel   | Anzahl der Personen |      |
|--|---------------------|------|
|  | abs.                | %    |
| Auto   | 106                 | 18,0 |
| Auto (Mitfahrer)   | 8                   | 1,4  |
| Motorrad   | 2                   | 0,3  |
| Fahrrad  | 112                 | 19,0 |
| Bus  | 103                 | 17,5 |
| zu Fuß   | 137                 | 23,3 |
| Sonstiges  | 16                  | 2,7  |
| keine Angaben (hier sind die<br>nicht in Ausbildung und<br>Beruf stehenden beinhaltet) | 104                 | 17,7 |
| Summe  | 588                 | 100  |



Die weitere Konkretisierung hinsichtlich der von den Berufstätigen benützten Verkehrsmittel ergab, daß

35,6 % das Auto,  
13,4 % das Fahrrad,  
17,6 % den Bus überwiegend benützen und  
33,5 % zu Fuß gehen.

## 5. Einstellung zu Sanierung und Sanierungsfolgen:

Die für diesen Abschnitt zugrundegelegten Fragen wurden nur Bewohnern nicht modernisierter Altbauten als möglicherweise Sanierungsbetroffenen gestellt. Wie bereits ausgeführt wurde, ist der Anteil der modernisierten Gebäude hoch, daher liegen den folgenden Angaben die Antworten von nur 37,1 % (absolut 116) der befragten Haushalte zugrunde.

Von den möglicherweise betroffenen Haushalten gaben 68,1 % an, im Falle eines sanierungsbedingt nötigen Umzugs anschließend wieder zurückkehren zu wollen, 13,8 % schließen das aus und 18,1 % hatten dazu keine Meinung.

Falls ein Umzug nötig würde, würden 21,4 % (von 117 Haushalten) gerne innerhalb des Viertels und weitere 40,2 % innerhalb der Altstadt bleiben. 11,1 % würden in diesem Fall lieber ins "Grüne" ziehen.

Für eine bessere Wohnung wären 45,6 % bereit eine höhere Miete in Kauf zu nehmen, dies lehnen 23,7 % ab und 13,2 % gaben an sich keine teurere Miete leisten zu können.

Zwei Drittel befürchten allerdings, daß sich für sie durch einen Umzug Nachteile oder Probleme ergeben könnten. Finanzielle Nachteile und Probleme eine neue Wohnung zu finden, wurden als hauptsächliche Gründe genannt.

Rat und Hilfe erwartet man vor allem von folgenden Ansprechpartnern:

Mieterschutzverein 28,8 %  
Hauseigentümer 19,6 %  
Stadtverwaltung 11,7 %  
Freunde 14,1 %  
Stadtbau-GmbH 4,9 %  
Sanierungsbüro 4,9 %

Zum Schluß wurden alle zu Ihrer Einstellung zur Sanierung befragt.

63,5 % äußerten sich positiv,



29,8 % unentschieden, nur  
3,5 % lehnten Sanierungsmaßnahmen ab.

Allerdings wollen  
62 % dabei gehört werden und mitreden können, nur  
4,5 % wollen die Planung Fachleuten und Behörden überlas-  
sen.

In diesem Zusammenhang ist interessant, daß 43,8 % der  
Befragten sich nicht ausreichend informiert fühlen. Nur  
13,7 % sind mit der Information zufrieden.

## 6. Zusammenfassung der Haushaltsbefragung:

- Der **Altersaufbau** zeigt erhebliche Verschiebungen:  
Der Anteil der Kinder und Jugendlichen beträgt 12,1 %, die Gruppe der 18- bis 44-Jährigen ist mit 66 % überrepräsentiert, die der 45- bis 64-Jährigen ist mit 15,5 % unterrepräsentiert. Die Altersgruppe 21 bis 29 Jahre umfaßt 37,9 % und ist überrepräsentiert.
- Der **Ausländeranteil** beträgt 7 % und liegt damit über dem Anteil bezogen auf das Stadtgebiet.
- **1-Personen-Haushalte** dominieren, die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 1,6 Personen.  
22,8 % der erfaßten Personen leben in Wohngemeinschaften.
- 28,9 % der Bewohner haben einen **Hochschulabschluß** oder studieren derzeit.
- Die **Erwerbsquote** beträgt 44,7 %. Die größte Gruppe der Berufstätigen sind Angestellte. 24 % aller Befragten sind Studenten.
- 25,2 % der Haushalte verfügen über ein **Einkommen** von 1.000,-- DM und weniger. Zu zwei Drittel sind dies Studentenhaushalte.
- 3,6 % der Befragten leiden an einer **Behinderung**, die bei einem Wohnungswechsel zu berücksichtigen ist.
- 83,7 % der erfaßten Personen haben ihren **Hauptwohnsitz** im Untersuchungsgebiet.
- 93,5 % der Haushalte sind **Mieter**.
- Von den Interviewern/innen wurde der **Gebäudezustand** wie folgt beurteilt: modernisiert ca. 59 %, nicht modernisiert ca. 40 %, Neubau ca. 0,6 %.

- 64,9 % der Bewohner beurteilen den Gesamtzustand ihrer Wohnung mit gut und sehr gut.
- **Ausstattungsstandard der Wohnungen (nach Angaben der Bewohner):** Zentralheizung 52,1 %, Energieträger-Gas 56,2 %, Wasseranschluß in der Wohnung 92 %, Toilette in der Wohnung 79,2 %, Bad oder Dusche in der Wohnung 82,1 %.
- **Schäden und Mängel an der Wohnung** beanstanden 39,3 %.
- Die durchschnittliche Wohnfläche je Person beträgt 35,56 m<sup>2</sup>, durchschnittlich verfügt eine Person über zwei Räume.
- Bei einer Spanne der Mietpreise von 2,16 DM/m<sup>2</sup> bis 52,-- DM/m<sup>2</sup> beträgt der durchschnittliche Mietpreis 9,01 DM/m<sup>2</sup>.  
Bei nicht modernisierten Gebäuden beträgt der durchschnittliche Mietpreis 7,24 DM/m<sup>2</sup>, bei modernisierten 10,34 DM/m<sup>2</sup> und bei Neubauten 9,99 DM/m<sup>2</sup>.
- **Wohngeld** beziehen derzeit 9,3 % der Haushalte.
- Als hauptsächliche Probleme im Viertel wurden die **Lärmbelastung und die Verkehrssituation** genannt.
- Die **Fluktuation** der Wohnbevölkerung im Untersuchungsgebiet ist hoch. 77,8 % der Haushalte leben noch nicht länger als 12 Jahre und 26,5 % noch nicht länger als 2 Jahre im Viertel.
- Die **sozialen Beziehungen** sind unter Berücksichtigung der hohen Fluktuation eng.
- Der **Gesamtfahrzeugbestand** im Untersuchungsgebiet beträgt 2.712 Fahrzeuge. Auf jeweils 1,2 Haushalte entfällt 1 PKW. 27,7 % der Haushalte verfügen über eine eigene Stellfläche für das Fahrzeug.
- 70,3 % der Bewohner **arbeiten** in Regensburg. Von den Berufstätigen benützen 35,6 % das Auto, 13,4 % das Fahrrad, 17,6 % den Bus auf dem Weg zur Arbeit, 33,5 % gehen zu Fuß.



- Der Rückkehrwunsch im Falle einer Sanierung des Hauses ist groß, 68,1 % der möglicherweise Betroffenen äußerten sich in diesem Sinn.
- 63,5 % gaben eine positive Einstellung zur Sanierung an, nur 3,5 % lehnen Sanierungsmaßnahmen ab.
- Der Wunsch, bei Sanierungsplanungen gehört und einbezogen zu werden, wurde von 62 % geäußert.

### III. Eigentümersbefragung

- Auswertung der Ergebnisse -

#### 1. Eigentumsverhältnisse

##### 1.1. Rechtliche Besitzverhältnisse:

Um die Verteilung des Immobilienbesitzes zu ermitteln, wurden alle 267 Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet erfaßt. Folgende Verteilung wurde festgestellt:

Tabelle 16:

\* \* \*

| Status d. Eigentümers   | Anzahl d. Eigentumsverhältn. |      |
|-------------------------|------------------------------|------|
|                         | abs.                         | %    |
| Privatperson            | 184                          | 68,9 |
| Öffentliche Institution | 23                           | 8,6  |
| Kirche                  | 25                           | 9,4  |
| Unternehmen             | 35                           | 13,1 |
| Summe                   | 267                          | 100  |

In der Kategorie "Privatperson" sind sowohl alleinige private Hausbesitzer als auch Eigentümergemeinschaften zusammengefaßt.

Die durch die Befragung Erfaßten gaben folgenden Status an:

Tabelle 17:

\* \* \*

| Status der Befragten      | Anzahl |      |
|---------------------------|--------|------|
|                           | abs.   | %    |
| Hauseigentümer            | 13     | 29,5 |
| Miteigentümer des Hauses  | 5      | 11,4 |
| Wohnungseigentümer        | 1      | 2,3  |
| Miteigentümer der Wohnung | 1      | 2,3  |
| Bevollmächtigter          | 24     | 54,5 |
| Summe                     | 44     | 100  |

Die Rubrik "Bevollmächtigter" umfaßt sowohl Vertreter privater Eigentümer als auch von Firmen und öffentlichen Institutionen.

### 1.2. Besitzgebundenheit der Eigentümer:

Der überwiegende Teil der Eigentümer hat den Immobilienbesitz im Zeitraum seit 1980 erworben.

Von den befragten Eigentümern gaben  
70,5 % an ihr Eigentum gekauft zu haben,  
20,5 % haben den Besitz geerbt.  
53,5 % sind seit 1980 und später Besitzer ihres Hauses/  
ihrer Wohnung.

Auf die Frage, ob der Eigentümer das Haus/die Wohnung  
selbst bewohnt, gaben  
75 % an, den Besitz nicht selbst zu nutzen,  
13,6 % wohnen seit 1959 und  
6,8 % schon immer in ihrem Haus/ihrer Wohnung.

Diejenigen, die ihren Besitz gekauft haben, wurden nach  
ihren Motiven gefragt. Die Antworten verteilen sich wie  
folgt:

Tabelle 18:

\* \* \*

| Kaufmotiv                 | Anzahl der Eigentümer |      |
|---------------------------|-----------------------|------|
|                           | abs.                  | %    |
| Eigennutzung als Wohnung  | 7                     | 22,6 |
| Eigennutzung als Geschäft | 6                     | 19,4 |
| Vermietung                | 14                    | 45,2 |
| persönliche Bindung       | 1                     | 3,2  |
| Geldanlage                | 3                     | 9,7  |
| Summe                     | 31                    | 100  |

Die Motive für den Immobilienerwerb waren vorwiegend wirtschaftliche Überlegungen.

Den Besitz zu verkaufen, haben

9,1 % der Befragten bereits erwogen,

72,7 % schließen das aus, während

9,1 % dies von der Höhe des erzielbaren Erlöses abhängig machen.

6,8 % wissen noch nicht, ob sie verkaufen wollen.

### 1.3. Eigentümerstruktur:

Das Durchschnittsalter der Eigentümer beträgt 27 Jahre.  
Von den Befragten wohnten 15,9 % früher entweder selbst  
oder der Ehepartner in diesem Haus.



79,5 % haben keine derartige Beziehung zu ihrem Besitz.  
45,5 % gaben allerdings an, daß ihre Vorfahren bereits  
Besitzer des Hauses waren.

## 2. Nutzungsstruktur des Immobilienbesitzes:

### 2.1. Nutzung des Eigentums:

Die zentrale Lage des Untersuchungsgebietes hat Auswirkungen auf die Nutzung der Immobilien. Neben der Wohnnutzung stellt die gewerbliche Nutzung einen wesentlichen Faktor dar, wobei der Einzelhandel dominiert.

Die Frage, ob auf dem Grundstück ein Gewerbe betrieben wird, wurde von

31,9 % der Befragten mit ja, von

63,6 % mit nein beantwortet.

4,5 % machten keine Angaben.

Tabelle 19:

\* \* \*

| Nutzung der Hausflächen       | Anzahl der Eigentümer |      |
|-------------------------------|-----------------------|------|
|                               | abs.                  | %    |
| ausschließlich Wohnnutzung    | 5                     | 11,4 |
| ausschließlich Gewerbenutzung | 5                     | 11,4 |
| Wohnnutzung anteilig          | 29                    | 65,9 |
| Gewerbenutzung anteilig       | 2                     | 4,5  |
| keine Angaben                 | 3                     | 6,8  |
| Summe                         | 44                    | 100  |

Der überwiegende Teil des Immobilienbesitzes wird sowohl gewerblich als auch zu Wohnzwecken genutzt, wobei die Wohnnutzung, bezogen auf die Flächen, dominiert.

Grafische Darstellung Seite 77 bis 79

11,4 % der Eigentümer bestreiten ihren Lebensunterhalt durch Miet- und Pachteinahmen aus ihrem Haus/ihrer Wohnung, 75,0 % verneinten dies.

Die Eigentümer wurden gefragt, wieviele Garagen oder Stellplätze zu ihrem Immobilienbesitz gehören. 77,3 % gaben an, über keine Parkmöglichkeiten zu verfügen. Die restlichen Nennungen ergaben 49 Stellplätze bezogen auf die Stichpro-

be. Hochgerechnet auf die Gesamtheit ergeben sich lediglich ca. 306 private Parkmöglichkeiten im Untersuchungsgebiet.

## **2.2. Erfolgte und geplante Nutzungsänderungen:**

50 % der Befragten gaben an, daß auf ihrem Grundstück früher ein Gewerbe betrieben wurde, das heute nicht mehr betrieben wird.

22,7 % wußten darüber nicht Bescheid.

31,8 % betreiben gegenwärtig ein Gewerbe auf ihrem Grundstück,

63,6 % verneinen dies.

Hinsichtlich der zukünftigen Nutzung gaben 73,9 % an, alles so belassen zu wollen wie bisher, lediglich 13,1 % streben eine stärkere gewerbliche Nutzung durch Ausweitung der Gewerbeflächen an.

## **3. Sanierungsbereitschaft der Eigentümer:**

### **3.1. Durchgeführte Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen:**

61,4 % gaben an innerhalb der letzten 10 Jahre Modernisierungsmaßnahmen an ihrem Besitz durchgeführt zu haben, 27,3 % verneinten dies. In fast zwei Drittel der Fälle (71,4 %) handelte es sich um wesentliche Maßnahmen. So gaben 42,8 % an eine grundlegende Sanierung vorgenommen zu haben. Dieses Ergebnis deckt sich mit der Einschätzung der Interviewer über den Bauzustand im Rahmen der Haushaltsbefragung. Weitere 28,6 % haben wesentliche Teile wie Dach, Heizung, sanitäre Einrichtung usw. modernisiert.

### **3.2. Modernisierungsnotwendigkeit aus der Sicht der Eigentümer:**

Interessanterweise halten dennoch die Modernisierung ihres Hauses 50 % der Befragten für notwendig oder sogar für dringend notwendig.

43,1 % halten eine Modernisierung für nicht notwendig.

Von den Eigentümern, die die Sanierungsnotwendigkeit ihres Hauses bejahen, werden im wesentlichen folgende Maßnahmen für erforderlich gehalten (Reihenfolge nach der Anzahl der Nennungen):

Eine grundlegende Sanierung des Gebäudes, die Reparatur des Daches, der Anstrich der Fassade, die Modernisierung der sanitären Einrichtungen, sowie der Fenster, Leitungen, usw.



65,4 % dieser Eigentümergruppe beabsichtigen die genannten Maßnahmen durchzuführen, 11,5 % verneinten diese trotzdem sie die Notwendigkeit einer Modernisierung ihres Hauses bejahen. 23,1 % haben noch nicht darüber nachgedacht oder wissen es noch nicht.

### 3.3. Einstellung zur Sanierung:

Auf die allgemeine Frage, ob die Sanierungsmaßnahmen im Viertel beschleunigt werden sollten, antworteten

56,8 % mit ja,

15,9 % hatten dazu keine Meinung,

11,4 % sind der Meinung, daß die Stadt eine Sanierung mehr als bisher unterstützen sollte und ebenfalls

11,4 % halten die bisherigen Aktivitäten für ausreichend.



#### 4. Zusammenfassung der Eigentümerbefragung:

- Der Immobilienbesitz im Gebiet "Westlich der Bachgasse" befindet sich mit 68,9 % überwiegend in der Hand **privater Eigentümer**.
- 70,5 % der überwiegend jüngeren Eigentümer haben ihren **Besitz gekauft**.
- 75 % bewohnen ihr Haus nicht selbst und ebensoviele bestreiten ihren Lebensunterhalt nicht aus Miet- oder Pachteinnahmen.
- Bei der **Kaufentscheidung** standen wirtschaftliche Überlegungen (Vermietung) im Vordergrund. 72,7 % beabsichtigen nicht ihren Besitz zu verkaufen.
- Bei der **Art der Nutzung** dominiert zwar die Wohnnutzung, allerdings spielt gewerbliche Nutzung eine große Rolle. Hinsichtlich der Nutzung streben 73,9 % keine Veränderung an, lediglich ca. 13 % wollen eine stärkere gewerbliche Nutzung.
- Im Hinblick auf die Verkehrssituation ist bedeutsam, daß 77 % keine **privaten Parkmöglichkeiten** auf ihrem Grund haben. Hochgerechnet ergeben sich lediglich 306 private Stellflächen im gesamten Untersuchungsgebiet.
- 61,4 % der Eigentümer gaben an, innerhalb der letzten 10 Jahre - z.T. sehr umfangreiche - **Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen** durchgeführt zu haben, dennoch hält die Hälfte der Befragten die Modernisierung ihres Hauses für notwendig. Von diesen beabsichtigen 65,4 % entsprechende Maßnahmen durchzuführen.
- Eine grundsätzlich **positive Einstellung zur Sanierung** äußerten insgesamt ca. 68 % der Eigentümer.

#### IV. Gewerbebefragung:

##### - Auswertung der Ergebnisse -

#### 1. Gewerbestruktur:

##### 1.1. Rechtsform:

Im Untersuchungsbereich existieren vorwiegend Personengesellschaften mit einem Betriebsinhaber. Der Anteil beträgt 72,9 %, 22,9 % haben die Rechtsform der GmbH.

Die häufigste Niederlassungsart ist der Einzelbetrieb mit einem Anteil von 66,7 %. Hauptniederlassungen bestehen zu 20,8 % und Zweigniederlassungen werden von 12,5 % genannt.

##### 1.2. Wirtschaftsbranchen:

Die zentrale Lage des Gebiets "Westlich der Bachgasse" bedingt, daß dem Handel eine besondere Bedeutung zukommt. In Teil II wird ausgeführt, daß 50 % der Hauseigentümer angaben, daß auf ihrem Grund früher ein Gewerbe betrieben wurde, das heute nicht mehr besteht. Dies legt die Vermutung nahe, daß im Gewerbebereich ein Strukturwandel stattgefunden hat mit einer klaren Tendenz zum Schwerpunkt Handel. Tabelle 20 stellt die Branchenzugehörigkeit dar:

Tabelle 20:

\* \* \*

| Branche                   | Anzahl der Betriebe. |      |
|---------------------------|----------------------|------|
|                           | abs.                 | %    |
| Handwerk (Produktion)     | 6                    | 12,5 |
| Handwerk (Dienstleistung) | 4                    | 8,3  |
| Handel (allgemein)        | 29                   | 60,4 |
| Handel (Lebensmittel)     | 3                    | 6,3  |
| Handel (Arzneimittel)     | 1                    | 2,1  |
| Dienstleistung            | 5                    | 10,4 |
| ärztliche Versorgung      | -                    | --   |
| Summe                     | 48                   | 100  |

Grafische Darstellung Seite 80 bis 83

37,5 % der Befragten gaben an, daß die Räume bereits vorher gewerblich genutzt wurden, aber von einem Betrieb einer anderen Branche, 31,3 % nannten einen Betrieb der gleichen Branche als vorherigen Nutzer.



### 1.3. Betriebsgrößen:

Die Betriebsgrößen wurden aufgrund der gewerblichen Nutzflächen sowie der Zahl der Beschäftigten ermittelt. Die Gewerbeflächen wurden außerdem nach der Art der Nutzung differenziert. Bezogen auf die Stichprobe ergab sich eine Gesamtgewerbefläche von 6.982 m<sup>2</sup>. Die den einzelnen Betrieben zur Verfügung stehenden Flächen reichen von 20 m<sup>2</sup> bis 1.541 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Betriebsgröße beträgt 145 m<sup>2</sup>.

Tabelle 21:

\* \* \*

| Gewerbeflächen   | Anzahl der Betriebe |      |
|--|---------------------|------|
|  | abs.                | %    |
| 50 m <sup>2</sup> und weniger                                  | 8                   | 16,7 |
| 51 - 100 m <sup>2</sup>  | 22                  | 45,8 |
| 101 - 200 m <sup>2</sup>                                       | 14                  | 29,2 |
| 201 - 300 m <sup>2</sup>                                       | 1                   | 2,1  |
| 301 m <sup>2</sup> und größer<br>(500 - 1.541 m <sup>2</sup> ) | 3                   | 6,3  |
| Summe  | 48                  | 100  |

Tabelle 22:

\* \* \*

| Art der Nutzung             | Anteil der Gewerbefläche |      |
|-----------------------------|--------------------------|------|
|                             | abs./m <sup>2</sup>      | %    |
| Verkauf                     | 2.997                    | 42,9 |
| Büro                        | 455                      | 6,5  |
| Lager                       | 1.058                    | 15,2 |
| Werkstatt/Produktionsstätte | 611                      | 8,8  |
| Gaststätte                  | 190                      | 2,7  |
| sonstige Gewerbefläche      | 117                      | 1,7  |
| keine Angaben               | 1.554                    | 22,3 |
| Summe                       | 6.982                    | 100  |

Von den befragten Betrieben wurden insgesamt 180 Personen beschäftigt, dies ergibt durchschnittlich 3,8 Beschäftigte je Betrieb. Davon sind 57,2 % ganztags beschäftigt, 21,7 % sind Teilzeitkräfte, als Aushilfen werden 16,1 % beschäftigt und als Auszubildende 5 %.

Hochgerechnet auf die Gesamtzahl der Betriebe im Gebiet "Westlich der Bachgasse" ergeben sich 1.170 Beschäftigte.



#### 1.4. Einzugsbereich:

Die Betriebsinhaber wurden gefragt woher ihre Kunden hauptsächlich kommen. Die Antworten ergaben folgende Verteilung: 3,7 % der Kunden sind Bewohner des Viertels, 14,6 % kommen aus der Altstadt. Der überwiegende Teil der Kunden kommt aus einem größeren Einzugsbereich, so kommen aus anderen Teilen Regensburgs 23,2 % und von außerhalb Regensburgs 19,5 %. 8,5 % sind Touristen. 25,6 % gaben an, ihre Kunden kommen von überall her und ließen sich nicht einordnen.

#### 1.5. Struktur der Betriebsinhaber:

Das Durchschnittsalter der Betriebsinhaber liegt bei 34 Jahren. Die befragten Gewerbetreibenden wohnen zu 66,7 % außerhalb des Untersuchungsgebietes, 12,5 % wohnen auf dem Betriebsgrundstück und 16,7 % wohnen im Viertel.

Der überwiegende Teil (72,9 %) der Befragten hat die Betriebsräume gemietet, nur jeweils 8,3 % bezeichnen sich entweder als Eigentümer der Betriebsräume oder des Grundstücks.

Die Frage, seit wann die Inhaber ihre jeweiligen Betriebe besitzen, wurde wie folgt beantwortet:

Tabelle 23:

\* \* \*

| Besitzdauer     | Anzahl der Betriebsinhaber |      |
|-----------------|----------------------------|------|
|                 | abs.                       | %    |
| 1960 und früher | 6                          | 12,5 |
| 1961 - 1970     | 1                          | 2,1  |
| 1971 - 1980     | 11                         | 22,9 |
| 1981 - 1990     | 25                         | 52,1 |
| 1991 und später | 5                          | 10,4 |
| Summe           | 48                         | 100  |

18,7 % der Betriebsinhaber hatten Vorfahren, die auf dem Grundstück oder im Viertel ebenfalls ein Gewerbe betrieben hatten, bei 70,8 % war dies nicht der Fall.

## 2. Wirtschaftliche Situation

Im Hinblick auf die Ziele des Sozialplans ist nicht die tatsächliche wirtschaftliche Bilanz des Betriebes von Bedeu-

tung, sondern die Einschätzung des Geschäftserfolges durch die Betriebsinhaber als mögliche Sanierungsbetroffene. Aus diesem Grunde wurde nach der momentanen Situation, der früheren wirtschaftlichen Lage und ihre Einschätzung der zukünftigen Entwicklung gefragt.

### 2.1. Gegenwärtige Situation:

Die Zufriedenheit mit der gegenwärtigen wirtschaftlichen Lage des Betriebs ist im Untersuchungsgebiet hoch, denn 54,1 % äußerten sich sehr zufrieden bis zufrieden. Eher unzufrieden oder unzufrieden sind insgesamt 20,9 %. Als ausreichend bezeichneten 16,7 % den Geschäftserfolg. 72,9 % der Gewerbetreibenden leben von den Erträgen ihres Betriebes.

Die durchschnittliche Kundenzahl je Tag, die die Befragten nannten, ist relativ hoch und hängt vermutlich vorwiegend mit der Lage des Untersuchungsgebiets zusammen.

Tabelle 24:

\* \* \*

| Zahl der Kunden/Tag | Anzahl der Betriebe |      |
|---------------------|---------------------|------|
|                     | abs.                | %    |
| 100 und weniger     | 43                  | 89,6 |
| 101 - 200           | 3                   | 6,3  |
| 201 - 300           | 1                   | 2,1  |
| 500 - 600           | 1                   | 2,1  |
| Summe               | 48                  | 100  |

Entsprechend sind 56,3 % der Meinung, daß der Betriebserfolg vom Standort des Geschäfts abhängig ist, 33,4 % teilen diese Meinung nicht.

### 2.2. Frühere wirtschaftliche Situation:

Trotz der hohen Zufriedenheit sind 38,3 % der Meinung, daß der Geschäftserfolg früher besser war, keine Meinung nannten 36,2 % und 14,9 % waren der Meinung daß das Geschäft früher schlechter ging. 10,6 % konnten dazu keine dezidierte Meinung äußern.

Befragt nach den Gründen der Veränderungen, nannten 20,9 % die allgemeine wirtschaftliche Lage, die Branchenentwicklung oder die Konkurrenzsituation. Hauptsächlich aber werden als Gründe für Verschlechterungen von 27,1 % die Verkehrssituation und die Parkplatznot genannt.



Entsprechend fällt die Beurteilung der zukünftigen Entwicklung aus.

### 2.3. Geschäftliche Perspektiven:

Der überwiegende Teil der Befragten beurteilt die zukünftige Geschäftsentwicklung eher pessimistisch, denn 41,3 % gehen davon aus, daß sich ihre geschäftliche Situation verschlechtern wird. Positiv beurteilen lediglich 13 % die zukünftige Entwicklung. 19,6 % erwarten keine Veränderung und 26,1 % konnten die weitere Entwicklung nicht einschätzen.

Im Gegensatz dazu steht die Veränderungsbereitschaft der Gewerbetreibenden. Immerhin 84,4 % wollen alles so belassen wie es ist und planen keine Veränderung. Eine Modernisierung ihres Geschäfts wollen 6,7 % vornehmen. Nur ein Befragter (entspricht 2,2 %) plant sein Geschäft zu verlagern.

### 3. Bauliche / Räumliche Situation:

Im wesentlichen scheinen die Betriebsräume den Anforderungen der Inhaber zu entsprechen, denn insgesamt 89,6 % sind mit der derzeitigen räumlichen Situation vollkommen oder im großen und ganzen zufrieden, 6,3 % halten die räumlichen Verhältnisse für unzulänglich und 4,2 % sind damit unzufrieden. Die Betriebsinhaber wurden gefragt, welche Probleme aus ihrer Sicht bestehen, dabei waren Mehrfachantworten möglich. Von allen Nennungen bezogen sich 39,2 % auf räumliche oder bauliche Probleme wie Raumaufteilung, Platzmangel, Bauzustand, Sanitärausstattung, Beheizung, Belüftung, Belichtung, Wärmedämmung.

Der Schwerpunkt der Nennungen entfiel mit 60,8 % allerdings auf die Antwortkategorien unzureichende Kundenparkplätze, zuwenig Parkplätze für Angestellten- und Betriebsfahrzeuge sowie schlechte Anliefer- und Lademöglichkeiten.

Auch hier wird wiederum die Brisanz der Verkehrsproblematik deutlich.

Bauliche Veränderungen im Sinne von Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude oder den Betriebsräumen haben innerhalb der letzten 10 Jahre 31,3 % vorgenommen. Insgesamt 54,2 % haben entweder nicht modernisiert oder nur kleinere Maßnahmen durchgeführt. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, daß die meisten Betriebsinhaber nicht Hausbesitzer sind.



#### 4. Verkehrssituation:

Von den im Untersuchungsgebiet Beschäftigten werden wochentags (bezogen auf die Stichprobe) 59 PKW's im Viertel geparkt. Im Durchschnitt sind dies 1,3 Fahrzeuge je Betrieb. Hochgerechnet auf alle Betriebe ergeben sich 400 Fahrzeuge von Mitarbeitern, die im Viertel geparkt werden. Tabelle 25 stellt dar, wo überwiegend geparkt wird.

Tabelle 25:

\* \* \*

| Parkmöglichkeit          | Anzahl der Fahrzeuge |      |
|--------------------------|----------------------|------|
|                          | abs.                 | %    |
| öffentl. Straßen/Plätze  | 27                   | 45,7 |
| Tiefgarage               | 10                   | 16,9 |
| gemieteter Stellplatz    | 15                   | 25,4 |
| privater Hof             | 5                    | 8,5  |
| auf dem Firmengrundstück | 2                    | 3,4  |
| Summe                    | 59                   | 100  |

Von den befragten Betrieben verfügen  
18,8 % über keinen eigenen Stellplatz,  
50 % über einen,  
18,8 % über zwei,  
10,4 % über drei und  
2 % über fünf eigene Parkmöglichkeiten.  
Daraus errechnet sich ein Durchschnitt von 1,3 Parkplätzen je Betrieb.

#### 5. Einstellung zu Sanierung und Sanierungsfolgen:

Von verstärkten Sanierungsbemühungen erwarten sich 43,8 % der Gewerbetreibenden positive Auswirkungen auf ihr Geschäft.  
25 % glauben, daß Sanierungsmaßnahmen für sie keine Auswirkungen haben.  
10,4 % erwarten negative Auswirkungen auf ihr Geschäft und  
14,6 % sehen teils positive, teils negative Folgen.  
6,3 % hatten dazu keine Meinung.  
Entsprechend hoch ist die Akzeptanz von Sanierungsmaßnahmen im Viertel.  
64,6 % befürworten eine Verstärkung der Sanierungsmaßnahmen,  
4,2 % sind der Meinung, daß die Stadt Sanierungsmaßnahmen mehr als bisher unterstützen sollte.

Lediglich 16,7 % sind der Meinung, daß bereits genügend  
getan wird und  
12,5 % hatten zu dieser Frage keine Meinung.

## 6. Zusammenfassung der Gewerbebefragung:

- Die durchschnittliche Betriebsgröße beträgt 145 m<sup>2</sup>.
- 42,9 % der gewerblich genutzten Flächen werden als Verkehrsflächen genutzt, 15,2 % als Lagerflächen.
- Die Betriebe beschäftigen durchschnittlich 3,8 Mitarbeiter, von denen 57,2 % ganztags beschäftigt sind.
- Nur 18,3 % der Kunden kommen aus dem Untersuchungsgebiet oder der restlichen Altstadt.
- Die Betriebsinhaber wohnen zu 66,7 % außerhalb des Untersuchungsgebiets und sind zu 72,9 % nicht Eigentümer der Betriebsräume. 52,1 % betreiben ihr Geschäft seit 1981 und 10,4 % erst seit 1990 und später.
- 54,1 % der Gewerbetreibenden sind mit ihrem Geschäftserfolg zufrieden. 72,9 % leben von den Erträgen ihres Betriebs. 38,3 % der Befragten sind der Meinung, daß das Geschäft früher besser war. Die Verschlechterung wird vor allem auf die Verkehrssituation zurückgeführt. Die zukünftige Geschäftsentwicklung beurteilen 41,3 % pessimistisch, dennoch planen 84,4 % keine geschäftlichen Veränderungen.
- 89,6 % der Gewerbetreibenden sind mit ihren Betriebsräumen zufrieden.
- Als hauptsächliche Probleme werden vor allem Parkplatznot und schlechte Anliefermöglichkeiten genannt.
- Von den Mitarbeitern der Betriebe werden durchschnittlich 1,3 Fahrzeuge je Betrieb unter der Woche im Viertel geparkt, das ergibt hochgerechnet insgesamt 400 Fahrzeuge. Rechnerisch verfügt die Gesamtheit der Betriebe im Untersuchungsgebiet über 400 Stellplätze.



- Von verstärkten **Sanierungsbemühungen** erwarten sich 43,8 % positive Auswirkungen auf ihr Geschäft.  
64,6 % befürworten verstärkte Sanierungsbemühungen.

## V. Empfehlungen zu den Grundsätzen des Sozialplans

- \* Die vom Stadtrat der Stadt Regensburg am 31.03.1977 beschlossenen "Grundsätze zum Sozialplan" sollten auch für dieses Untersuchungsgebiet angewandt werden.
- \* Das **Sozialgefüge** im Gebiet weist einige Besonderheiten auf, die auf eine ungünstige Entwicklung hinweisen. Der geringe Anteil älterer Menschen muß nicht nur auf Verdrängungseffekte zurückgeführt werden. Tod oder Wegzug in ein Altersheim wären andere Erklärungen. Allerdings findet aber vermutlich kaum/kein Zuzug von Älteren in diese Gebiet statt. Die erhobenen Daten verweisen auf einen Trend der Bevölkerungsentwicklung, der sich in etwa so zusammenfassen läßt: Vorherrschend sind gut verdienende Singles - bestenfalls 2-Personen-Haushalte sowie gleichzeitig ein hoher Studentenanteil.
- \* Im Falle von sanierungsbedingten Umzügen sollte der **Rückkehrwunsch der Bewohner** Berücksichtigung finden. Bestehende soziale Beziehungen dürfen durch Sanierungsmaßnahmen nicht gefährdet werden.
- \* Da in der Praxis von der Möglichkeit einer Rückkehr nach der Sanierung in die ursprüngliche Wohnung selten Gebrauch gemacht wird, sollten mögliche **Umsetzungen zumindest viertelnah** erfolgen, um dem ausgeprägten Wunsch der Bewohner Rechnung zu tragen, in der Altstadt wohnen bleiben zu können.
- \* Im Falle von notwendig werdenden Umzügen ist auf evtl. bestehende **Behinderungen oder körperliche Einschränkungen** - gerade bei Älteren - Rücksicht zu nehmen.
- \* Im Falle von sanierungsbedingten Umsetzungen von Mietern sollte das bereits anderweitig praktizierte System der **"revolvierenden Umsetzungen"** praktiziert werden.
- \* Die befragten Bewohner äußerten mehrfach ihre Angst vor **Mietpreissteigerungen** als Ergebnis der Sanierung (mit den sich daraus ergebenden Verdrängungseffekten). Sanierungsmaßnahmen sollten, sofern sie durch die Kommune beeinflußt werden können, zum Ziel haben preiswerten Wohnraum in differenzierten Wohnungsgrößen zu schaffen.

- \* Sanierungsmaßnahmen sollten im **gewerblichen Bereich** der einseitigen Orientierung auf Handel (mit vorwiegend Gütern des gehobenen Bedarfs) entgegenwirken. Die Aufrechterhaltung einer viertelnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sollte unterstützt werden.
- \* Im Untersuchungsgebiet liegen die hauptsächlichen Probleme nach Auskunft aller befragten Gruppen im **Verkehrsbereich**. Parkplatznot, Anfahrmöglichkeiten, Liefer-, Be- und Entlademöglichkeiten sowie Lärmbelästigung sind Stichpunkte der Gesamtproblematik, die im Rahmen einer Sanierungsplanung Berücksichtigung finden sollte.
- \* Bei allen weiteren **Planungs- und Realisierungsschritten** sollte dem offensichtlich **ausgeprägten Bedürfnis nach Information und Beteiligung** der Bürger rechtzeitig und umfassend Rechnung getragen werden.



## VI. Anhang

### 1. Grafische Darstellungen:

Die auf den folgenden Seiten abgebildeten Grafiken stellen einzelne Ergebnisse der Untersuchung, z.T. differenziert nach Untersuchungsgevierten, dar. Deutlich werden dadurch strukturelle Unterschiede innerhalb des Untersuchungsgebiets.

### 2. Bürgerhearings:

Die Stadt Regensburg hatte vorgegeben, daß die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen mit stichprobenweise ausgewählten

- 118 Haushaltungen
- 29 Eigentümern
- 37 Gewerbetreibenden

zu erörtern seien.

Zu diesen Bürgerhearings ergingen persönliche Einladungen. Die Hearings wurden im Asam-Saal des Augustiner/Neupfarrplatz, d.h. verkehrsgünstig in der Nähe des Untersuchungsgebietes abgehalten. Bedauerlicherweise war die Teilnahme trotzdem sehr gering.

Von 118 geladenen Haushaltungen nahmen am "Bürgerhearing-Haushaltungen", das am 09.04.1992 abgehalten wurde, nur 8 Personen teil.

Nur eine Person von 29 geladenen nahm am "Bürgerhearing-Eigentümer" am 07.04.1992 teil.

Von 37 geladenen waren am "Bürgerhearing-Gewerbetreibende" am 08.04.1992 nur 2 Personen anwesend.

Soweit nach den Darlegungen des Zwischenberichtes überhaupt Erörterungen in Gang kamen, betrafen diese Verkehrsprobleme.

Aufgrund der äußerst geringen Resonanz sind aussagefähige Ergebnisse aus den Bürgerhearings nicht erwachsen.

Regensburg, Mai 1992

# STADT REGENSBURG

UNTERSUCHUNGSGEBIET  
WESTLICH DER BACHGASSE

# STADT REGENSBURG

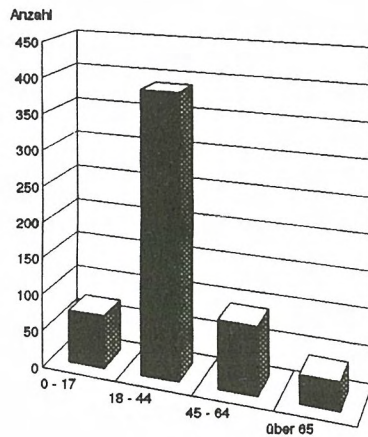
UNTERSUCHUNGSGEBIET  
WESTLICH DER BACHGASSE

# STADT REGENSBURG

UNTERSUCHUNGSGEBIET  
WESTLICH DER BACHGASSE

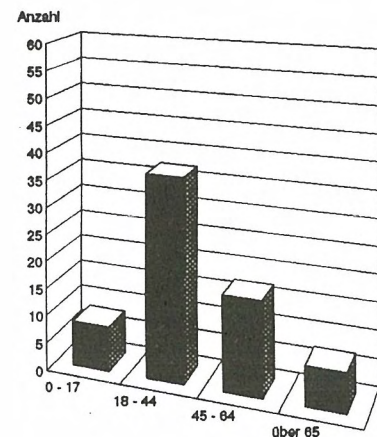
### Altersgruppenanteile:

Frage 7 - sämtliche Gewerte



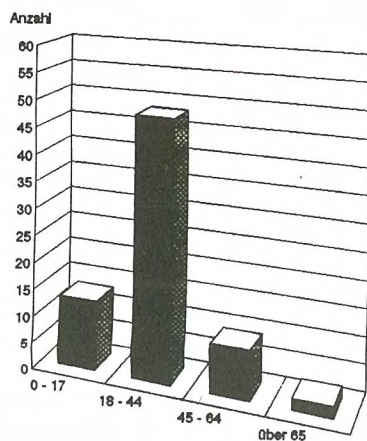
### Altersgruppenanteile:

Frage 7 - Viertel 1



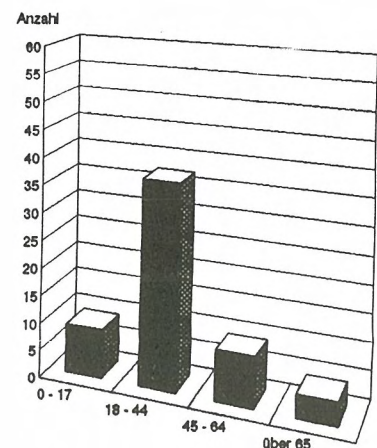
### Altersgruppenanteile:

Frage 7 - Viertel 2



### Altersgruppenanteile:

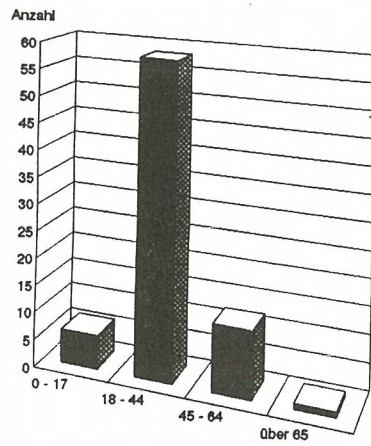
Frage 7 - Viertel 3





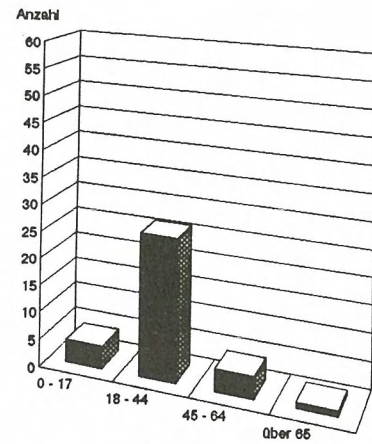
### Altersgruppenanteile:

Frage 7 - Viertel 4



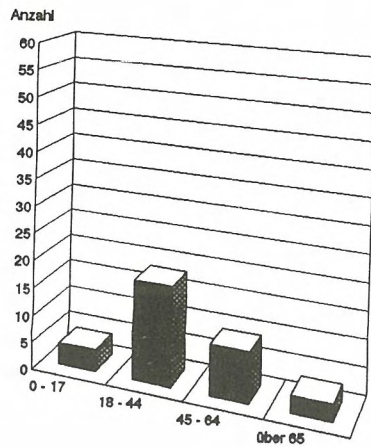
### Altersgruppenanteile:

Frage 7 - Viertel 5



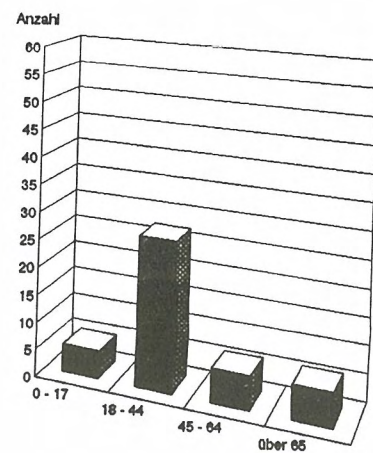
### Altersgruppenanteile:

Frage 7 - Viertel 6



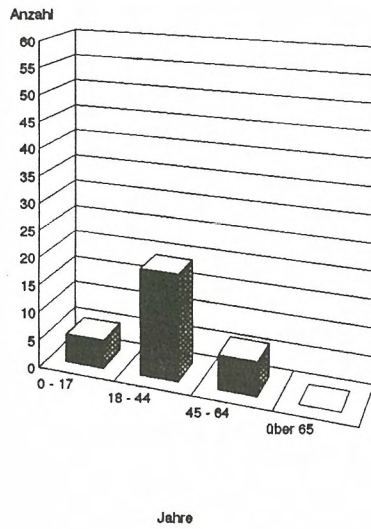
### Altersgruppenanteile:

Frage 7 - Viertel 7



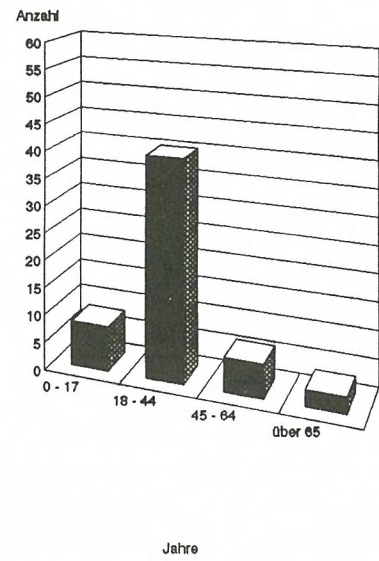
### Altersgruppenanteile:

Frage 7 - Geviert 8



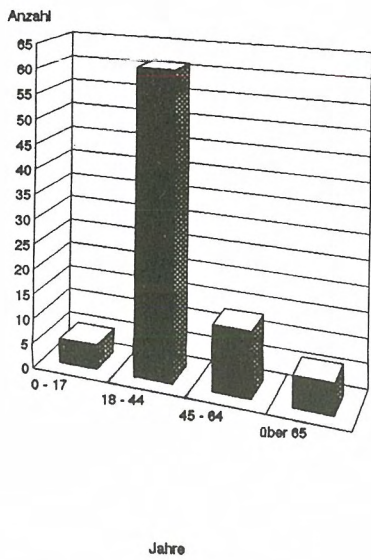
### Altersgruppenanteile:

Frage 7 - Geviert 9



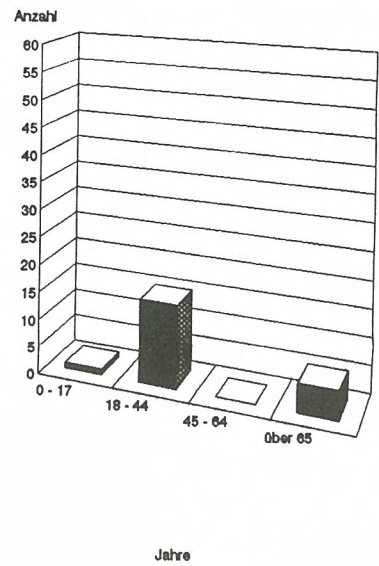
### Altersgruppenanteile:

Frage 7 - Geviert 10



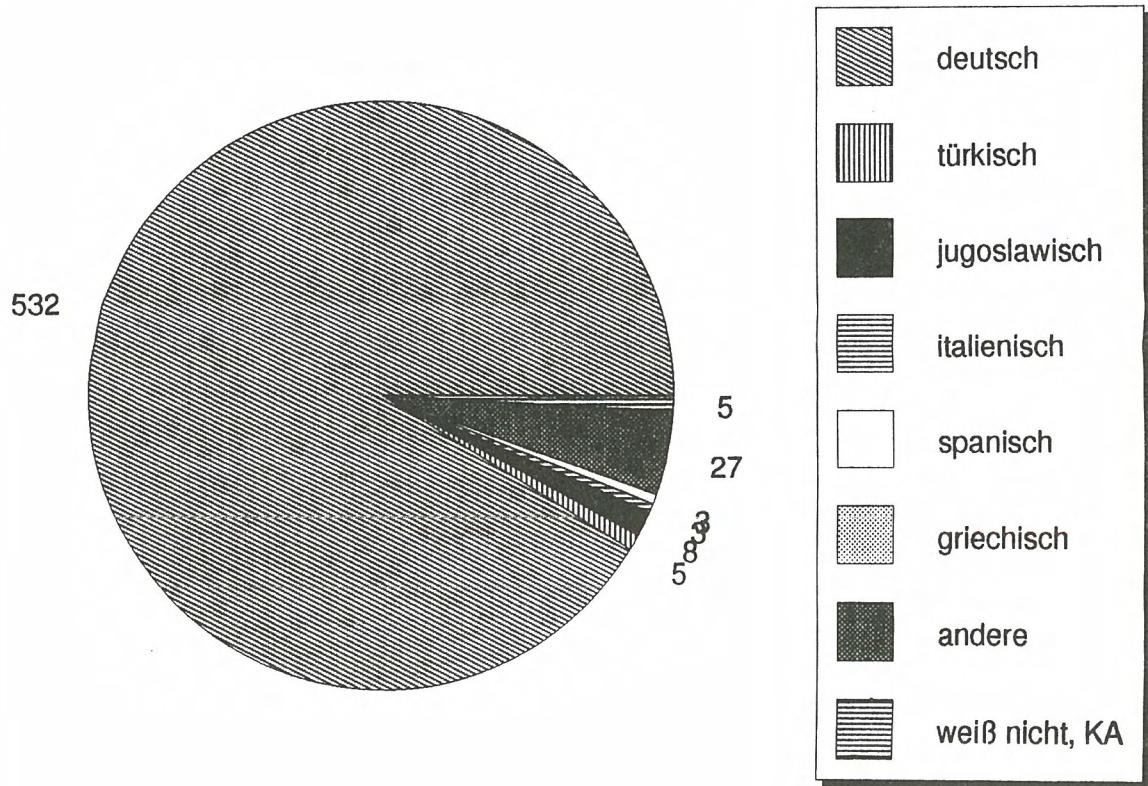
### Altersgruppenanteile:

Frage 7 - Geviert 11



# Nationalitäten

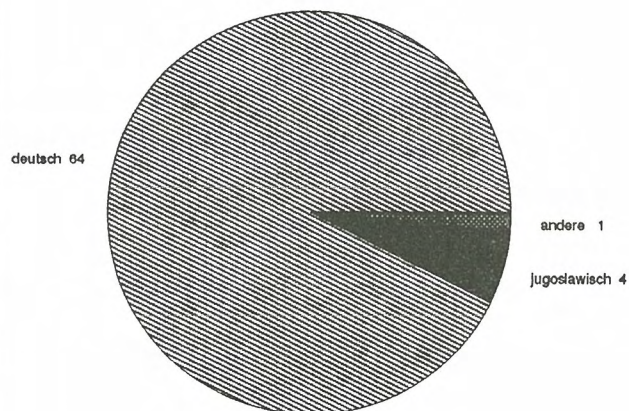
Frage 13 - sämtliche Gevierte





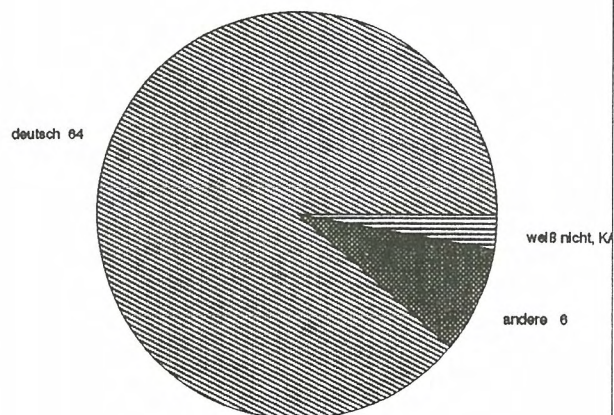
### Nationalitäten

Frage 13 - Geviert 1



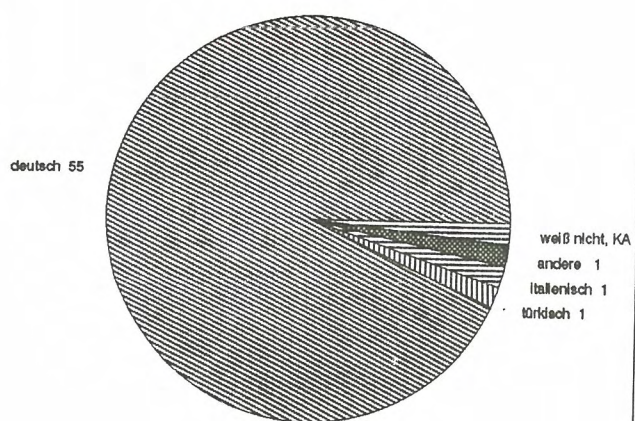
### Nationalitäten

Frage 13 - Geviert 2



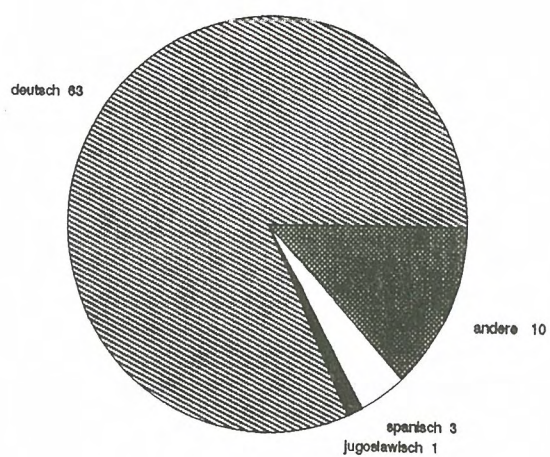
### Nationalitäten

Frage 13 - Geviert 3



### Nationalitäten

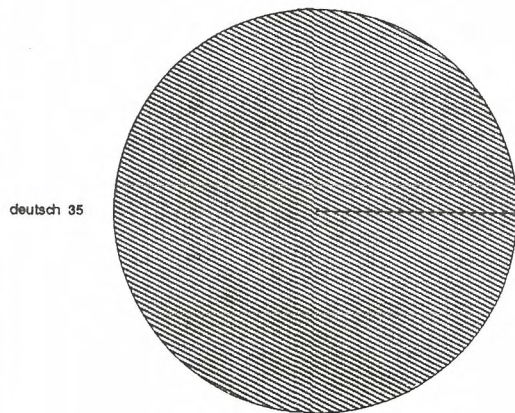
Frage 13 - Geviert 4





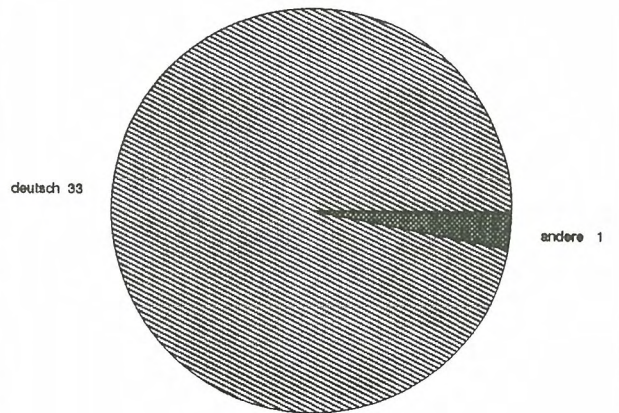
### Nationalitäten

Frage 13 - Geviert 5



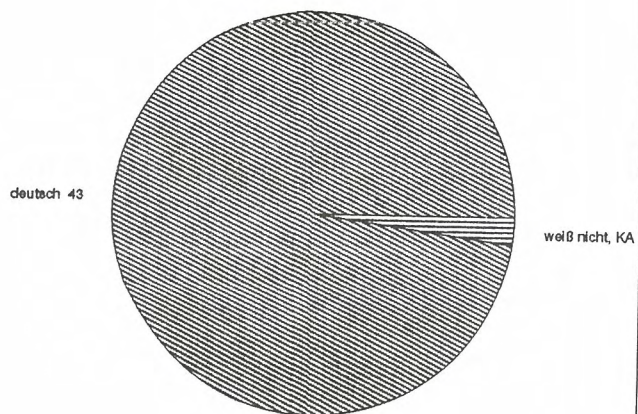
### Nationalitäten

Frage 13 - Geviert 6



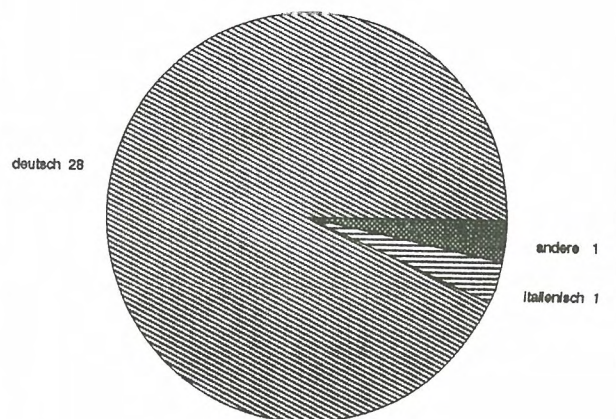
### Nationalitäten

Frage 13 - Geviert 7



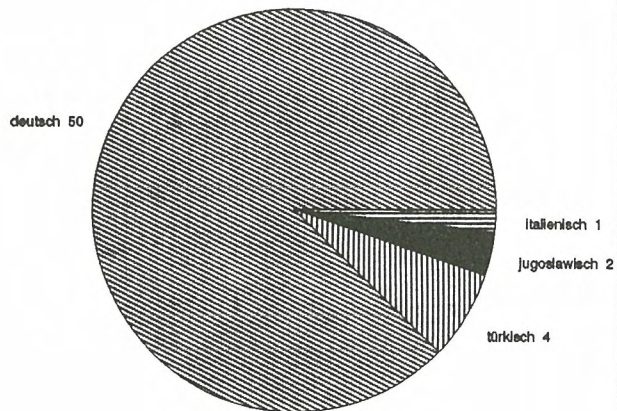
### Nationalitäten

Frage 13 - Geviert 8



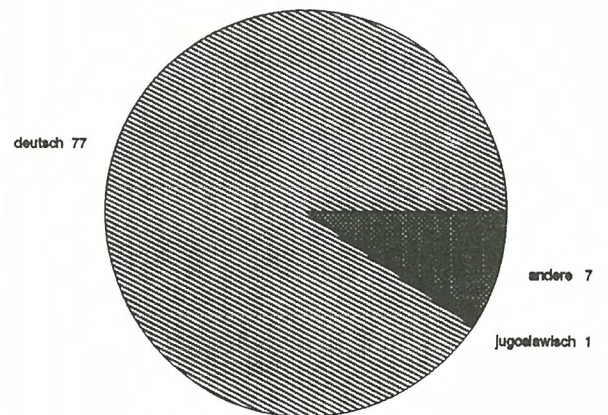
### Nationalitäten

Frage 13 - Geviert 9



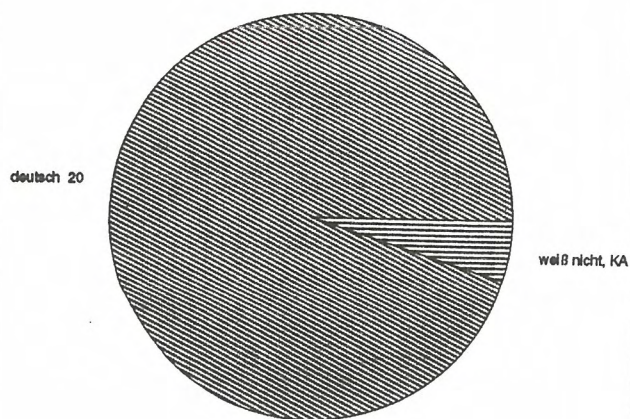
### Nationalitäten

Frage 13 - Geviert 10



### Nationalitäten

Frage 13 - Geviert 11

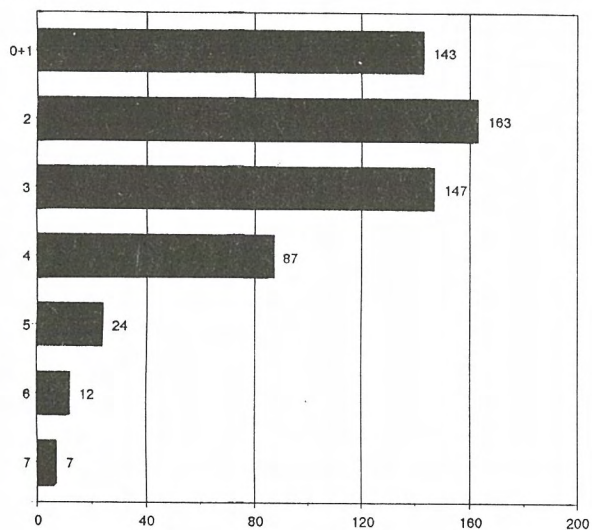




## Haushaltsstruktur

Frage 5 - sämtliche Gevierte

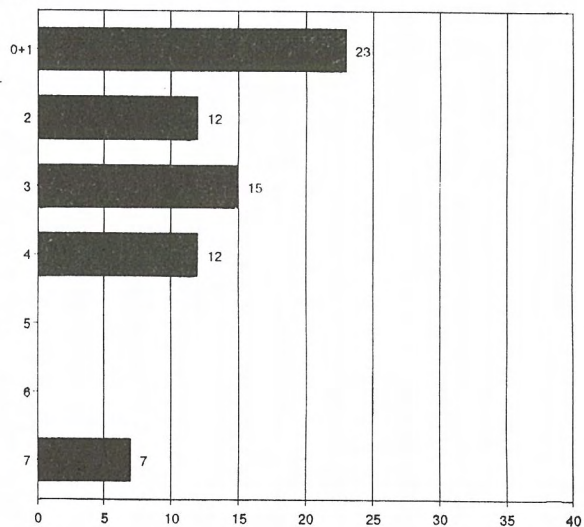
Personen



## Haushaltsstruktur

Frage 5 - Geviert 1

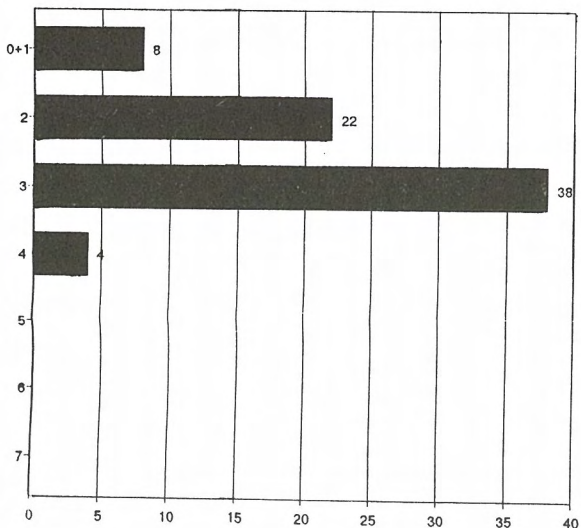
Personen



## Haushaltsstruktur

Frage 5 - Geviert 2

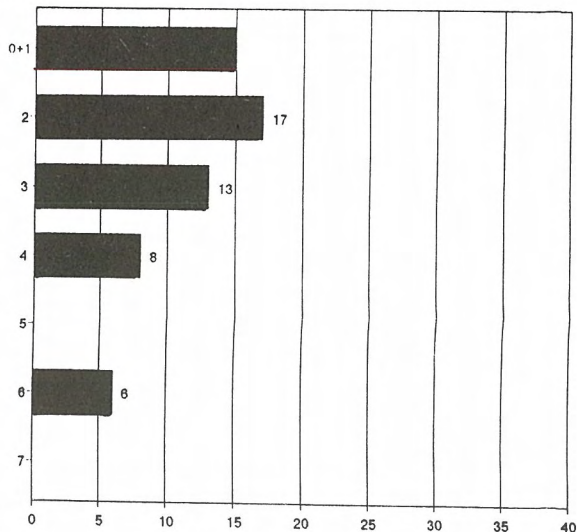
Personen



## Haushaltsstruktur

Frage 5 - Geviert 3

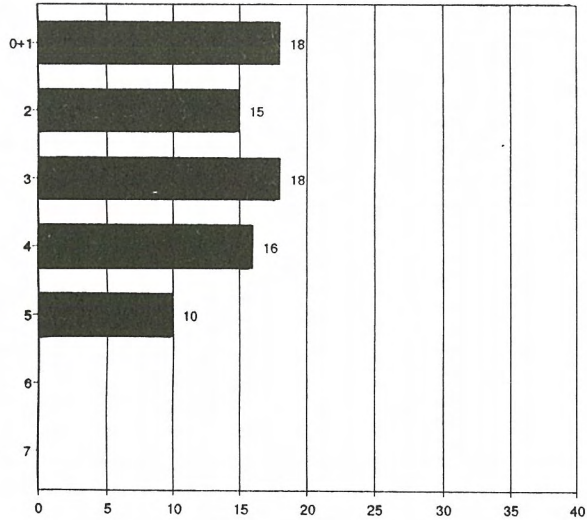
Personen



## Haushaltsstruktur

Frage 5 - Geviert 4

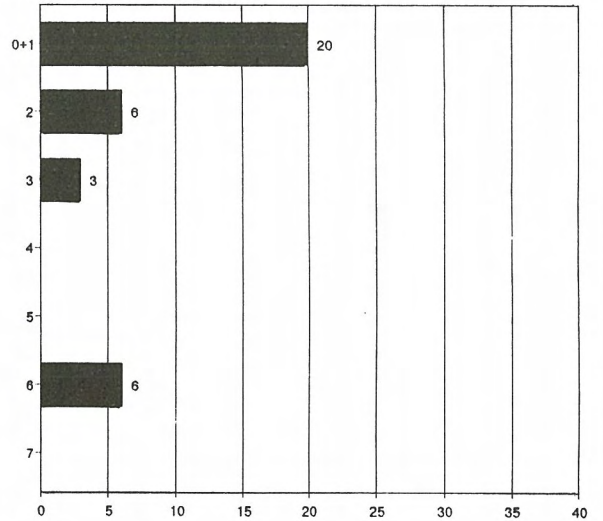
Personen



## Haushaltsstruktur

Frage 5 - Geviert 5

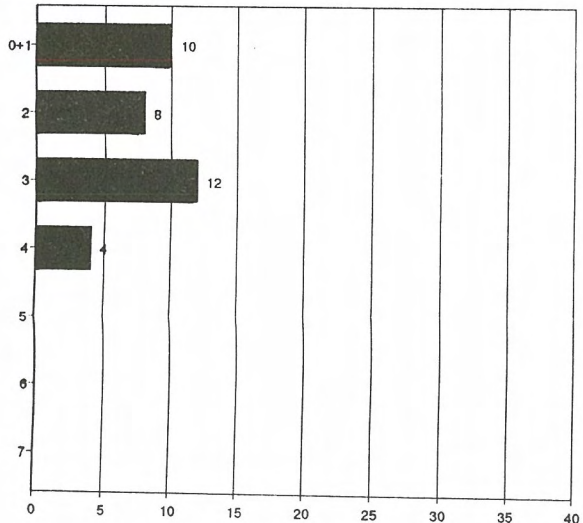
Personen



## Haushaltsstruktur

Frage 5 - Geviert 6

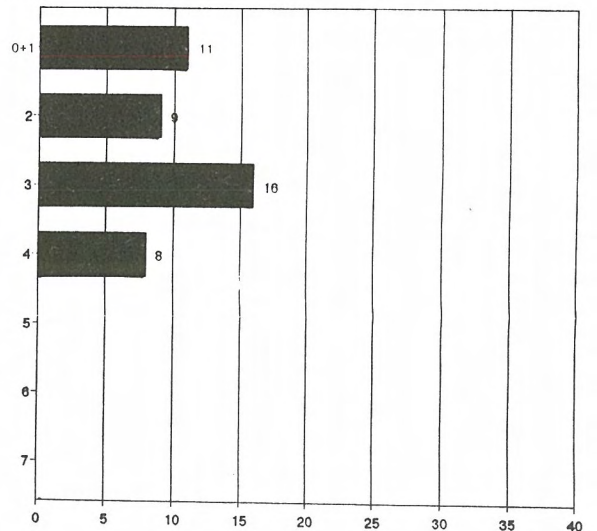
Personen



## Haushaltsstruktur

Frage 5 - Geviert 7

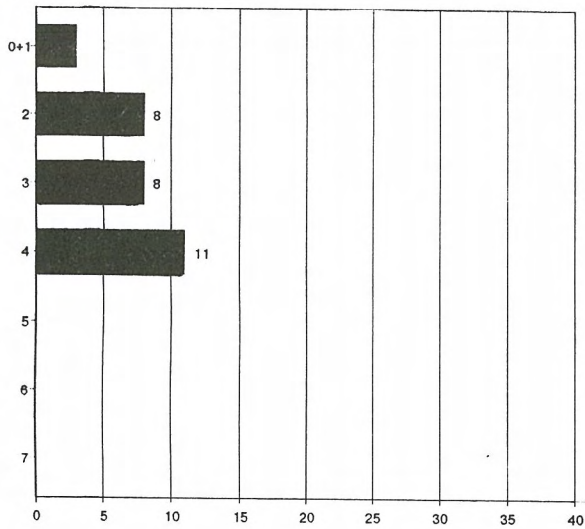
Personen



## Haushaltsstruktur

Frage 5 - Geviert 8

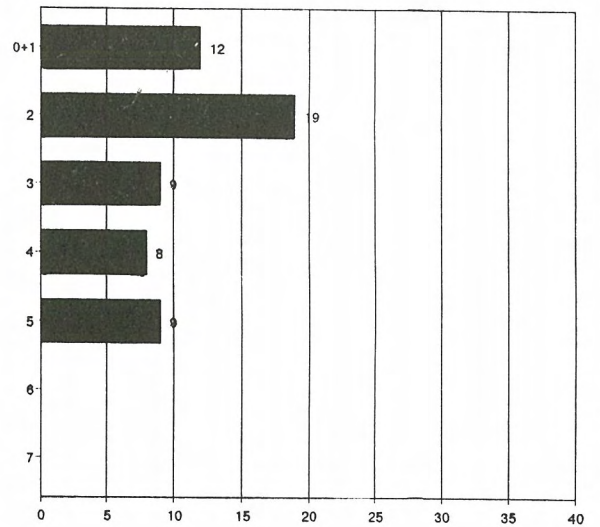
Personen



## Haushaltsstruktur

Frage 5 - Geviert 9

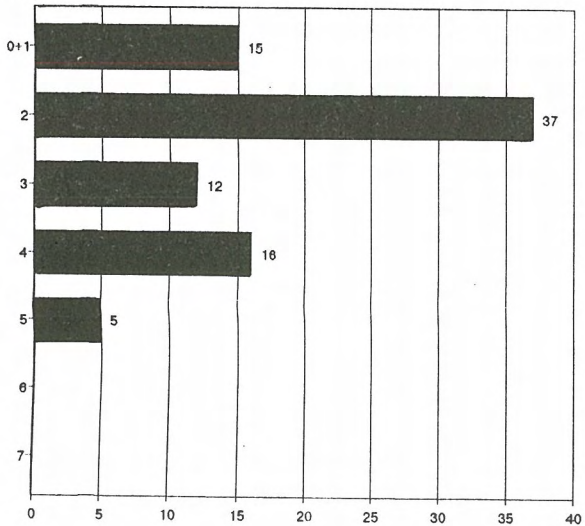
Personen



## Haushaltsstruktur

Frage 5 - Geviert 10

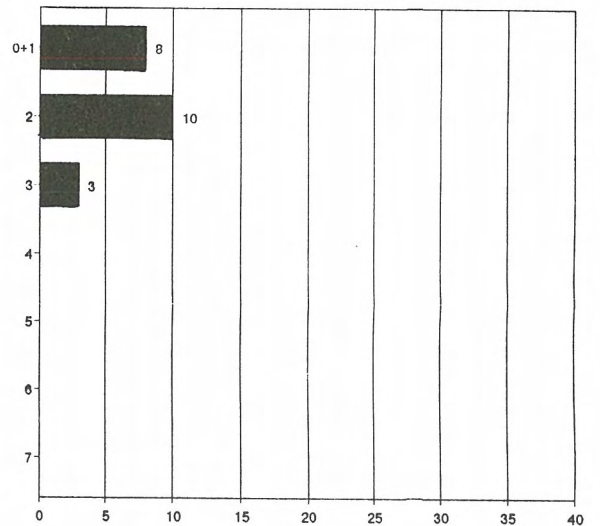
Personen



## Haushaltsstruktur

Frage 5 - Geviert 11

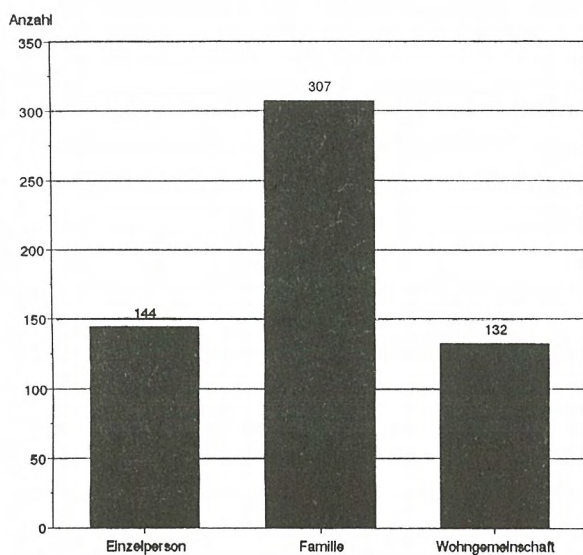
Personen





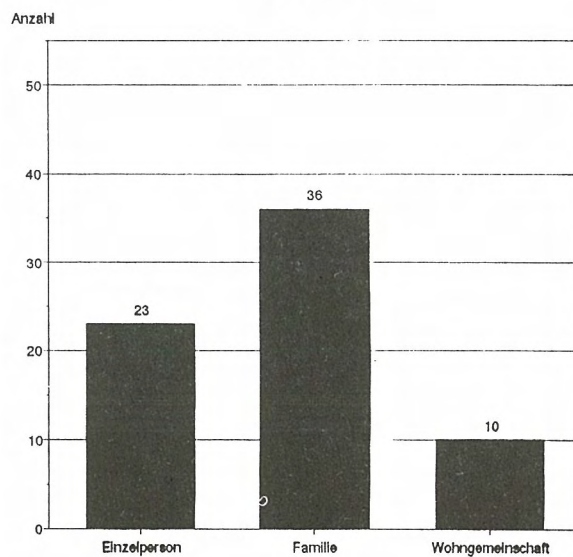
## Haushaltsform

Frage 4 - sämtliche Gevierte



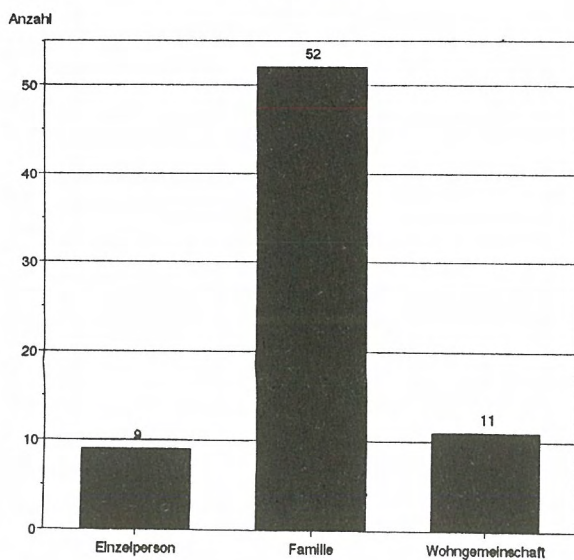
## Haushaltsform

Frage 4 - Geviert 1



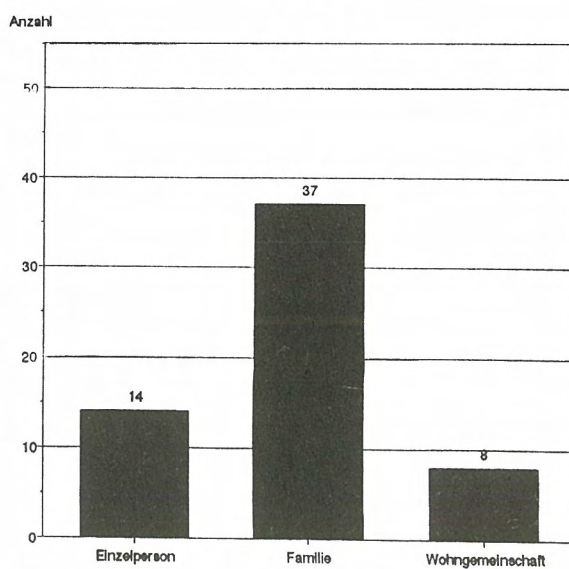
## Haushaltsform

Frage 4 - Geviert 2



## Haushaltsform

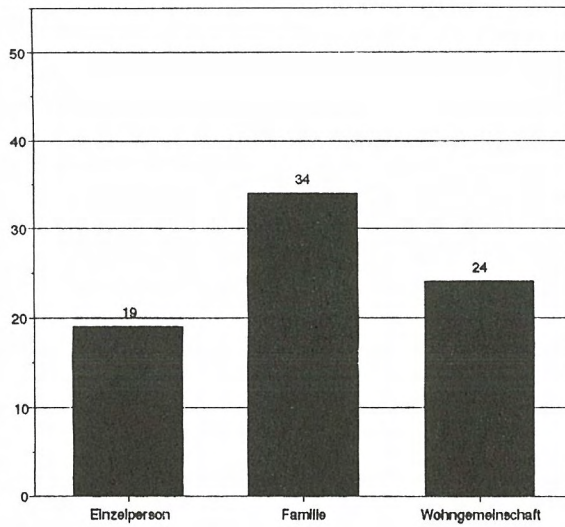
Frage 4 - Geviert 3



### Haushaltsform

Frage 4 - Geviert 4

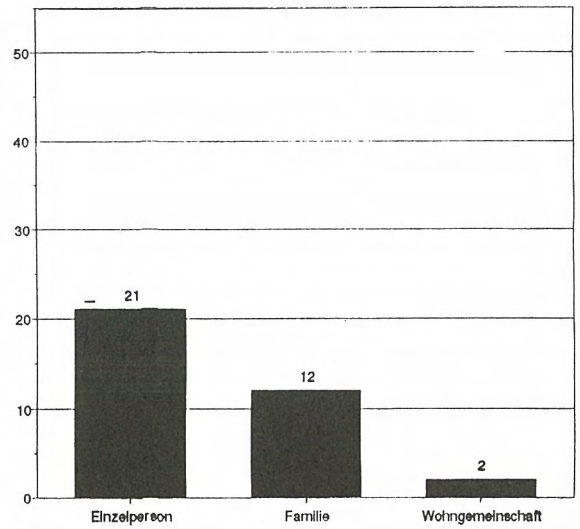
Anzahl



### Haushaltsform

Frage 4 - Geviert 5

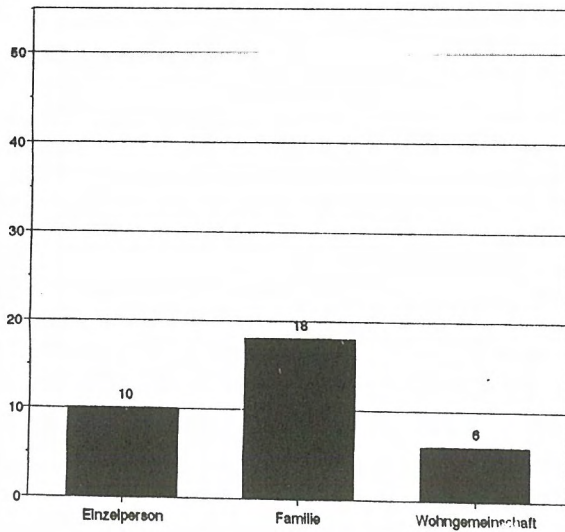
Anzahl



### Haushaltsform

Frage 4 - Geviert 6

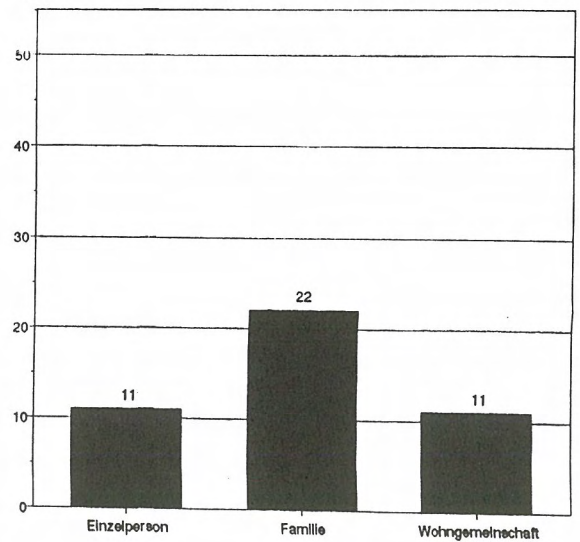
Anzahl



### Haushaltsform

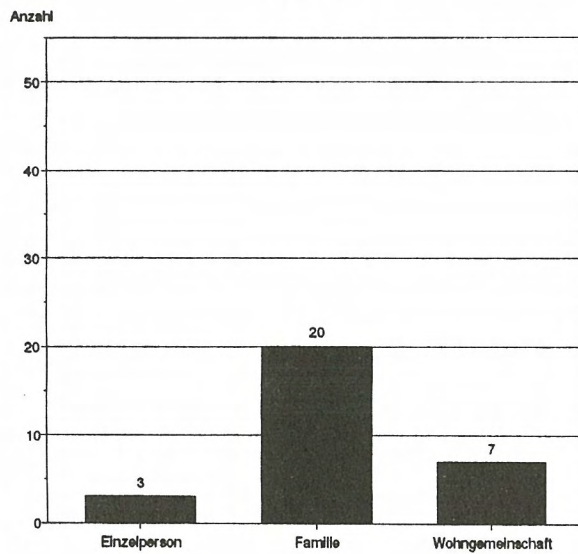
Frage 4 - Geviert 7

Anzahl



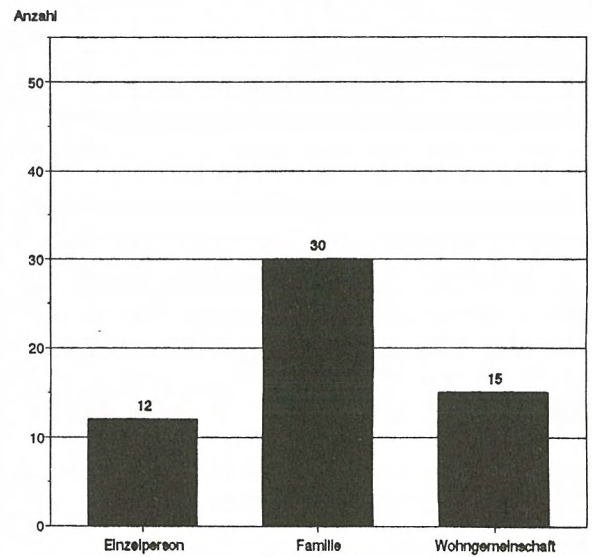
### Haushaltsform

Frage 4 - Viertel 8



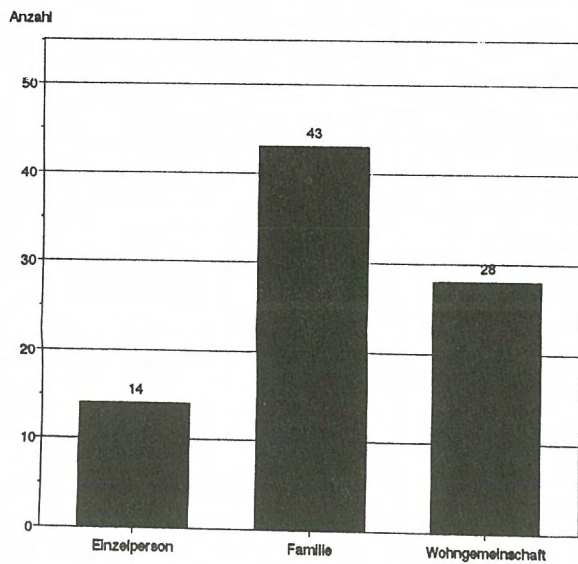
### Haushaltsform

Frage 4 - Viertel 9



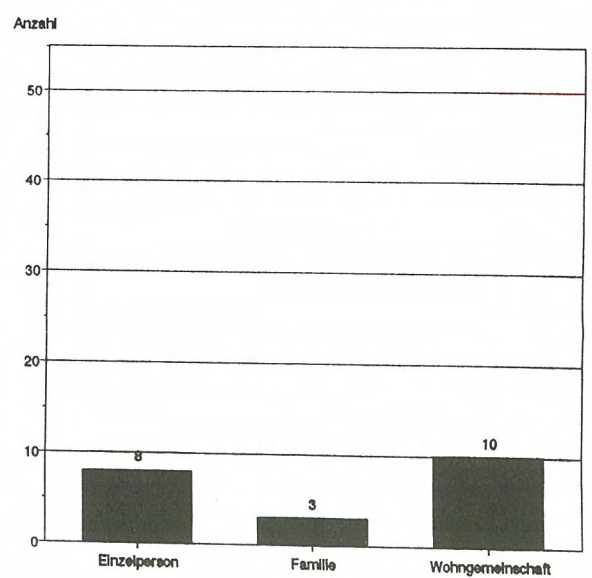
### Haushaltsform

Frage 4 - Viertel 10

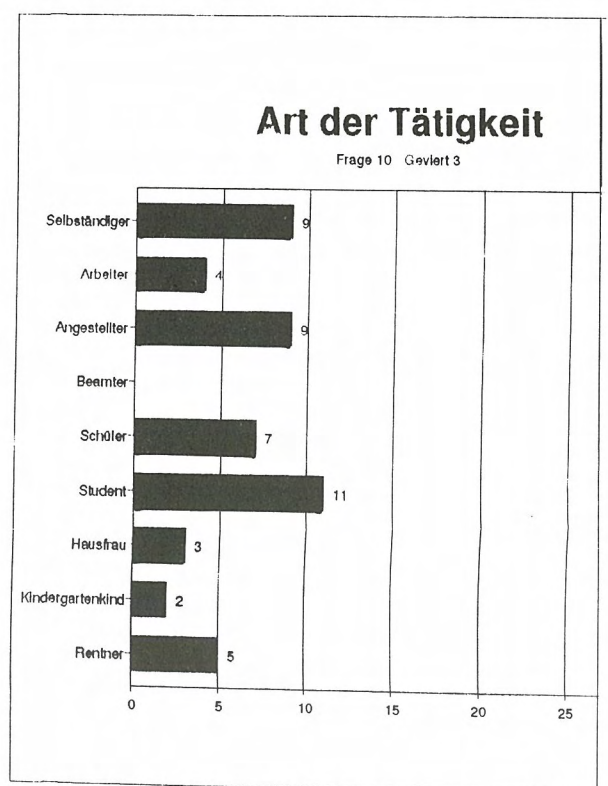
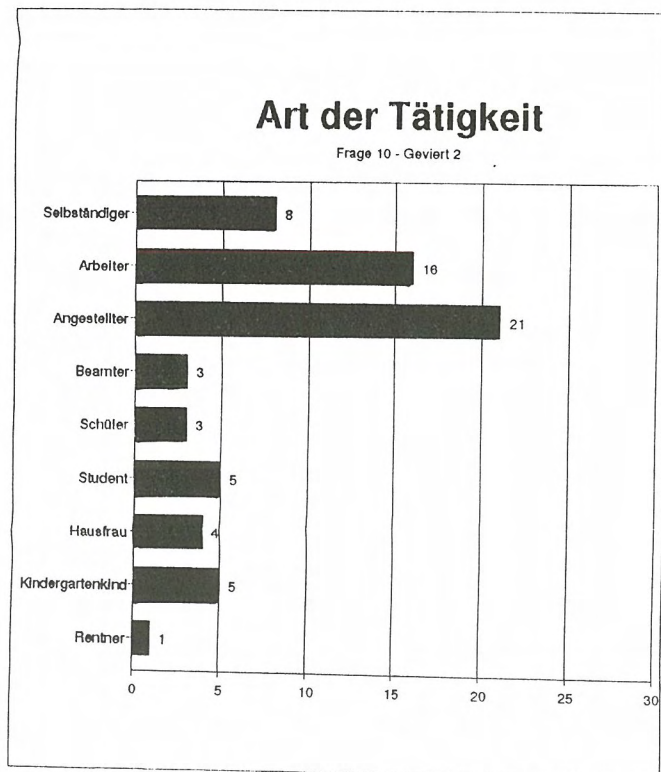
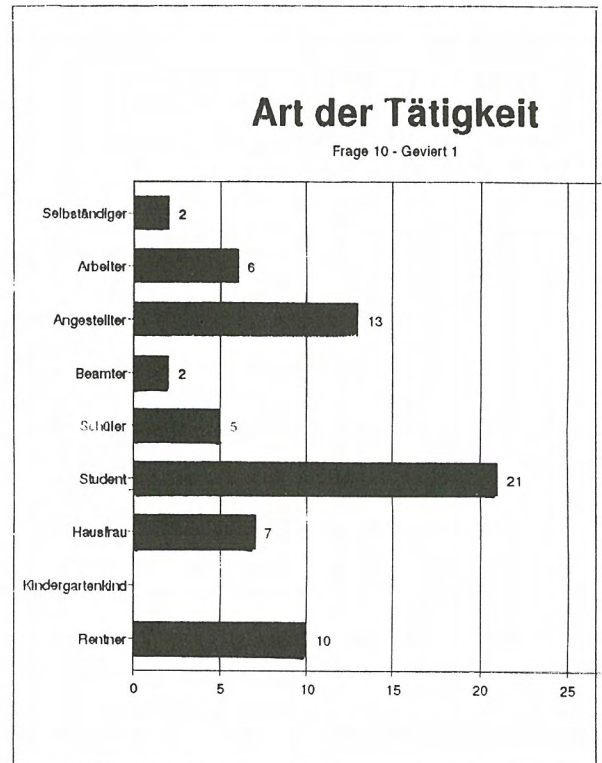
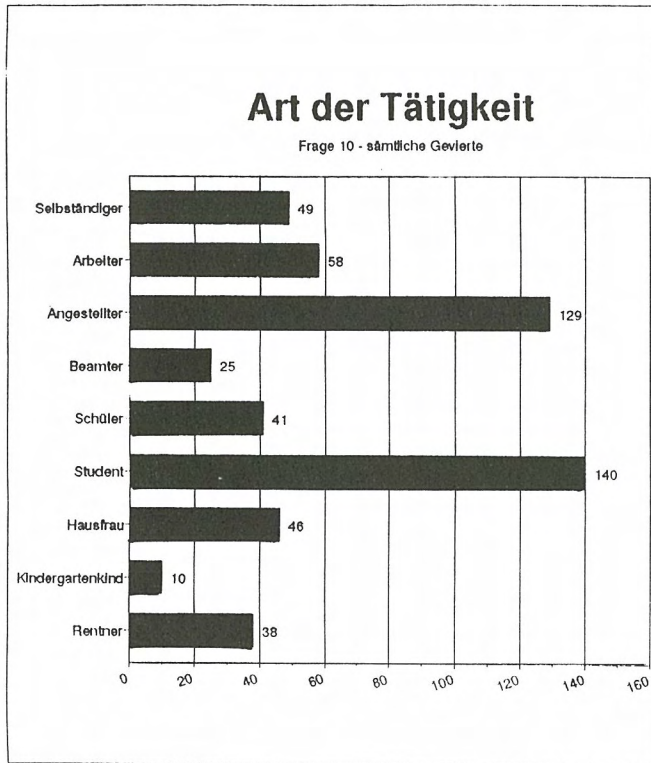


### Haushaltsform

Frage 4 - Viertel 11

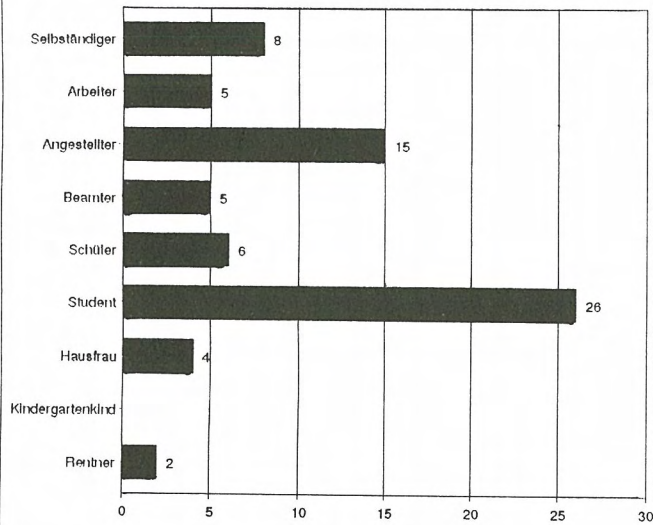






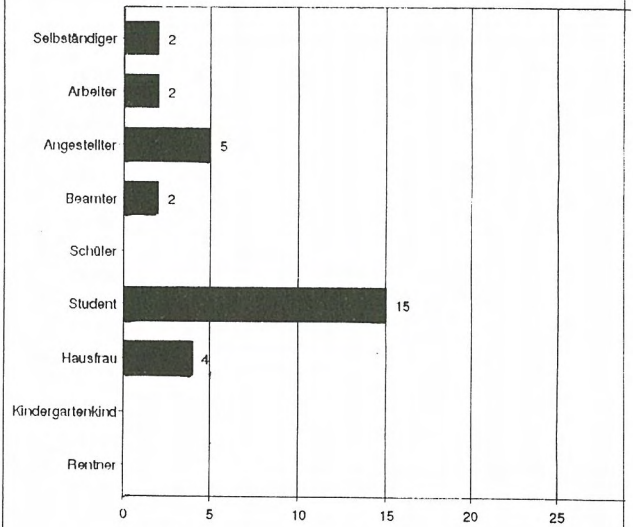
### Art der Tätigkeit

Frage 10 - Geviert 4



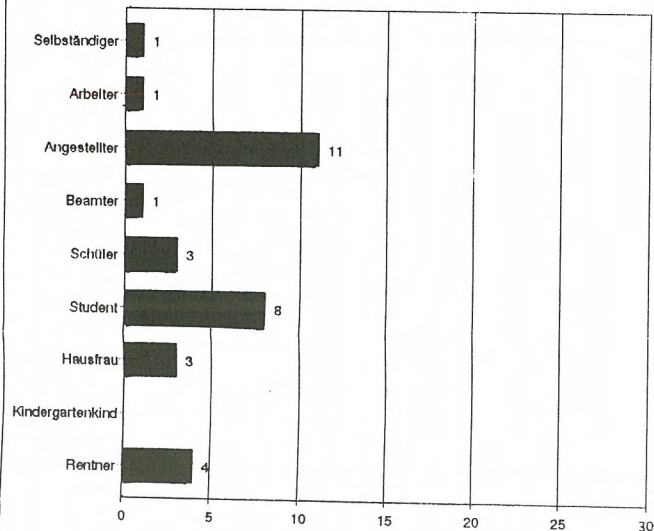
### Art der Tätigkeit

Frage 10 - Geviert 5



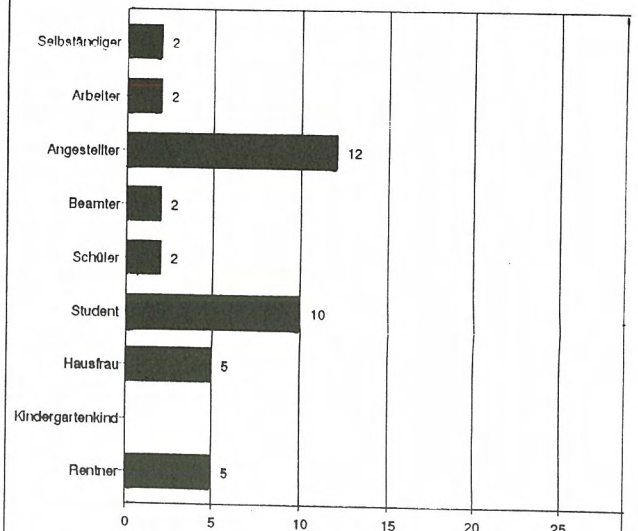
### Art der Tätigkeit

Frage 10 - Geviert 6



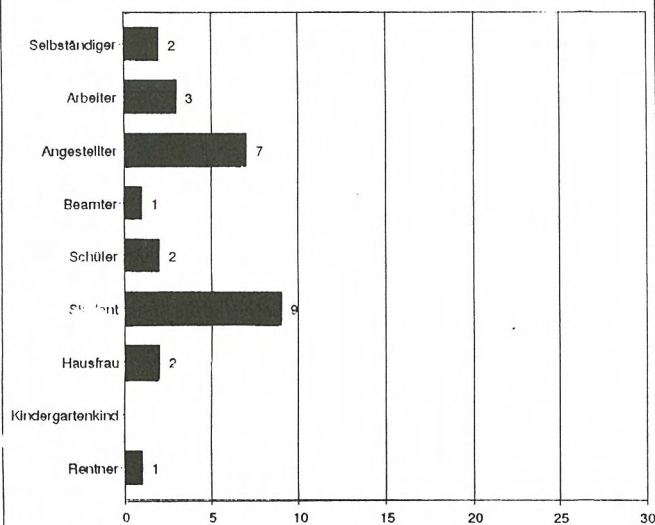
### Art der Tätigkeit

Frage 10 - Geviert 7



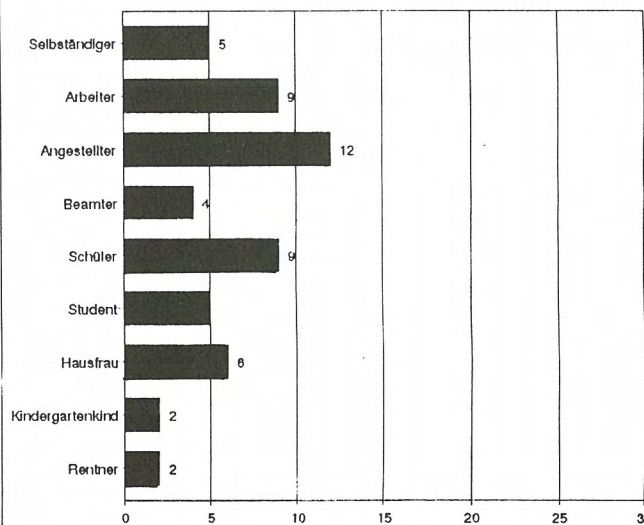
### Art der Tätigkeit

Frage 10 - Geviert 8



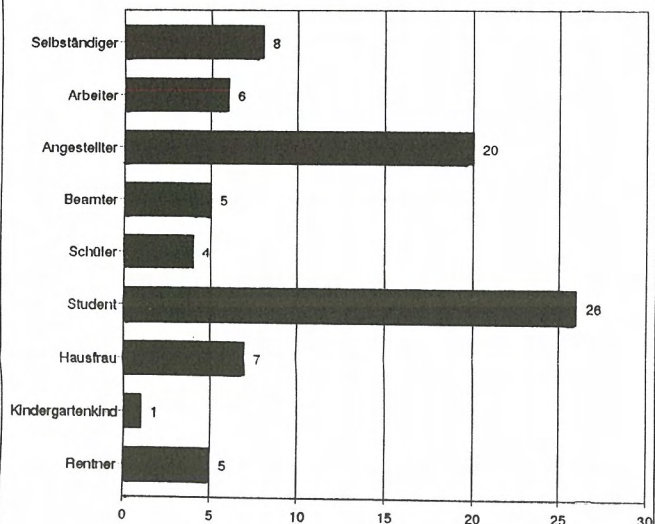
### Art der Tätigkeit

Frage 10 - Geviert 9



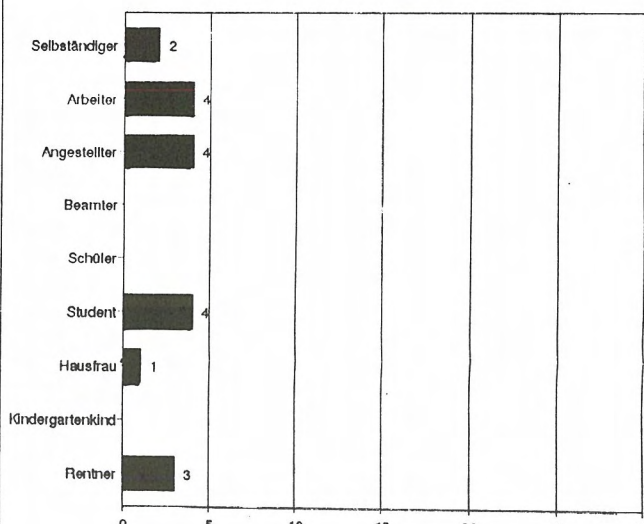
### Art der Tätigkeit

Frage 10 - Geviert 10



### Art der Tätigkeit

Frage 10 - Geviert 11

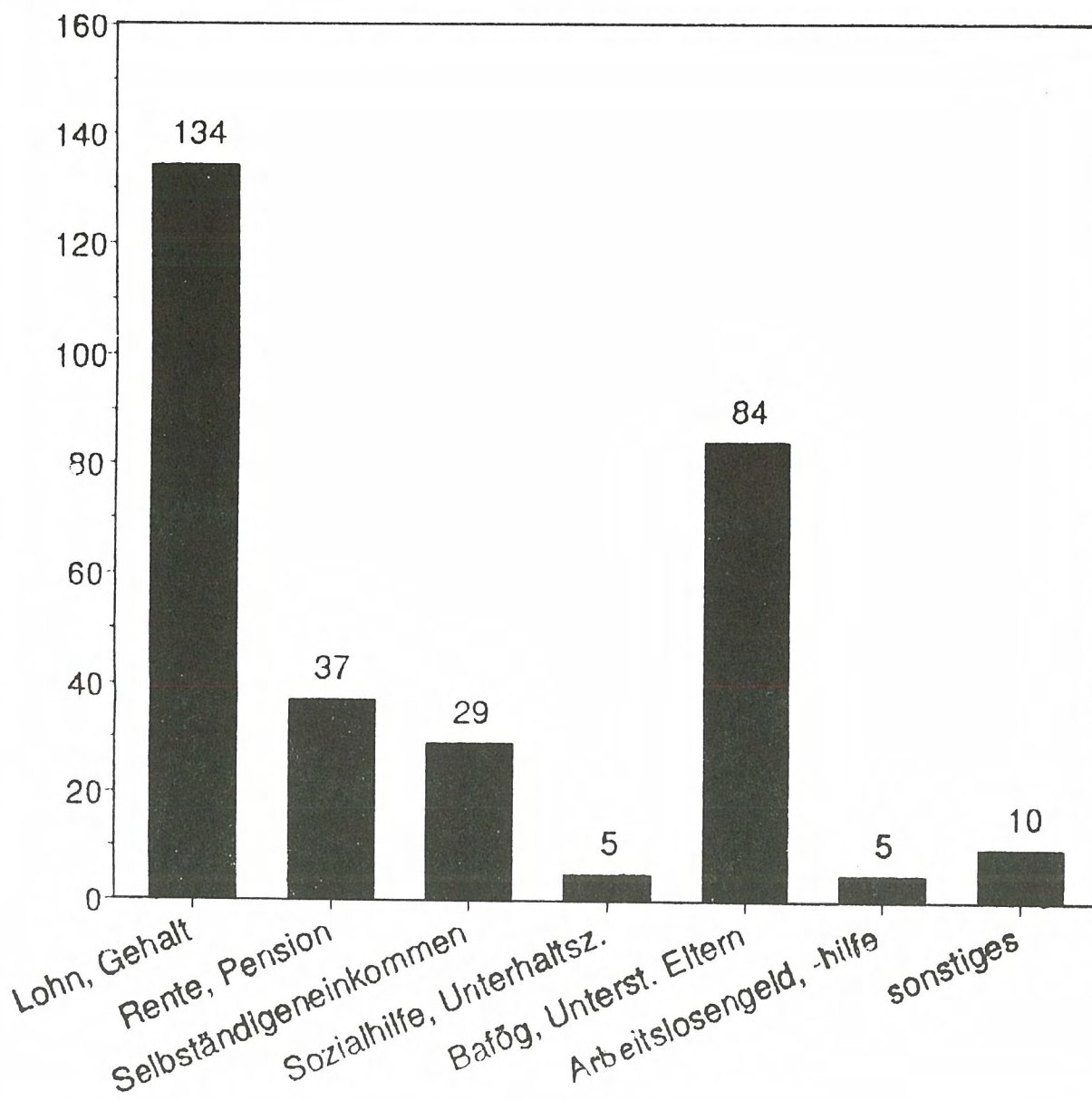


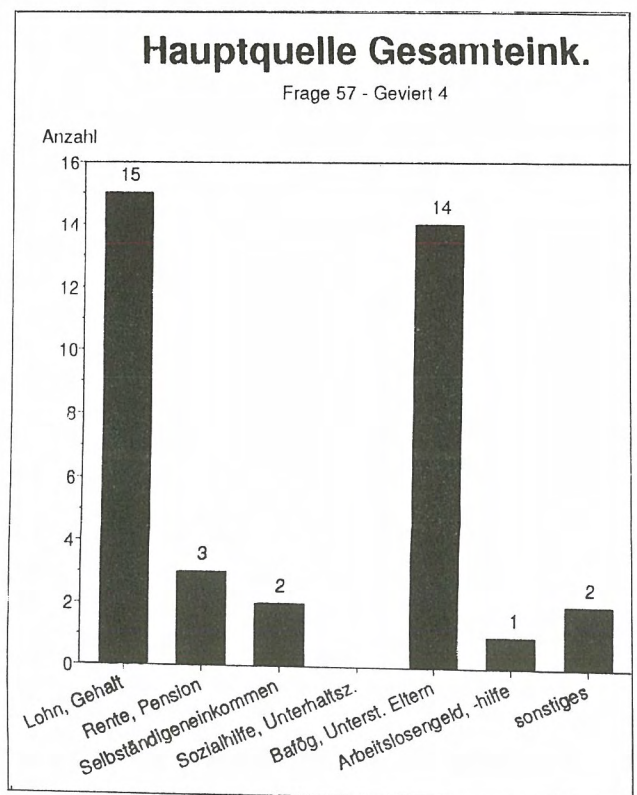
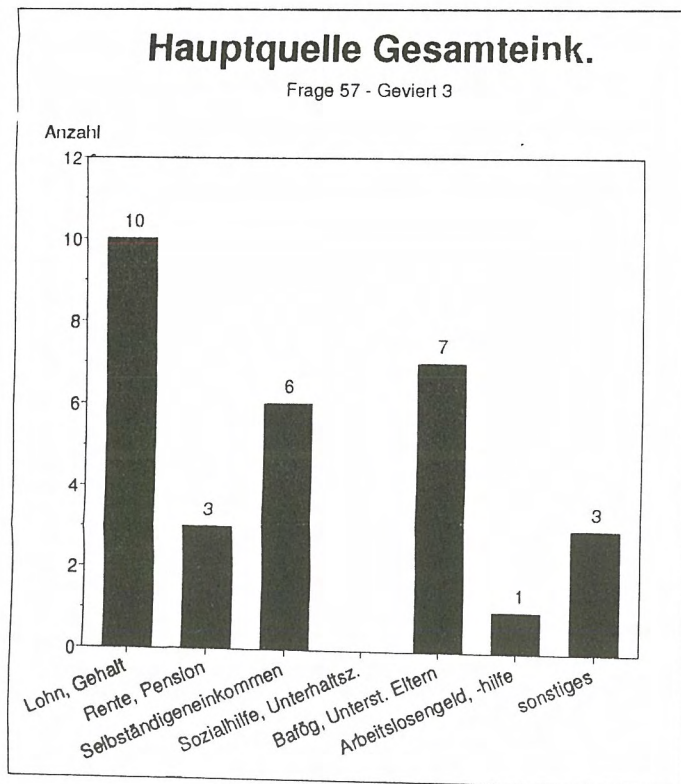
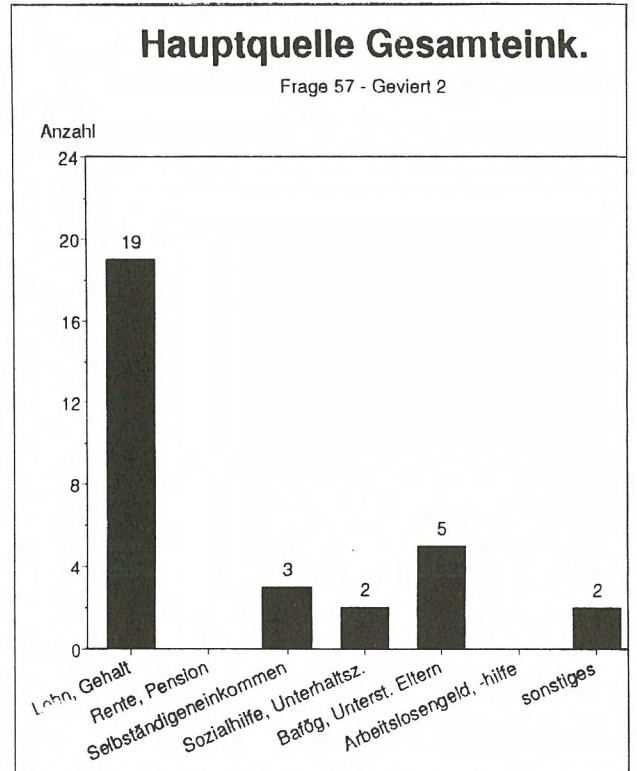
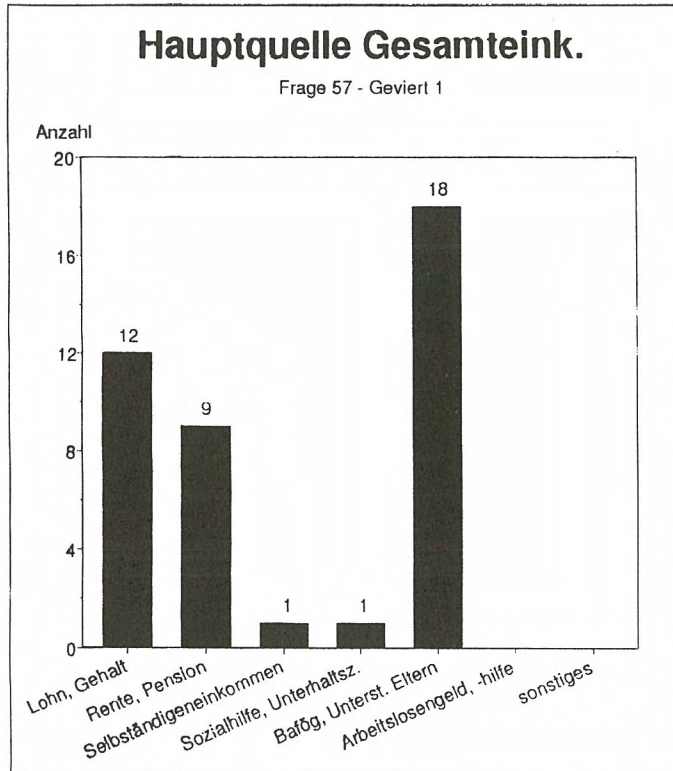


## Hauptquelle Gesamteink.

Frage 57 - Sämtliche Gevierte

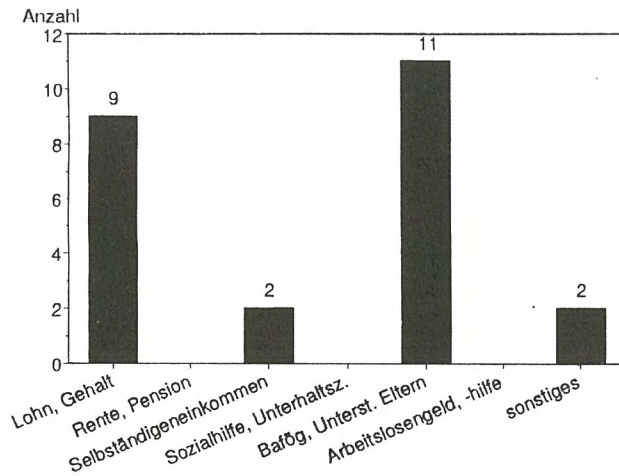
Anzahl





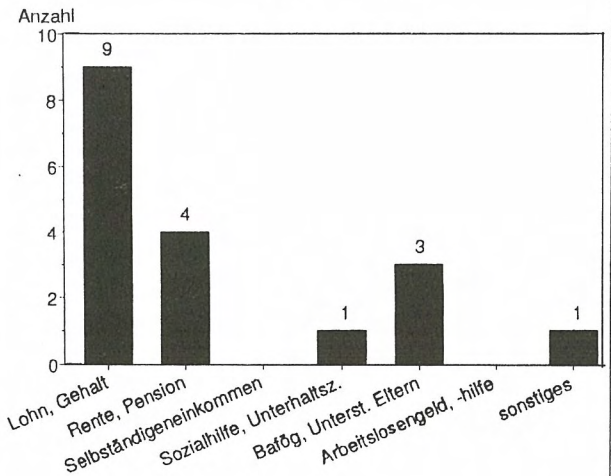
### Hauptquelle Gesamteink.

Frage 57 - Geviert 5



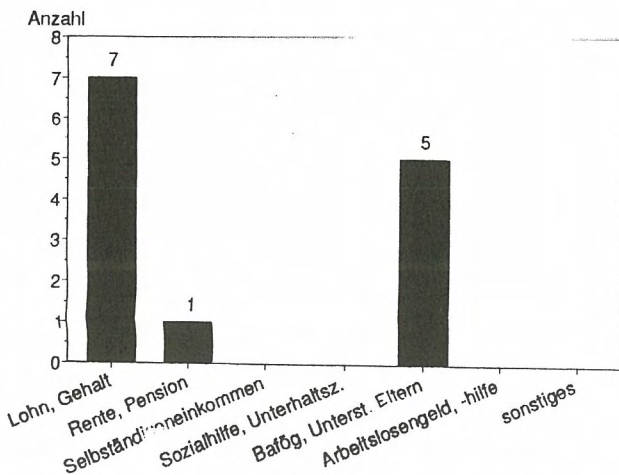
### Hauptquelle Gesamteink.

Frage 57 - Geviert 6



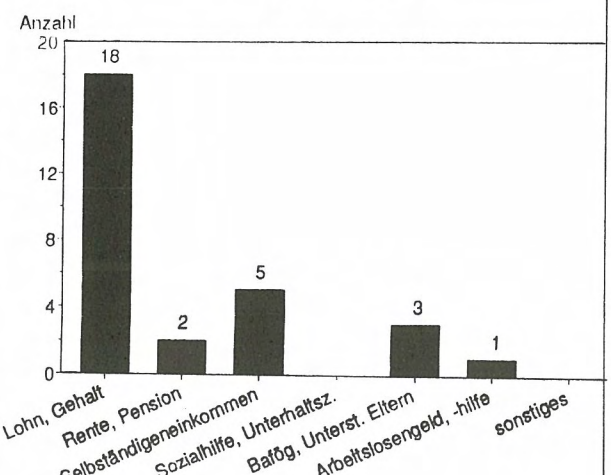
### Hauptquelle Gesamteink.

Frage 57 - Geviert 8



### Hauptquelle Gesamteink.

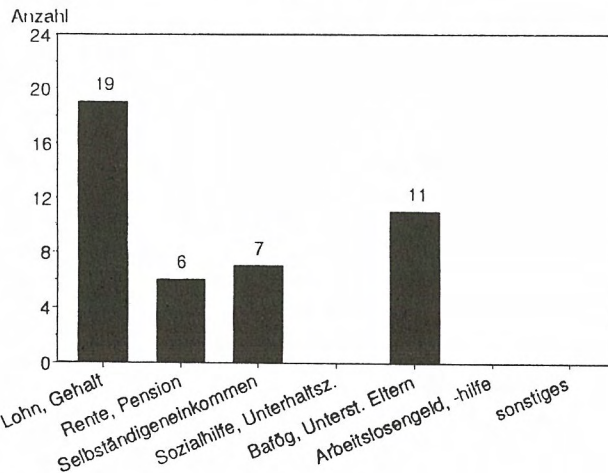
Frage 57 - Geviert 9





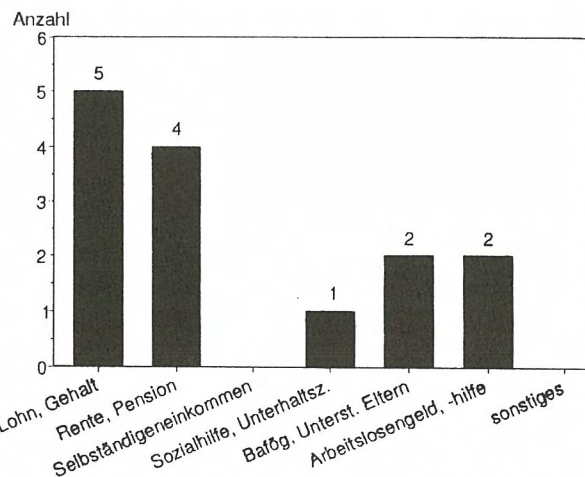
### Hauptquelle Gesamteink.

Frage 57 - Geviert 10



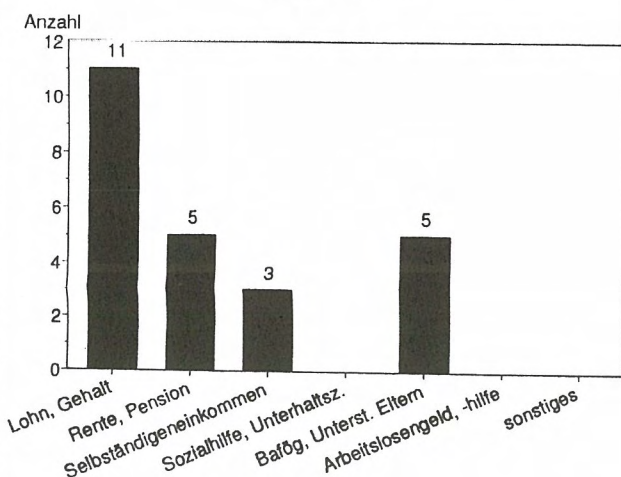
### Hauptquelle Gesamteink.

Frage 57 - Geviert 11



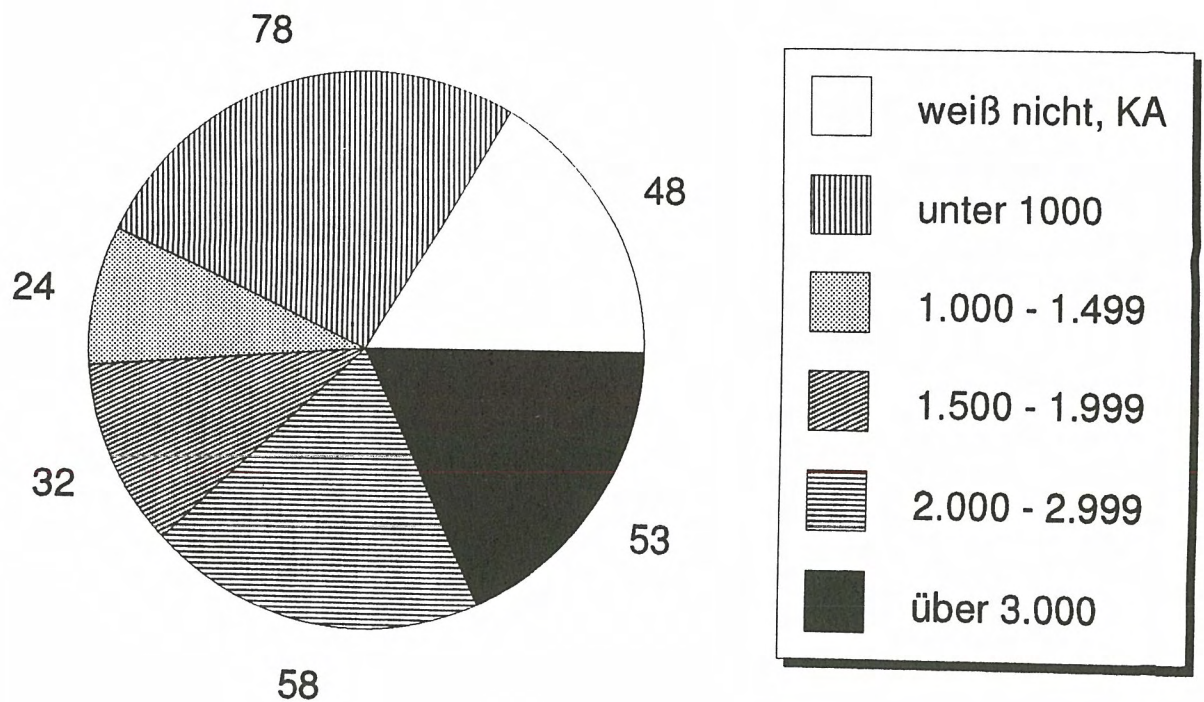
### Hauptquelle Gesamteink.

Frage 57 - Geviert 7



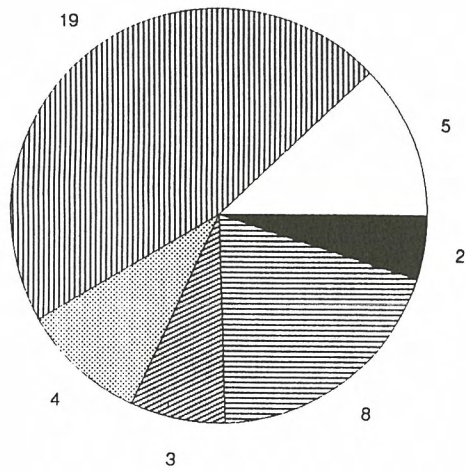
# Einkommenshöhen

Frage 58 - Sämtliche Gevierte



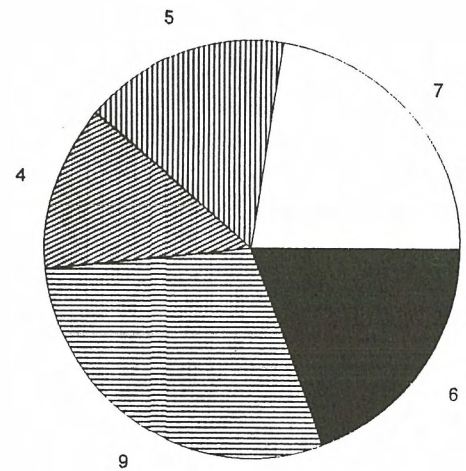
### Einkommenshöhen

Frage 58 - Geviert 1



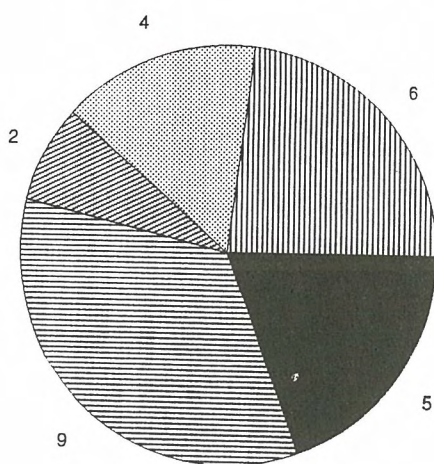
### Einkommenshöhen

Frage 58 - Geviert 2



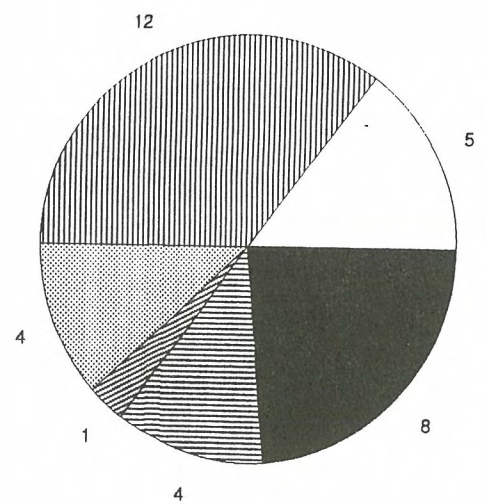
### Einkommenshöhen

Frage 58 - Geviert 3



### Einkommenshöhen

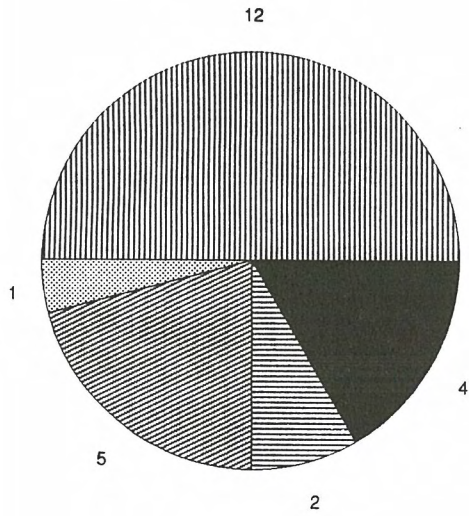
Frage 58 - Sämtliche Gevierte





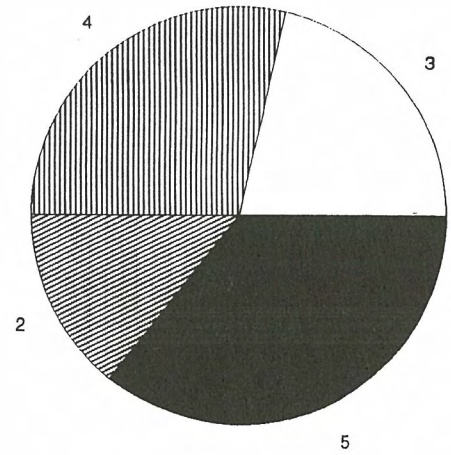
### Einkommenshöhen

Frage 58 - Geviert 5



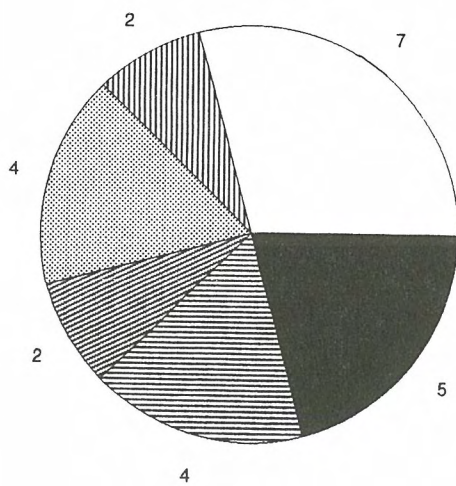
### Einkommenshöhen

Frage 58 - Geviert 6



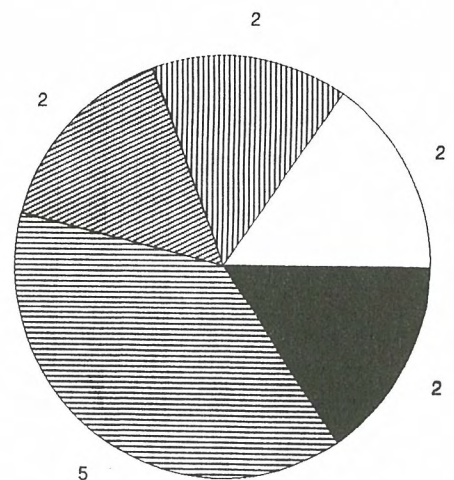
### Einkommenshöhen

Frage 58 - Geviert 7



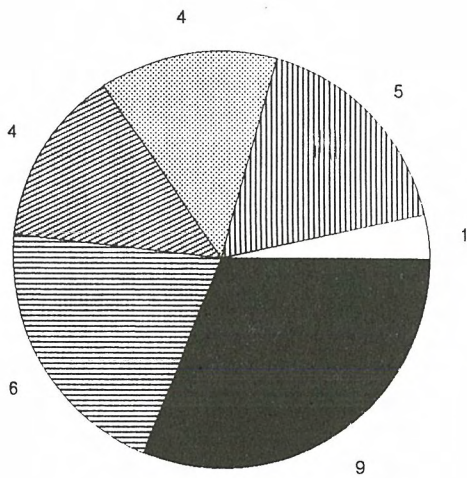
### Einkommenshöhen

Frage 58 - Geviert 8



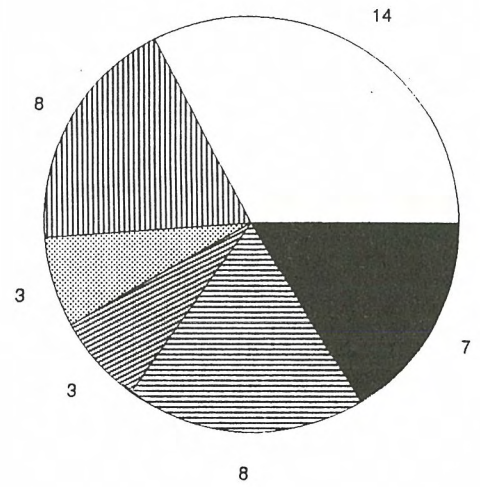
### Einkommenshöhen

Frage 58 - Geviert 9



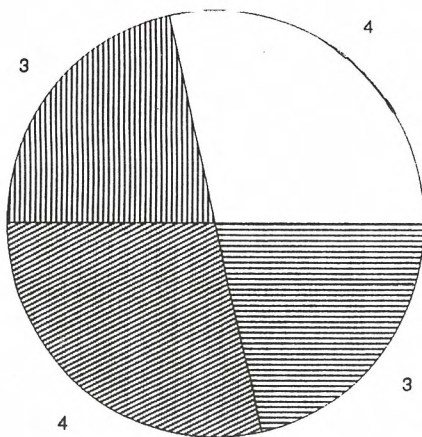
### Einkommenshöhen

Frage 58 - Geviert 10



### Einkommenshöhen

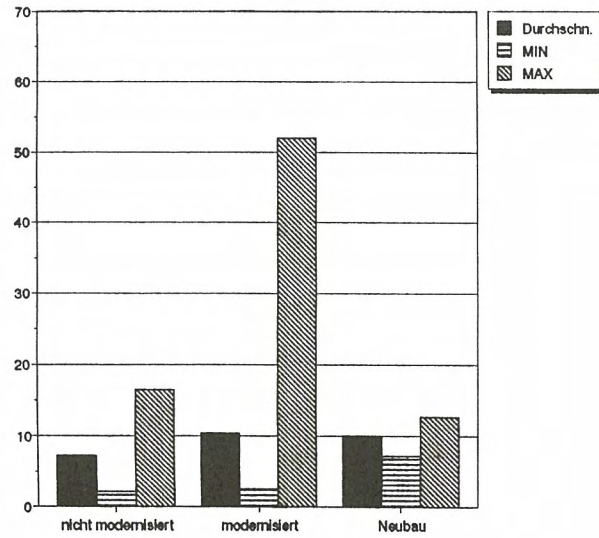
Frage 58 - Geviert 11



## Bauzustand - Miete je m<sup>2</sup>

Sämtliche Gevierte

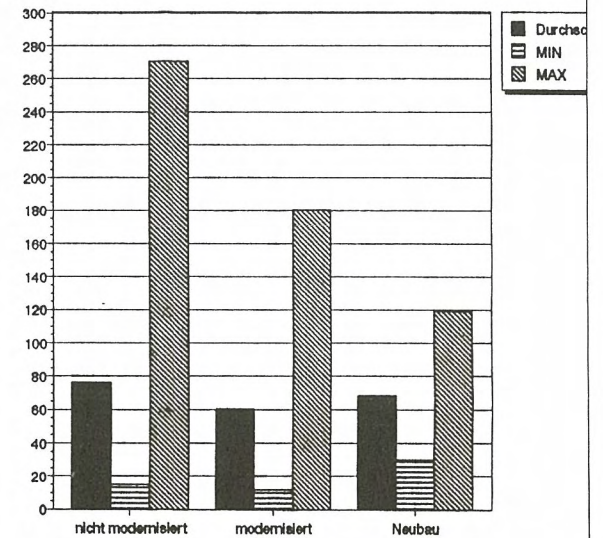
Anzahl



## Bauzustand - m<sup>2</sup>

Sämtliche Gevierte

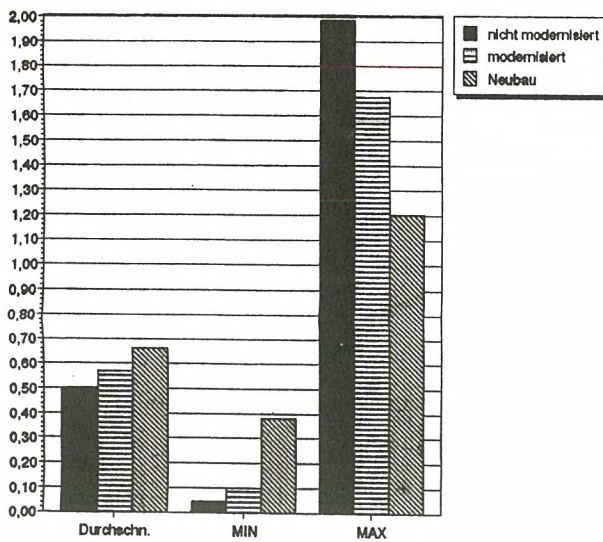
Anzahl



## Bauzustand - Miethöhe

Sämtliche Gevierte

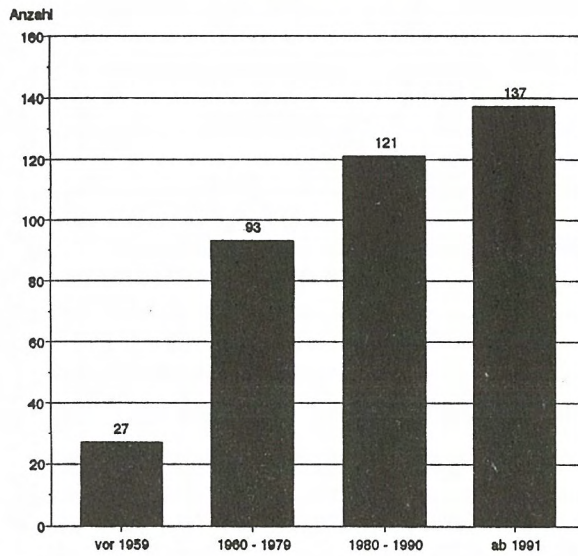
Anzahl (in Tausend)





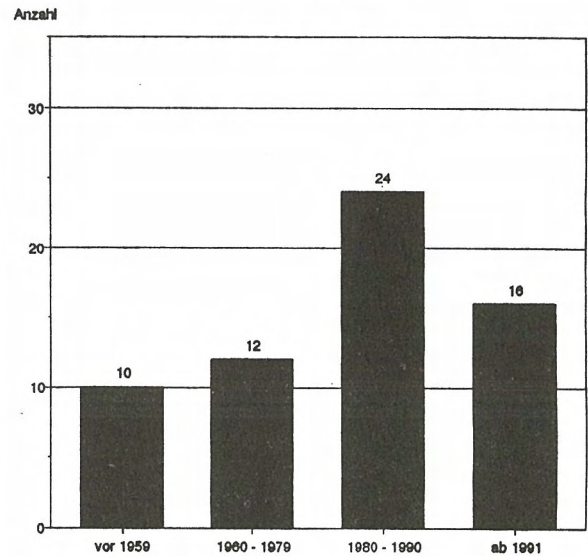
## Wohndauer

Frage 16 - sämtliche Gevierte



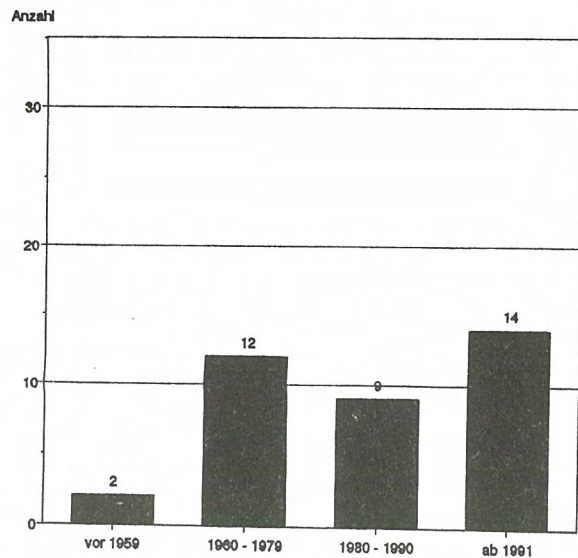
## Wohndauer

Frage 16 - Geviert 1



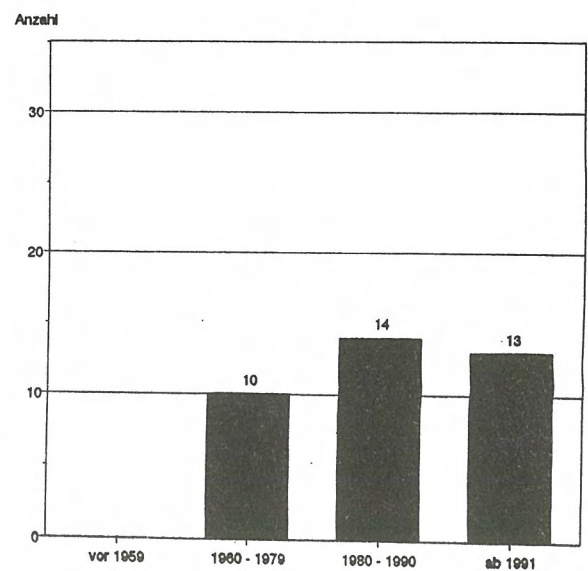
## Wohndauer

Frage 16 - Geviert 2



## Wohndauer

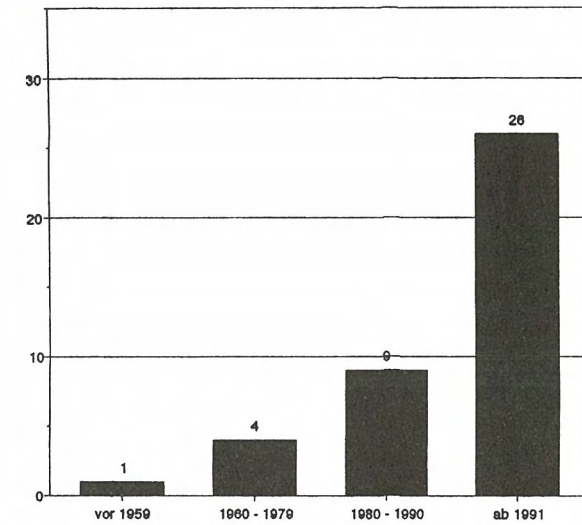
Frage 16 - Geviert 3



## Wohndauer

Frage 16 - Geviert 4

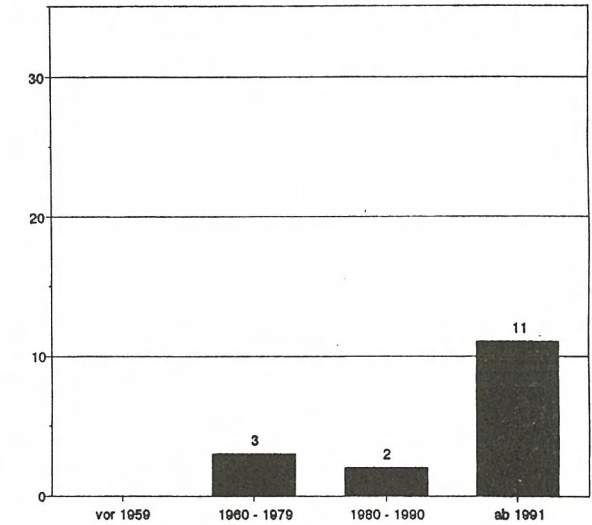
Anzahl



## Wohndauer

Frage 16 - Geviert 5

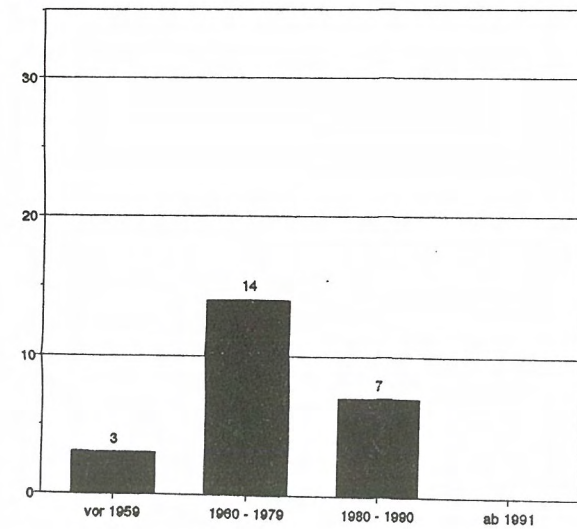
Anzahl



## Wohndauer

Frage 16 - Geviert 6

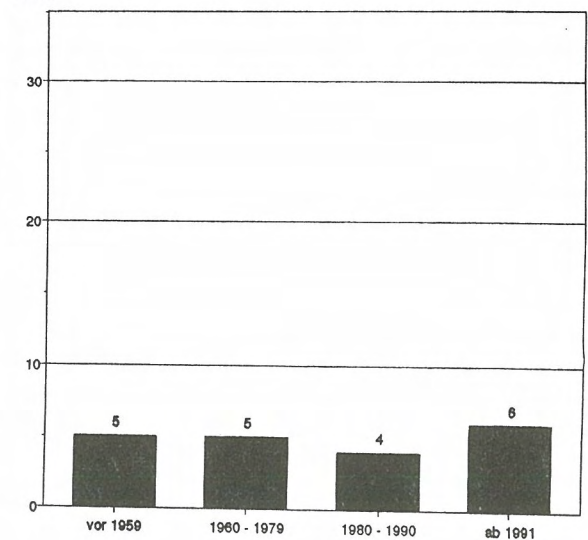
Anzahl



## Wohndauer

Frage 16 - Geviert 7

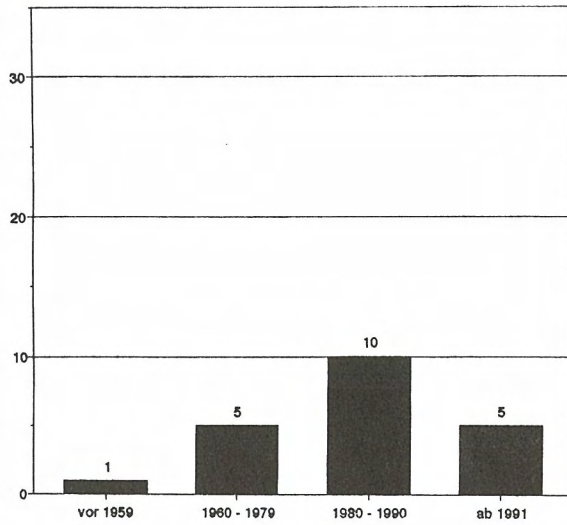
Anzahl



## Wohndauer

Frage 16 - Geviert 8

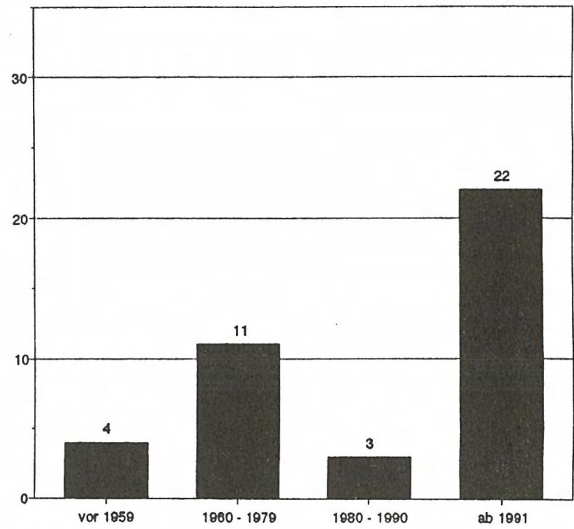
Anzahl



## Wohndauer

Frage 16 - Geviert 9

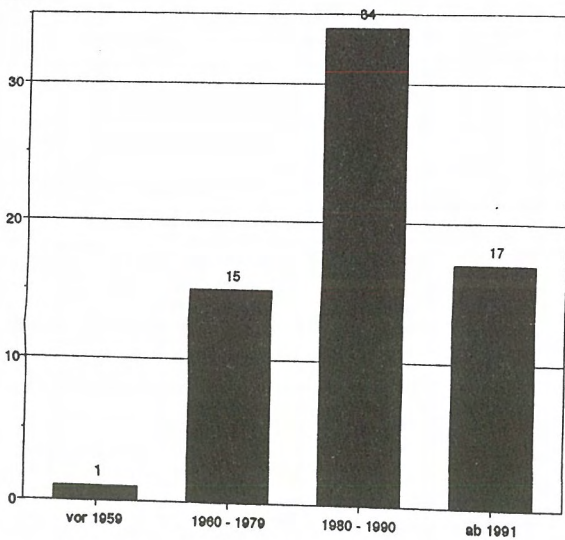
Anzahl



## Wohndauer

Frage 16 - Geviert 10

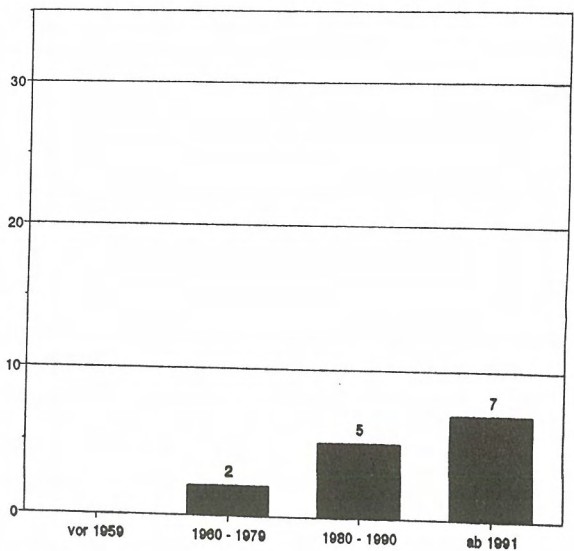
Anzahl



## Wohndauer

Frage 16 - Geviert 11

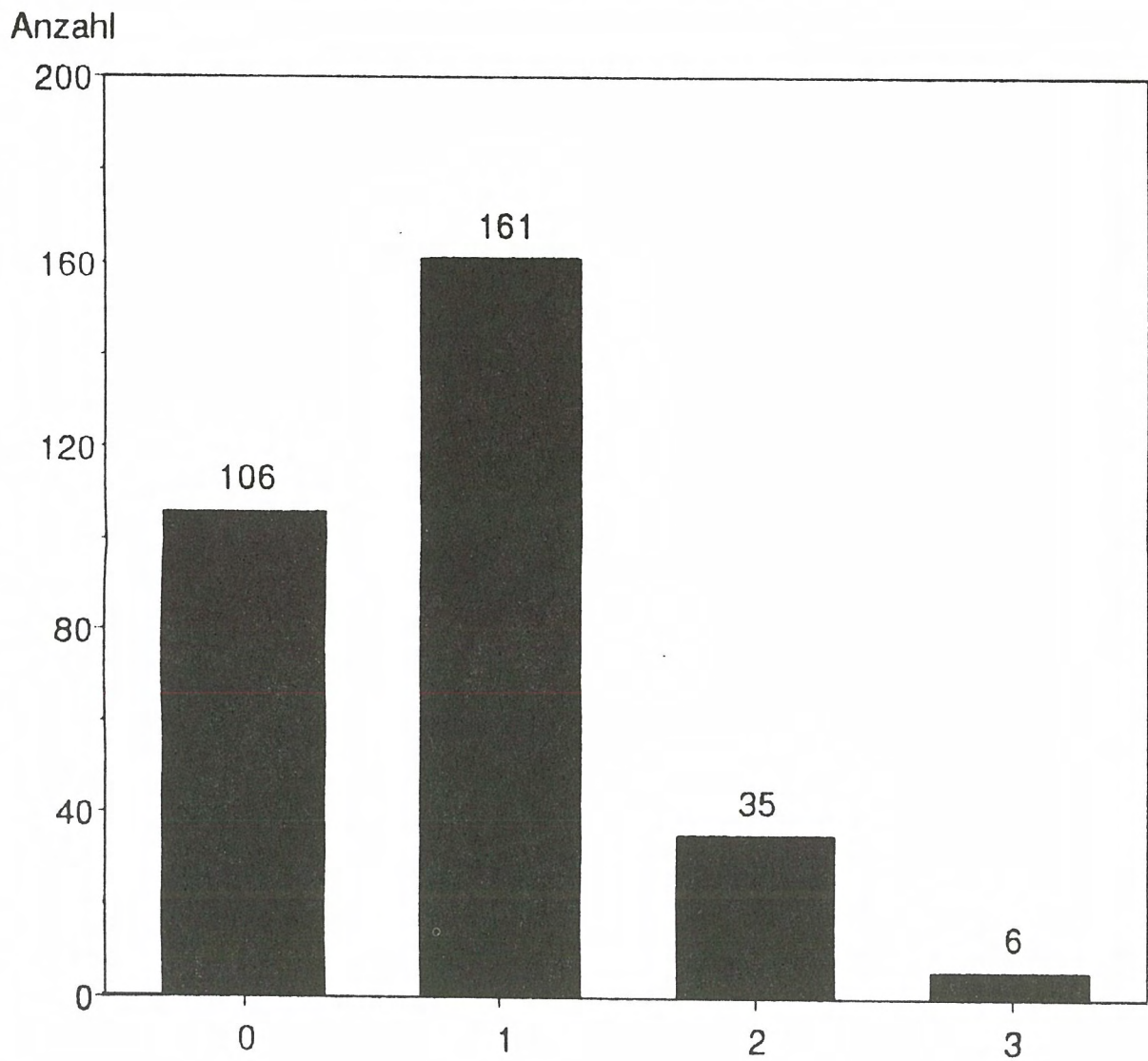
Anzahl





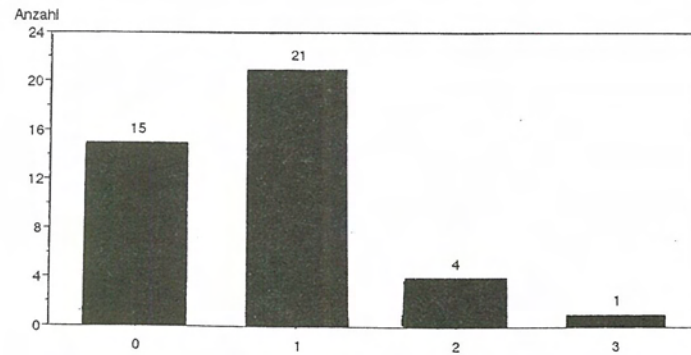
## Anzahl Pkw pro Haushalt

Frage 27 - Sämtliche Gevierte



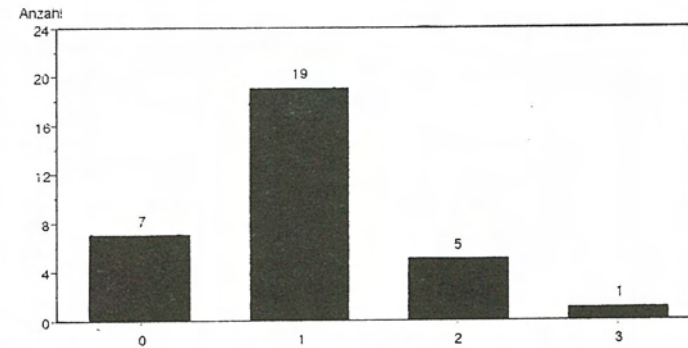
## Anzahl Pkw

Frage 27 - Viertel 1



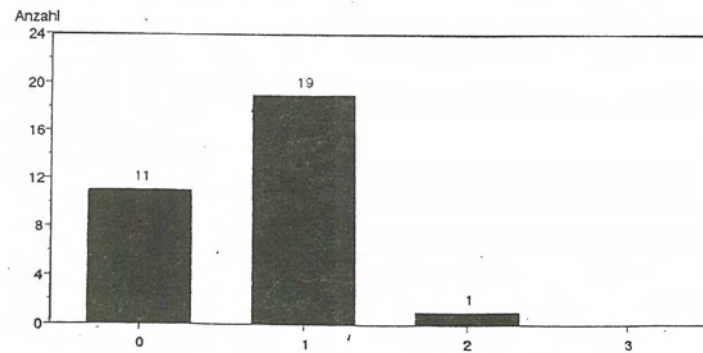
## Anzahl Pkw

Frage 27 - Viertel 2



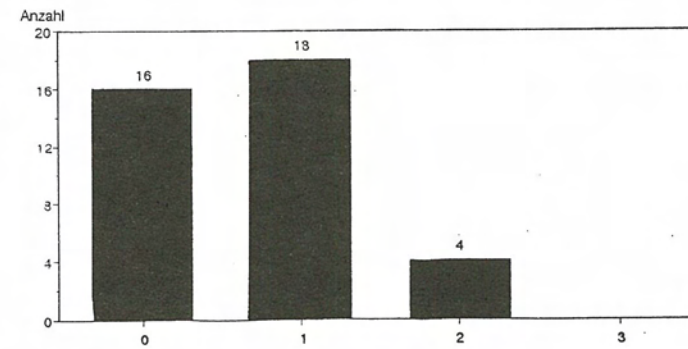
## Anzahl Pkw

Frage 27 - Viertel 3



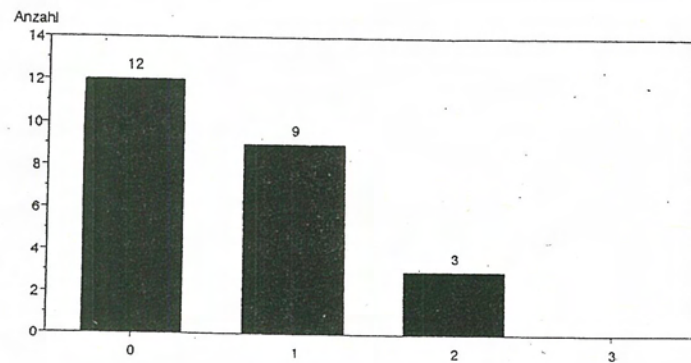
## Anzahl Pkw

Frage 27 - Viertel 4



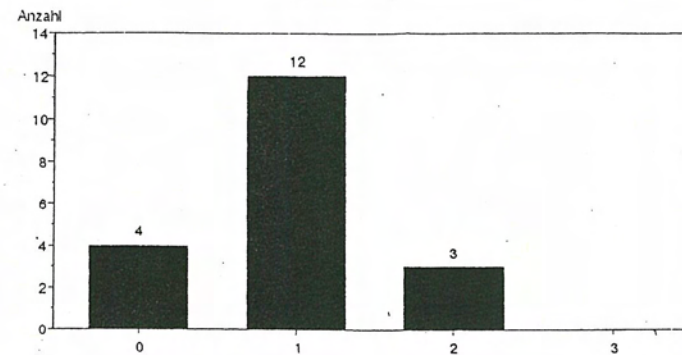
## Anzahl Pkw

Frage 27 - Viertel 5



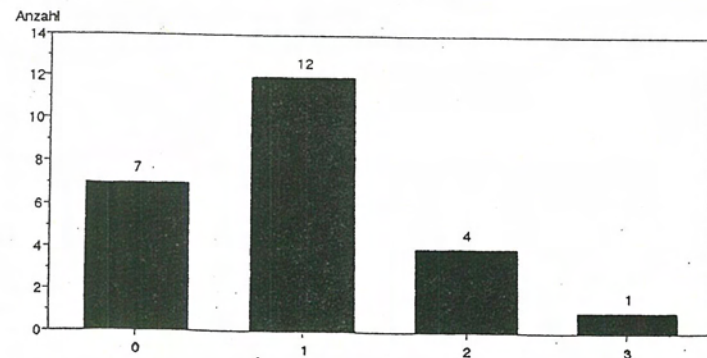
## Anzahl Pkw

Frage 27 - Viertel 6



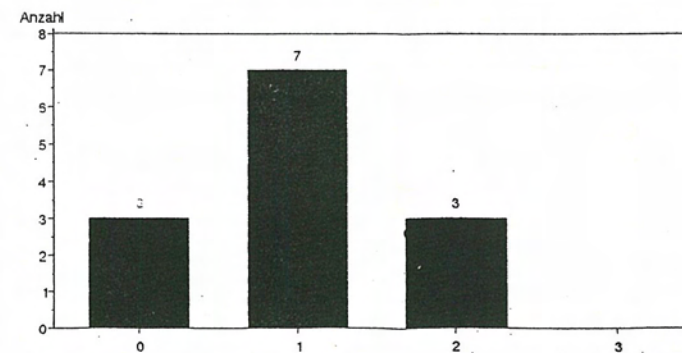
## Anzahl Pkw

Frage 27 - Viertel 7



## Anzahl Pkw

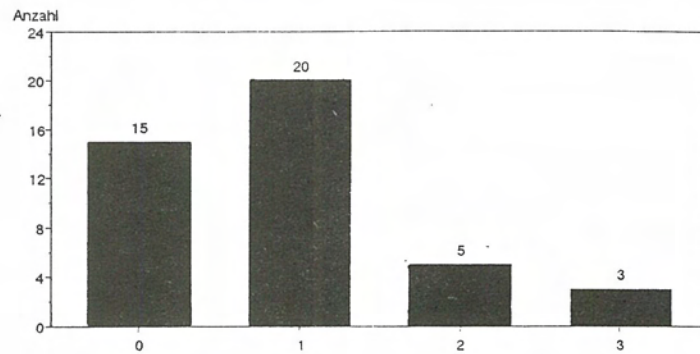
Frage 27 - Viertel 8





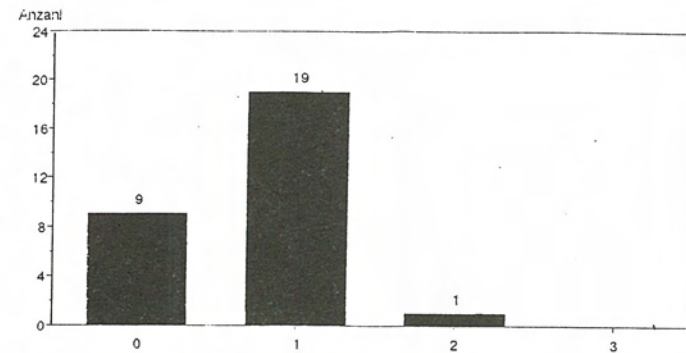
## Anzahl Pkw

Frage 27 - Viertel 10



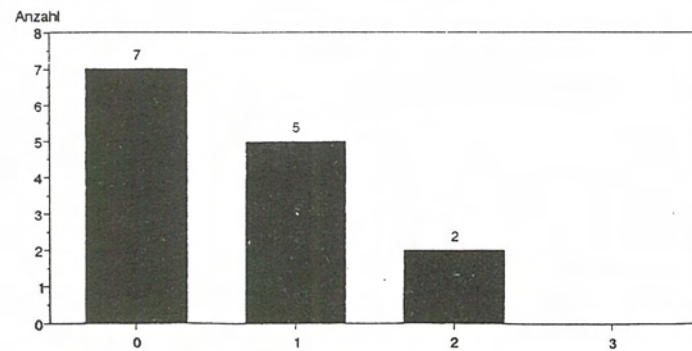
## Anzahl Pkw

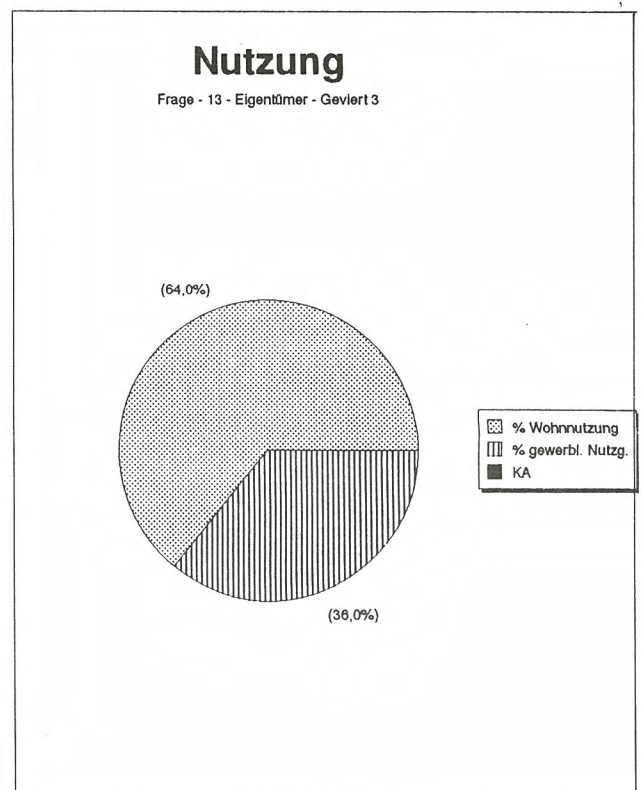
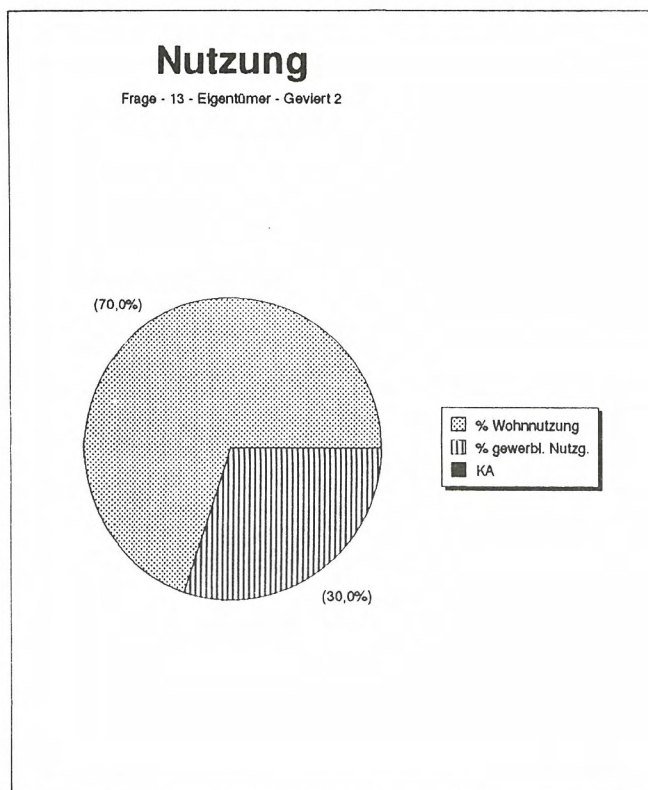
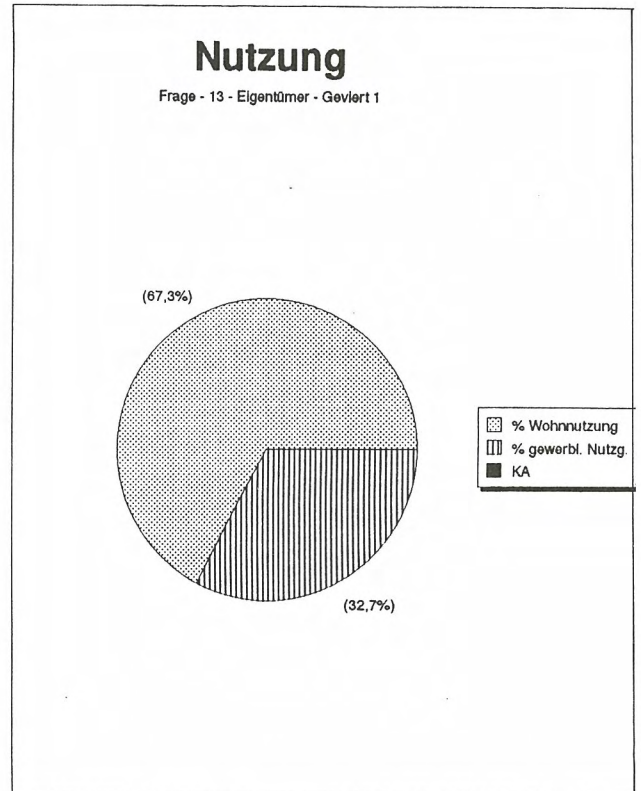
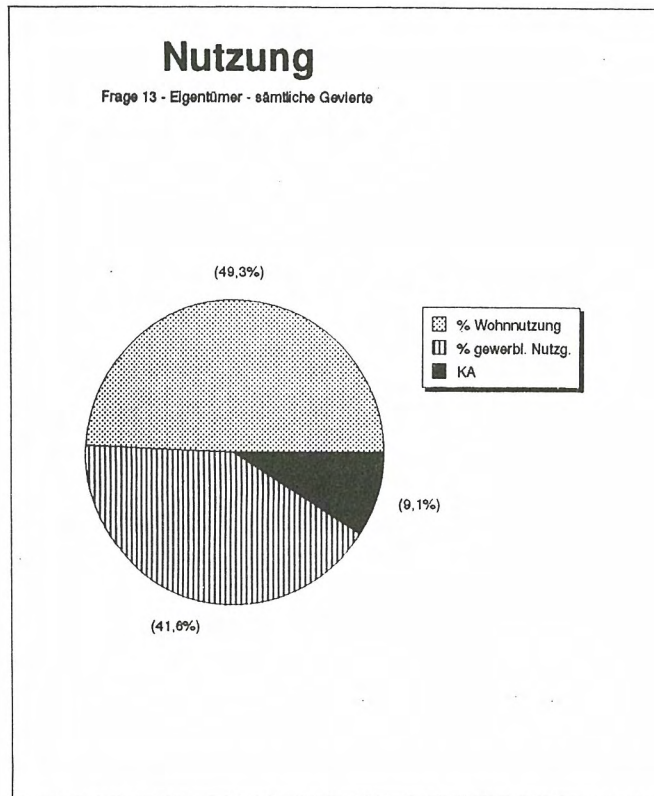
Frage 27 - Viertel 9



## Anzahl Pkw

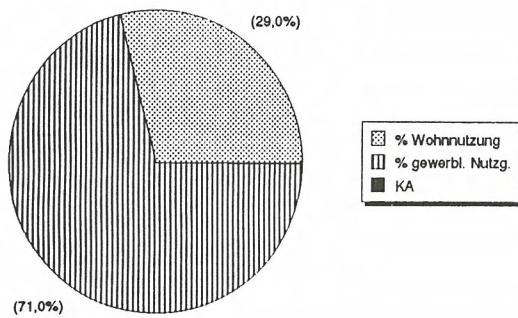
Frage 27 - Viertel 11





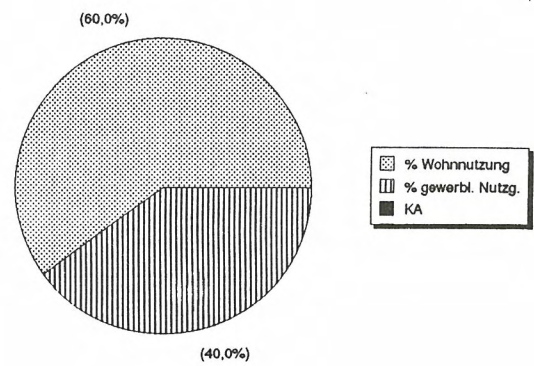
## Nutzung

Frage - 13 - Eigentümer - Viertel 4



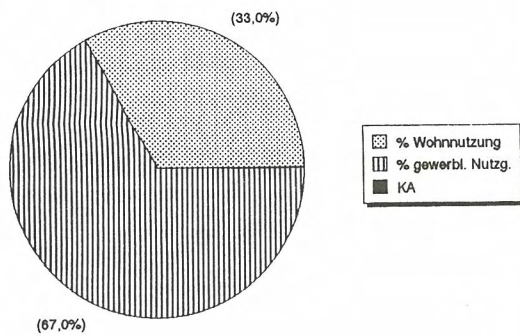
## Nutzung

Frage - 13 - Eigentümer - Viertel 5



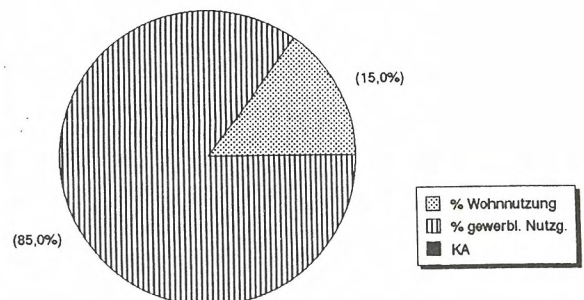
## Nutzung

Frage - 13 - Eigentümer - Viertel 6

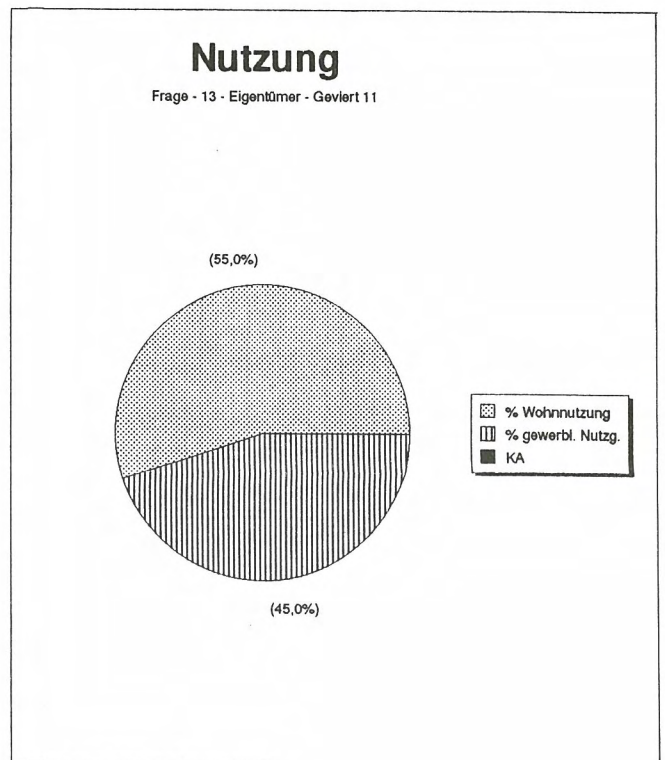
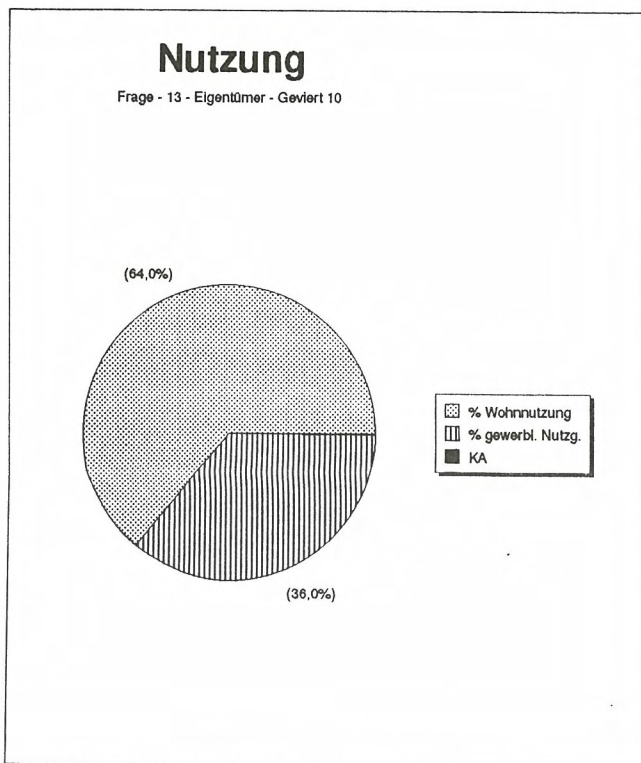
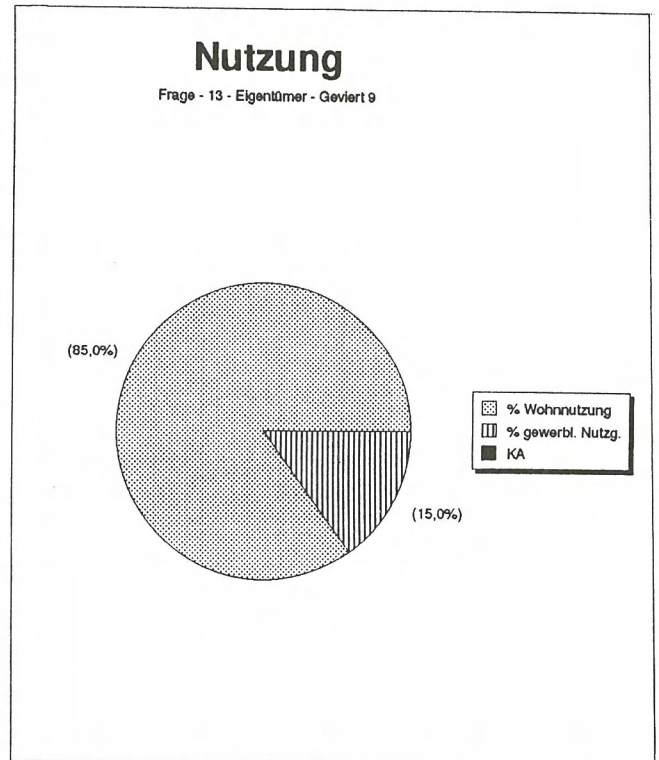
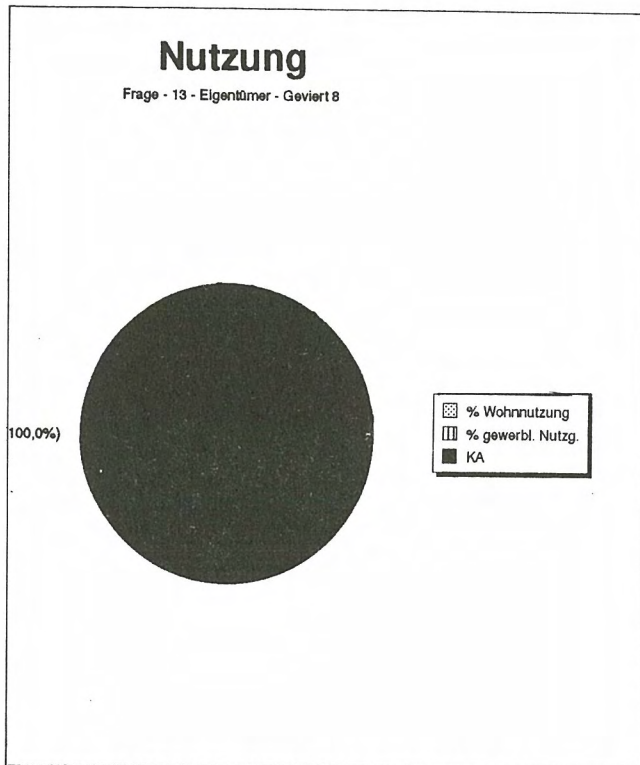


## Nutzung

Frage - 13 - Eigentümer - Viertel 7

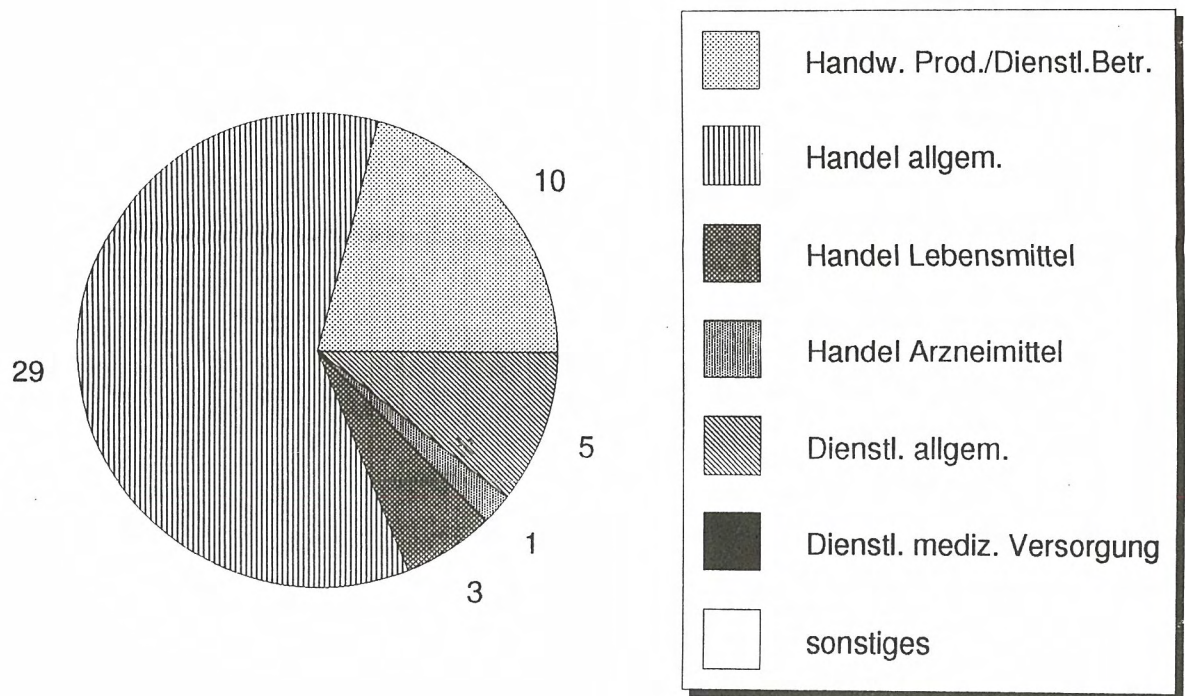






# Branchenzugehörigkeit

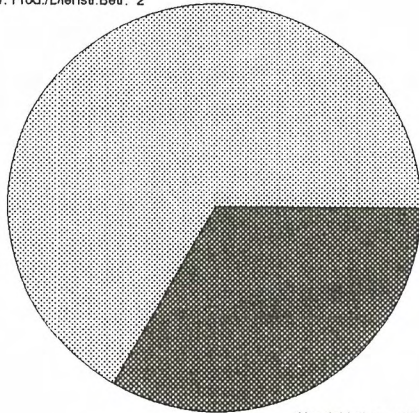
Frage 5 - Gewerbe - sämtliche Gevierte



## Branchenzugehörigkeit

Frage 5 - Gewerbe - Geviert 1

Handw. Prod./Dienstl. Betr. 2

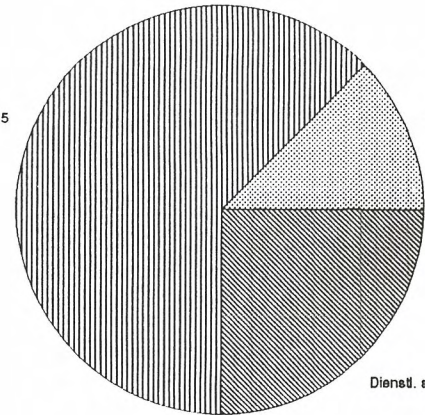


Handel Lebensmittel 1

## Branchenzugehörigkeit

Frage 5 - Gewerbe - Geviert 2

Handel allgem. 5



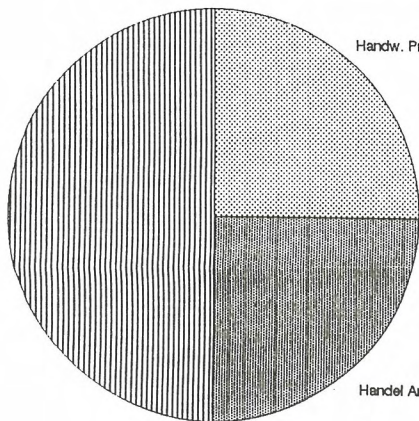
Handw. Pro

Dienstl. allgem. 2

## Branchenzugehörigkeit

Frage 5 - Gewerbe - Geviert 3

Handw. Prod./Dienstl. Betr. 1



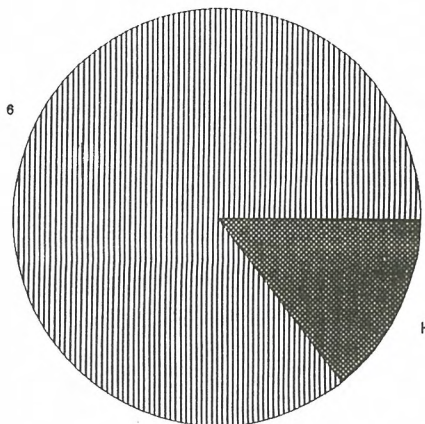
Handel allgem. 2

Handel Arzneimittel 1

## Branchenzugehörigkeit

Frage 5 - Gewerbe - Geviert 4

Handel allgem. 6

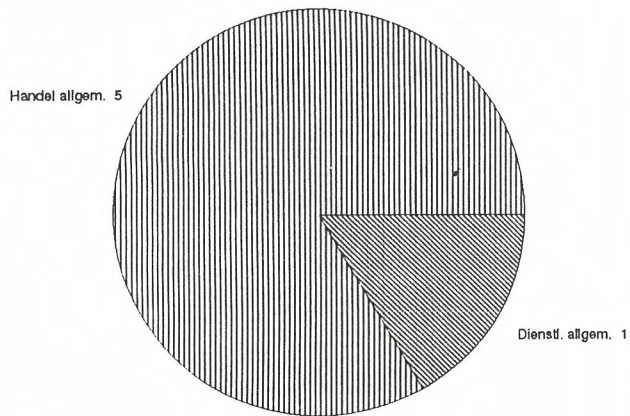


Handel Leben



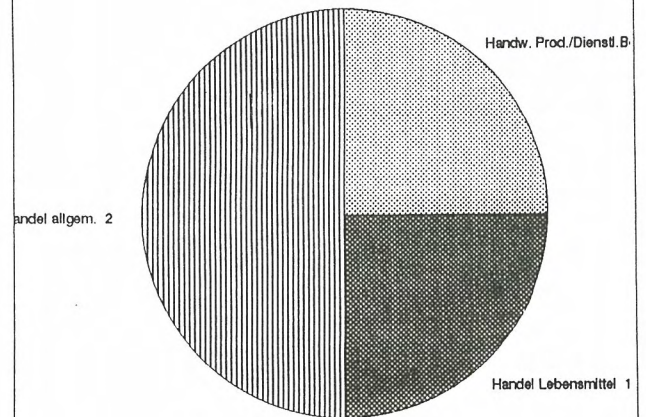
### Branchenzugehörigkeit

Frage 5 - Gewerbe - Geviert 5



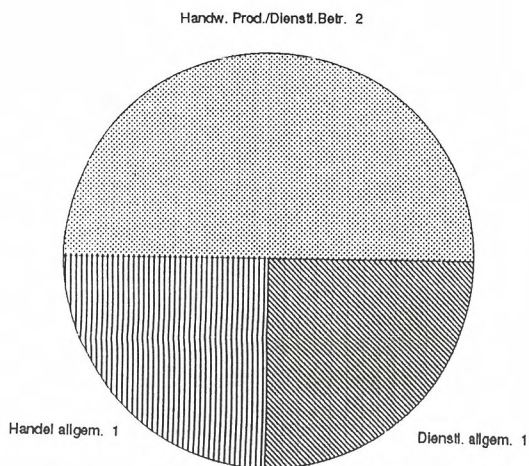
### Branchenzugehörigkeit

Frage 5 - Gewerbe - Geviert 6



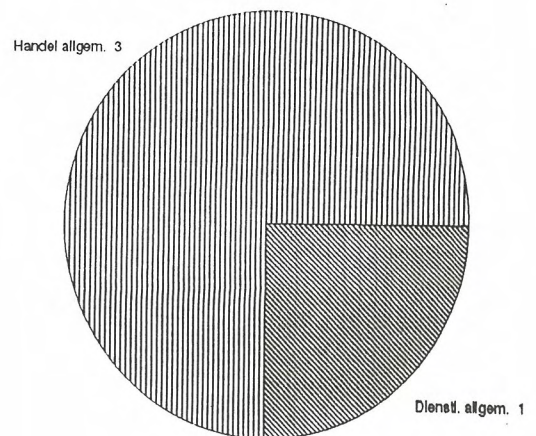
### Branchenzugehörigkeit

Frage 5 - Gewerbe - Geviert 7



### Branchenzugehörigkeit

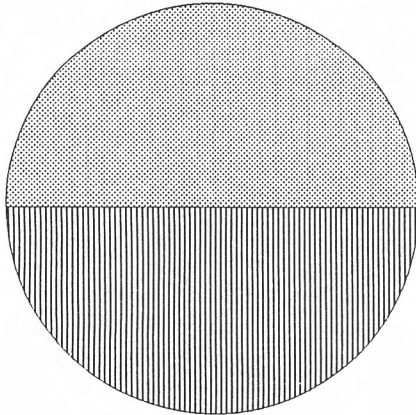
Frage 5 - Gewerbe - Geviert 8



## Branchenzugehörigkeit

Frage 5 - Gewerbe - Geviert 9

Handw. Prod./Dienst.Betr. 1

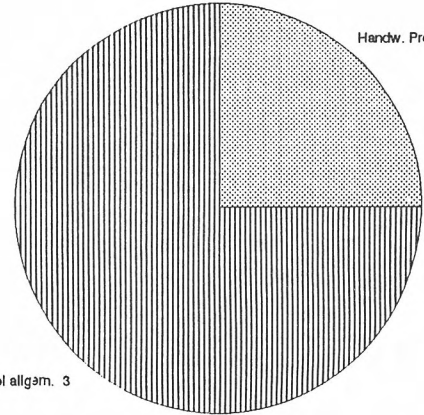


Handel allgem. 1

## Branchenzugehörigkeit

Frage 5 - Gewerbe - Geviert 10

Handw. Prod./Dienst.B.

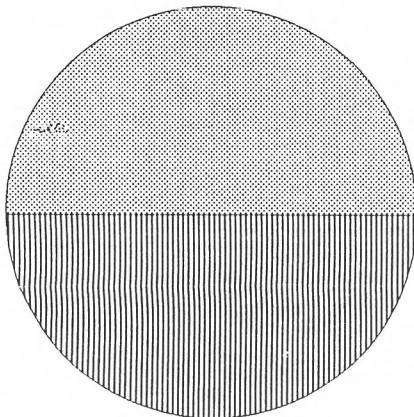


Handel allgem. 3

## Branchenzugehörigkeit

Frage 5 - Gewerbe - Geviert 11

Handw. Prod./Dienst.Betr. 1



Handel allgem. 1