



**Wohnungsversorgung sozial  
Benachteiligter in der  
Landeshauptstadt Hannover**

**Abschlußbericht**

**Dortmund, den 19. September 1997**

**Auftraggeberin:**

Landeshauptstadt Hannover

**Auftragnehmer:**

Arbeitsgemeinschaft  
plan-lokal & Prof. Dr. Volker Kreibich

Bovermannstraße 8  
44141 Dortmund  
Tel. 0231/952083-0

**Bearbeitung:**

Prof. Dr. Volker Kreibich  
Dipl.-Ing. Sabine Bernart  
Dipl.-Ing. Alfred Körbel  
Dipl.-Ing. Gernot Steinberg

**Dortmund, den 19. September 1997**

## Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b> .....	<b>1</b>
<b>1. Ausgangssituation</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Ziel und Aufbau der Untersuchung</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Datengrundlage</b> .....	<b>9</b>
<b>4. Belegung der Belegrechtswohnungen</b> .....	<b>11</b>
4.1 Belegung der öffentlich geförderten Mietwohnungen .....	11
4.2 Wohnungsvermittlung .....	12
4.2.1 Bedarfsgruppen der Antragsteller beim Amt für Wohnungswesen . . .	13
4.2.2 Haushaltsstrukturen der Antragsteller beim Amt für Wohnungswesen	14
4.2.3 Nationalitäten der Antragsteller beim Amt für Wohnungswesen . . . .	15
4.2.4 Einkommensquellen der Antragsteller beim Amt für Wohnungswesen	16
4.2.5 Noch nicht vermittelte Antragsteller .....	17
4.3 Räumliche Verteilung der Antragsteller .....	19
4.4 Räumliche Verteilung der Vermittelten .....	20
4.5 Fazit .....	21
<b>5. Ausgewählte Nachfragegruppen</b> .....	<b>23</b>
5.1 Sozialhilfeempfänger in der Stadt Hannover .....	23
5.1.1 Struktur der Sozialhilfeempfänger .....	23
5.1.2 Räumliche Verteilung der Sozialhilfeempfänger .....	25
5.1.3 Miethöhen der Sozialhilfeempfänger .....	25
5.2 Wohngeldempfänger in der Stadt Hannover .....	27
5.2.1 Struktur der Wohngeldempfänger .....	27
5.2.2 Räumliche Verteilung der Wohngeldempfänger .....	27
5.3 Fazit .....	28
<b>6. Zugangsberechtigte zu Sozialmietwohnungen</b> .....	<b>29</b>
6.1 Ermittlung der Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein .....	29
6.1.1 Erste Einschätzung aufgrund bundesweiter Erfahrungswerte .....	29
6.1.2 Statistische Informationsquellen zur Einkommensverteilung .....	32
6.1.3 Statistikauszüge aus Verwaltungsvollzugsdaten der Stadt Hannover .....	34
6.2 Fazit .....	37

<b>7.</b>	<b>Wanderungsverhalten von Sozialhilfeempfängern</b>	<b>39</b>
7.1	Zuwanderung von HLU-Empfängern in die Stadt Hannover	40
7.1.1	Ergebnis der Stichprobenauswertung "Zuwanderungen von HLU-Empfängern in die Landeshauptstadt Hannover"	42
7.1.2	Erste Informationen zu Fortzügen von HLU-Empfängern	43
7.2	Zugezogene HLU-Empfänger in Belegrechtswohnungen	46
7.3	Fazit	47
<b>8.</b>	<b>Entwicklung des Belegrechtswohnungsbestandes</b>	<b>49</b>
8.1	Datenbasis	49
8.2	Datenaufbereitung	50
8.3	Datengrundlage für die Prognose der Belegrechtswohnungen in der Landeshauptstadt Hannover	53
8.4	Prognoseergebnisse	55
8.5	Räumliche Verteilung der Belegrechtswohnungen	58
8.6	Fazit	62
<b>9.</b>	<b>Preisgünstige, nicht gebundene Mietwohnungen</b>	<b>65</b>
9.1	Verschiedene Quellen zu Miethöhen in Hannover	65
9.2	Definition einer "preisgünstigen Miete" für die Landeshauptstadt Hannover	67
9.2.1	Fehlsubventionierungsdatei	67
9.2.2	Miethöhen aus den Repräsentativerhebungen 1994 und 1996	67
9.2.3	"Preisgünstige Miete" in der Landeshauptstadt Hannover	69
9.3	Quantifizierung des preisgünstigen nicht gebundenen Mietwohnungsbestandes	69
9.3.1	Preisgünstige nicht gebundene Mietwohnungen in Hannover	70
9.3.2	Erweiterte Modellrechnung preisgünstige nicht gebundene Mietwohnungen	70
9.3.3	Preisgünstige öffentlich geförderte Mietwohnungen	71
9.3.4	Modellrechnung für eine nächsthöhere Mietenklasse	71
9.4	Fazit	72
<b>10.</b>	<b>Zusammenfassung und Folgerungen</b>	<b>75</b>
10.1	Zusammenfassung der statistischen Auswertungen	75
10.2	Schlußfolgerungen	79
	Tabellenverzeichnis	83
	Abbildungsverzeichnis	83
	Literaturverzeichnis	84
	Kartenanhang	85

## Vorwort

Seit einiger Zeit werden in verschiedenen Verwaltungsämtern die Vollzugsdaten mit Hilfe der elektronischen Datenverarbeitung erfaßt und verwaltet. Neben den Informationen der Wohngelddatei oder den Daten zur Sozialhilfe, die für den Bund bzw. das Land statistisch aufbereitet werden, liegen weitere Datenbestände vor, die bisher nicht detailliert ausgewertet wurden. Die in dieser Untersuchung durchgeführte kleinräumige Auswertung der verfügbaren kommunalen Datenbestände zur Beschreibung von "Angebot und Nachfrage" im gebundenen Wohnungsmarktsegment der Landeshauptstadt Hannover war ein Novum und eine besondere Herausforderung. Die Aufbereitung dieser Informationen ermöglichte eine genauere Einschätzung der Situation im preisgünstigen bzw. belegungsgebundenen Wohnungsmarktsegment, als es bislang möglich war.

Wir möchten uns an dieser Stelle bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Landeshauptstadt Hannover bedanken, die sich gemeinsam mit uns dieser (zeit-aufwendigen) Herausforderung stellten. Von den ersten Überlegungen über die Datenbereitstellung und -ergänzung bis hin zur Korrektur von Statistikauszügen erfuhren wir jederzeit bereitwillige Unterstützung.

Trotz der ausgesprochen großen Kooperations- und Gesprächsbereitschaft bei allen, die in die Untersuchung involviert waren, wollen wir doch einen besonderen Dank an Frau Scholz, Herrn Wenzel und Herrn Martin aussprechen, die wir überdurchschnittlich häufig mit Anrufen bedachten, die in der Regel weitere Datenrecherchen oder -überprüfungen auf städtischer Seite nach sich zogen.

Dortmund, im September 1997

Sabine Bernart  
Alfred Körbel  
Volker Kreibich  
Gernot Steinberg



## 1. Ausgangssituation

Der Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt Hannover zeigt, entsprechend dem bundesdeutschen Trend, erste Entspannungstendenzen: In den oberen und mittleren Preissegmenten läßt sich nicht mehr jede Preisvorstellung auf dem Markt durchsetzen, vereinzelt gibt es auch bei öffentlich geförderten Wohnungen Vermietungsprobleme. Die Wohnungswirtschaft hält sich hinsichtlich künftiger Vermarktungschancen wieder vermehrt zurück: Die Bautätigkeit im Mietwohnungssektor ist bereits rückläufig.

Angesichts der generell schwierigen Finanzlage der öffentlichen Haushalte werden diese Entspannungstendenzen auch in der Landeshauptstadt Hannover als Signal verstanden, die kostenintensiven Instrumente der kommunalen Wohnungsversorgung auf Möglichkeiten zum Sparen bzw. zur Effizienzverbesserung zu überprüfen. Es kann jedoch nicht generell von einem "entspannten Wohnungsmarkt" gesprochen werden: Die wahrnehmbare Entspannung ist zwar einerseits auf das hohe Wohnungsbauvolumen der letzten Jahre zurückzuführen, andererseits dämpfen aber auch die abgeschwächte Zuwanderung, die starken Mietpreiserhöhungen der vorangegangenen Jahre sowie die ungünstige Einkommensentwicklung und die instabile Wirtschaftslage in der Bundesrepublik Deutschland die Wohnungsnachfrage. Haushalte mit geringen Einkommen artikulieren ihren Wohnungsbedarf häufig gar nicht oder verringern ihre Wohnflächenansprüche, um höhere Mietbelastungen bei einem Wohnungswechsel zu vermeiden.

Im unteren Mietpreissegment kehren sich die in den oberen und mittleren Segmenten beobachteten Entspannungstendenzen um: dort entwickeln sich die Mieten u. a. durch die gestiegene Fluktuation weiter nach oben. Darüber hinaus führen auch erste, im Rahmen der Haushaltskonsolidierung durchgeführte "Sparmaßnahmen" der Landeshauptstadt Hannover zu einem weiteren Anstieg des Mietenniveaus und damit zu einer Verringerung des preisgünstigen Wohnraums insgesamt. So wurden beispielsweise im Haushaltsjahr 1994 die Aufwendungszuschüsse für Belegrechtswohnungen gekürzt.

Die Annäherung des unteren an das mittlere Mietpreisniveau wirkt sich auch auf die Belegrechtsbestände aus. Sozial stabilisierend wirkende Haushalte wechselten aus Belegrechtsbeständen in das nicht gebundene Wohnungsmarktsegment, ein Teil bildete vermutlich Wohneigentum.<sup>1</sup> Die Fluktuation von 10% bis über 12% in den Belegrechtsbeständen und die fertiggestellten geförderten Neubauwohnungen

---

<sup>1</sup> Die Gründe für die Auszüge sind sicherlich mehrschichtig: Bislang nahmen diese Haushalte unbefriedigende Aspekte des Wohnumfeldes und der Nachbarschaft in Kauf, weil ihre Miete relativ gering war. Entfällt dieser Mietvorteil durch die Ausgleichszahlung (Fehlsubventionierungsabgabe), kann das der entscheidende Auslöser für den Umzug sein; die Ursache ist aber in den unbefriedigenden Bedingungen gerade in Großsiedlungen zu sehen.

erlaubten es dem Amt für Wohnungswesen der Landeshauptstadt Hannover, in den Jahren 1995 und 1996 wesentlich mehr Belegrechtswohnungen zu vermitteln als in den vorangegangenen Jahren. Aufgrund der Struktur der Antragsteller (ca. 70% Transfereinkommen; erteilte B-Scheine gingen zu ca. 90% an Minderverdienende, deren Jahreseinkommen max. 80% der Einkommensgrenzen gemäß § 25 II. WoBauG erreicht) wurden die Wohnungen zu einem großen Teil mit einkommensschwachen und sozial benachteiligten Haushalten belegt.<sup>2</sup>

In Zukunft wird sich die Zahl der Belegrechtswohnungen und preisgünstiger ungebundener Mietwohnungen zu Lasten der einkommensschwachen Haushalte weiter reduzieren. Für diese wird es zunehmend schwieriger, sich selbst am Markt mit einer angemessenen Wohnung zu versorgen. Speziell die sog. besonderen Bedarfsgruppen sind letztlich aber bei der Wohnungssuche verstärkt auf die Hilfe des Amtes für Wohnungswesen und damit auf städtische Belegrechtswohnungen angewiesen.

An dieser Stelle schließt sich der Kreis und schränkt die Handlungsspielräume städtischer Wohnungspolitik (weiter) ein: Die Befürchtung liegt nahe, daß es immer schwieriger wird, die Konzentration einkommensschwacher und sozial benachteiligter Haushalte in den verbleibenden, sich im Stadtgebiet konzentrierenden Belegrechtswohnungen zu vermeiden. Die Entstehung sog. "Armut-inseln", die zusätzliche Interventionen erfordern würden, ist nicht mehr ausgeschlossen.

Die Kürzung der Etatansätze für die Wohnungsversorgung wird zu steigenden Ausgaben im benachbarten Sozialetat führen, der bereits heute stark belastet ist, wie die Diskussion um eine "Armutswanderung" in die Stadt Hannover zeigt. Dabei gehen einige Stimmen soweit zu behaupten, daß die Infrastruktur der Stadt Hannover, zu der auch die städtischen Belegrechtswohnungen und der Neubau von Sozialmietwohnungen zählen, wie ein Magnet Sozialhilfeempfänger aus dem Umland nach Hannover zieht.

---

<sup>2</sup> Vgl. auch Landeshauptstadt Hannover, Amt für Wohnungswesen: Jahresberichte 1995 und 1996

## 2. Ziel und Aufbau der Untersuchung

Die Untersuchung "Wohnungsversorgung sozial Benachteiligter in der Landeshauptstadt Hannover" bildet die aktuelle Situation im unteren Wohnungsmarktsegment mit städtischen Steuerungsmöglichkeiten in Hannover ab und verdeutlicht die räumliche Verteilung von Angebot und Nachfrage auf Grundlage städtischer (Vollzugs-)Daten. Weiterhin wird der künftige Bestand an Belegrechtswohnungen für die Jahre 2001 und 2010 prognostiziert.

Ziel der Untersuchung war es, die folgende Hypothese zu überprüfen: Durch das Auslaufen und die räumliche Konzentration von Belegungsbindungen in Verbindung mit der großen Zahl einkommensschwacher und / oder sozial stigmatisierter Haushalte unter den Antragstellern auf Wohnungsvermittlung beim Amt für Wohnungswesen werden sich sog. "Armutinseln" im Stadtgebiet Hannover herausbilden bzw. sich vorhandene Tendenzen in einzelnen Belegrechtsbeständen verstärken.

Anhand von Indikatoren sollten die Zusammenhänge zwischen der räumlichen Verteilung von Belegrechtswohnungen und wohnberechtigten Nachfragegruppen kleinräumig ermittelt werden. Ergänzend galt es - soweit dies möglich war - Anhaltspunkte einerseits zur Zahl der Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein und andererseits zur räumlichen Verteilung des preisgünstigen freifinanzierten Mietwohnungsbestandes in der Stadt Hannover zu ermitteln. Durch die Abbildung des Status quo und der Fortschreibung des Belegrechtsbestandes sollten Entscheidungsgrundlagen für die Weiterentwicklung der städtischen Wohnungspolitik erarbeitet werden.

### Die zentralen Fragestellungen der Untersuchung waren:

- Wie stellt sich die aktuelle Belegung des Belegrechtswohnungsbestandes dar? (Kapitel 4)
- Wie verteilen sich die Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt und die Wohngeldempfänger als ausgewählte Nachfragegruppen nach Belegrechtswohnungen auf das Stadtgebiet? (Kapitel 5)
- Wie groß ist schätzungsweise der Kreis der Anspruchsberechtigten für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines? (Kapitel 6)
- Wie viele Belegrechtswohnungen gab es zum Stichtag 1.1.1996 in der Landeshauptstadt Hannover? Wie sind sie räumlich im Stadtgebiet verteilt? (Kapitel 8)
- Wie wird sich der Bestand an Belegrechtswohnungen in der Landeshauptstadt Hannover quantitativ und räumlich entwickeln? (Kapitel 8)

- Wie verteilt sich der preisgünstige freifinanzierte Mietwohnungsbestand im Stadtgebiet? (Kapitel 9)
- Gibt es Ähnlichkeiten im Verteilungsmuster der Belegrechtsbestände und der Sozialhilfeempfänger? (Kapitel 10)
- Können Aussagen aus den verfügbaren Daten darüber abgeleitet werden, ob Belegrechtswohnungen überwiegend von tatsächlich Anspruchsberechtigten bewohnt werden? (Kapitel 10)

Weiterhin wurde ein Verfahren skizziert, mit dem Informationen aus der Statistik gewonnen werden konnten, die Hinweise auf Zuwanderungen von Sozialhilfeempfängern in die Stadt Hannover geben können. Dies erfolgte im Kontext mit der These, daß aufgrund der umfangreichen Leistungen und Infrastrukturen (dazu zählt auch der Bestand an Belegrechts- und Sozialmietwohnungen) in Hannover eine "Armutswanderung" aus dem Umland in die Stadt Hannover stattfindet. Erste Antworten konnten gefunden werden (Kapitel 7).

#### **Worum es in der Untersuchung nicht ging**

Wohnungspolitische Empfehlungen, insbesondere zum zukünftigen Umgang mit den Belegrechtsbeständen, sind nicht Gegenstand dieser Analyse.

Es erscheint aber in jeder Hinsicht sinnvoll, die Konsequenzen der in diesem ersten Untersuchungsteil festgestellten räumlichen Verteilungen und Wirkungszusammenhänge für die kommunale Wohnungs-, Sozial- und Planungspolitik anhand einer handlungsorientierten Untersuchung herausarbeiten. Grundlagen werden z. Z. von der verwaltungsinternen Projektgruppe "Reform der Organisation und Finanzierung der Wohnungsversorgung sozial- und einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen in der Stadt Hannover" erarbeitet, die möglicherweise vertieft werden können.

#### **Untersuchungsaufbau**

Die Untersuchung schöpft die wesentlich verbesserte Informationsgrundlage aus, die mit der Automatisierung des Verwaltungsvollzugs entstanden ist und verbindet Fragestellungen, die bisher nur für kommunale Armuts- und Sozialberichte aufbereitet wurden, mit Anliegen der kommunalen Wohnungspolitik und der Stadtentwicklungs- bzw. Stadtteilplanung.

Zunächst wurde die aktuelle Belegung der Belegrechtswohnungen in der Stadt Hannover untersucht. Zur Abbildung der räumlichen Verteilung einkommensschwacher Nachfragegruppen wurden dann exemplarisch die vom Sozialamt zur Verfügung gestellten Sozialhilfedaten sowie die Wohngelddatei herangezogen. Anschließend erfolgte über verschiedene Wege eine Einschätzung der Zahl aller Hannoveraner Haushalte, deren Einkommen innerhalb der Grenzen gemäß § 25 II.

WoBauG liegt und die damit (theoretisch) Anspruch auf die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines haben.

Auf der Basis verfügbarer Daten des Amtes für Wohnungswesen der Landeshauptstadt Hannover wurde die Struktur und die räumliche Verteilung des Bestandes an Belegrechts- und Sozialmietwohnungen zum Stichtag 1.1.1996 ermittelt und abgebildet. Die Prognose der quantitativen Entwicklung und räumlichen Verteilung der gebundenen Wohnungsbestände basiert auf den vom Amt für Wohnungswesen zusammengestellten Angaben zu den Zeitpunkten des frühest- und spätestmöglichen Bindungsendes der jeweiligen Wohnungsbestände.

Informationen zur Anzahl und räumlichen Verteilung preisgünstiger freifinanzierter bzw. nicht geförderter preisgünstiger Mietwohnungen des Hannoveraner Wohnungsbestandes wurden aus der "Wohngeldstatistik - Mietenspiegel" abgeleitet.

Abschließend wurde die räumliche Verteilung der ausgewählten Nachfragergruppen und der Vermittlungsfälle mit den Belegrechtswohnungen sowie den preisgünstigen nicht gebundenen Mietwohnungen zusammengeführt und das Ergebnis interpretiert.

### **Räumliche Darstellung**

Es war vorgesehen, alle Analysen auf der kleinstmöglichen Aggregatstufe, dem Baublock, durchzuführen, um Nivellierungseffekte zu vermeiden, die bei größeren räumlichen Aggregaten (Stadtteil, Stadtbezirk) auftreten. Der Baublock erschien auch bei der Abwägung des Analysebedarfs und der Belange des Datenschutzes als optimale räumliche Analyseeinheit.

Die auf Baublockebene erstellten Karten (s. Zwischenbericht vom 3. Januar 1997) zeigten jedoch, daß die räumlichen Aussagen aufgrund der Baublockgrenzen verzerrt wiedergegeben wurden. Z. B. sind die Herrenhäuser Gärten, der Maschsee und unbebaute Bereiche des Stadtgebietes in Baublöcken miterfaßt, so daß ein realitätsfremdes Bild entstand. In Absprache mit dem Auftraggeber wurden die Wahlbezirke als die geeignetere räumliche Darstellungsgrundlage gewählt. Der große Vorteil dieser kleinräumlichen Darstellung ist, daß die bebauten Bereiche dargestellt und die unbebauten außer acht gelassen werden können. Die Aussagekraft dieser Ebene ist für diese Untersuchung ausreichend.



### 3. Die Datengrundlage

Im folgenden werden die zur Verfügung stehenden Dateien kurz beschrieben.

#### **Wohnungswesen**

##### **Wohnungsverwaltung auf Gebäude-Ebene**

7.732 Datensätze, sortiert nach Straßenummer, Hausnummer.

Statistikauszug vom 25.10.1996

##### **Wohnungsvermittlung**

Erste Fassung: 10.136 Fälle, alle Fälle seit der Verfahrensaufnahme Anfang 1995.

Statistikauszug vom 18.10.1996

Zweite, um die Zuzugsorte der vermittelten Antragsteller ergänzte Fassung: 12.118 Datensätze seit Verfahrensaufnahme Anfang 1995.

Statistikauszug vom 25.2.1997

##### **Wohngeldstatistik - Mietenspiegel**

Erste Fassung: 16.937 Fälle

Auswahlkriterien: alle Fälle, die im Jahr 1995 für mindestens einen Monat Wohngeld beantragten; ohne Lastenzuschuß; mit Fällen in Heimen.

Zweite Fassung: 17.201 Fälle, diese Datei enthält darüber hinaus den Entscheidungsschlüssel, ob ein Antragsteller Wohngeld empfängt oder nicht.

##### **Fehlsubventionierungsdatei**

25.681 Fälle, sortiert nach Straßenummer, Hausnummer und interner Wohnungsnummer

Statistikauszug vom 22.10.1996

#### **Sozialhilfedaten**

Die Sozialhilfedaten liegen in Form von zwei Dateien als Statistikauszüge jeweils zum Stichtag 31.12.1995 vor. Die Datei der Einzelpersonen enthält 34.260 Datensätze, die der Bedarfsgruppen 18.605 Datensätze.

#### **Einwohnermeldedatei**

Die Einwohnerdatei "Einwohner am Ort der Hauptwohnung am 31.12.1995" dient als Referenzdatei, um den Anteil der Sozialhilfeempfänger kleinräumig darstellen zu können. Die Einwohnerdatei liegt in Verbindung mit der Baublockda-

tei vor und wurde entsprechend der neu gewählten kleinräumlichen Darstellung auf Wahlbezirksebene umgeschlüsselt.

### **Kartographische Grundlage**

Die zur Verfügung stehende kartographische Grundlage war zunächst eine Datei der Landeshauptstadt Hannover auf Baublockebene, aus der einige Veränderungen in der Baublockstruktur und -bezeichnung der letzten Jahre nicht ersichtlich waren. Da die Darstellung nicht nach bebauten und unbebauten Flächen differenziert werden konnte, führte dies zu verfälschenden räumlichen Bezügen.

In Absprache mit dem Auftraggeber wurde daher auf eine kleinräumige Darstellung auf Ebene der 383 Wahlbezirke umgestellt, in der die bebauten Bereiche dargestellt werden konnten. Zwar ergaben diese Zuordnungen gegenüber der Darstellung auf Ebene der Baublöcke eine Vergrößerung der Aussagen, boten den Betrachtenden aber wesentlich bessere Zuordnungsmöglichkeiten. Zur weiteren Verbesserung der Lesbarkeit der Karten wurden die Grenzen der Stadtteile dargestellt, die eine gute Orientierung im Stadtraum erlauben.

Alle 383 Wahlbezirke können dargestellt werden. Die Einwohnerzahlen liegen zwischen 331 und 2.432 Einwohnern je Wahlbezirk, die durchschnittliche Einwohnerzahl bei 1.344, wobei in der Mehrzahl der Wahlbezirke (ca. zwei Drittel) zwischen 1.000 und 1.600 Einwohner leben.

### **Referenzwerte**

Als Referenzwert für die kartographische Darstellung der Belegrechtswohnungen in den Wahlbezirken mußte aktuell die Zahl der Wohnungen pro Wahlbezirk ermittelt werden. Da diese Zahl nicht vorliegt, wurde anhand der Belegungsziffern (Personen/Wohneinheit) je Wahlbezirk aus der VZ/GWZ '87 eine Annäherung vorgenommen, indem die Belegungsziffern mit den aktuellen Einwohnerzahlen in Relation gesetzt und so für den 31.12.1995 die Grundgesamtheit der Wohnungen je Wahlbezirk grob ermittelt wurde.

## 4. Belegung der Belegrechtswohnungen

Im Hinblick auf die Ausgangshypothese, daß sich im Hannoveraner Stadtgebiet in den Belegrechtsbeständen Armutsinseln herausbilden (werden) und die städtische Wohnungsbelegung aufgrund mangelnder Alternative diese soziale Entmischung "unterstützt", werden im folgenden Kapitel die aktuellen Handlungsspielräume der städtischen Wohnungsvermittlung und die daraus resultierenden räumlichen Konsequenzen herausgearbeitet.

Die Fehlsubventionierungsdatei liefert Informationen zur momentanen Bewohnerstruktur in öffentlich geförderten Mietwohnungen, die Daten der Wohnungsvermittlung zeigen, welche besonderen Bedarfsgruppen in der jüngeren Vergangenheit (Herbst 1995 bis Februar 1997) in Belegrechtswohnungen vermittelt wurden. Dadurch wird die Sozialstruktur in den Belegrechtsbeständen abgebildet.

### 4.1 Belegung der öffentlich geförderten Mietwohnungen

Die Fehlsubventionierungsstatistik bietet einige Informationen zur Belegung der öffentlich geförderten Mietwohnungen<sup>3</sup>, die einen Anteil von ca. zwei Drittel an allen Belegrechtswohnungen (im Stadtgebiet und ohne Neubau) der Stadt Hannover zum Stichtag 1.1.1996 hatten.

Etwa 2.500 Haushalte, das entspricht ca. 12% aller in der Fehlsubventionierungsdatei erfaßten Haushalte, entrichten eine Ausgleichszahlung, da sie aufgrund der Höhe ihrer Einkommen keinen Anspruch auf Subventionierung ihrer Mietkosten haben.

82% bzw. gut 17.600 aller öffentlich geförderten Wohnungen werden von "Anspruchsberechtigten"<sup>4</sup> bewohnt, 31% dieser anspruchsberechtigten Haushalte beziehen Sozialhilfe<sup>5</sup>.

Die größten Anteile der Fehlsubventionierten sind in Beständen mit nur wenigen öffentlich geförderten Wohnungen wie beispielsweise in Vahrenwald, der Oststadt und der Calenberger Neustadt, in Ricklingen, Oberricklingen, Misburg-Nord und Bemerode zu verzeichnen. Die großen bzw. neueren Bestände in

---

<sup>3</sup> Die tatsächliche Belegung der Wohnungen konnte anhand der verfügbaren Informationen nicht aktuell ermittelt werden.

<sup>4</sup> Als "Anspruchsberechtigte" werden alle Fälle mit Nullbescheid aufgrund von Einkommen unter den Einkommensgrenzen, einer Überschreitung der Einkommensgrenzen um max. 40%, Wohngeld- bzw. Sozialhilfebezug, max. zwei Jahre altem B-Schein und einer Abgabe unter 10 DM betrachtet.

<sup>5</sup> Der Anteil von HLU-Empfängern an den Nullbescheiden aufgrund eines max. zwei Jahre alten B-Scheines liegt bei ca. 40%; dieser Anteil wurde zu den Haushalten mit Nullbescheid aufgrund von Sozialhilfebezug hinzugerechnet.

Vahrenheide-Ost, Sahlkamp-Süd, Groß-Buchholz, Mühlenberg, Linden-Nord, Linden-Süd, Davenstedt werden demgegenüber in der Regel zu mindestens 75 % bis teilweise über 90% von Anspruchsberechtigten bewohnt. Darüber hinaus gibt es jedoch auch Bestände mit (sehr) wenigen Wohnungen und hohen Anteilen von Anspruchsberechtigten, die kleinräumig integriert in allen Stadtteilen (z. B. List, Südstadt und Linden-Mitte) zu finden sind.

## 4.2 Wohnungsvermittlung

In der Vermittlungsdatei mit Stand vom 25.2.1997 wurden seit Herbst 1995 12.117 Antragsteller (entspricht Haushalten) beim Amt für Wohnungswesen erfaßt, 80% davon suchten dringend eine neue Wohnung. Bei den Antragstellern handelt es sich in der Regel nicht nur um einkommensschwache, sondern um zusätzlich sozial benachteiligte bzw. stigmatisierte Haushalte, die sich auf dem freien Wohnungsmarkt kaum oder gar nicht mit Wohnraum versorgen können.

Daher sind nahezu alle Antragsteller als Wohnungsnotstandsfälle zu bezeichnen, die sich hauptsächlich in der Dringlichkeit ihrer Wohnungssuche unterscheiden. Eine Ausnahme bilden die "gezielten Bewerbungen"; in diesen Fällen bewirbt sich ein Haushalt, der B-Schein-berechtigt ist, aber nicht notwendigerweise beim Amt für Wohnungswesen wohnungssuchend gemeldet sein muß, um eine konkrete Wohnung.

Alle Antragsteller werden in der Praxis entsprechend der Angabe von besonderen Gründen in Bedarfsgruppen wie z. B. Unterkunftsfälle, Aussiedler, Behinderte etc. eingeteilt. Diejenigen, die keinen besonderen persönlichen Grund angeben, sondern zumeist in einer für sie zu kleinen Wohnung wohnen, werden im folgenden als "übrige Wohnungsnotstandsfälle" bezeichnet.

Die im folgenden als "dringende Fälle" benannten Antragsteller bzw. Vermittelten umfassen in Absprache mit dem Amt für Wohnungswesen alle Antragsteller, die dringend (Dringlichkeitsstufen 1-4) eine neue Wohnung benötigen, enthalten jedoch *nicht* die Sondergruppe "gezielte Bewerbungen".

In dem betrachteten Zeitraum wurden 53% (knapp 6.500) aller erfaßten Antragsteller in Belegrechtswohnungen vermittelt<sup>6</sup>. Der Anteil der dringenden Fälle an den Vermittlungen lag bei knapp 83 % (ca. 5.350). Weitere 23% (rd. 2.800) aller

---

<sup>6</sup> Als "in Wohnungen Vermittelte" gelten alle, die im Feld "Fall erledigt (Schlüssel)" einen Eintrag für die Vermittlung in eine Wohnung haben (VE, VN oder VM). Für 96% (6.210 Fälle) davon liegen auch die räumlichen Angaben zur vermittelten Wohnung vor.

Antragsteller werden aus anderen Gründen als nicht mehr wohnungssuchend geführt<sup>7</sup>; noch nicht vermittelt waren 24% (2.875) der Antragsteller.

Informationen zur Wohnungsvermittlung, die sich im Unterschied zu dem in diesem Gutachten betrachteten *Zeitraum* auf den *Stichtag 31.12.1996* beziehen und Vergleichswerte aus zurückliegenden Jahren beinhalten, finden sich aktuell im Jahresbericht 1996 des Amtes für Wohnungswesen der Landeshauptstadt Hannover.<sup>8</sup>

#### 4.2.1 Bedarfsgruppen der Antragsteller beim Amt für Wohnungswesen

Die Verteilung aller Antragsteller beim Amt für Wohnungswesen in dem betrachteten Zeitraum auf die verschiedenen besonderen Bedarfsgruppen stellt Tabelle 1 dar.

Die größte Gruppe unter den Antragstellern auf Wohnungsvermittlung stellen mit 57% die "übrigen Wohnungsnotstandsfälle" dar. Weiterhin zeigt sich, daß insgesamt 80% der Antragsteller dringend eine Wohnung suchen, vor allem die "übrigen Wohnungsnotstandsfälle" und besondere Bedarfsgruppen, die auf Akzeptanzprobleme bei Vermietern stoßen und/oder besondere Anforderungen an Wohnraum stellen, wie z. B. Unterkunftsfälle, Räumungsschuldner, Resozialisierungsfälle und (Körper-)Behinderte. Daß genau diese Bedarfsgruppen, bis auf die Resozialisierungsfälle, mit die höchsten Anteile an den sich selbst mit Wohnraum versorgten Haushalten haben, mag zunächst paradox erscheinen.

Bei den (Körper-)Behinderten ist möglicherweise die Dringlichkeit der Wohnungssuche so groß, daß sie sich auch anderweitig mit Erfolg um eine Wohnung bemühen. Die hohe Vermittlungsrate bei den Unterkunftsfällen kommt durch das Verfahren der sog. "gezielten Vermittlungen" zustande: Haushalte in Unterkünften werden vom Amt für Wohnungswesen gezielt auf die Vermittlungsmöglichkeit in eine bestimmte Wohnung angesprochen.<sup>9</sup>

---

<sup>7</sup> Die Betroffenen haben sich z. B. selbst mit Wohnraum versorgt, nicht mehr gemeldet, verzichteten auf einen Umzug, gelten als nicht vermittelbar usw.

<sup>8</sup> vgl. Landeshauptstadt Hannover, Amt für Wohnungswesen: Jahresbericht 1996, S. 9 ff.

<sup>9</sup> Vgl. Landeshauptstadt Hannover, Amt für Wohnungswesen: Jahresbericht 1995, S. 17 f.

Tab. 1: Antragsteller nach Bedarfsgruppen, Dringlichkeiten, Vermittelten und Selbstversorgten

Bedarfsgruppe	alle Antragsteller			
	davon			
	dringend*	in Wohnungen Vermittelte	selbstversorgt	
Unterkunftsfälle	841 (6,9%)	699 (83%)	518 (62%)	111 (13%)
Räumungsschuldner	347 (2,9%)	305 (88%)	230 (66%)	56 (16%)
Aussiedler	866 (7,1%)	525 (61%)	666 (77%)	31 (4%)
ältere Menschen	1.100 (9,0%)	512 (47%)	295 (27%)	26 (2%)
Behinderte	147 (1,2%)	134 (91%)	56 (39%)	25 (17%)
Rollstuhlfahrer	49 (0,4%)	43 (88%)	14 (29%)	6 (12%)
Emigranten	577 (4,8%)	576 (100%)	386 (70%)	120 (21%)
Resozialisierungsfälle	120 (1,0%)	118 (98%)	67 (56%)	11 (9%)
Sanierungsbetroffene	52 (0,4%)	49 (94%)	28 (54%)	3 (6%)
Planungsbetroffene	44 (0,4%)	44 (100%)	24 (55%)	3 (7%)
Austausch	193 (1,6%)	42 (22%)	100 (52%)	22 (11%)
übrige Wohnungsnotstandsfälle	6.949 (57,3%)	6.367 (92%)	3.566 (51%)	1.017 (15%)
Gezielte Bewerbung	832 (6,9%)	243 (29%)	524 (63%)	33 (4%)
<b>Summe</b>	<b>12.117 (100%)</b>	<b>9.657 (80%)</b>	<b>6.474 (53%)</b>	<b>1.464 (12%)</b>

\* Dringlichkeitsstufen 1 bis 4

Quelle: Landeshauptstadt Hannover, Wohnungsvermittlung von Herbst 1995 bis 25.2.1997, eigene Berechnungen

Die geringen Anteile von älteren Menschen hinsichtlich dringenden Wohnraumbedarfs und der Vermittlungsrate müssen relativiert werden: Ein großer Teil der älteren Menschen sucht ausschließlich eine Wohnform, die ihnen umfassende Betreuung im Bedarfsfall ermöglicht; diese Wohnungsnachfrage wird als kaum oder nicht dringend angesehen (ausführlicher dazu, s. 4.2.5).

Sonderfälle sind sicher Aussiedler und Emigranten, für die es Sonderabkommen und teilweise spezielle Wohnungsbauprojekte gibt.

#### 4.2.2 Haushaltsstrukturen der Antragsteller beim Amt für Wohnungswesen

Ein Vergleich der Häufigkeitsverteilung von Haushaltsgrößen zwischen den Antragstellern insgesamt und der Volkszählung '87 zeigt Verschiebungen:

Tab. 2: Haushaltsstruktur der Antragsteller beim Amt für Wohnungswesen

Haushaltsgröße	VZ '87	Antragsteller Amt für Wohnungswesen			
		insgesamt		davon dringend	
			davon in Wohnungen Vermittelte		davon in Wohnungen Vermittelte
1-Pers. HH	<b>49,0%</b>	5.496 ( <b>45,4%</b> )	2.581 (39,9%)	4.316 (45,8%)	2.281 (42,7%)
2-Pers. HH	<b>28,6%</b>	2.285 ( <b>18,9%</b> )	1.389 (21,5%)	1.856 (19,7%)	1.176 (22,0%)
3-Pers. HH	<b>12,5%</b>	1.901 ( <b>15,7%</b> )	1.141 (17,6%)	1.427 (15,2%)	877 (16,4%)
4-Pers. HH	<b>7,4%</b>	1.411 ( <b>11,6%</b> )	890 (13,7%)	1.020 (10,8%)	642 (12,0%)
\$5-Pers. HH	<b>2,6%</b>	1.024 ( <b>8,5%</b> )	477 ( 7,4%)	795 ( 8,4%)	372 ( 7,0%)
<b>Summe</b>		<b>12.117</b>	<b>6.474</b>	<b>9.414</b>	<b>5.348</b>

Quelle: Volkszählung 1987 und Landeshauptstadt Hannover, Wohnungsvermittlung von Herbst 1995 bis 25.2.1997, eigene Berechnungen

Generell sind bei den Antragstellern bzw. auch bei den Vermittelten Zweipersonenhaushalte deutlich unter- und große Haushalte mit vier und mehr Personen überrepräsentiert. Der Anteil der Einpersonenhaushalte liegt unter dem im Zusammenhang mit der VZ '87 erhobenen Wert.

Ein Teil der Wohnungssuchenden konnte sich im betrachteten Zeitraum selbst mit Wohnraum versorgen. Die Hälfte dieser rd. 1.500 Haushalte entfällt auf Einpersonenhaushalte, die Anteile der Haushalte mit fünf und mehr Personen liegen auf dem Niveau derjenigen, die vom Amt für Wohnungswesen in Wohnungen vermittelt werden konnten, die übrigen Haushaltstypen jeweils unter den entsprechenden Anteilen. Unter den einkommensschwachen und sozial benachteiligten Haushalten können sich offenbar die Einpersonen- und die sehr großen Haushalte noch "am ehesten" auf dem freien Wohnungsmarkt mit Wohnraum versorgen.

#### 4.2.3 Nationalitäten der Antragsteller beim Amt für Wohnungswesen

Die Vermittlungsdatei konnte hinsichtlich der Anteile deutscher und ausländischer Haushalte ausgewertet werden.<sup>10</sup> Danach sind gut ein Drittel aller Antragsteller und 40% der dringenden Fälle Ausländer (dazu zählen auch Asylberechtigte bzw. -bewerber, Kontingentflüchtlinge oder jüdische Emigranten). Ihr Anteil an der

<sup>10</sup> Ausgewertet wurde das Feld "Bedarfsgruppe Zusatz". Eine kombinierte Auswertung mit dem Feld "Staatsangehörigkeit" erwies sich als ungeeignet, da sich daraus unplausible Aussagen ergaben.

Gesamtbevölkerung der Stadt Hannover lag mit rund 14%<sup>11</sup> im Jahr 1995 deutlich niedriger.

Tab. 3: Nationalitäten der Antragsteller

Nationalität	Antragsteller		In Wohnungen Vermittelte		
	insgesamt	davon dringend	insgesamt	davon dringend	davon Erstbelegung
Deutsch	7.701 (64%)*	5.700 (60,5%)	4.017 (62%)	3.220 (60,2%)	668 (68%)
Nicht deutsch	4.416 (36%)	3.714 (39,5%)	2.457 (38%)	2.128 (39,8%)	317 (32%)
<b>Summe</b>	<b>12.117</b>	<b>9.414</b>	<b>6.474</b>	<b>5.348</b>	<b>985</b>

\* davon rd. 860 Aussiedler (11% der Deutschen)

Quelle: Landeshauptstadt Hannover, Wohnungsvermittlung von Herbst 1995 bis 25.2.1997, eigene Berechnung

#### 4.2.4 Einkommensquellen der Antragsteller beim Amt für Wohnungswesen

Die Verteilung der Einkommensquellen<sup>12</sup> innerhalb der verschiedenen Teilgruppen weicht bei den dringenden Fällen mit etwa einem Viertel Arbeitseinkommen und Renten zu drei Viertel Transfereinkommen von der der Antragsteller insgesamt ab.

Dort überwiegen die Transfereinkommen mit zwei Drittel bzw. 70%. Die HLU-Empfänger sind jeweils etwa zur Hälfte in der Wohnungsvermittlungsdatei vertreten, wieder mit den höchsten Werten bei den dringenden Fällen; bei der Erstbelegung, also der Vermittlung in Neubauten, wird offensichtlich versucht, den HLU-Anteil zu verringern.

Tab. 4: Einkommensarten der Antragsteller

Einkommensart	Antragsteller		in Wohnungen Vermittelte		
	insgesamt	davon dringend	insgesamt	davon dringend	davon Erstbelegung
<b>Arbeitseinkommen und Rente</b>	33,7%	27,8%	29,7%	26,9%	34,1%
<b>Transfereinkommen insgesamt</b>	66,3%	72,2%	70,3%	73,1%	65,9%
<b>HLU-Anteil insgesamt</b>	44,2%	51,3%	46,3%	51,4%	39,2%

Quelle: Landeshauptstadt Hannover, Wohnungsvermittlung von Herbst 1995 bis 25.2.1997, eigene Berechnung

<sup>11</sup> vgl. Statistischer Vierteljahresbericht, Jahresübersicht 1995, 94. Jahrgang 1995, S. 13: Bevölkerungsstand für die Landeshauptstadt Hannover 1995

<sup>12</sup> Das Feld "Einkommensart" enthält in jeweils etwa 90% aller Fälle Einträge.

Eine Betrachtung der Einkommensarten unterschieden nach deutschen und nicht deutschen Haushalten ergab, daß zwar mit 53% überproportional viele der ausländischen Antragsteller HLU bezogen, gleichzeitig aber auch ihr Anteil bei den Arbeitseinkommen und Renten (wobei letztere nur einen marginalen Anteil einnehmen) höher liegt als bei den Deutschen.

Tab. 5: Einkommensarten nach Nationalitäten

Einkommensart	Deutsche Haushalte	Ausländische Haushalte		
		insgesamt	davon seit mehreren Jahren in Deutschland lebend	davon Emigranten, Asylberechtigte, Flüchtlinge, usw.
Arbeitseinkommen und Rente	35,3%	31,1%	41,4%	7,9%
Transfereinkommen insgesamt	64,7%	68,9%	58,6%	92,1%
Arbeitseinkommen insgesamt	15,8%	28,9%	38,4%	7,6%
HLU-Anteil insgesamt	38,8%	53,3%	38,7%	86,2%

Quelle: Landeshauptstadt Hannover, Wohnungsvermittlung von Herbst 1995 bis 25.2.1997, eigene Berechnungen

Eine Differenzierung der ausländischen Haushalte nach "seit mehreren Jahren in Deutschland lebend" und "Emigranten, Asylberechtigte, Flüchtlinge usw." macht deutlich, daß letztere (ein Drittel aller Ausländer) fast ausschließlich Sozialhilfe bezogen, während die übrigen zwei Drittel der Ausländer überproportional häufig über Arbeitseinkommen verfügen.

#### 4.2.5 Noch nicht vermittelte Antragsteller

Noch nicht vermittelt waren am 25.2.1997 insgesamt 2.875 Antragsteller.<sup>13</sup> Bei der Auswertung war zu beachten, daß ein großer Teil der älteren Menschen Wohnformen sucht, die eine umfassende Betreuung bzw. Pflege ermöglichen. Es handelt sich dabei um ca. 550 Haushalte, deren Umzugswunsch als kaum oder nicht dringlich anzusehen ist<sup>14</sup>, und die nach Auskunft des Amtes für Wohnungswesen die Struktur der noch nicht vermittelten Haushalte verzerren würden. Andererseits geben 60% dieser Teilgruppe

<sup>13</sup> Im Jahresbericht 1996 des Amtes für Wohnungswesen findet sich auf Seite 9 eine Übersicht über die einzelnen Bedarfsgruppen und den davon jeweils dringenden Fällen am Stichtag 31.12.1996.

<sup>14</sup> Absprache mit dem Amt für Wohnungswesen: Bedarfsgruppe "ALT" mit Dringlichkeit 6 = "kaum bzw. keine Dringlichkeit".

Gründe für den angestrebten Wohnungswechsel an, die zumindest mittelfristig eine Wohnungsvermittlung sinnvoll erscheinen lassen, wie z. B. gesundheitliche Gründe (38%), unzureichende Wohnverhältnisse, von Obdachlosigkeit bedroht, Spannungen im Wohnumfeld oder zu teure Wohnungen (zusammen 17%).

Im folgenden wurden jeweils zwei Werte (mit und ohne ältere Menschen ohne Dringlichkeit, in den folgenden Tabellen als "ALT ohne Dringlichkeit" bezeichnet) berechnet, um einerseits die vordringlichen Fälle beim Amt für Wohnungswesen und andererseits die zwar nicht dringlichen aber geäußerten Umzugswünsche eines Teils der älteren Menschen abbilden zu können. Letzteres auch vor dem Hintergrund, daß die demographische Entwicklung zu einem weiterhin ansteigenden Anteil der älteren Menschen an der Gesamtbevölkerung und damit auch zu einer steigenden Nachfrage nach betreuten Wohnformen führen wird.

**Haushaltsstruktur:** Die noch nicht vermittelten Haushalte unterscheiden sich strukturell von den oben genannten Gruppen (s. Tab. 6). Unabhängig davon, ob die (ausschließlich Ein- und Zweipersonen-)Haushalte mit älteren Menschen ohne Dringlichkeit mit einbezogen werden oder nicht, liegen die Anteile der Ein- und der Fünf- und Mehrpersonen-Haushalte über und die der Zweipersonen-Haushalte unter denen aller Antragsteller (vgl. Tab. 2).

**Tab. 6: Haushaltsstrukturen der noch nicht vermittelten Haushalte**

Haushaltsgröße	inkl. ALT ohne Dringlichkeit	ohne ALT ohne Dringlichkeit
1-Pers.-Haushalte	1.642 (57,1%)	1.167 (50,3%)
2-Pers.-Haushalte	366 (12,7%)	287 (12,4%)
3-Pers.-Haushalte	305 (10,6%)	305 (13,1%)
4-Pers.-Haushalte	244 (8,5%)	244 (10,5%)
5-Pers.-Haushalte	318 (11,1%)	318 (13,7%)
<b>Summe</b>	<b>2.875 (100%)</b>	<b>2.321 (100%)</b>

Quelle: Landeshauptstadt Hannover, Wohnungsvermittlung von Herbst 1995 bis 25.2.1997, eigene Berechnungen

**Nationalitäten:** Auch hinsichtlich der Nationalitäten aller noch nicht vermittelten Haushalte ergaben sich gegenüber allen Antragstellern, den in Wohnungen Vermittelten oder den dringenden Fällen (s. Tab. 3) kaum Unterschiede.

Tab. 7: Nationalitäten der noch nicht vermittelten Antragsteller

Nationalität	Noch nicht vermittelte Haushalte		
	insgesamt		davon dringend
	mit ALT ohne Dringlichkeit	ohne ALT ohne Dringlichkeit	
Deutsch	1.981 (68,9%)	1.430 (61,6%)	1.122 (60,8%)
nicht deutsch	894 (31,1%)	891 (38,4%)	724 (39,2%)
<b>Summe</b>	<b>2.875 (100%)</b>	<b>2.321 (100%)</b>	<b>1.846 (100%)</b>

Quelle: Landeshauptstadt Hannover, Wohnungsvermittlung von Herbst 1995 bis 25.2.1997, eigene Berechnung

**Einkommensstruktur:** Informationen zur Einkommensart liegen in 2.681 der insgesamt 2.875 Fälle vor (s. Tab. 8). Werden die älteren Menschen ohne Dringlichkeit außer acht gelassen, ist die Einkommensstruktur der noch nicht vermittelten Haushalte - auch der dringenden Fälle - mit derjenigen aller Antragsteller und bereits Vermittelten vergleichbar (s. Tab. 4). Bezieht man sie mit ein, verändern sich die Relationen - verständlicherweise - zugunsten der Arbeitseinkommen und Renten. Bei den dringenden Fällen liegt der Anteil der Sozialhilfeempfänger mit knapp 50% überproportional hoch.

Tab. 8: Einkommensarten der noch nicht vermittelten Antragsteller

Einkommensart	Noch nicht vermittelte Haushalte		
	insgesamt		davon dringend
	mit ALT ohne Dringlichkeit	ohne ALT ohne Dringlichkeit	
<b>Arbeitseinkommen und Rente</b>	1.181 (44,1%)	674 (31,6%)	502 (30,0%)
<b>Transfereinkommen insgesamt</b>	1.500 (55,9%)	1.456 (68,4%)	1.170 (70,0%)
HLU-Anteil insgesamt	974 (36,3%)	942 (44,2%)	807 (48,3%)

Quelle: Landeshauptstadt Hannover, Wohnungsvermittlung von Herbst 1995 bis 25.2.1997, eigene Berechnung

### 4.3 Räumliche Verteilung der Antragsteller

Die meisten Anträge auf Wohnungsvermittlung werden (nach absoluten Zahlen) von Haushalten aus den statistischen Bezirken Linden-Nord (583), Vahrenheide-Ost (516) Osterfelddamm (Groß-Buchholz, 431), Linden-Süd (447), Lutherkirche (Nordstadt, 341), Lindener Marktplatz (Linden-Mitte, 320), Sahlkamp-Süd (316), und Ahlem (307) gestellt. Das Gros dieser Antragsteller setzt sich aus dringenden

Fällen zusammen. Eine Ausnahme bildet Ahlem mit Aussiedlern als größter Bedarfsgruppe, dies erklärt sich durch zwei große Wohnheime.

Stadtteile, die am häufigsten als "Wunschstadtteil" von den Antragstellern genannt werden (Angaben in 46,9% aller Fälle), sind in absteigender Reihenfolge Groß-Buchholz, Nordstadt, Vahrenheide, Mühlenberg, List, Linden-Süd, Linden-Nord, Döhren, Südstadt und Mittelfeld.

Bei dieser Auswertung fiel auf, daß ein großer Teil der Antragsteller in ihrem jeweiligen Herkunftsstadtteil bleiben möchte, insbesondere trifft dies auf die Nordstadt, Linden-Nord, Mittelfeld und Davenstedt zu: 60 bis 80% (bei Fallzahlen von 100 bis 370) wollen jeweils dort wohnen bleiben. Aber auch die Bewohner der Stadtteile Vahrenheide, Mühlenberg und Groß-Buchholz haben eine offensichtlich große Bindung an ihren Stadtteil.

#### 4.4 Räumliche Verteilung der Vermittelten

Karte 1 verdeutlicht die räumliche Verteilung der Vermittlungen seit Anfang bzw. Herbst 1995<sup>15</sup> auf Wahlbezirksebene, bezogen auf je 100 Belegrechtswohnungen und differenziert nach Erstbelegung und Nachbelegung. Die Nachbelegung bildet gleichzeitig die Fluktuation in den Wahlbezirken im betrachteten Zeitraum ab, und die Erstbelegung zeigt die räumliche Verteilung und Zuordnung von Neubauvorhaben zu vorhandenen Belegrechtswohnungsbeständen.

In Verbindung mit Karte 2, die die absoluten Zahlen der Vermittlungen darstellt, wird die Dimension der verschiedenen Bestände deutlich: Die Siedlungen, in die absolut die meisten Antragsteller vermittelt wurden, verfügen über so große Wohnungsbestände, daß die relativen Anteile eher gering sind. Es handelt sich dabei insbesondere um die Großsiedlungen Vahrenheide-Ost, Mühlenberg, Groß-Buchholz und auch Sahlkamp, weiterhin um die ehemaligen Sanierungsgebiete Linden-Nord und Linden-Süd sowie einige Wahlbezirke in den Stadtteilen Mittelfeld, Bemerode, Herrenhausen, Davenstedt und Stöcken.

Die realisierten jüngeren Neubauprojekte waren in der Regel relativ große Vorhaben und wurden bestehenden Belegrechtsbeständen räumlich zugeordnet. Auf der diesem Gutachten zugrunde liegenden Maßstäblichkeit kann nicht abgeleitet werden, ob sich dadurch neue bzw. weitere kleinräumige Konzentrationen von Belegrechtswohnungen ergeben haben.

---

<sup>15</sup> Die verfügbaren Informationen zur Wohnungsvermittlung enthalten Vermittlungen ab März 1995, vollständig automatisiert war die Wohnungsvermittlung erst im Herbst 1995.

## Zurückgegebene Wohnungen

Um insbesondere eine stärkere soziale Durchmischung, aber auch schnellere Wiedervermietungen in Belegrechtsbeständen zu erreichen, gibt das Amt für Wohnungswesen Wohnungen im Einzelfall zur Vermietung an die jeweiligen Eigentümer zurück und verzichtet somit auf das Belegungsrecht. Mit zwei Wohnungsbaugesellschaften wurden diesbezüglich Vereinbarungen getroffen, nach denen die Eigentümer ausgewählte Wohnungsbestände im Umfang von 25 % ihrer jeweiligen Belegrechtsbestände selbst belegen können.<sup>16</sup> Die Vermietung von Belegrechtswohnungen durch die jeweiligen Eigentümer ist an die gesetzlichen Vorgaben (Einhaltung der Einkommensgrenzen) gebunden.

In den Großwohnsiedlungen Sahlkamp-Süd, Vahrenheide-Ost, Mühlenberg (vor allem Canarisweg) und Groß-Buchholz (vor allem Osterfelddamm) erreichen diese zurückgegebenen Wohnungen Anteile von ca. 20% (Groß-Buchholz) bis ca. 70% (Sahlkamp-Süd) an den Vermittlungen durch das Amt für Wohnungswesen im betrachteten Zeitraum, d. h. die Anzahl der Vermittlungen in diese Bestände ist gegenüber den Darstellungen in den Karten erheblich höher.

Die angestrebten Ziele einer schnelleren Wiedervermietung und sozialen Mischung der Mieterstruktur konnten bislang in den Großsiedlungen noch nicht erreicht werden.

## 4.5 Fazit

Bei der Wohnungsvermittlung und -belegung durch das Amt für Wohnungswesen lassen sich anhand der vorliegenden Informationen, z.T. in Verbindung mit Zeitreihen aus den Jahresberichten, folgende Tendenzen ableiten:

- Etwa 80% aller öffentlich geförderten Mietwohnungen wurden 1996 von Anspruchsberechtigten gemäß der oben formulierten Definition und lediglich 12% von Fehlsubventionierten bewohnt.
- Unter den Antragstellern bleibt seit mehreren Jahren der hohe Anteil an Haushalten mit Transfereinkommen bestehen.
- Insbesondere einkommensschwache große Haushalte fragen relativ häufig die Hilfe des Amtes für Wohnungswesen nach.
- Hohe Anteile ausländischer Haushalte deuten auf Akzeptanzprobleme auf dem freien Wohnungsmarkt hin. Eine differenzierte Betrachtung der ausländischen Haushalte nach "mehrere Jahre in Deutschland lebende Ausländer" und "Emigranten, Asylberechtigte, Flüchtlinge etc." erscheint sinnvoll, um mögliche

---

<sup>16</sup> vgl. Landeshauptstadt Hannover, Amt für Wohnungswesen: Jahresbericht 1996, S. 9 f.

Vorurteile gegenüber dieser Bevölkerungsgruppe zu relativieren. Zwei Dinge sollten dabei bedacht werden: Der hohe Anteil ausländischer Haushalte an den Sozialhilfeempfängern einerseits und den Antragstellern beim Amt für Wohnungswesen mit Arbeitseinkommen andererseits geben Hinweise auf die häufig relativ geringe Qualifikation bzw. die Ausübung relativ schlecht bezahlter Erwerbsarbeit. Weiterhin handelt es sich bei den ausländischen Haushalten überproportional häufig um große Haushalte mit fünf und mehr Personen.

- Umfang und Struktur der sog. "Warteschlange" der noch nicht Vermittelten sind nach Beobachtung des Amtes für Wohnungswesen in den zurückliegenden Jahren relativ stabil geblieben, sogar nach Anhebung der Einkommensgrenzen im Oktober 1994.
- Die räumliche Verteilung der vermittelten Haushalte vor allem nach absoluten Zahlen verdeutlicht, daß - logischerweise - die Gebiete mit großen Belegrechtsbeständen die größte Bedeutung für die Wohnungsvermittlung und -versorgung der Antragsteller beim Amt für Wohnungswesen haben. Es handelte sich bei den Vermittelten zu 70% um Haushalte mit Transfereinkommen. Daraus ergibt sich, daß die Spielräume des Amtes für Wohnungswesen hinsichtlich einer sozialen Durchmischung der Mieterstruktur relativ gering sind. Im Amt für Wohnungswesen spricht man daher auch eher von einer "Belegungsnotwendigkeit" denn von einer "Belegungspraxis".
- Zusätzlich greift die Strategie, Belegrechtswohnungen in Einzelfällen oder kontingentiert an Eigentümer zurückzugeben, um eine sozial durchmischtere Mieterstruktur gerade in den Belegrechtsbeständen in Großsiedlungen zu fördern, noch nicht im erwarteten Umfang.

## 5. Ausgewählte Nachfragegruppen

Um die Nachfrageseite näher beleuchten zu können, wurden im folgenden die Sozialhilfeempfänger und die Wohngeldempfänger insbesondere hinsichtlich ihrer räumlichen Verteilung untersucht. Beide Gruppen gelten als Anspruchsberechtigte für einen Wohnberechtigungsschein.<sup>17</sup> Begründet ist dieses Vorgehen zum einen in der Erhebungspraxis bezüglich der Fehlsubventionierungsabgabe, in der Wohngeld- und Sozialhilfebezug als Ausschlusskriterien gelten: Bei diesen Haushalten werden keine weiteren Berechnungen durchgeführt, sondern es wird davon ausgegangen, daß sie die Einkommensgrenzen gemäß § 25 II. WoBauG nicht überschreiten. Zum anderen wurde diese Annahme vom Amt für Wohnungswesen bezüglich der Wohngeldempfänger bestätigt.<sup>18</sup>

### 5.1 Sozialhilfeempfänger in der Stadt Hannover

Die Sozialhilfeempfänger stellen seit mehreren Jahren die größte Gruppe der Antragsteller auf Wohnungsvermittlung bzw. der in Belegrechtswohnungen Vermittelten dar (vgl. 4.2.4). Gleichzeitig gelten sie als Gruppe mit den niedrigsten verfügbaren Einkommen und werden häufig als Vergleichsgruppe für Haushalte mit untersten Einkommen herangezogen. Sie wurden in ihrer Struktur und räumlichen Verteilung untersucht. Die zum Stichtag 31.12.1995 erfaßbaren Miethöhen, die Sozialhilfeempfänger für ihre Wohnungen (zu) zahlen (haben), wurden ausgewertet, um erste Hinweise hinsichtlich der oft diskutierten Frage, ob diese Bevölkerungsgruppe in "zu teuren Wohnungen" wohnt, geben zu können.

#### 5.1.1 Struktur der Sozialhilfeempfänger

Am Stichtag 31.12.1995 bezogen in der Landeshauptstadt Hannover rund 18.400 Bedarfsgemeinschaften (entspricht Haushalten) laufende Hilfe zum Lebensunterhalt (HLU). In diesen Bedarfsgemeinschaften lebten insgesamt ca. 36.200 Personen, von diesen waren ca. 34.000 HLU-Empfänger<sup>19</sup>.

---

<sup>17</sup> Wenngleich die Berechnungsmodi der anrechenbaren Einkommen und damit die Einkommensbegriffe nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz und dem Wohngeldgesetz (noch) nicht identisch sind!

<sup>18</sup> Nach Berechnungen des Amtes für Wohnungswesen ergibt sich durch die Nichtanpassung des Wohngeldes, daß die Einkommensgrenzen für Wohngeld deutlich niedriger sind als die zum Bezug einer Sozialmietwohnung. Das heißt, Anspruchsberechtigte für einen WBS erhalten u.U. kein Wohngeld. Telefonische Auskunft Leiter Amt für Wohnungswesen am 21.2.1997. S. auch Modellrechnung im Jahresbericht 1996, S. 48 f.  
Ein Mitarbeiter des IWU, Darmstadt beziffert die Differenz zwischen den Wohngeld- und WBS-Einkommensgrenzen mit 25 bis 30%. Telefonische Auskunft vom 10.3.1997

<sup>19</sup> Nicht alle in einer Bedarfsgemeinschaft bzw. Haushalt lebenden Personen erhalten HLU, so daß nach "Personen im Haushalt" und "Personen im Haushalt mit HLU-Bezug" unterschieden wird. Alle Angaben beziehen sich auf HLU-Bezug außerhalb von Einrichtungen!

**Haushaltsgrößenverteilung:** Erwartungsgemäß dominierten mit 52% die Einpersonenhaushalte, die weiteren Anteile verteilten sich wie folgt: 21% Zwei-, 14% Drei-, 8% Vier- und 5% Fünf- und Mehrpersonenhaushalte (zur Haushaltsgrößenverteilung im Vergleich mit der VZ '87 s. auch Tab. 11, S. 31).<sup>20</sup> Die durchschnittliche Haushaltsgröße der Bedarfsgemeinschaften von 1,97 liegt etwas über dem aktuellen gesamtstädtischen Durchschnitt von ca. 1,9 Personen je Haushalt und ist vor allem durch den relativ hohen Anteil der großen Haushalte zu erklären.

**Nationalitäten:** Zwei Drittel der HLU-Empfänger (Personen) waren Deutsche, ein Drittel war ausländischer Nationalität. Der Anteil der Ausländer an der Gesamtbevölkerung der Stadt Hannover lag 1995 hingegen bei rund 14%.

**Altersstruktur:** Der Vergleich der Altersstruktur der Hannoveraner Bevölkerung und der Sozialhilfeempfänger zeigt deutliche Abweichungen.

Tab. 9: Vergleich der Altersstruktur der Bevölkerung und der Sozialhilfeempfänger

Altergruppe	Wohnberechtigte Bevölkerung Landeshauptstadt Hannover 1995	Sozialhilfeempfänger 31.12.1995
0 - 17 Jahre	14,8%	34,4%
18 - 29* Jahre	19,1%	17,6%
30 - 59 Jahre	42,9%	38,1%
60 - 74 Jahre	15%	7,4%
75 Jahre und älter	8,3%	2,5%

\* In der Sozialhilfestatistik gelten Personen bis 26 Jahre als junge Menschen. Da die uns vorliegende Bevölkerungsstatistik anders gegliedert ist, wurde die nächstliegende Altersgruppeneinteilung herangezogen.

Quelle: Statistischer Vierteljahresbericht Hannover, Jahresübersicht 1995 und Landeshauptstadt Hannover, Sozialhilfestatistik, Stichtag 31.12.1995, eigene Berechnungen

Gut ein Drittel aller Sozialhilfeempfänger und damit überproportional viele waren Kinder und Jugendliche im Alter bis zu siebzehn Jahren. Dagegen bezogen relativ wenige ältere Menschen Sozialhilfe, obwohl gerade in diesen Altersgruppen viele alleinstehende Frauen über niedrige Renten verfügen

dürften. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, daß es insbesondere bei älteren Menschen eine Dunkelziffer an sozialhilfeberechtigten Haushalten gibt, die aus unterschiedlichen Gründen keine Anträge stellen (s. auch 6.1.3).

<sup>20</sup> Die Angaben beziehen sich jeweils auf alle im Haushalt lebenden Personen.

### 5.1.2 Räumliche Verteilung der Sozialhilfeempfänger

Die Sozialhilfeempfänger werden, wie erwähnt, zur Illustration der räumlichen Verteilung der Anspruchsberechtigten für einen Wohnberechtigungsschein in der Landeshauptstadt Hannover herangezogen. Karte 3 "Sozialhilfeempfängerdichte" zeigt die räumliche Verteilung der Personen, die am 31.12.1995 Hilfe zum Lebensunterhalt erhielten, *bezogen auf 100 Einwohner mit Hauptwohnsitz*.

Die Gebiete mit deutlich überdurchschnittlichen Anteilen der Sozialhilfeempfänger an der Bevölkerung liegen zum einen in den peripheren Lagen und beschreiben einen weiten Kreis um die Innenstadt Hannovers, zum anderen füllt sich dieser Kreis vor allem im westlichen Stadtgebiet zur Innenstadt hin auf. Die Wahlbezirke mit den höchsten Anteilen sind (erwartungsgemäß) Vahrenheide-Ost, Sahlkamp-Süd, Groß-Buchholz, Mittelfeld, Mühlenberg und Ledeburg mit Anteilen von 20% und mehr. Es folgen Wahlbezirke in den innenstadtnahen Stadtteilen: Dies sind vor allem die (ehemaligen) Sanierungsgebiete Linden-Süd, Linden-Nord und Nordstadt und weiterhin Herrenhausen, Hainholz, Vinnhorst, Calenberger Neustadt. Überdurchschnittlich viele Sozialhilfeempfänger leben aber auch in Wahlbezirken der am Stadtrand gelegenen Stadtteile Stöcken, Davenstedt, Badenstedt, Oberriicklingen, Wülfel, Bemerode, Anderten und auch Misburg-Nord.

### 5.1.3 Miethöhen der Sozialhilfeempfänger

"Wohnen Sozialhilfeempfänger in zu teuren Wohnungen?" - eine Frage, die immer wieder gestellt wird. Anhand der vorliegenden Informationen aus der Sozialhilfestatistik konnten die "anerkannten Bruttokaltmieten" hinsichtlich dieser Fragestellung ausgewertet werden. Als "zu teuer" wurden entsprechend der Praxis des Sozialamtes der Stadt Hannover Mieten angesehen, die die festgelegten Mietobergrenzen um mindestens 10% übersteigen<sup>21</sup>. Aussagen zu Quadratmetermieten konnten nicht abgeleitet werden, da keine Flächenangaben vorlagen.

---

<sup>21</sup> Das Sozialamt bezieht sich mit seinen Mietobergrenzen auf § 8 WoGG, Mietpreisstufe IV und die "Bezugsfertigkeit ab 1.1.1992". Zum Haushalt zählen (selbstverständlich) alle Personen im Haushalt, nicht nur diejenigen mit HLU-Bezug. Werden die Mietobergrenzen um mindestens 10% überschritten, wird der Sozialhilfeempfänger aufgefordert, sich eine preisgünstigere Wohnung zu suchen. Dabei wird selbstverständlich die Dauer des HLU-Bezuges berücksichtigt, denn bei Haushalten, die nur zur Überbrückung HLU beziehen, ist ein Umzug nicht sinnvoll. - Telefonische Auskunft, Landeshauptstadt Hannover, Sozialamt, am 9.6.1997

Tab. 10: Miethöhen der Sozialhilfeempfänger-Haushalte

Haus- halts- größe	Mietobergrenzen in DM		HLU-Empfänger-Haushalte mit Mietangaben			
	100%	110%	bis 100% Mietobergren- ze	100% bis 110%	über 110%	insgesamt
1-Pers	554,-	609,40	4.677 (56%)	1.125 (14%)	2.487 (30%)	8.289 (100%)
2-Pers	705,-	775,50	1.871 (52%)	522 (15%)	1.188 (33%)	3.581 (100%)
3-Pers	850,-	935,-	1.343 (56%)	349 (15%)	701 (29%)	2.393 (100%)
4-Pers	985,-	1.083,50	722 (52%)	250 (18%)	425 (30%)	1.397 (100%)
\$ 5 Pers	1.120,-*	1.232,-**	472 (54%)	142 (16%)	259 (30%)	873 (100%)
<b>Summe</b>			<b>9.085 (55%)</b>	<b>2.388 (14%)</b>	<b>5.060 (31%)</b>	<b>16.533 (100%)</b>

\* plus 135,- DM für jede weitere Person

\*\* plus 148,50 DM für jede weitere Person

Quelle: Landeshauptstadt Hannover, Sozialhilfestatistik, Stichtag 31.12.1995, eigene Berechnungen

Die Auswertung der anerkannten Bruttokaltmieten differenziert nach Haushaltsgrößen ergab, daß die Anteile derjenigen Haushalte, die Mieten bis 100% bzw. bis max. 110% der jeweiligen Mietobergrenze zahlten und derjenigen Haushalte, die entsprechend der Definition in "zu teuren" Wohnungen wohnten, über alle Haushaltsgrößen gleichverteilt waren.

30% der Haushalte zahlten Bruttokaltmieten, die die Mietobergrenzen um mindestens 10% überschritten. Anhand der verfügbaren Informationen konnte nicht abschließend geklärt werden, ob diese Mietbelastungen aufgrund hoher Quadratmetermieten oder aufgrund nicht angemessener Wohnungsgrößen zustande kommen.

Fast die Hälfte der Haushalte mit zu hohen Mietbelastungen (44%) bezog Sozialhilfe als Überbrückungsleistung, weil ihre Anträge auf Arbeitslosengeld zum erfaßten Zeitpunkt noch nicht entschieden waren. Das Sozialamt spricht in diesen Fällen, wie erwähnt, keine Umzugs-Aufforderungen aus. Die Praxis zeigt aber, daß viele dieser Haushalte anschließend gerade aufgrund der zu hohen Mieten neben dem Arbeitslosengeld ergänzende Sozialhilfe beziehen.<sup>22</sup>

## 5.2 Wohngeldempfänger in der Stadt Hannover

Die Sozialhilfeempfänger als unterste Einkommensgruppen können mit den Beziehern von pauschalitem Wohngeld gleichgesetzt werden. Ergänzend und vergleichend wurden die Empfänger von Tabellenwohngeld im Jahr 1995 berücksichtigt. Diese bilden eine untere Einkommensgruppe ab, die oberhalb des Sozial-

<sup>22</sup> Telefonische Auskunft, Landeshauptstadt Hannover, Sozialamt, am 4.9.1997

hilfeniveaus liegt und als Vergleichsgruppe für Mieterhaushalte mit unteren Einkommen herangezogen werden kann.<sup>23</sup>

Insgesamt erhielten in der Stadt Hannover im Jahr 1995 etwa 13.500 Haushalte Tabellenwohngeld; damit wohnten in 5,7% aller Hannoveraner Mietwohnungen Wohngeldempfänger.

### 5.2.1 Struktur der Wohngeldempfänger

Aus den verfügbaren Informationen der Wohngeldstatistik lassen sich lediglich Aussagen zur Haushaltsgrößenverteilung gewinnen. Erwartungsgemäß überwiegen die Einpersonenhaushalte mit 58,5%, der Anteil der großen Haushalte liegt mit 18% fast doppelt so hoch wie bei der Gesamtbevölkerung (vgl. Tab. 11, S. 31).

### 5.2.2 Räumliche Verteilung der Wohngeldempfänger

Karte 4 bildet die Anzahl der Haushalte, die im Jahr 1995 Tabellenwohngeld erhielten, *bezogen auf 100 Mietwohnungen* ab. Es waren keine aktuellen Angaben zur Zahl der Mietwohnungen im Jahr 1995 auf Ebene der Wahlbezirke verfügbar. Um trotzdem die räumliche Verteilung der Wohngeldempfänger darstellen und eine Vergleichbarkeit mit den weiteren Karten herstellen zu können, wurde eine Berechnung der Zahl der Mietwohnungen über den Mietwohnungsanteil in den statistischen Bezirken aus der GWZ '87 durchgeführt.

Die räumliche Verteilung der Empfänger von Tabellenwohngeld zeigt ein der Sozialhilfeempfängerdichte vergleichbares Bild: Wieder weisen Wahlbezirke mit Großsiedlungen, in den ehemaligen Sanierungsgebieten, in Herrenhausen, Davenstedt und in Oberricklingen hohe und höchste Anteile an Wohngeldempfängern und damit einkommenschwachen Haushalten auf. Es finden sich nur wenige Gebiete mit deutlichen Abweichungen wie beispielsweise in Mitte, List, Wülfel und Misburg.

## 5.3 Fazit

- Sozialhilfeempfänger und Wohngeldempfänger als Vergleichsgruppen für unterste und untere Einkommensgruppen weisen strukturelle Unterschiede bezüglich der Haushaltsgrößen gegenüber der Gesamtbevölkerung auf: die Anteile der Ein-Personen- und der großen Haushalte (fünf und mehr Personen)

---

<sup>23</sup> Vgl. zu dieser Thematik auch Parlasca, Peter: Mieten unterer Einkommensgruppen. In: Der Städtetag 8/1996, S. 527 ff.

sind deutlich höher. Unter den Sozialhilfeempfängern sind darüber hinaus überproportional viele Ausländer sowie viele Kinder und Jugendliche vertreten.

- Die ausgewerteten Informationen über die Bruttokaltmieten, die Haushalte mit Sozialhilfebezug zahlten, zeigten, daß am Stichtag 31.12.1995 ca. 30% dieser Haushalte die festgelegten Mietobergrenzen überschritten. Aussagen darüber, ob die zu hohen Mietbelastungen in hohen Quadratmetermieten oder in unangemessen großen Wohnungen begründet sind, lassen sich anhand der verfügbaren Informationsbasis nicht ableiten.
- Die räumliche Verteilung von Sozialhilfe- und Wohngeldempfängern im Hannoveraner Stadtgebiet überlagert sich. Es liegt daher die Vermutung nahe, daß in vielen Wahlbezirken mit einem hohen Anteil an Sozialhilfeempfängern auch ein überdurchschnittlicher Anteil von weiteren einkommensschwachen Haushalten lebt.
- Räumliche Konzentrationen von einkommensschwachen und teilweise sozial benachteiligten Haushalten im Hannoveraner Stadtgebiet lassen sich anhand der ausgewählten Nachfragegruppen der Sozialhilfe- und Wohngeldempfänger nachweisen. Wie auf den Karten 3 und 4 ersichtlich, handelt es sich hauptsächlich um Wahlbezirke in den Großsiedlungen, in den (ehemaligen) Sanierungsgebieten sowie in den Stadtteilen Oberricklingen, Ledeburg, Mittelfeld, Herrenhausen, Hainholz, Vinnhorst, Calenberger Neustadt, Stöcken, Davenstedt, Badenstedt, Wülfel, Bemerode, Anderten und Misburg-Nord.

## 6. Zugangsberechtigte zu Sozialmietwohnungen

Um den Wohnungsbedarf im unteren Mietpreissegment in der Stadt Hannover insgesamt einschätzen zu können, wurde versucht, die Zahl aller Haushalte mit Zugangsberechtigung zu Sozialmietwohnungen zu erfassen.

### 6.1 Ermittlung der Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein

Die Kenntnis darüber, wie viele Mieter-Haushalte ein Einkommen beziehen, das sie zum Bezug einer Sozialmietwohnung berechtigt, ist für die wohnungspolitisch Handelnden (nicht nur) in der Stadt Hannover interessant, um den theoretisch vorhandenen Bedarf generell einschätzen und wohnungspolitische Maßnahmen daraus ableiten zu können.

#### 6.1.1 Erste Einschätzung aufgrund bundesweiter Erfahrungswerte

Im Wohngeld- und Mietenbericht 1995 des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau wird angegeben, daß nach der Anhebung der Einkommensgrenzen (Oktober 1994) ca. 40% der bundesdeutschen Haushalte Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben.<sup>24</sup> Dieser Wert kann aus folgenden Gründen nicht ohne weiteres auf die Stadt Hannover übertragen werden:

- Er bezieht sich auf eine Untersuchung auf Bundesebene<sup>25</sup>; der Bundesdurchschnitt mittelt zwischen Großstädten bzw. Großstadtregionen und ländlich strukturierten Gebieten, eine einfache Übertragung auf die Situation in der Landeshauptstadt Hannover ist daher nicht zulässig.
- Die Untersuchung erfaßte *alle* Haushalte, deren aktuelle Einkommen innerhalb der Einkommensgrenzen gemäß § 25 II. WoBauG liegen, unabhängig davon, ob es sich um Mieter- oder Eigentümerhaushalte handelte. Ein Teil dieser Haushalte wird möglicherweise nicht mehr auf dem Wohnungsmarkt in Erscheinung treten (z. B. entschuldetes Eigentum oder langjähriges, preisgünstiges Mietverhältnis). Andererseits ist davon auszugehen, daß der Bedarf und die Nachfrage nach preisgünstigem und/oder gebundenem Wohnraum mindestens auf dem heutigen Niveau anhalten werden. Die Gründe sind vielfältig: Beispielsweise durch sinkende Realeinkommen, steigende Erwerbslosigkeit, durch plötzliche Ereignisse im privaten Bereich (Scheidung, Todesfälle) oder Kündi-

---

<sup>24</sup> Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (Hrsg.): Wohngeld- und Mietenbericht 1995, Bonn 1996, S. 22

<sup>25</sup> Telefonische Auskunft, Institut für Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt, am 10.3.1997

gungen von über Jahre stabilen Wohnverhältnissen treten auch Personen wieder als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt in Erscheinung, die zunächst langfristig mit Wohnraum - auch im Eigentum - versorgt schienen.

- Eine Differenzierung des Wertes "ca. 40%" nach Haushaltsgrößen und Einkommensarten muß erfolgen, da dies die entscheidenden Größen für die Berechnung des jeweiligen anrechenbaren Einkommens gemäß § 25 II. WoBauG sind.

Vergleichswerte, die auf differenzierten Untersuchungen bzw. Erfahrungswerten anderer, mit der Stadt Hannover vergleichbaren bundesdeutschen Städten beruhen, hätten einen guten Ansatz bieten können, die Zahl der Anspruchsberechtigten für die Stadt Hannover näher zu bestimmen. Eine diesbezügliche Recherche ergab, daß derartige Angaben weder dem Deutschen Städtetag, Köln, dem Institut für Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt, dem Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), Berlin oder WissenschaftlerInnen der Universität Dortmund bekannt noch in aktueller Fachliteratur zu finden sind.

Überträgt man den Wert von 40% trotz der genannten Einschränkungen als eine erste Näherung auf die Stadt Hannover, hätten von den insgesamt knapp 277.000 Haushalten<sup>26</sup> etwa 110.800 Hannoveraner Haushalte Anspruch auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines. Das Amt für Wohnungswesen schätzt den Anteil der Berechtigten in Hannover je nach Haushaltsgröße auf 20% bis 40% der Bevölkerung.<sup>27</sup> Diese Einschätzung beruht u. a. auf den Erfahrungen mit der Struktur des Klientels des Amtes für Wohnungswesen. Dieses stellt jedoch nur ein Teilsegment aller Anspruchsberechtigten dar: Nicht nur (sehr) geringe Einkommen<sup>28</sup>, sondern auch soziale Benachteiligung kennzeichnen in der Regel diese Nachfragegruppen. Deshalb ist zu prüfen, ob die Haushaltsstruktur der Antragsteller beim Amt für Wohnungswesen für alle Anspruchsberechtigten repräsentativ ist.

#### **Exkurs: Überlegungen zur Haushaltsstruktur**

Zur Annäherung an die strukturellen Unterschiede und die Verteilung auf die Haushaltsgrößen zunächst einige Zahlen im Vergleich:

---

<sup>26</sup> Errechnet aus der wohnberechtigten Bevölkerung am 31.12.1996 (525.559 Einwohner) und einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von ca. 1,9 EW/HH

<sup>27</sup> Landeshauptstadt Hannover, Amt für Wohnungswesen: Jahresbericht 1996, S. 6.

<sup>28</sup> 64% aller Haushalte, die 1996 beim Amt für Wohnungswesen in B-Schein-Art 1 und 2 einen Wohnberechtigungsschein erhielten, bezogen Jahreseinkommen bis zu 50% der jeweiligen Einkommensgrenzen. Bis zu 80% der Einkommensgrenzen und damit eine Berechtigung nach § 5 (3) WoBindG, wonach Haushalte, deren Jahreseinkommen die maßgeblichen Einkommensgrenzen um mindestens 20% unterschreitet, zum Bezug einer besonders preisgünstigen Sozialmietwohnungen älteren Jahrgangs berechtigt sind, erreichten insgesamt 91% aller 7.063 Haushalte, die 1996 einen B-Schein erteilt bekamen. Vgl. Landeshauptstadt Hannover, Amt für Wohnungswesen: Jahresbericht 1996, S. 47

Tab. 11: Vergleich der Haushaltsstrukturen VZ '87 mit Wohngeld- und Sozialhilfeempfängern sowie Haushalten mit erteilten B-Scheinen 1995

	Volkszählung '87		Wohngeld- empfänger 1995	Sozialhilfe- empfänger* 31.12.1995	erteilte B-Scheine** 1995
1-Pers. HH	131.246	49,0%	58,5%	52,0%	43,7%
2-Pers. HH	76.774	28,6%	14,0%	21,0%	19,6%
3-Pers. HH	33.469	12,5%	9,5%	13,9%	16,8%
4- Pers. HH	19.736	7,4%	10,4%	8,0%	12,2%
\$ 5-Pers. HH	6.829	2,6%	7,6%	5,1%	7,6%
Privathaushalte	268.054				

\* außerhalb von Einrichtungen

\*\* nur B-Schein-Arten 1 und 2

Quelle: Ergebnisse der Volkszählung 1987; und Landeshauptstadt Hannover, Wohngeldstatistik 1995 und Sozialhilfestatistik Stichtag 31.12.1995, eigene Berechnungen

Zum Zeitpunkt der VZ '87 lebten in der Stadt Hannover 500.957 Personen in 268.054 Privathaushalten (durchschnittliche Haushaltsgröße: 1,87 Pers./HH).<sup>29</sup> Deren Verteilung nach Haushaltsgrößen zum Zeitpunkt der VZ '87 wird in der Tabelle 11 dargestellt. Vergleichend werden die Haushaltsstrukturen unterster und unterer Einkommensgruppen (Bedarfsgruppen mit Sozialhilfebezug und Wohngeldempfänger) sowie von Haushalten, die 1995 ein Wohnberechtigungsschein der B-Schein-Arten 1 und 2<sup>30</sup> durch das Amt für Wohnungswesen erhielten, ebenfalls in Tabelle 11 dargestellt.

Die Gegenüberstellung verdeutlicht noch einmal, daß - unterstellt, es haben keine bedeutenden Verschiebungen bei den Haushaltsgrößenstrukturen in Hannover seit der Volkszählung '87 stattgefunden - überproportional viele Ein-Personen- und große Haushalte Wohngeld bzw. Sozialhilfe bezogen, während die Zweipersonenhaushalte unterrepräsentiert sind. Bei den Haushalten mit erteilten B-Scheinen stellte sich eine etwas abweichende Struktur dar: Die Ein-Personen-Haushalte hatten einen gegenüber der Gesamtbevölke-

<sup>29</sup> vgl. Statistischer Vierteljahresbericht Hannover. Sonderband: Volks- und Berufszählung 1987 in der Landeshauptstadt Hannover und im Landkreis Hannover nach Statistischen Bezirken, 88. Jahrgang, 1989, S. 19

<sup>30</sup> **B-Schein-Art 1:** WBS für "Minderverdienende"; Unterschreitung der Einkommensgrenze gemäß § 25 bis § 25d II. WoBauG um 20% (vgl. § 5 (3) WoBindG); berechtigt auch zum Bezug von Wohnungen, für die erstmalig öffentliche Mittel vor dem 1.1.1966 bewilligt wurden und heute noch vielfach zu den preisgünstigsten Belegrechtswohnungen zählen und (und Wohnungen, die mit Mitteln gem. § 88a/88d II. WoBauG gefördert wurden).

**B-Schein-Art 2:** WBS für Wohnungssuchende, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze gemäß § 25 bis § 25d II. WoBauG nicht überschreitet; berechtigt zum Bezug von Wohnungen, für die erstmalig öffentliche Mittel nach dem 31.12.1965 bewilligt wurden (und Wohnungen, die mit Mitteln gem. gefördert wurden).

**B-Schein-Art 3** wurde nicht mit einbezogen. Dabei handelt es sich um einen WBS mit höheren Einkommensgrenzen (sog. erweiterter B-Schein). Die Gesamteinkommen der Wohnungssuchenden dürfen die Einkommensgrenzen gemäß § 25 bis § 25d II. WoBauG bis zu 60% überschreiten; er berechtigt nicht zum Bezug einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung.

Schriftliche Auskunft, Amt für Wohnungswesen vom 6.3.1997; vgl. auch Landeshauptstadt Hannover, Amt für Wohnungswesen: Jahresbericht 1996, S. 46

rung geringeren Anteil, die großen Haushalte mit vier und mehr Personen hingegen sind weit überproportional vertreten.

Es liegt nahe, daß die Struktur *aller* Haushalte mit einem Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen) gegenüber der allgemeinen Struktur in Hannover verschoben ist. Diese Verschiebung spiegelt sich mit hoher Wahrscheinlichkeit eher in den Statistiken der Wohngeld- und Sozialhilfeempfänger als ausgewählter Nachfragegruppen mit niedrigem Einkommen (vgl. 5.) wider, denn in der erteilten B-Scheine, da es sich bei letzteren um ein spezielles Teilstück aller Anspruchsberechtigten handelt (s.o.). Vermutlich haben überproportional viele Ein-Personen-Haushalte und große Haushalte mit mehr als vier Personen Anspruch auf einen WBS. Dabei kann der Anteil der Ein-Personen-Haushalte höher liegen, als dies bei den Haushalten mit erteilten B-Scheinen der Fall ist. Die Bestimmung der absoluten Anzahl aller Anspruchsberechtigten ist jedoch nur über Schätzungen möglich.

### 6.1.2 Statistische Informationsquellen zur Einkommensverteilung

Einkommensangaben, die zur Ermittlung der Einkommensverteilung für verschiedene Haushaltstypen benötigt werden, liegen in der Regel auf Bundes- bzw. teilweise auf Landesebene vor.

- Die **Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen** auf Bundesebene wurden beispielsweise vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) herangezogen, um die Einkommenssituation bundesdeutscher Haushalte für den Sachverständigenausschuß, der sich mit dem Thema der Anhebung der Einkommensgrenzen des § 25 II. WoBauG befaßte, zu berechnen.<sup>31</sup> Sie enthalten Berechnungen bezüglich des verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte. Ergebnisse der Statistiken für verschiedene Haushaltstypen sind jedoch nicht veröffentlicht und müßten nach Anforderung aufbereitet werden.<sup>32</sup>
- Für Bundesebene werden weiterhin die **“laufenden Wirtschaftsrechnungen”** vom Statistischen Bundesamt erstellt. Diese monatlich durchgeführte Haushaltsbefragung erfaßt die Einnahmen und Ausgaben von drei Haushaltstypen. Da bundesweit nur eine sehr kleine Zahl von Haushalten befragt wird, ist eine Übertragung auf die Landeshauptstadt Hannover fragwürdig.
- Eine einkommensbezogene Informationsquelle, die auch auf Länderebene vorliegt, ist die **Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS)**. Sie weist Ähnlichkeiten mit den “laufenden Wirtschaftsrechnungen” auf, unterscheidet sich aber durch eine andere Periodizität, den Stichprobencharakter und eine größere Grundgesamtheit (50.000 Haushalte). Ergebnisse für Kreise und kreisfreie Städte liegen offensichtlich nicht vor, sie sind auch sehr problematisch, da die EVS aufgrund ihrer immer noch geringen

---

<sup>31</sup> Telefonische Auskunft, DIW am 3.6.1997

<sup>32</sup> Telefonische Auskunft, Statistisches Bundesamt am 11.7.1997

Grundgesamtheit nur für große Bundesländer und möglicherweise auch für große Regionen repräsentativ ist.<sup>33</sup>

Die z. Z. auch für Niedersachsen verfügbare EVS stammt aus dem Jahre 1993. Mit ihrer Hilfe könnte möglicherweise - unter Abgleich mit dem Mikrozensus und dem Einberechnen von Korrekturfaktoren - eine Häufigkeitsverteilung der Einkommensgruppen auf die Ebene der Stadt Hannover heruntergebrochen werden.<sup>34</sup> Die sich diesem Hinweis des DIW anschließende Recherche beim Niedersächsischen Landesamt für Statistik (NDS) ergab, daß die EVS 1993 für Niedersachsen zwar in Form von Arbeitstabellen vorliegt, aber keine weitergehenden Auswertungen vorhanden sind.<sup>35</sup>

- Verfügbare Angaben auf Ebene der Stadt Hannover enthält die Tabelle **“Einkommensverhältnisse der niedersächsischen Steuerpflichtigen 1992”**. Es handelt sich jedoch um ein Einkommensaggregat (“Gesamteinkommen”) und nicht um Einkommensgruppen, damit sind die Angaben zu undifferenziert, um aussagefähige Einkommensangaben für einzelne Haushaltstypen abzuleiten.<sup>36</sup>

Diese einkommensbezogenen Statistiken sind zu grob in ihrer Gliederung und zu undifferenziert, um sie für eine Kommune hochrechnen zu können. Sie sind nicht dafür geeignet und auch nicht dafür erhoben, kleinräumig ausgewertet zu werden. Folglich war es im Rahmen dieser Untersuchung nicht möglich, auf Grundlage der genannten statistischen Informationsgrundlagen stichhaltige Angaben zu Einkommensgruppen innerhalb der Hannoveraner Bevölkerung zu ermitteln.

---

<sup>33</sup> Telefonische Auskunft, Mitarbeiter des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, in seiner Funktion als Mitglied im “Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder” am 11.7.1997

<sup>34</sup> Telefonische Auskunft, DIW am 3.6.1997

<sup>35</sup> Wenn diese gewünscht werden, muß eine konkrete schriftliche Anfrage an die zuständige Fachabteilung gerichtet werden, die dann entscheidet, ob die Auswertungen möglich sind. Wir haben auf die Anfrage verzichtet, da sie den zeitlichen und auch finanziellen Rahmen dieser Untersuchung gesprengt hätte. Wenn von seiten der Stadt Hannover aber weiterhin Interesse an den Ergebnissen der EVS besteht, muß geklärt werden, von welcher Stelle aus beim NDS angefragt wird.

<sup>36</sup> vgl. Niedersächsisches Landesamt für Statistik: Statistische Monatshefte Niedersachsen 8/96, S. 462 f.

### 6.1.3 Statistikauszüge aus Verwaltungsvollzugsdaten der Stadt Hannover

Da sich die verschiedenen Ansätze für das Herunterbrechen überörtlicher Informationen auf die Stadtebene als im gegebenen Rahmen nicht durchführbar erwiesen, wurde das vorliegende städtische Datenmaterial aus den Bereichen Wohnungswesen und Sozialhilfe herangezogen. Anhand plausibler Annahmen wurden zwei Modellrechnungen durchgeführt:

- eine Hochrechnung aller Anspruchsberechtigten aus der Fehlsubventionierungsdatei und
- eine Quantifizierung des Kreises der Haushalte, der direkte oder indirekte finanzielle Unterstützung der öffentlichen Hand in Anspruch nimmt.

#### Erste Modellrechnung

Um sich der Gesamtzahl der Anspruchsberechtigten für einen WBS zu nähern, wurde der Anteil der HLU-Empfänger in der Fehlsubventionierungsdatei herangezogen: Die zugrunde liegende Annahme lautet: Die Relation der HLU-Empfänger zu allen nicht zur Fehlsubventionierungsabgabe herangezogenen Haushalten in der Fehlsubventionierungsdatei verhält sich ebenso wie die Relation aller HLU-Empfänger zu allen Antragsberechtigten nach § 25 II. WoBauG.

Die Auswertung der Fehlsubventionierungsdatei ergab, daß ca. 2.750 Haushalte HLU beziehen.<sup>37</sup> Dazu werden weitere rund 2.750 Haushalte addiert; diese ergeben sich aus der Annahme, daß in der Gruppe, die aufgrund eines max. zwei Jahre alten B-Scheines keine Fehlsubventionierungsabgabe zahlt, etwa 40% HLU-Empfänger enthalten sind.<sup>38</sup> Rund 5.500 der in der Fehlsubventionierungsdatei aufgeführten Haushalte beziehen also HLU.

Die Grundgesamtheit der Haushalte, deren Einkommen innerhalb der Grenzen zur Gewährung eines Wohnberechtigungsscheines bleibt, setzt sich zusammen aus den HLU-Empfängern, den verbleibenden 60% derjenigen mit einem max. zwei Jahre alten B-Schein, den Wohngeldempfängern und denjenigen, deren Einkommen max. 40% über den damaligen Einkommensgrenzen liegt.<sup>39</sup> In der Summe sind dies rund 17.600 Haushalte.

Bei einer Hochrechnung errechnen sich in einer ersten überschlägigen Annäherung insgesamt ca. 59.000 Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein in Hannover.

---

<sup>37</sup> Merkmalsausprägungen im Feld "Schlüssel, falls Nullbescheid"

<sup>38</sup> Der Anteil der HLU-Empfänger an allen vermittelten Fällen beträgt in der vorliegenden Vermittlungsdatei etwa 42%. Vgl. 4.2.4

<sup>39</sup> Damit soll den höheren aktuellen Einkommensgrenzen annähernd Rechnung getragen werden.

## Zweite Modellrechnung

Es ist davon auszugehen, daß der HLU-Anteil in der Fehlsubventionierungsdatei überrepräsentiert ist, da in den letzten Jahren überproportional viele HLU-Empfänger in Belegrechtswohnungen vermittelt wurden. Die errechneten 59.000 Haushalte erscheinen daher eher niedrig angesetzt. Deshalb erfolgte folgende zweite Modellrechnung:

Ein Teil der einkommensschwachen Haushalte kann anhand der zur Verfügung stehenden Dateien aus den Bereichen Wohnungswesen und Sozialhilfe - unter bestimmten plausiblen Annahmen - erhoben werden. In diesen städtischen Dateien sind diejenigen einkommensschwachen Haushalte erfaßt, die entweder direkte finanzielle Hilfe der öffentlichen Hände beziehen und/oder eine geförderte Sozialmietwohnung bewohnen.

In die Betrachtung einbezogen wurden die Fehlsubventionierungsdatei, die Vermittlungsdatei, die Wohngeldempfängerstatistik, die Haushaltsdatensätze der Sozialhilfdatei (Bedarfsgemeinschaften) sowie eine berechnete Dunkelziffer zur sog. verdeckten Armut.<sup>40</sup> Um Doppelerfassungen - soweit dies möglich ist - zu vermeiden, wurden die Dateien über die Angaben zu den Einkommensarten miteinander abgeglichen.

### Fehlsubventionierungsdatei

In der Fehlsubventionierungsdatei sind alle Haushalte erfaßt, die eine Sozialmietwohnung mit dem Status "öffentlich gefördert" bewohnen. In die Auswertung wurden alle erkennbaren HLU- und Wohngeldempfänger nicht mit einbezogen, um Doppelerfassungen über die HLU-Datei und die Angaben zu den Wohngeldempfängern zu vermeiden.

In die Ermittlung der Anspruchsberechtigten einbezogen werden

- alle Haushalte, deren Einkommen unter den Einkommensgrenzen liegt,
- 60% der Haushalte, die einen Nullbescheid erhielten, weil sie seit maximal zwei Jahren mit einem Wohnberechtigungsschein in ihrer jetzigen Wohnung wohnen<sup>41</sup> und
- alle Haushalte, die die Einkommensgrenzen um max. 40% überschreiten, da sich die vorliegende Fehlsubventionierungsdatei noch auf die alten Einkommensgrenzen des II. WoBauG bezieht.

---

<sup>40</sup> Alle HLU-Bedarfsgemeinschaften und alle Wohngeldempfänger werden als Anspruchsberechtigte für einen Wohnberechtigungsschein angesehen. Vgl. auch Kapitel 5.

<sup>41</sup> Knapp 42% aller in der vorliegenden Vermittlungsdatei erfaßten vermittelten Haushalte bezogen HLU. Um diese HLU-Bedarfsgemeinschaften nicht doppelt zu erfassen, werden nur 60% der Haushalte mit einem max. zwei Jahre alten B-Schein berücksichtigt.

Daraus ergeben sich 10.700 Haushalte, die auch bei einem Neuantrag wieder anspruchsberechtigt sind.

#### **Anspruchsberechtigte in "nicht öffentlich geförderten" Belegrechtswohnungen**

Für die weiteren ca. 11.000 Belegrechtswohnungen, die vom Status her nicht öffentlich gefördert sind, wird eine gleiche Verteilung der oben definierten Anspruchsberechtigten gegenüber Nicht-Anspruchsberechtigten bzw. HLU- und Wohngeldempfängern angenommen. Es ergeben sich rund 5.500 Haushalte.

#### **Vermittlungsdatei**

Aus der Vermittlungsdatei (Stand 25. Februar 1997) wurden zunächst diejenigen Fälle herangezogen, die noch nicht vermittelt sind, keine HLU beziehen (diese sind in der HLU-Datei erfaßt) und zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht in einer Belegrechtswohnung wohnen (in einer Belegrechtswohnung Wohnende wurden bereits oben erfaßt).

Von den insgesamt noch nicht vermittelten 2.875 Antragstellern leben 2.600 nicht in Sozialmietwohnungen, davon haben 2.400 einen Eintrag im Feld "Einkommensart". Davon wiederum beziehen 900 Antragsteller HLU und fallen somit auch aus der Berechnung heraus. Die 170 Fälle ohne Angaben zur Einkommensart werden wieder hinzugezählt und auf diese Weise errechnen sich 1.700 Haushalte, die zum Kreis der Anspruchsberechtigten zu zählen sind.

Weiterhin wurden Haushalte einberechnet, die nicht in eine Belegrechtswohnung vermittelt wurden, aber aus bestimmten anderen Gründen aus der Vermittlungsdatei ausgeschieden sind, keine HLU beziehen und nicht bereits in einer Belegrechtswohnung wohnen. Selbstverständlich werden auch die Fälle herausgenommen, die die Einkommensgrenzen überschritten und die verstorben waren.

1.060 der insgesamt ca. 2.800 "ausgeschiedenen" Haushalte entsprachen diesen Kriterien. Zu ihnen wieder hinzugezählt wurden 113 Haushalte, die zwar zum Zeitpunkt ihrer Antragstellung in einer Belegrechtswohnung wohnten, aber aus "sonstigen Gründen" nicht mehr als wohnungssuchend geführt werden oder sich selbst mit (nicht gebundenem) Wohnraum versorgt hatten. Vermutlich belegen sie mittlerweile keine Belegrechtswohnung mehr. Insgesamt ergeben sich weitere knapp 1.200 Haushalte.

#### **Wohngeldempfänger**

Für das Jahr 1995 sind in der vorliegenden Wohngelddatei 13.500 Wohngeldempfänger erfaßt. Vorausgesetzt wird, daß die rund 1.400 Wohngeldempfänger aus der Fehlsubventionierungsdatei hierin enthalten sind. Das pauschalierte Wohngeld wiederum wird im Rahmen der HLU-Bedarfsgemeinschaften erfaßt.

### HLU-Bedarfsgemeinschaften

Am 31.12.1995 bezogen gut 18.400 Bedarfsgemeinschaften außerhalb von Einrichtungen Hilfe zum Lebensunterhalt.

### Dunkelziffer Sozialhilfe / Verdeckte Armut

Es ist davon auszugehen, daß es neben den HLU-Bedarfsgemeinschaften weitere Haushalte gibt, die unter Armut leiden, aber aus verschiedenen Gründen keine finanzielle Unterstützung durch die öffentliche Hand beantragt haben. Für diese sog. "verdeckte Armut" wird in der Literatur eine Dunkelziffer von (mindestens) 40% aller Anspruchsberechtigten angegeben, d.h. von 100 Berechtigten haben nur 60 ihren Anspruch geltend gemacht<sup>42</sup>. Dies bedeutet, daß zu den 18.400 Bedarfsgemeinschaften (60%) weitere rund 12.300 Haushalte (40%) aufgrund der angenommenen Dunkelziffer hinzukommen.

In der Summe ergeben sich aus den vorliegenden statistischen Informationen und den angesetzten Dunkelziffern ca. 63.300 einkommensschwache Haushalte, die theoretisch einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben.

## 6.2 Fazit

Als "**Mindestgröße**" aller Anspruchsberechtigten können die Antragsteller beim Amt für Wohnungswesen angesehen werden. Sie stellen eine - für die städtische Wohnungspolitik und Wohnungsbauförderung wesentliche - Teilmenge der Anspruchsberechtigten dar: Diejenigen, die nicht "nur" einkommensschwach, sondern zusätzlich sozial benachteiligt bzw. stigmatisiert sind und sich auf dem freien Wohnungsmarkt kaum oder gar nicht mit Wohnraum versorgen können.

Einen gegenüber diesen Antragstellern beim Amt für Wohnungswesen erweiterten Kreis von einkommensschwachen Haushalten, die direkte oder indirekte finanzielle Unterstützung der öffentlichen Hand erhielten, ermittelte die zweite, auf Grundlage des städtischen Datenmaterials durchgeführte Modellrechnung. Ihr Ergebnis relativierte die der ersten Modellrechnung zugrunde liegende Überlegung. Es ist vielmehr davon auszugehen, daß die 63.000 Haushalte aus der zweiten Rechnung die **Untergrenze** der Zahl aller anspruchsberechtigten Haushalte in der Landeshauptstadt Hannover markieren. Rein rechnerisch leben etwa 40% dieser Haushalte in Belegrechtswohnungen. Darüber hinaus gibt es einen nur **schwer zu quantifizierenden Anteil** von Haushalten mit Einkommen, die die gesetzlichen Einkommensgrenzen nicht übersteigen. In den städtischen (Sozial-)Statistiken tauchen diese Haushalte nicht auf, sie können bzw. konnten sich in anderen

---

<sup>42</sup> Vgl.: Vollmer/Langenhoff/Skorvanek/Rosendahl/Becke: Bericht zur sozialen Lage in Dortmund. Dortmunder Beiträge zur Sozial- und Gesellschaftspolitik, Band 3, Münster 1995, S. 22 f.

Wohnungsmarktsegmenten mit Wohnraum, z. T. sicher im Eigentumssektor, versorgen.

Wenn in vergleichbaren Städten Erfahrungswerte bezüglich einer Relation von aus kommunalen Statistiken ermittelten Anspruchsberechtigten, wie sie in der zweiten Modellrechnung durchgeführt wurde, zu allen Anspruchsberechtigten vorgelegen hätten, wäre auch für die Stadt Hannover eine (näherungsweise) Hochrechnung möglich gewesen. Unsere Recherchen (s. auch 6.1.1 und 6.1.2) ergaben aber, daß die Landeshauptstadt Hannover mit den Überlegungen zur Zahl aller Anspruchsberechtigten auf kommunaler Ebene offensichtlich Neuland beschritten hat.<sup>43</sup>

---

<sup>43</sup> Alle befragten Experten und Expertinnen bestätigten, daß es sich um eine sehr spannende Fragestellung handelt und bekundeten großes Interesse an möglichen Ergebnissen.

## 7. Wanderungsverhalten von Sozialhilfeempfängern

Ein Thema, das gerade in Zeiten knapper öffentlicher Kassen immer wieder diskutiert wird, ist das Wanderungsverhalten von Sozialhilfeempfängern. Es wird in der Regel unterstellt, daß eine "Armutswanderung" aus dem Umland in die Kernstädte aufgrund eines größeren Bestandes an Sozialmietwohnungen, von umfangreicheren sozialen Infrastruktureinrichtungen und nicht zuletzt einer größeren Anonymität sowie besseren Aussichten auf Arbeit stattfindet, und die städtischen Haushalte dadurch noch mehr belastet werden.

Im Rahmen dieses Gutachtens wurde gemeinsam mit dem Auftraggeber versucht, "Licht in dieses Dunkel zu bringen", indem die Mutmaßungen durch statistische Auswertungen - soweit sie dies zulassen - verifiziert bzw. falsifiziert wurden. Aus den vorliegenden Sozialhilfedaten konnten keine Anhaltspunkte, die Aussagen über das Wanderungsverhalten von Sozialhilfeempfängern zwischen der Landeshauptstadt Hannover und vor allem dem Landkreis Hannover erlauben, ermittelt werden. Ein Herkunftsort der Sozialhilfeempfänger außerhalb der Stadt Hannover wird in der Datei nicht erfaßt.

Deshalb wurden zwei Fragestellungen formuliert, die aus unterschiedlichen Richtungen auf die Beantwortung der Frage, ob eine Armutswanderung aus dem Landkreis in die Stadt Hannover stattfindet, zielen:

1. Wie hoch ist der Anteil der HLU-Empfänger an allen HLU-Empfängern in der Stadt Hannover, die in den letzten fünf Jahren von außerhalb der Landeshauptstadt zugewandert sind?
2. Wie hoch ist der Anteil der zugezogenen HLU-Empfänger bei der Belegung von Belegrechtswohnungen?

Grundsätzlich ist es für eine hinreichend solide Interpretation der Auswertungsergebnisse sinnvoll, wenn die gleichen Fragestellungen, vor allem jedoch die erste, auch im Landkreis Hannover beantwortet würden. Um die Ergebnisse in einem bundesweiten Kontext bewerten zu können (Sind die Wanderungszahlen der Landeshauptstadt Hannover hoch oder handelt es sich um die Abbildung einer - bislang - "normalen Funktion" einer bundesdeutschen Großstadt?), wurde darüber hinaus recherchiert, ob in anderen, vergleichbaren Großstädten ebenfalls Angaben zum Wanderungsverhalten von Sozialhilfeempfängern vorliegen.

### 7.1 Zuwanderung von HLU-Empfängern in die Stadt Hannover

Zur Beantwortung der ersten Frage, wie hoch der Anteil der in den letzten fünf Jahren zugewanderten HLU-Empfänger an allen HLU-Empfängern in der Stadt

Hannover ist, wurden Angaben erarbeitet, um eine Stichprobe aus der Sozialhilfdatei und der Archivdatei des Einwohnermeldewesens (im weiteren Archivdatei EW) zu ziehen. Die Angaben wurden in folgendem Wortlaut an die zuständige städtische Stelle übermittelt:

“Die **Grundgesamtheit** sollten alle HLU-Empfänger am Stichtag 31.12.1996 oder, falls das nicht möglich ist, an einem anderen möglichst aktuellen Stichtag bilden. Aus der Stichprobe sollten alle Personen ausgeschlossen werden, die zum Stichtag nicht älter als fünf Lebensjahre sind, da bei diesen nicht eindeutig Wanderungsbewegungen im Beobachtungszeitraum nachgewiesen werden können.

Zunächst bestand die Überlegung, die Stichprobe auf die neueren Zugänge einzuschränken, da das Merkmal “Beginn im maschinellen Verfahren” aber nach Auskunft von Herrn Cordes auch bei Veränderungen aktualisiert wird, haben wir von dieser Einschränkung wieder Abstand genommen.

Wir schlagen folgenden **Ablauf der Recherche** vor:

#### 1. HLU-Empfängerdatei:

Es wird eine Stichprobe aus der HLU-Empfängerdatei mit dem Stichtag 31.12.1996 gezogen, die jeden 1.000sten Fall erfaßt (wobei die Datei mehrfach durchlaufen wird); der Stichprobenumfang wird zunächst auf 500 Fälle begrenzt. Gelistet werden Name, Vorname, Geburtsdatum und vollständige Anschrift des HLU-Empfängers.

#### 2. Vergleich mit der Archivdatei des Einwohnermeldewesens:

Die Liste der in der Stichprobe gezogenen Personen wird hinsichtlich der **Hauptwohnsitze** der letzten fünf Jahre ergänzt. Haben zwei oder mehrere Hauptwohnsitzwechsel innerhalb eines Jahres stattgefunden, so ist jeweils der früheste (bzw. der außerhalb Hannovers) unter Angabe der Postleitzahl zu erfassen.

Tab. 12: Stichprobe aus der HLU-Empfängerdatei

Stichprobe aus der HLU-Empfängerdatei am Stichtag 31.12.96						
Name, Vorname etc.	zugezogen von außerhalb Hannovers (PLZ) im Jahr					seit vor dem 1.1.1992 wohnhaft in Hannover
	92	93	94	95	96	
...						
Müller, Heinz		44141				
Musterfrau, Karin						X
Meier, Otto			30974			
...						

Entscheidend für die Repräsentativität der Stichprobe ist die **Sortierung der HLU-Datei**: alphabetisch nach Namen, nach Straßennamen oder zeitlich oder räumlich, nach Aktenzei-

chen. Es sollten generell möglichst **mehrere Durchläufe** der Datei erfolgen, um Verzerrungen aufgrund von Häufungen in bestimmten Bereichen zu vermeiden (z. B. Häufigkeitsverteilung der Anfangsbuchstaben bei Namen oder Straßennamen etc.). Deshalb sollte jeweils jeder 1.000ste Fall herausgegriffen werden und die Datei mehrfach durchlaufen werden, bis eine **stabile prozentuale Verteilung** festgestellt werden kann. Die endgültige Stichprobengröße sollte daher in Rückkopplung mit uns anhand des Verlaufes der Abfrage definiert und nicht bereits jetzt festgelegt werden.

Darüber hinaus ist grundsätzlich zu klären, ob die Adressen aller Personen, die "nicht freiwillig" nach Hannover zugewandert sind (z. B. über Landeslager kommend zugewiesen wurden), aus der Stichprobe ausgeschlossen werden können. Das Einbeziehen dieser HLU-Empfänger würde zu Verzerrungen führen. Nach ersten Einschätzungen wird es aber schwierig sein, eindeutig auf die Herkunft aus Lagern oder Unterkünften und anschließende Zuweisung nach Hannover schließen zu können.

Weiterhin ist der **Zeitaufwand für die Stichprobe** zu kalkulieren. Unsere überschlägigen Annahmen lauten folgendermaßen: Wir rechnen für die Überprüfung der gezogenen Fälle aus der HLU-Empfängerdatei anhand der Archivdatei EW mit ca. zwei Minuten pro Fall. Bei beispielsweise 500 Fällen bedeutet dies ca. 17 Stunden Arbeit. Somit wird der Aufwand für die Bearbeitung der Stichprobe nicht über den Zeitaufwand für die Programmierung einer maschinellen Abfrage hinausgehen.

Wir schlagen eine **Testrunde**, also einen Pretest, dessen Ergebnisse weiterverwendet werden, dergestalt vor, daß der oder die Zuständige für die Archivdatei EW sich z. B. "nach den ersten 100 Fällen" oder "nach 4 Stunden" bei uns melden sollte. Wenn wir erkennen, daß sich dann schon plausible Häufungen in den einzelnen Feldern ergeben, könnte der Stichprobenumfang reduziert werden. Ist die Streuung dann noch sehr hoch, muß die Stichprobe noch einmal erweitert werden."

### **7.1.1 Ergebnis der Stichprobenauswertung "Zuwanderungen von HLU-Empfängern in die Landeshauptstadt Hannover"**

Durch eine Umstellung der Datenverarbeitung auf das Programm PROSOZ konnte - anders als bei der empfohlenen Vorgehensweise für die Stichprobenziehung - nicht der 31.12.1996 als Stichtag herangezogen werden. Alle HLU-Empfänger am **31.12.1995** (34.048 Personen) bildeten die Grundgesamtheit dieser Stichprobe. Insgesamt wurden aus der HLU-Empfängerdatei 500 Personendatensätze gezogen. Anschließend wurden über die Archivdatei des Einwohnermeldeamtes die Hauptwohnsitze der 500 Personen innerhalb letzten **vier** Jahre ermittelt, um die Personen zu erfassen, die innerhalb dieser Zeit nach Hannover zugezogen sind.

Von den 500 Personen waren 27 Personen nicht zu recherchieren, das bedeutet, daß sie entweder inzwischen verstorben, verzogen oder "unbekannt" sind. 69 Personen sind in den Jahren 1992 bis 1995 nach Hannover zugezogen (13,8% der gesamten Stichprobe).

Tab. 13: Ergebnis der Stichprobe von 500 HLU-Empfängern: Zugewanderte Personen nach Hannover in den Jahren 1992 bis 1995 nach Herkunft (absolute Zahlen)

	1992	1993	1994	1995	1992 bis 1995
Landkreis Hannover	6	6	10	3	25
Niedersachsen	6	2	9	2	19
BRD	6	4	3	4	17
Ausland	1	3	2	2	8
Gesamt	19	15	24	11	69

Auffällig bei der Betrachtung der Tabelle 13 ist die große Spanne bei den Zuzügen von HLU-Empfängern in den Jahren 1994 und 1995, deren Zuzüge sich um mehr als die Hälfte verringerten.

Von den 69 HLU-Empfängern, die in den Jahren 1992 bis 1995 nach Hannover - als Ergebnis der Stichprobe - zugezogen sind, kamen 36,3% aus dem Landkreis Hannover, 27,5% aus dem übrigen Niedersachsen und weitere 24,6% aus anderen Bundesländern. 11,6% zogen aus dem Ausland nach Hannover.

Rechnet man das Ergebnis der Stichprobe (13,8% aller in Hannover lebenden HLU-Empfänger sind in den Jahren von 1992 bis 1995 zugewandert) auf alle 34.000 HLU-Empfänger am 31.12.1995 in der Landeshauptstadt Hannover hoch, ergibt sich eine Zahl von knapp 4.700 Sozialhilfeempfänger, die in den Jahren von 1992 bis 1995 zugewandert sind. Der Anteil der zugezogenen Sozialhilfeempfänger an allen Zugewanderten (124.866 Personen in den Jahren von 1992 bis 1995<sup>44</sup>) lag also bei 3,8%. Demgegenüber steht ein HLU-Empfängeranteil von 6,6% an der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in der Landeshauptstadt Hannover am 31.12.1995.

Insgesamt sind in den Jahren von 1992 bis 1995 29.784 Personen<sup>45</sup> aus dem Landkreis Hannover in die Landeshauptstadt gezogen. Dies entspricht einem Anteil von knapp 25% aller Zuwanderungen in den oben genannten Jahren. Hochgerechnete 1.700 der zugewanderten knapp 30.000 Personen sind HLU-Empfänger in der Landeshauptstadt Hannover. Vergleicht man den Anteil der aus dem Landkreis hinzugezogenen HLU-Empfänger mit dem aller anderen aus dem Landkreis zugezogenen Personen in den Jahren von 1992 bis 1995, so liegt der HLU-Empfängeranteil bei 5,7% und somit unter dem Sozialhilfeempfängeranteil in

<sup>44</sup> Landeshauptstadt Hannover u.a. (Hrsg): Statistischer Vierteljahresbericht Hannover, Jahresübersicht 1993 und 1995, Hannover 1994 und 1996

<sup>45</sup> ebenda

der Landeshauptstadt Hannover am 31.12.1995 mit 6,6%, jedoch über dem Sozialhilfeempfängeranteil bezogen auf alle zugezogenen Personen von 3,8 %.

Die Zuwanderungen von HLU-Empfängern führen zu keiner strukturellen Veränderung bei den Anteilen der HLU-Empfänger in der Landeshauptstadt Hannover, denn die Anteile der zuziehenden HLU-Empfänger an allen Zuwanderern liegen unter den Anteilen der in der Landeshauptstadt wohnenden HLU-Empfänger. Das Ergebnis der Stichprobe belegt somit keine übermäßigen Zuwanderungen von HLU-Empfängern in die Landeshauptstadt Hannover. Die Hochrechnung der Stichprobe ergab einen Zuzug von gut 4.700 Sozialhilfeempfängern in den Jahren 1992 bis 1995. Wird unterstellt, daß sie die gleiche Haushaltsstruktur aufweisen wie die in der Landeshauptstadt Hannover wohnenden HLU-Empfänger (1,97 Personen je HH am 31.12.1995), so wären von 1992 bis 1995 knapp 2.400 HLU-Empfängerhaushalte in die Landeshauptstadt gezogen.

Die Stichprobenergebnisse erlauben keine abschließende Beurteilung über eine "Armutswanderung" in die Landeshauptstadt Hannover, denn den Zuzügen muß die Zahl der fortgezogenen HLU-Empfänger gegenübergestellt werden.

### 7.1.2 Erste Informationen zu Fortzügen von HLU-Empfängern

Im Rahmen der Kostenerstattung bei Umzügen von HLU-Empfängern gemäß § 107 Bundessozialhilfegesetz (BSHG) müßten Informationen zu Wanderungsbewegungen der HLU-Empfänger vorliegen. Beim Umzug eines Sozialhilfeempfängers in eine andere Gemeinde ist der Sozialhilfeträger des bisherigen Wohnsitzes bis zu maximal zwei Jahren nach dem Umzug des Sozialhilfeempfängers zahlungspflichtig; die Leistungen werden dem Sozialhilfeträger des neuen Wohnsitzes erstattet. Geregelt ist dies im Rahmen des § 107 BSHG. Dieser enthält folgenden Wortlaut:

#### § 107 BSHG Kostenerstattung bei Umzug

(1) Verzieht eine Person vom Ort ihres bisherigen gewöhnlichen Aufenthalts, ist der Träger der Sozialhilfe des bisherigen Aufenthaltsortes verpflichtet, dem nunmehr zuständigen örtlichen Träger der Sozialhilfe die dort erforderlich werdende Hilfe außerhalb von Einrichtungen im Sinne des § 97 Abs. 2 Satz 1 zu erstatten, wenn die Person innerhalb eines Monats nach dem Aufenthaltswechsel der Hilfe bedarf.

(2) Die Verpflichtung nach Absatz 1 entfällt, wenn für einen zusammenhängenden Zeitraum von zwei Monaten keine Hilfe zu gewähren war. Sie endet spätestens nach Ablauf von zwei Jahren seit dem Aufenthaltswechsel.

Bis zum Jahr 1993 wurden nur Kosten erstattet, wenn in der Herkunftsgemeinde "unzureichende Hilfe" geleistet wurde und dadurch der Umzug und somit Sozialhilfekosten für die Zuzugsgemeinde verursacht wurden. In der Stadt Hannover wurden von Mitte 1992 bis Mitte 1993 die Umzüge von Sozialhilfeempfängern zwischen der Stadt und dem Landkreis Hannover erfaßt, um zu ermitteln, ob der

vereinbarte Verzicht auf eine gegenseitige Kostenerstattung der Sozialhilfe und damit auf den entsprechenden Verwaltungsaufwand einem der beiden zum Nachteil gereichte oder nicht. Dabei stellte sich heraus, daß die Wanderungsbilanz zwischen der Stadt und dem Landkreis Hannover in etwa ausgeglichen war.

1994 wurde durch eine BSHG-Neuregelung die Kostenerstattungspflicht auf alle Umzüge übertragen. Erstattet werden von der Zuzugsgemeinde die reinen Sozialhilfeleistungen, sofern sie eine Bagatellgrenze von 5.000 DM überschreiten. Mit der BSHG-Neuregelung im Jahr 1994 wurde die Verichtsvereinbarung zwischen Stadt und Landkreis aufgehoben und (mit einem sicher nicht unerheblichen Verwaltungsaufwand) die Sozialhilfekosten zwischen der Stadt und dem Landkreis Hannover wieder gegenseitig erstattet.

Im Rahmen einer **aktuellen Initiative des Niedersächsischen Städtetages**, eine Verichtsvereinbarung in bezug auf die Kostenerstattung nach § 107 BSHG zu initiieren, haben einige Kommunen in Niedersachsen das Verhältnis der Fort- und Zuzüge von HLU-Empfängern ermittelt. In der Stadt Braunschweig werden beispielsweise seit mehreren Jahren Informationen zur Kostenerstattung und damit auch zu Zu- und Fortzügen erfaßt.<sup>46</sup> Neben Ergebnissen aus der Stadt Braunschweig liegen Ergebnisse der Städte Delmenhorst und Wolfsburg vor. In allen drei Städten kommen auf eine Abwanderung zwei Zuzüge von Sozialhilfeempfängern.<sup>47</sup> Weitere Recherchen beim Deutschen Städtetag ergaben, daß Informationen zum Wanderungsverhalten von Sozialhilfeempfängern in Großstadregionen dort nicht bekannt sind.<sup>48</sup>

Das Sozialamt der Stadt Hannover hat ebenfalls aufgrund der Initiative des Niedersächsischen Städtetages aktuell Wanderungsbewegungen von Sozialhilfeempfängern ermittelt. Dazu wurden die Liquidationslisten herangezogen, die jedoch nicht standardisiert ausgewertet wurden. Aufgrund dieser Einschränkung vermittelt das Ergebnis nur einen Eindruck aus den letzten zwei bis drei Jahren. Die Auswertung ergab, daß auf 60 Fortzüge von HLU-Empfängern etwa 100 Zuzüge kamen. Die Landeshauptstadt Hannover wird somit einer Verichtsvereinbarung bezüglich der Kostenerstattung nicht beitreten.

Bei der Auswertung wurde jedoch nicht zwischen Zu- und Fortzügen aus dem Landkreis Hannover und anderen Regionen unterschieden. Die Ergebnisse von 1992 und 1993, die eine ausgeglichene Wanderungsbilanz zwischen der Landeshauptstadt und dem Landkreis Hannover ergaben, konnten folglich nicht überprüft werden. Diese Aktualisierung wird aber angestrebt, um eventuell mit

---

<sup>46</sup> Telefonische Auskunft, Stadt Braunschweig, Rechtsabteilung des Sozialamtes, am 2.7.1997

<sup>47</sup> Telefonische Auskunft, Niedersächsischer Städtetag, am 1.7.1997

<sup>48</sup> Telefonische Auskunft, Deutscher Städtetag, am 2.7.1997

dem Landkreis Hannover erneut eine Verichtsvereinbarung abschließen zu können.<sup>49</sup>

Weitere Untersuchungen zu der Zahl der Fortzüge - differenziert nach Landeshauptstadt Hannover, Landkreis Hannover, Niedersachsen und anderen Bundesländern sind notwendig, um gesicherte Aussagen über die Wanderungsbewegungen von HLU-Empfängern treffen zu können. Viele Vermutungen zur Zahl der Fortzüge ließen sich durch eine standardisierte und maschinelle Auswertung überprüfen.

## 7.2 Zugezogene HLU-Empfänger in Belegrechtswohnungen

Hinsichtlich der zweiten Fragestellung, wie hoch der Anteil der zugezogenen HLU-Empfänger bei der Belegung von Belegrechtswohnungen ist, konnte auf Basis der Vermittlungsdatei (Stand Oktober 1996), in der alle seit der vollständigen Aufnahme des maschinellen Verfahrens im Herbst 1995 erfaßten Antragsteller enthalten sind, eine erste (vorsichtige) Antwort formuliert werden.

Die Vermittlungsdatei enthält das Feld "Bedarfsgruppe Zusatz", in dem mehrere Eintragungsmöglichkeiten für "Zugezogene" vorhanden sind. Darunter fallen Antragsteller, die entweder außerhalb Hannovers wohnen und einen Arbeitsplatz in der Stadt nachweisen können oder aber seit sechs bis max. zwölf Monaten in der Stadt Hannover gemeldet sind.<sup>50</sup>

Bei der Betrachtung dieser "Zugezogenen" in der Vermittlungsdatei wurden die Bedarfsgruppen "Asylbewerber zugezogen", "Kontingentflüchtling zugezogen" und "jüdische Emigranten zugezogen" herausgenommen, da für sie Sonderabkommen gelten bzw. sie nicht "freiwillig" nach Hannover kommen, sondern zugewiesen werden. Einbezogen wurden Deutsche, Ausländer, Asylberechtigte und Ausländer mit Bleiberechtsregelung mit dem Zusatz "zugezogen". Somit gelten von den 10.136 Antragstellern in der vorliegenden Vermittlungsdatei 1.646 Antragsteller (16,2%) als zugezogen.

Darüber hinaus wurden HLU-Empfänger ermittelt, deren Anteile sich wie folgt darstellten:

---

<sup>49</sup> Telefonische Auskunft, Landeshauptstadt Hannover, Rechtsstelle des Sozialamtes, am 7.7.1997

<sup>50</sup> Telefonische Auskunft, Amt für Wohnungswesen, Abteilung Wohnungsvermittlung, am 21.1.1997

Tab. 14: Antragsteller nach Einkommensarten und Herkunft

Antragsteller Einkommensart	zugezogen (ohne Asylbewerber ...)	nicht zugezogen	insgesamt
HLU	495 (30%)	3.501 (41,2%)	3.996 (39,4%)
nicht HLU	1.151 (70%)	4.989 (58,8%)	6.140 (60,6%)
Summe	1.646 (100%)	8.490 (100%)	10.136 (100%)

Quelle: Landeshauptstadt Hannover, Wohnungsvermittlung von Herbst 1995 bis 18.10.1996, eigene Berechnungen

Es zeigte sich bei diesem eingeschränkten Begriff des Zuzugs, daß der Anteil der HLU-Empfänger bei den Zugezogenen deutlich niedriger lag als bei den Antragstellern aus der Stadt Hannover.

Die Fragestellung erforderte eine weitere Differenzierung hinsichtlich der vermittelten Fälle. Die Vermittlungsdatei enthält das Feld "Fall erledigt" (insgesamt 7.278 Datensätze), anhand dessen nachzuvollziehen war, ob und in welcher Form einem Antragsteller eine Wohnung vermittelt werden konnte. In den folgenden Auswertungsschritt wurden nur die Merkmalsausprägungen "Wohnung vermittelt aus Nachbelegung" (VN) und "Wohnung vermittelt als Erstbezug" (VE) einbezogen, da die Belegung der Bestands- und Neubauwohnungen erwartungsgemäß mit 5.180 von 7.278 Fällen die größte Bedeutung bei der Wohnungsvermittlung hat. Die Verknüpfung mit den Feldern "Einkommensart" und "Bedarfsgruppe Zusatz" mit ihren Merkmalen zum Zuzug (s.o.) ergab folgende Ergebnisse:

- c 30,7% aller vermittelten Neubauwohnungen ("Wohnung vermittelt als Erstbezug": 833 Datensätze) wurden mit nicht zugezogenen HLU-Empfängern (256 Datensätze), 4,2% mit "zugezogenen" HLU-Empfängern (35 Datensätze) belegt.
- c 37% aller vermittelten Bestandswohnungen ("Wohnung vermittelt aus Nachbelegung": 4.347 Datensätze) wurden mit nicht zugezogenen HLU-Empfängern (1.610 Datensätze), 6,1% mit "zugezogenen" HLU-Empfängern (265 Datensätze) belegt.

Mit Hilfe der Vermittlungsdatei konnte ein Ausschnitt der Zugezogenen, nämlich der außerhalb der Stadt Hannover mit Arbeitsplatznachweis bzw. seit sechs bis max. zwölf Monaten in der Stadt Hannover Wohnenden, abgebildet werden. Es ist zu vermuten, daß die Ergebnisse dieser Auswertung das Verhältnis bezogen auf alle Zuwandernden auch in einem weiter zurückreichenden Zeitraum widerspiegeln. Eine Stichprobenuntersuchung hinsichtlich des Herkunftsortes würde vermutlich keine davon abweichenden Erkenntnisse liefern, könnte bei Bedarf jedoch in Form einer (zeitaufwendigen) Verknüpfung mit der Archivdatei des Einwohnermeldewesens durchgeführt werden.

### 7.3 Fazit

Berechnungen über das Ergebnis der Stichprobe zur Zuwanderung von Sozialhilfeempfängern innerhalb der Jahre 1992 bis 1995 ergaben nur geringe Anteile von zugewanderten Sozialempfängern an allen in diesem Zeitraum zugewanderten Personen. Der Anteil aller Sozialhilfeempfänger an der Hannoveraner Bevölkerung wird durch die Zuwanderung nicht übermäßig "genährt". Die vom Sozialamt ermittelte Relation von etwa 60 Fort- zu 100 Zuzügen in den letzten zwei bis drei Jahren ergibt, bezogen auf die Ergebnisse der Stichprobe, rechnerisch einen positiven Wanderungsaldo von ca. 1.900 Sozialhilfeempfängern bzw. ca. 960 Haushalten mit HLU-Bezug in vier Jahren.

Auch die Auswertung der Wohnungsvermittlungsstatistik über den Zeitraum Herbst 1995 bis 18.10.1996 ergab geringe Anteile an zugezogenen HLU-Empfängern, die in Belegrechtswohnungen vermittelt wurden.

Gerade angesichts der politischen Brisanz des Themas "Armutswanderungen" erscheint es sinnvoll, die Praxis der Kostenerstattung gemäß § 107 BSHG zu nutzen, um die Wanderungsbilanzen insgesamt und räumlich differenzierter zu ermitteln als dies bisher geschehen ist. Nur so kann letztlich "Licht in das Dunkel" und die politische Diskussion gebracht sowie dem Thema angemessen Rechnung getragen werden.



## 8. Entwicklung des Belegrechtswohnungsbestandes

Zur Versorgung der Personen mit einem Einkommen gemäß § 25 II. WoBauG, die einen Antrag auf Wohnungsvermittlung stellen (s. 4.2) kann sich die Stadt Hannover der Wohnungen bedienen, für die sie ein Belegrecht besitzt. Im Rahmen dieses Gutachtens soll die räumliche Verteilung der Belegrechts- und Sozialmietwohnungen zum 1.1.1996 dargestellt sowie die zukünftige Entwicklung dieser Bestände prognostiziert werden. Die Daten der Wohnungsverwaltung im Amt für Wohnungswesen der Landeshauptstadt Hannover stellen die Basis für die Beschreibung der Ausgangssituation und für die Prognose der weiteren Entwicklung im Belegrechtsbestand dar. Daher mußte die Zahl der Belegrechtswohnungen so exakt wie möglich ermittelt werden.

### 8.1 Datenbasis

Als Grundlage für die Darstellung des Status quo und einer Prognose der Belegrechtswohnungen in der Landeshauptstadt Hannover diente die Datei "Wohnungsverwaltung auf Gebäudeebene". Diese Datei enthielt in der ursprünglichen Form 7.732 Datensätze, sortiert nach Straßenummer und Hausnummer. Sie ist ein für statistische Zwecke aufbereiteter Auszug aus der Verwaltungsvollzugsdatei, datiert auf den 25.10.1996, d. h. es liegt der an diesem Tag gespeicherte Bestand zur Auswertung vor.

Vor der Auswertung der Gebäudedatei war eine schrittweise Prüfung der Datenqualität notwendig. Zahlreiche und immer wieder neu entdeckte Plausibilitätsmängel erforderten einen intensiven Austausch mit den zuständigen Fachämtern. Letztlich diente diese sorgfältige Bereinigung auch einer Aktualisierung der Vollzugsdatei des Amtes für Wohnungswesen.

In ersten Auswertungen der Gebäudedatei ergab sich folgendes Bild:

- Die Anzahl der vorliegenden Datensätze konnte nicht gleichgesetzt werden mit der Anzahl der Gebäude, da 343 Gebäude aufgrund mehrerer Eigentümer bzw. unterschiedlicher Förderungsarten im Gebäude mehrfach geführt wurden.
- Die Datei enthielt 154 Datensätze, die räumlich im Rahmen dieser Untersuchung nicht zuzuordnen sind, da entweder keine vollständigen Angaben vorlagen oder Gebäude in einem neuen Baublock entstanden waren, dem noch keine Baublocknummer zugewiesen wurde.<sup>51</sup>
- 258 Datensätze bezogen sich auf Gebäude in Garbsen (Gemeindeteil "04") und 17 auf Gebäude in Langenhagen (Gemeindeteil "09"). Die in diesen 275 Daten-

---

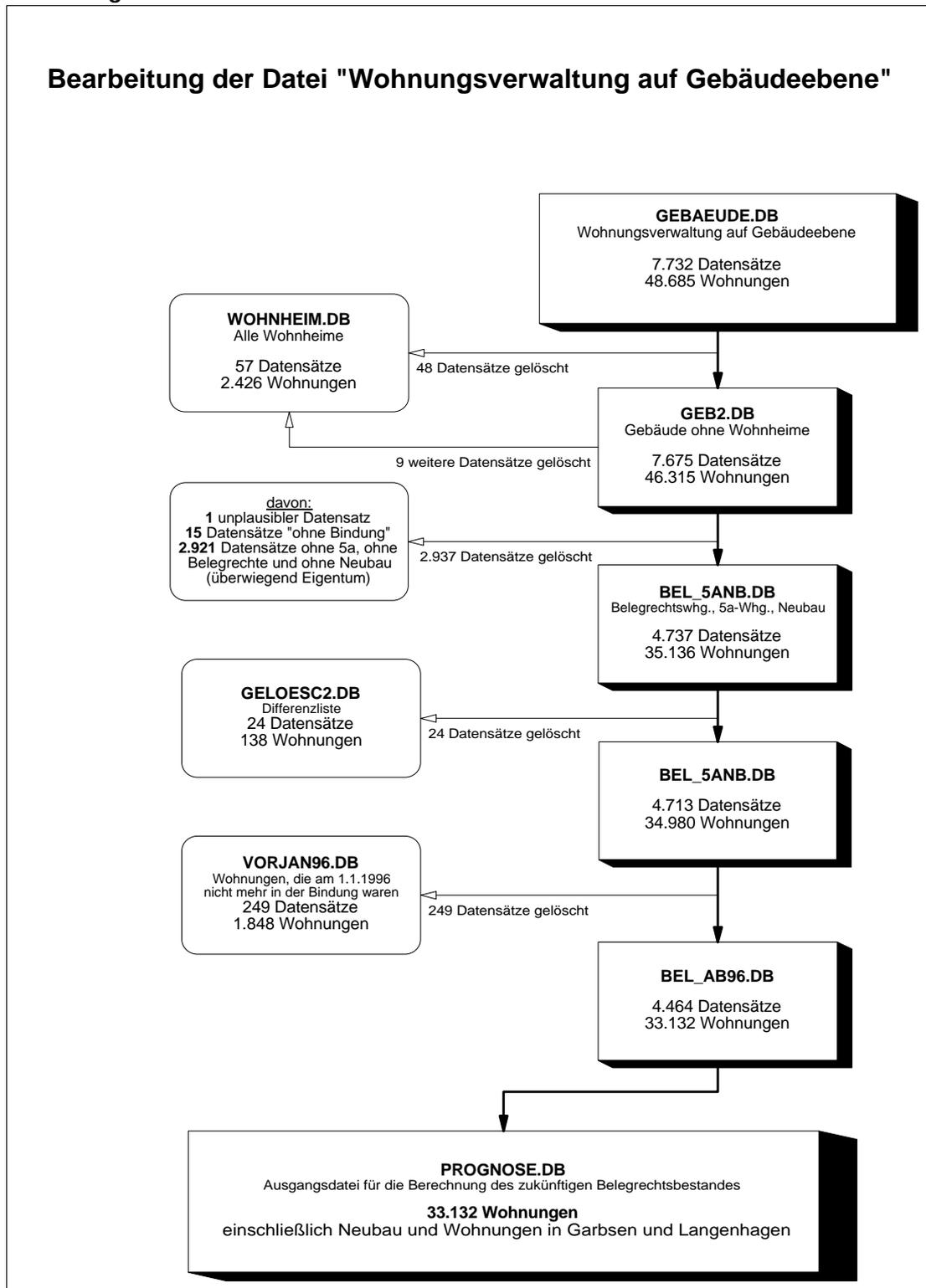
<sup>51</sup> Diese Datensätze enthalten die Baublocknummern 888 und die Baublockseitennummern entsprechend 88.

sätzen geführten 1.709 Wohnungen werden von der Stadt Hannover verwaltet und belegt. In der anschließenden räumlichen Darstellung fanden sie keine Berücksichtigung.

## 8.2 Datenaufbereitung

Die im folgenden beschriebenen Arbeitsschritte werden im Ablaufdiagramm "Bearbeitung der Datei 'Wohnungsverwaltung auf Gebäudeebene'" dargestellt. Um zunächst die in der Datei enthaltene Anzahl der Belegrechtswohnungen und der Wohnungen, auf die die Stadt gemäß der Verordnung nach § 5a WoBindG Zugriff hat, zu ermitteln, wurden alle dem Schlüssel nach erkennbaren Wohnheime (57 Datensätze mit 2.426 Wohnungen) und alle Wohnungen in der Datei, für die "kein Belegrecht" besteht (2.937 Datensätze), herausgefiltert. Hierbei handelt es sich neben Mietwohnungen überwiegend um Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, eigengenutzte Eigentumswohnungen und Eigentumswohnungen ohne Belegungsrechte.

Abbildung 2



Es verblieben nach diesem ersten Schritt insgesamt 4.737 Datensätze mit 35.136 Wohnungen, die Wohnungstypen enthielten, die zu den Belegrechtswohnungen der Stadt Hannover zu zählen sind (s. Abb. 1, dritter Schritt).

Die Bestimmung der Grundgesamtheit der Zahl der zu betrachtenden Wohnungen warf einige Probleme auf. Die Gebäudedatei enthält drei Felder, die sich auf Wohnungen beziehen: Die Felder "tatsächlich gespeicherte Wohnungen", "gesamte Wohnungen im Gebäude" und "geförderte Wohnungen". Nach Klärung mit der Abteilung für Wohnungsbestandssicherung beziehen sich die weiteren Untersuchungen ausschließlich auf das Feld "geförderte Wohnungen". Einige offensichtliche Ungenauigkeiten traten bei 120 Datensätzen mit jeweils unterschiedlichen Werten in den Feldern "tatsächlich gespeicherte Wohnungen" und "geförderte Wohnungen" auf. So werden z. B. aus rechtlichen Gründen Gebäude in der Datei geführt, deren Wohnungen seit mehreren Jahren aus der Bindung gefallen sind, oder es ist versehentlich ein nicht zutreffender Wohnungstyp eingetragen.<sup>52</sup>

Entsprechend der Angaben der Abteilung für Wohnungsbestandssicherung wurden Datensätze, die sich auf nicht mehr in der Bindung befindliche Wohnungen bezogen, aus der Arbeitsdatei gelöscht (15 Datensätze, darunter drei Datensätze in Garbsen) und in einer eigenen Datei gespeichert. Datensätze, die den Angaben zufolge "demnächst gelöscht" werden<sup>53</sup>, wurden für den Stichtag 1.1.1996 noch als Bestand dargestellt. Weitere neun Datensätze enthielten fälschlicherweise als Belegrechtswohnungen gekennzeichnete Wohnheime; diese Datensätze wurden ebenfalls gelöscht. Gleichzeitig wurden die entsprechenden Datensätze beim Amt für Wohnungswesen in der Ausgangsdatei aktualisiert.

Es verblieben nach der erneuten Bereinigung 4.713 Datensätzen, die 34.980 geförderte Wohnungen beschreiben, die entweder Belegrechtswohnungen (darin enthalten sind 272 Datensätze mit 1.700 geförderten Wohnungen in Garbsen und Langenhagen, s. Abb.1, vierter Schritt), § 5a-Wohnungen oder Neubauwohnungen sind. Im nächsten Schritt wurden 249 Datensätze (1.848 Wohnungen) herausgelöscht und in einer eigenen Datei gespeichert, deren Wohnungen am 1.1.1996 aufgrund von Laufzeitenden der Wohnungsbaudarlehen nicht mehr gebunden waren.

Die somit in mehreren Schritten und unterstützt durch die zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Amtes für Wohnungswesen bereinigte Datei mit **33.132**<sup>54</sup> Wohnungen bildete die Grundlage für die Bestandsermittlung der Belegrechtswohnungen über die die Landeshauptstadt Hannover zum 1.1.1996

---

<sup>52</sup> Die 120 Datensätze wurden der Abteilung für Wohnungsbestandssicherung zur Überprüfung zugesandt.

<sup>53</sup> Diese Datensätze wurden mit dem Vermerk "DL" in der Datei belassen.

<sup>54</sup> Hier sei darauf hingewiesen, daß es sich nicht um die Zahl der Belegrechtswohnungen zum 1.1.1996 handelt, denn in dieser Zahl sind u.a. Neubauwohnungen enthalten, die erst nach dem 1.1.1996 bezogen wurden.

verfügen kann. Sie dient gleichzeitig als Grundlage für die - im nächsten Kapitel beschriebene - Prognose der zukünftigen Anzahl der Belegrechtswohnungen.

### **8.3 Datengrundlage für die Prognose der Belegrechtswohnungen in der Landeshauptstadt Hannover**

Um die Entwicklung der Anzahl der Belegrechtswohnungen zu prognostizieren, wurden von der Abteilung für zentrale Datenverarbeitung - nach Vorgabe des Amtes für Wohnungswesen - sechs neue Felder in die Datei "Wohnungsverwaltung auf Gebäudeebene" eingefügt. Diese Felder beinhalten Bindungs- und Bewilligungsenden von öffentlichen Baudarlehen des Bundes oder des Landes, städtischen Baudarlehen, städtischen Aufwendungszuschüsse und Sanierungsmitteln; die öffentlichen und die städtischen Baudarlehen werden zusätzlich nach einem frühestmöglichen und einem spätestmöglichen Bindungsende unterschieden.

#### **Öffentliche Darlehen Bund/Land**

Die Einträge der Bindungsenden in die Felder "öffentliches Baudarlehen Bund/Land" ergaben sich aus drei unterschiedlichen Bewilligungszeiträumen. Ist das Darlehen vor dem 31.12.1959 gewährt worden, endet die Laufzeit generell im Jahr 1997. Liegt der Bewilligungszeitraum vor dem 31.12.1969, wurden für das Feld "frühestmögliches Bindungsende" 35 Jahre und für das Feld "spätestmögliches Bindungsende" 40 Jahre zum jeweiligen Bewilligungsjahr addiert.

Der dritte Bewilligungszeitraum liegt zwischen 1970 und 1989. Für den Eintrag "spätestmögliches Bindungsende" wurden zum Bewilligungsjahr 50 Jahre addiert und beim "frühestmögliches Bindungsende" wurde das Jahr 2007 eingetragen. Dieses frühe Bindungsende beruht auf der Annahme, daß das Darlehen sofort (1996) zurückgezahlt wird und sich die Wohnungen anschließend noch 10 Jahre in der Nachbindung befinden. Die unterschiedlichen Laufzeiten der Darlehen in den drei verschiedenen Bewilligungszeiträumen ergeben sich aufgrund der unterschiedlichen Zinshöhen im jeweiligen Bewilligungszeitraum.

#### **Städtische Baudarlehen**

Für die Einträge in die Felder "frühestmögliches und spätestmögliches Bindungsende städtischer Baudarlehen" konnte auf Laufzeitdaten der Datei "Wohnungsbaudarlehen" der Stadt Hannover zurückgegriffen werden. In dieser Datei befinden sich die entsprechenden Bindungsenden. Für den Eintrag in das Feld "frühestmögliches Bindungsende" wurde von einer sofortigen Rückzahlung des Darlehens ausgegangen und zuzüglich der 10jährigen Nachbindungsfrist das Jahr 2007 als Bindungsende eingetragen, sofern die Laufzeit des Darlehens nicht gemäß der

Datei "Wohnungsbaudarlehen" vor dem Jahr 2007 endet. In die Felder "spätestmögliches Bindungsende" wurden die Laufzeitenden aus der Datei "Wohnungsbaudarlehen" eingetragen.

### **Städtische Aufwendungszuschüsse**

Neben der Datei "Wohnungsbaudarlehen" wird in der Landeshauptstadt Hannover die Datei "Aufwendungszuschüsse" geführt. Aus dieser Datei wurden die Laufzeiten der Aufwendungszuschüsse übernommen und in das Feld "städtischer Aufwendungszuschuß" eingetragen.

### **Sonstige Rechte**

Das Feld gibt an, wann Belegungsrechte enden, die durch die Gewährung von Modernisierungs- oder Sanierungsmitteln erworben wurden. Die Laufzeiten dieser Darlehen ließen sich aus der Datei "Wohnungsbaudarlehen" entnehmen. Für Objekte, die sich nicht in der Datei befanden, wurden drei Bewilligungszeiträume mit unterschiedlichen Laufzeiten festgelegt. Bei einer Bewilligung vor 1987 wurde festgesetzt, daß kein Belegungsrecht mehr besteht.<sup>55</sup> Ist eine Bewilligung im Zeitraum von 1987 bis 1992 gewährt worden, so mußten zum jeweiligen Bewilligungsdatum zehn Jahre und bei einer Bewilligung ab 1992 fünfzehn Jahre hinzuaddiert werden.

Eine Besonderheit gilt für Mietwohnungen mit Belegungsrecht, die mit nicht öffentlichen Mitteln gefördert wurden und vor 1973 bezugsfertig waren. Sie erhielten im Feld "Sonstige Rechte" die Kennziffer "9999"; für diese Wohnungen besitzt die Stadt Hannover ein unbegrenztes Belegungsrecht.

Anhand der oben beschriebenen Datenfelder und eines weiteren Feldes "Bindungsende frei ab" konnten nun in weiteren Arbeitsschritten die Bindungsenden der jeweiligen Belegrechtswohnungen ermittelt werden. Dazu wurden die Bewilligungszeiträume der unterschiedlichen Fördermodalitäten miteinander verglichen und die Förderungsarten, die die längsten Laufzeiten verursachten, in vier neue Datenfelder übernommen. Diese Datenfelder beinhalten die Bindungsenden der Wohnungen bei einer frühestmöglichen und einer spätestmöglichen Rückzahlung der Darlehen und berücksichtigen zusätzlich jeweils die Beibehaltung des § 5a WoBindG<sup>56</sup> sowie den möglichen Wegfall dieser Verordnung.

---

<sup>55</sup> Diese Felder enthalten den Eintrag "0000".

<sup>56</sup> Die "Verordnung über die Überlassung von Sozialwohnungen" des Landes Niedersachsen vom 20.3.1991 besagt, daß öffentlich geförderte Wohnungen, die bis dahin gegen Vorlage eines Wohnberechtigungscheines vom Vermieter direkt vermietet werden konnten, nur an solche Wohnungssuchende vermietet werden können, die vom Amt für Wohnungswesen als Nachmieter benannt worden sind.

Bei der Auswertung wurden wiederum einige unplausible Datensätze gefunden, bei denen beispielsweise die Bindungsenden nicht mit dem eingetragenen Wohnungstyp übereinstimmten. Es befanden sich in der Datei Belegrechtswohnungen, für die nur öffentliche Darlehen gezahlt wurden und die somit nur als § 5a WoBindG-Wohnungen geführt werden dürften. Eine Auflistung dieser Daten wurde dem Amt für Wohnungswesen zur Überprüfung zugesandt. Neben den vorher genannten Datensätzen überprüfte das Amt für Wohnungswesen zusätzlich noch Datensätze mit Wohnungen, die aufgrund besonderer Vereinbarungen von der Landeshauptstadt Hannover belegt werden können, und Datensätze mit Neubauwohnungen. Die besonderen Vereinbarungen betrafen überwiegend Erbbauverträge, die bis Mitte des nächsten Jahrhunderts gültig sind. Für alle Neubauwohnungen wurden beim Amt für Wohnungswesen die genauen Erstbezüge ermittelt. Somit konnten Wohnungen, die erst nach dem 1.1.1996 bezugsfähig wurden, aus der Prognose zum 1.1.1996 herausgerechnet werden.

Die überarbeiteten Datensätze wurden in die Prognosedatei eingearbeitet. Somit lagen abschließend Daten zum Belegrechtswohnungsbestand mit großer Zuverlässigkeit vor und konnten der weiteren prognostischen und räumlichen Aufbereitung zugrunde gelegt werden.

Über Datenbankabfragen, die die neuen Felder "Bindungsende bei einer frühestmöglichen Rückzahlung mit bzw. ohne Fortbestand der Verordnung nach § 5a WoBindG" und "Bindungsende bei einer spätestmöglichen Rückzahlung mit bzw. ohne Fortbestand der Verordnung nach § 5a WoBindG" berücksichtigten, wurde nun für die Jahre 1996, 1997, 2000, 2001, 2005 und 2010 die jeweilige Anzahl der Belegrechtswohnungen in der Landeshauptstadt Hannover ermittelt. Die Ergebnisse werden im folgenden Kapitel dargestellt.

## 8.4 Prognoseergebnisse

In Tabelle 15 werden die Prognosewerte in ihrer zeitlichen Ausprägung wiedergegeben. Selbstverständlich können in der Tabelle nur Aussagen zu Wohnungen getroffen werden, die zum Zeitpunkt der Datenbereitstellung (25. Oktober 1996) in der Datei erfaßt waren.<sup>57</sup> Darin enthalten sind Wohnungen, die bereits als "Neubau" in die Datei "Wohnungsverwaltung auf Gebäudeebene" eingetragen waren.<sup>58</sup> Diese Wohnungen fließen entsprechend ihrem voraussichtlichen Erstbezugsjahr in die Prognose ein (s.o.). Aussagen zu weiteren nach dem 25.10.1996 tatsächlich durchgeführten und geplanten Neubauaktivitäten sind

---

<sup>57</sup> Sie enthält neben den Belegrechtswohnungen in der Landeshauptstadt Hannover ebenfalls alle Belegrechtswohnungen in Garbsen und Langenhagen

<sup>58</sup> Hierbei handelt es sich um 903 Belegrechtswohnungen, die erst nach dem 1.1.1996 bezogen wurden. Um die Anzahl der Belegrechtswohnungen zum 01.01.1996 zu ermitteln, wurden nur Wohnungen berücksichtigt, deren Erstbezüge vor dem Jahr 1996 stattfanden.

nicht in die Prognoserechnungen aufgenommen worden, wie beispielsweise die 800 "EXPO-Wohnungen", die der Landeshauptstadt Hannover erst nach der EXPO 2000 sukzessive im Rahmen der Zweitbelegung zur Verfügung stehen werden.

Tab. 15: Prognose der Belegrechtswohnungen

Prognose der Anzahl der Wohneinheiten mit kommunalem Belegungsrecht				
jeweils am 1.1. des Jahres	bei frühestmöglicher Rückzahlung der Darlehen		bei spätestmöglicher Rückzahlung der Darlehen	
	bei Fortbestand der Verordnung nach § 5a WoBindG	ohne Fortbestand der Verordnung nach § 5a WoBindG	bei Fortbestand der Verordnung nach § 5a WoBindG	ohne Fortbestand der Verordnung nach § 5a WoBindG
<b>1996</b>	32.007		32.007	
<b>1997</b>	31.858		32.329	
<b>2000<sup>59</sup></b>	30.660	28.542	31.876	28.602
<b>2001</b>	28.596	26.718	30.316	26.778
<b>2005</b>	26.444	23.471	27.479	23.498
<b>2010</b>	19.249	19.214	25.273	22.138

Die Anzahl der prognostizierten Belegrechtswohnungen (Tabelle 15) kann sich einerseits durch die oben genannten Neubaumaßnahmen und andererseits durch Verlängerungen von Aufwendungszuschüssen erhöhen. Am 31.12. des Jahres 2000 enden die Aufwendungszuschüsse für 400 Wohnungen, für weitere 530 Wohnungen mit Ende des Jahres 2005 und nochmals für 1.450 Wohnungen mit Ende des Jahres 2010. Diese Wohnungen sind nur durch Aufwendungszuschüsse gebunden und könnten durch eine Verlängerung der Zuschüsse weiterhin als Belegrechtswohnungen erhalten bleiben.

Neben den oben genannten Maßnahmen, die zu einem verlangsamten Rückgang der Belegrechtswohnungsbestände beitragen können, gibt es Maßnahmen, die zu einem beschleunigten Abbau der Bestände führen werden. Beispielsweise plant die GBH Verkäufe von Wohnungen aus ihrem Eigentum. Mittelfristig belaufen sich die Abgänge zunächst auf 130 Wohnungen, für deren Verkauf bereits ein politischer Beschluß vorliegt. In welchem Umfang weitere Verkäufe vorgesehen sind, läßt sich z. Z. quantitativ nicht erfassen. Im Amt für Wohnungswesen wird derzeit diskutiert, ob in Gebieten mit "sozialen Brennpunkten" zukünftig auf 2.000 bis 3.000 Belegrechte verzichtet werden sollte, um damit die Belegungsstruktur zu verbessern.

<sup>59</sup> Am 31.12.2000 endet ein Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Hannover und der BauBeCon; dadurch verliert die Landeshauptstadt Hannover ca. 1.300 Belegrechtswohnungen.

Im folgenden Säulendiagramm wird der Rückgang der Zahl der Belegrechtswohnungen am Stichtag 1.1.1996 bis zum Jahr 2015 in den beiden Extremvarianten graphisch verdeutlicht. Hierbei ist zu beachten, daß in dieser Darstellung ab dem Jahr 1997 weder Neubau noch der Ankauf von Belegrechten oder die Verlängerung von Aufwendungszuschüssen berücksichtigt wurden.

Abb. 2: Entwicklung der Belegrechtsbestände im Zeitverlauf

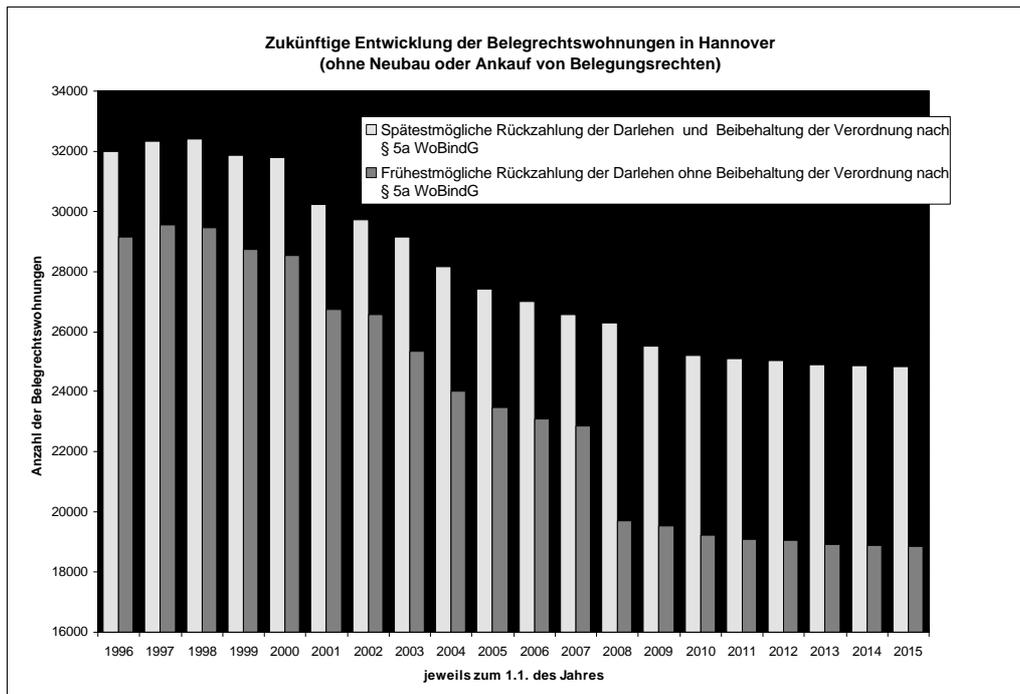


Abbildung 2 zeigt für beide Varianten einen sprunghaften Rückgang der Belegrechtswohnungen vom Jahr 2000 bis zum Jahr 2001 um knapp 1.500 Wohnungen. Er wird überwiegend durch das Auslaufen von Bindungen zum 31.12.2000 gemäß dem Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Hannover und der BauBeCon verursacht. Vergleicht man die Verringerung der Wohnungsbestände bei spätest- und bei frühestmöglicher Rückzahlung der Darlehen, fällt die große Spanne im Jahr 2008 auf. Sie begründet sich dadurch, daß in der frühestmöglichen Prognoserechnung eine sofortige Rückzahlung der Darlehen im Jahr 1996 unterstellt wurde und die sich anschließende Nachbindungsfrist somit im Jahr 2007 endet.

## 8.5 Räumliche Verteilung der Belegrechtswohnungen

Neben der Darstellung der zeitlichen Entwicklung der Anzahl der Belegrechtswohnungen in der Landeshauptstadt Hannover erfolgte auch eine kleinräumige Darstellung der Belegrechtswohnungsbestände. Als Grundlage dient eine Karte der Wahlbezirke (s. 3.).

In den Karten 6 bis 10 wird die absolute Zahl der Belegrechtswohnungen in den einzelnen Wahlbezirken für die Jahre 1996, 2001 und 2010 jeweils zum Jahresbeginn dargestellt. Für die Jahre 2001 und 2010 wird zusätzlich unterschieden zwischen der Prognose mit spätestmöglicher Rückzahlung der Darlehen und Beibehaltung der Verordnung nach § 5a WoBindG (Karten 7 und 9) und der frühestmöglichen Rückzahlung der Darlehen ohne § 5a-Wohnungen (Karten 8 und 10). In Karte 5 werden für das Jahr 1996 die Belegrechtswohnungen je 100 Wohnungen in den Wahlbezirken abgebildet. Die prozentualen Verluste an Belegrechtswohnungen von 1996 bis 2010, gemessen an den Beständen von 1996 für die einzelnen Wahlbezirke verdeutlichen die Karten 11 und 12. Um Verzerrungen und Interpretationsfehler zu vermeiden, wurden in diesen Karten alle Wahlbezirke von der Darstellung ausgenommen, in denen es 1996 weniger als 20 Belegrechtswohnungen gab; insgesamt handelt es sich dabei um 72 Wahlbezirke mit 498 Wohnungen.

Am 1.1.1996 befanden sich in 268 Wahlbezirken der Stadt Hannover Belegrechtswohnungen. Betrachtet man die Karte zu diesem Stichtag, so treten Gebiete mit hohen Anteilen an Belegrechtswohnungen deutlich hervor; dies gilt sowohl für die Belegrechtswohnungen nach absoluten Zahlen (Karte 6) als auch für die Anteile bezogen auf 100 Wohneinheiten im Wahlbezirk (Karte 5). In den Stadtteilen Vahrenheide, Sahlkamp, Groß-Buchholz, Mittelfeld, Mühlenberg, Davenstedt und Herrenhausen sind in einigen Wahlbezirken über 40% aller Wohnungen Belegrechtswohnungen; auch bei der Betrachtung der absoluten Zahlen liegen diese Wahlbezirke vorn. Zu den Gebieten mit einer hohen absoluten Zahl an Belegrechtswohnungen gehören ebenfalls die ehemaligen Sanierungsgebiete Linden-Nord und Linden-Süd.

Von 1996 bis zum Jahr 2001 reduziert sich laut Prognose die Zahl der Belegrechtswohnungen um insgesamt ca. 2.300 Wohnungen. Auf die räumliche Verteilung der Belegrechtsbestände zeigt dieser Rückgang wenig Auswirkungen. Nur die Stadtteile Wülfel, Wettbergen, Mittelfeld, Groß-Buchholz und Stöcken verlieren in größerem Umfang Belegrechtswohnungen. In den übrigen Stadtteilen sind keine nennenswerten relativen Verluste zu verzeichnen.

Betrachtet man nun die Belegrechtsbestände im Jahr 2010 unter Berücksichtigung einer frühestmöglichen Rückzahlung der Darlehen und ohne Beibehaltung der Verordnung nach § 5a WoBindG ("worst case"), so ist im Vergleich zum Jahr 1996 ein deutlicher Anstieg der Anzahl der Wahlbezirke ohne Belegrechtswohnungen zu erkennen. Es zeichnet sich ebenfalls eine leichte Konzentration von Wahlbezirken mit mehr als 160 Belegrechtswohnungen ab. Dabei handelt es sich um Wahlbezirke in Vahrenheide, Mittelfeld, Linden-Nord und Linden-Süd (vgl. Karte 9). Weniger dramatisch zeigt sich der Rückgang der Belegrechtswohnungen bei einer spätestmöglichen Rückzahlung der Darlehen unter Beibehaltung des § 5a

WoBindG ("best case"); die absolute Zahl der Belegrechtswohnungen liegt um 6.000 Wohnungen höher (vgl. Karte 10). Dies spiegelt sich auch in der räumlichen Verteilung wider, denn die Zahl der Wahlbezirke ohne Belegrechtswohnungen ist im Jahr 2010 bei einer spätestmöglichen Rückzahlung der Darlehen deutlich geringer als bei einer frühestmöglichen Rückzahlung.

In den Karten 11 und 12 ist der relative Rückgang von Belegrechtswohnungen in den Jahren von 1996 bis zum Jahr 2010, bezogen auf den Bestand im Jahr 1996 dargestellt (frühestmögliche und spätestmögliche Rückzahlung der Darlehen). Deutliche Rückgänge weisen in beiden Fällen die Stadtteile Sahlkamp, Wettbergen, Döhren, Groß-Buchholz, Ahlem, Davenstedt und Stöcken auf.

In der nachfolgenden Tabelle 16 werden für die einzelnen Hannoveraner Stadtteile die Veränderungen im Belegrechtswohnungsbestand aufgelistet. Für das Jahr 2010 wurden die Varianten "frühestmögliche Rückzahlung der Darlehen und ohne Beibehaltung der Verordnung nach § 5a WoBindG" (worst case) und "spätestmögliche Rückzahlung der Darlehen und mit Beibehaltung der Verordnung nach § 5a WoBindG" (best case) unterstellt. Ein Zuwachs an Belegrechtswohnungen in einigen Stadtteilen resultiert daraus, daß Wohnungen, deren Erstbezug nach dem 1.1.1996 erfolgte, für diesen Stichtag noch nicht berücksichtigt wurden. Stadtteile, die in den Varianten große Unterschiede im Hinblick auf die Zahl der Belegrechtswohnungen im Jahr 2010 aufweisen, sind insbesondere die Südstadt, die List, Sahlkamp, Linden-Mitte, Davenstedt und Mühlenberg.

Tab. 16: Entwicklung der Anzahl der Belegrechtswohnungen in den Stadtteilen von 1996 bis 2010

Stadtteile		Belegrechtswohnungen			Veränderungen	
		1996	2010 "worst case"	2010 "best case"	1996-2010	
Nr.	Name				"worst case"	"best case"
1	Mitte	238	214	214	-10%	-10%
2	Calenb. Neustadt	278	149	209	-46%	-25%
3	Nordstadt	665	695	761	5%	14%
4	Südstadt	412	140	370	-66%	-10%
7	Bult	100	65	82	-35%	-18%
8	Zoo	30	5	5	-83%	-83%
9	Oststadt	162	27	98	-83%	-40%
10	List	794	146	692	-82%	-13%
11	Vahrenwald	745	169	266	-77%	-64%
12	Vahrenheide	2.983	2.879	2.879	-3%	-3%
13	Hainholz	850	632	676	-26%	-20%
14	Herrenhausen	923	802	908	-13%	-2%
15	Burg	172	172	172	0%	0%
17	Ledeburg	60	106	109	77%	82%
18	Stöcken	850	253	261	-70%	-70%
19	Marienwerder	12	59	59	392%	392%
21	Sahlkamp	1.820	321	1.021	-82%	-44%
22	Bothfeld	669	459	651	-31%	-3%
24	Lahe	0	1	1	-%	-%
25	Groß-Buchholz	2.723	1.268	1.866	-53%	-31%
26	Kleefeld	243	242	312	0%	28%
27	Heideviertel	313	262	262	-16%	-16%
28	Kirchrode	109	7	34	-94%	-69%
29	Döhren	529	83	282	-84%	-47%
30	Seelhorst	26	8	8	-69%	-69%
31	Wülfel	257	136	136	-47%	-47%
32	Mittelfeld	2.036	1.754	1.754	-14%	-14%
33	Linden-Nord	1.599	1.263	1.387	-2%	-13%
34	Linden-Mitte	518	299	523	-42%	1%
35	Linden-Süd	1.614	1.294	1.344	-20%	-17%
36	Limmer	94	28	81	-70%	-14%
37	Davenstedt	1.166	88	990	-92%	-15%
38	Badenstedt	541	589	620	9%	15%
39	Bornum	141	111	111	-21%	-21%
40	Ricklingen	244	58	212	-76%	-13%
41	Oberricklingen	491	477	479	-3%	-2%
42	Mühlenberg	1.280	171	1.280	-87%	0%
43	Wettbergen	614	253	325	-59%	-47%
44	Ahlem	667	20	29	-97%	-96%
45	Vinnhorst	630	381	382	-40%	-39%
47	Bemerode	897	426	468	-53%	-48%
48	Isernhagen-Süd	2	2	2	0%	0%
50	Misburg-Nord	1.299	907	934	-30%	-28%
51	Misburg-Süd	119	27	45	-77%	-62%
52	Anderten	491	435	435	-11%	-11%
Stadt Hannover		30.406	17.883	23.735	-41%	-22%

Vergleicht man den Rückgang der Belegrechtswohnungen mit den Aussagen der Karte 13, die die räumliche Verteilung der Bestände der GBH und der Landeshauptstadt Hannover darstellt, so wird deutlich, daß in allen Stadtteilen, in denen die GBH viele Belegrechtswohnungen besitzt, die prozentualen Verluste an Belegrechtswohnungen sehr gering sind. Die Bestände der GBH befinden sich im wesentlichen in den Stadtteilen Vahrenheide, Mittelfeld, Herrenhausen, Bemerode sowie in den beiden ehemaligen Sanierungsgebieten Linden-Nord bzw. Linden-Süd. In diesen Gebieten würden sich bei einer frühestmöglichen Rückzahlung der Darlehen und ohne Beibehaltung der Verordnung nach § 5a WoBindG die Belegrechtswohnungsbestände im Jahr 2010 konzentrieren. Die Gesamtzahl aller Belegrechtswohnungen beträgt laut Prognoserechnung dann nur noch 19.200 Wohnungen<sup>60</sup>, von denen sich knapp 17.000 (ca. 88%) im Besitz der GBH und der Landeshauptstadt Hannover befinden würden.

Bei der Betrachtung der Belegrechtsbestände im Jahr 2010 unter Berücksichtigung der spätestmöglichen Rückzahlung der Darlehen, beträgt die Zahl der zur Verfügung stehenden Belegrechtswohnungen noch 25.300 Wohnungen und der Eigentümeranteil der GBH und Landeshauptstadt Hannover läge bei 67%. Die nachfolgende Tabelle 17 zeigt die Eigentümerstruktur im Jahr 1996 und stellt sie der möglichen Struktur im Jahr 2010 gegenüber.

---

<sup>60</sup> Knapp 2.300 Wohnungen davon sind Alteinrichtungen, die nur einem bestimmten Personenkreis zur Verfügung stehen werden.

Tab. 17: Eigentümerstruktur der Belegrechtswohnungen 1996 und 2010

Eigentümer	Wohnungen		Veränderung 1996 bis 2010	
	1996 <sup>61</sup>	2010 <sup>62</sup>	absolut	in Prozent
GBH	15.507	15.781	274	1,8%
ehem. gemeinnützige WobauG.	5.858	3.290	-2.568	-43,8%
Genossenschaften	1.547	590	-957	-61,9%
GBHV	795	842	47	5,9%
LHH	84	84	0	0,0%
Kirchliche Träger	41	28	-13	-31,7%
Sonstige Organisationen	1	0	-1	-100,0%
ZVK + Stadtparkasse	175	1	-174	-99,4%
Privatpersonen	1.654	745	-909	-55,0%
Wohnungsbauunternehmen	1.525	590	-935	-61,3%
Versicherungen	923	111	-812	-88,0%
sonstige Private	1.433	950	-483	-33,7%
Werkwohnungen	13	13	0	0,0%
Städtische Alteneinrichtungen	338	338	0	0,0%
Gemeinnützige + private Alteneinrichtungen	1.288	1.085	-203	-15,8%
Kirchliche Alteneinrichtungen	825	825	0	0,0%
Gesamt	32.007	25.273	-6.734	-21,0%

Quelle: Landeshauptstadt Hannover, Wohnungsverwaltungsstatistik, eigene Berechnungen

## 8.6 Fazit

Um die Entwicklung der Zahl der Belegrechtswohnungen in der Landeshauptstadt Hannover zu prognostizieren, wurden zwei mögliche Varianten gerechnet. Bei der Variante "frühestmögliches Bindungsende und ohne Beibehaltung des § 5a WoBindG" handelt es sich um eine "worst case" Variante; sie unterstellte eine sofortige (im Herbst 1996) Rückzahlung aller Darlehen und eine Aufhebung des § 5a WoBindG. Eine Entwicklung gemäß des "best case", der Variante "spätestmögliche Rückzahlung der Darlehen und Beibehaltung des § 5a Wo-

<sup>61</sup> Nicht aufgeführt sind Wohnungen, die nach dem 1.1.1996 bezogen wurden.

<sup>62</sup> Spätestmögliche Rückzahlung der Darlehen und Beibehaltung der Verordnung nach § 5a WoBindG

BindG", erscheint zur Zeit eher wahrscheinlich. Dabei ist jedoch zu beachten, daß Zinserhöhungen für Wohnungsbaudarlehen zu einer Verringerung der Laufzeiten und damit zu einer Verkürzung der Belegungsbindungen führen. Dieser Zinsanstieg ist nicht einkalkulierbar.<sup>63</sup>

Unterstellt man die günstigere Variante, kommt es trotzdem zu einer **Verringerung des Belegrechtswohnungsbestandes** von knapp 32.000 Wohnungen im Jahr 1996 auf gut 25.300 Wohnungen im Jahr 2010. Um diesen Rückgang von 6.700 Belegrechtswohnungen aufzufangen, müßten pro Jahr durchschnittlich 480 Belegrechtswohnungen neu geschaffen werden.

Neben der Verringerung der Zahl der Belegrechtswohnungsbestände in der Landeshauptstadt Hannover sind deutliche räumliche **Konzentrationstendenzen** bis zum Jahr 2010 ablesbar. Darüber hinaus konzentrieren sich die verbleibenden Belegrechtswohnungen auf wenige Eigentümer - in der Regel befinden sich die langfristig gebundenen Bestände in Händen der GBH und der Landeshauptstadt Hannover.

Es zeigt sich, daß gerade in Wahlbezirken mit Großwohnsiedlungen relativ geringe Rückgänge bei der Zahl der Belegrechtswohnungen bis zum Jahr 2010 zu verzeichnen sind. Abgesehen von Wahlbezirken in Mühlenberg trifft dies sowohl bei einer frühest- als auch bei einer spätestmöglichen Rückzahlung der Darlehen zu. Die sehr geringen Rückgänge lassen sich durch hohe Anteile von GBH-Wohnungen erklären (vgl. Karte 13), deren Bindungen nicht auslaufen. Dies betrifft ebenfalls den Stadtteil Mittelfeld, der zwar eine gemischte Gebäudestruktur aufweist, aber im Hinblick auf die Belegrechtswohnungsdichte mit den Großwohnsiedlungen vergleichbar ist. Im Stadtteil Sahlkamp hingegen sind deutliche Rückgänge an Belegrechtswohnungen zu verzeichnen; dort befindet sich auch nur eine geringe Zahl an GBH-Wohnungen. In Linden-Nord und Linden-Süd kommt es ebenfalls zu Rückgängen bei der Anzahl der Belegrechtswohnungen bis zum Jahr 2010 aufgrund der auslaufenden Modernisierungsförderung; es verbleiben die Bestände der GBH und der Landeshauptstadt Hannover.

Es wird deutlich, daß die beiden oben genannten Konzentrationstendenzen eng miteinander in Beziehung stehen, denn eine hohe Zahl an Belegrechtswohnungen im Jahr 2010 korrespondiert häufig mit umfangreichen Wohnungsbeständen der GBH in den jeweiligen Wahlbezirken bzw. Stadtteilen.

---

<sup>63</sup> In Niedersachsen fand vor kurzem ein Zinserhöhung statt, die allerdings nur eingeschränkt in Kraft trat. Wohnungsbaugesellschaften, deren Wohnungsbestände vorgegebene Mietobergrenzen überschritten, konnten einen Antrag auf Aussetzung der Zinserhöhung stellen. Telefonische Auskunft, Niedersächsische Landestreuhandstelle für Wohnungswesen, am 28.5.1997



## 9. Preisgünstige nicht gebundene Mietwohnungen

Preisgünstige, nicht geförderte Altbauwohnungen bzw. nicht (mehr) gebundene Mietwohnungen der Nachkriegszeit sind ein wichtiger, die öffentlich geförderten Mietwohnungen ergänzender Bestandteil des Wohnungsmarktsegmentes, das einkommensschwachen Haushalten zur Verfügung steht. Die umfassendste Datenbasis zur Quantifizierung und Bewertung dieser Bestände, die Gebäude- und Wohnungszählung 1987, ist mittlerweile veraltet. Deshalb wurden als aktuelle Informationsquellen über Miethöhen in der Landeshauptstadt Hannover die MEA, die Angaben des RDM, die regelmäßigen Repräsentativerhebungen der Stadt und die Wohngeldstatistik auf ihre Eignung hin untersucht.

Anhand geeignet erscheinender Quellen erfolgte in einem nächsten Schritt in Abstimmung mit dem Auftraggeber die Definition einer preisgünstigen Miete für die Landeshauptstadt Hannover. Darauf fußend wurden zwei Modellrechnungen zur *näherungsweise* Quantifizierung des preisgünstigen nicht gebundenen Wohnungsbestandes in Hannover durchgeführt.

### 9.1 Verschiedene Quellen zu Miethöhen in Hannover

#### **“Verein zur Ermittlung und Auskunfterteilung über die ortsüblichen Vergleichsmieten e.V.” - MEA**

Die MEA erfaßt (vor allem) Nettokaltmieten bei Neuvermietungen, so daß die gespeicherten Daten den üblichen Mietpreissteigerungssatz bei Neuvermietungen beinhalten. Günstige Mieten setzen jedoch eine lange Wohndauer oder Modernisierungspotentiale voraus; dieses Segment wird aber nicht abgebildet. Die Landeshauptstadt Hannover konnte aufgrund der technisch und zeitlich aufwendigen statistischen Aufbereitung der Ergebnisse der MEA keine Angaben für diesen Bericht zur Verfügung stellen.

#### **Ring deutscher Makler - RDM**

Auch die jeweils aktuellen Mietangaben des RDM bilden die Nettokaltmiete je Quadratmeter bei Neuvermietungen ab. Es handelt sich um einen gesamtstädtischen Mittelwert, differenziert nach Baualter und Wohnwert. Aussagen zu preisgünstigen (Bestands-)Mietwohnungen sind deshalb ebenfalls nicht möglich. Problematisch an den Mietwerten des RDM ist grundsätzlich, daß sie in der Regel Mieten von “Profi-Vermietern” darstellen, die die marktgängigen Mieterhöhungsspielräume ausschöpfen. Die Mietwerte stellen damit die Obergrenzen des Mietpreisniveaus dar. Darüber hinaus beruhen die Angaben auf teilweise geringen Fallzahlen, die folglich als nicht repräsentativ angesehen werden können.

### Repräsentativerhebungen der Landeshauptstadt Hannover

Im Rahmen der regelmäßig durchgeführten Repräsentativerhebungen der Stadt Hannover werden u. a. die Mietangaben zur Netto-Kaltmiete je Wohnung<sup>64</sup> und damit auch Bestandsmieten abgefragt. Quadratmetermieten können durch eine Verknüpfung mit den abgefragten Wohnflächen errechnet werden; sie liegen für die Erhebungen 1994 und 1996 z. Z. aber - insbesondere kleinräumig - noch nicht vor.<sup>65</sup>

Es sind zwar einige Unsicherheiten mit den Repräsentativerhebungen hinsichtlich der Mietangaben verbunden<sup>66</sup>, sie liefern aber erste Aussagen zum Mietniveau in Hannover. Für die Untersuchung wurden die Erhebungen der Jahre 1994 und 1996 herangezogen.

### Wohngeldstatistik - Mietenspiegel

Die "Wohngeldstatistik - Mietenspiegel" kann zwar aktuelle Daten nur für ein Segment des Wohnungsmarktes abbilden - das der *Wohngeldantragsteller*, ist aber gerade deshalb besonders zur Analyse der Mieten unterer Einkommensgruppen geeignet: Die Empfänger von Tabellenwohngeld bilden eine untere Einkommensgruppe ab, die oberhalb des Sozialhilfeniveaus liegt, und dienen als Vergleichsgruppe für einkommensschwache Haushalte.<sup>67</sup>

Bei der Auswertung der Wohngeldstatistik ergeben sich mehrere Einschränkungen:

- Die gesetzlichen Grenzen für Miethöhen und Einkommen sind seit mehreren Jahren nicht angepaßt worden, so daß mittlerweile viele Haushalte oberhalb der wohngeldfähigen Mieten liegen, d.h. im Prinzip sind zu wenig einkommensschwache Haushalte (und deren Mieten) erfaßt.

---

<sup>64</sup> vgl. Fragebogen zur Repräsentativerhebung 1994, S. 8, Frage 36: "Wie hoch ist die Miete bzw. die monatliche Belastung (ohne Nebenkosten für Heizung, Wasser, Strom usw.)?"

<sup>65</sup> Für wohnungsbezogene Aussagen müssen jeweils umfangreiche Berechnungen durchgeführt werden, da es sich um eine Haushalts- und nicht um eine Wohnungsstichprobe handelt. Weiterhin müssen offensichtliche Verzerrungen, die durch die jeweilige Befragungsart (schriftlich, telefonisch oder persönlich) entstehen, bereinigt werden. Beispielsweise antworten Haushalte mit höheren Einkommen bei schriftlichen Befragungen bereitwilliger als einkommensschwache Haushalte, was zu einer leichten Überbetonung größerer Wohnungen bzw. des Eigentumsanteils führt. - Telefonische Auskunft Landeshauptstadt Hannover, Referat für Stadtentwicklung, am 27.5.97

<sup>66</sup> Im Gegensatz zu einer Panelbefragung wird für jede Erhebung eine neue Stichprobe gezogen, so daß sich die relativ schmale statistische Basis der Befragten und deren räumliche Verteilung bei jeder Befragung neu zusammensetzt. Deshalb sind Zeitreihen zur Mietenentwicklung nicht hinreichend aussagekräftig. Unsicher ist auch, ob sich die Mietangaben der Befragten immer auf die erfragte Kaltmiete beziehen.

<sup>67</sup> Im Grundsatz können anhand des pauschalierten Wohngeldes Aussagen über die Mieten des einkommensschwächsten Personenkreises, den HLU-Empfängern, abgeleitet werden. Aus der verfügbaren HLU-Datei der Bedarfsgemeinschaften lassen sich jedoch keine Quadratmetermieten ableiten (s. auch 5.1.3).

- Es gibt gerade beim Tabellenwohngeld eine Dunkelziffer von Haushalten, die aus Unwissenheit, Scheu oder anderen Gründen trotz Anspruch kein Wohngeld beantragen.
- Die besonders preisgünstigen Mietwohnungen sind vermutlich nur zu einem Teil in der Wohngeldstatistik erfaßt, weil die wohngeldfähige Miete unterschritten wird oder das Einkommen der Mieter die gesetzlichen Höchstgrenzen überschreitet.

## **9.2 Definition einer "preisgünstigen Miete" für die Landeshauptstadt Hannover**

Um die Anzahl der preisgünstigen nicht gebundenen Mietwohnungen in Hannover bestimmen zu können, wurde zunächst eine Quadratmetermiete definiert, die als Obergrenze für preisgünstigen Mietwohnraum angesetzt wurde. Es geht hierbei nicht um die z. Z. "normalen" Miethöhen bei Neuvermietungen, sondern um tatsächlich preisgünstige Mieten, die auch von minderverdienenden "Selbstzahler"-Haushalten - teilweise mit Unterstützung durch Wohngeld - gezahlt werden können.

### **9.2.1 Fehlsubventionierungsdatei**

Unter der Annahme, daß das Niveau der Nettokaltmieten der öffentlich geförderten Mietwohnungen unter den Durchschnittsmieten der nicht gebundenen Mietwohnungen liegt, erfolgte eine erste Näherung an eine preisgünstige Miete über die Fehlsubventionierungsdatei, in der alle öffentlich geförderten Wohnungen (Stand: 22.10.1996) erfaßt sind. Dort ist in zwei Drittel aller Fälle eine Nettokaltmiete pro Quadratmeter angegeben, der Durchschnittswert dieser Mietangaben beträgt 7,87 DM/qm nettokalt.

### **9.2.2 Miethöhen aus den Repräsentativerhebungen 1994 und 1996**

Vom Referat für Stadtentwicklung wurden für die Erhebungen 1994 und 1996 folgende Gesamtmieten ermittelt:

Tab. 18: Höhe der Kaltmiete für Wohnungen deutscher Haushalte in Hannover 1994 und 1996

Von ... bis unter ... DM	1994	1996
	%	
0 - 400	6	6
400 - 600	29	23
600 - 800	33	32
800 - 1.000	19	20
1.000 - 1.200	7	9
1.200 + +	6	10
Insgesamt	100	100
<b>Mittelwert absolut DM</b>	<b>717,07</b>	<b>758,90</b>

Basis: Deutsche Befragte in gemieteten Wohnungen mit Mietangabe; 1994: 1.354 Fälle; 1996: 1.485 Fälle

Quelle: Landeshauptstadt Hannover, Referat für Stadtentwicklung: Berechnungen nach Angaben aus den Repräsentativerhebungen 1994 und 1996

Die Annäherung an eine preisgünstige Miete anhand der Repräsentativerhebungen erfolgte unter folgenden Annahmen: Die unteren 30% der erfragten Mieten wurden als "preisgünstig" gesetzt, eine Unterscheidung in "öffentlich gefördert" und "nicht gebunden" konnte dabei nicht erfolgen. Für beide Jahre ergab sich eine Gesamtkaltmiete von max. 600 DM, wobei der Anteil dieser Kaltmieten eine sinkende Tendenz aufweist (s. Tab. 18). Nimmt man weiterhin an, daß die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung in Hannover heute ca. 75 qm beträgt (zum Zeitpunkt der GWZ '87 lag sie bereits bei 72,8 qm)<sup>68</sup>, ergibt sich als preisgünstige Kaltmiete ein Wert von 8 DM pro Quadratmeter.

<sup>68</sup> Dieser Annahme, daß auch für größere Wohnungen Netto-Kaltmieten bis max. 600 DM gezahlt werden, liegt die Beobachtung "je länger die Wohndauer, desto niedriger das Mietniveau" zugrunde. Eine Auswertung der Relation von Wohndauer und Miethöhe im Rahmen der Repräsentativerhebung 1990 durch das Referat für Stadtentwicklung konnte diese Erfahrung vor allem für die sehr langen Wohndauern bestätigen: Der Anteil der Befragten, die seit mindestens 20 Jahren in ihren Wohnungen wohnten und eine Kaltmiete (bzw. bei Eigentümern: monatliche Belastung ohne Nebenkosten) bis max. 600 DM zahlten, lag mit 72% weit über dem der Gruppen mit geringeren Wohndauern. Die Hälfte der Gruppe mit Wohndauern von 20 Jahren und länger entfiel auf die Altersgruppe "65 Jahre und älter" (vgl. Repräsentativerhebung 1994). Es erscheint daher plausibel, daß vor allem von älteren Menschen bewohnte Mietwohnungen mit Wohnflächen einer "Familienwohnung" gleichzeitig ein relativ geringes Mietniveau aufweisen.

### 9.2.3 "Preisgünstige Miete" in der Landeshauptstadt Hannover

In Abstimmung mit dem Amt für Wohnungswesen wurde schließlich unter Einbeziehung der dortigen Erfahrungen als preisgünstige Miete definiert:

- Wohnungen ohne Heizung 7 DM/qm nettokalt,
- Wohnungen mit Heizung 8 DM/qm nettokalt.

## 9.3 Quantifizierung des preisgünstigen nicht gebundenen Mietwohnungsbestandes

Die Quantifizierung preisgünstiger nicht gebundener Mietwohnungen in der Landeshauptstadt Hannover erfolgte anhand der "Wohngeldstatistik - Mietenspiegel" des Jahres 1995. Sie umfaßt alle Wohngeldantragsteller, d.h. nicht nur die Wohngeldempfänger, mit Mietangaben in ca. 16.900 von insgesamt ca. 17.200 Datensätzen; davon entfallen ca. 10.550 Datensätze auf nicht gebundene und ca. 6.350 Datensätze auf als "öffentlich gefördert" klassifizierte Mietwohnungen.

Damit werden zwar nur etwa 7,4% des Hannoveraner Mietwohnungsbestandes bzw. 5,4% der nicht gebundenen Mietwohnungen erfaßt<sup>69</sup>; bezogen auf das interessierende preisgünstige nicht gebundene Segment ist aber davon auszugehen, daß es sich insgesamt um einen höheren Anteil handelt.

Die definierte "preisgünstige Miete" wurde auf die "Wohngeldstatistik - Mietenspiegel" übertragen. In ihr sind Angaben zu den Gesamt-Bruttokaltmieten der erfaßten Wohnungen enthalten, die durch die jeweilige Gesamtwohnfläche dividiert wurden, um die Quadratmetermieten (bruttokalt) zu erhalten. Unter der Annahme, daß sich die kalten Nebenkosten auf durchschnittlich ca. 2 DM/qm belaufen<sup>70</sup>, wurden für Wohnungen mit Heizung und Bad max. 10 DM/qm bruttokalt und für Wohnungen mit Heizung oder Bad bzw. für Wohnungen ohne Heizung und ohne Bad max. 9 DM/qm bruttokalt angesetzt.

---

<sup>69</sup> Wohnungsfortschreibung Landeshauptstadt Hannover zum Stichtag 31.12.1995: insgesamt ca. 275.500 Wohnungen; Annahme: davon ca. 83% (GWZ'87: 83,6%) = 228.600 Mietwohnungen; davon ca. 32.000 Belegrechtswohnungen (ohne Belegungsrechte im Umland und ohne Neubau; vgl. Landeshauptstadt Hannover, Amt für Wohnungswesen: Jahresbericht 1996, S. 13) und ca. (errechnete) 196.600 nicht gebundene Mietwohnungen.

<sup>70</sup> Dieser Wert ist dem Wohngeld- und Mietenbericht 1995, S. 7, entnommen. In der Stadt Hannover betragen die kalten Nebenkosten insbesondere in den Hochhäusern zum Teil das Dreifache (vgl. Jahresbericht 1995, S. 41).

### 9.3.1 Preisgünstige nicht gebundene Mietwohnungen in Hannover

In die Auswertung der preisgünstigen nicht gebundenen Mietwohnungen wurden die Datensätze einbezogen, die im Feld "Wohnungsart" als "Altbau" oder "Neubau (steuerbegünstigt oder freifinanziert)" gekennzeichnet sind und Angaben zur Miete enthalten (insgesamt ca. 10.550 Datensätze).

Es konnten ca. 3.400 preisgünstige nicht gebundene Mietwohnungen mit einer Bruttokaltmiete von max. 9 bzw. 10 DM/qm ermittelt werden. Das entspricht ca. 32% aller 10.550 in der Wohngeldstatistik erfaßten nicht gebundenen Mietwohnungen mit Mietangaben. Räumliche Schwerpunkte (absolute Werte) finden sich vor allem in den ehemaligen Sanierungsgebieten Linden-Nord und Linden-Süd, in Teilen von Linden-Mitte (Lindener Marktplatz), der List (vor allem Lister, Moltke- und De-Haen-Platz sowie Constantinstraße), der Nordstadt (Lutherkirche), der Südstadt (Sallstraße) sowie Döhren und Alt-Kleefeld.

### 9.3.2 Erweiterte Modellrechnung preisgünstige nicht gebundene Mietwohnungen

Der Anteil preisgünstiger nicht gebundener Mietwohnungen am Gesamtwohnungsbestand der Landeshauptstadt Hannover läßt sich mit den verfügbaren statistischen Informationen nicht hinreichend genau belegen. Um diesen Anteil trotzdem grob hochrechnen zu können, wurde folgende **Annahme** getroffen: In Gebäuden mit preisgünstigen nicht gebundenen Mietwohnungen, die in der Wohngeldstatistik erfaßt sind, befinden sich weitere preisgünstige Mietwohnungen, deren Mieter kein Tabellenwohngeld (z. B. Bezug von pauschalierem Wohngeld, höhere Einkommen) beziehen. Vereinfachend wurde die räumliche Verteilung derjenigen Gebäude herangezogen, in denen preisgünstige nicht gebundene Mietwohnungen ermittelt wurden (s. 9.3.1) und deren Anzahl mit der durchschnittlichen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude in den Stadtteilen multipliziert<sup>71</sup>.

In den erfaßten Gebäuden wird es zwar zum Teil (große) Unterschiede im Mietniveau einzelner Wohnungen geben, das beschriebene Vorgehen erscheint aber für den Zweck, überhaupt einen Berechnungsansatz für dieses Marktsegment zu finden, plausibel, weil nicht alle preisgünstigen Mietwohnungen in der Wohngeldstatistik erfaßt sind, so beispielsweise diejenigen der Empfänger von pauschalierem Wohngeld bzw. von Mietern mit höheren Einkommen etc. (zu den Einschränkungen bei der Auswertung der Wohngeldstatistik s.o.).

---

<sup>71</sup> vgl. Statistischer Vierteljahresbericht Hannover. Sonderband: Wohngebäude- und Wohnungsfortschreibung 1986-1992 in der Landeshauptstadt Hannover nach Stadtteilen und Statistischen Bezirken und im Landkreis Hannover nach Städten/Gemeinden und Statistischen Bezirken, 93. Jahrgang, 1994, S. 64

Unter obengenannter Annahme wurden ca. 20.100 preisgünstige nicht gebundene Mietwohnungen hochgerechnet, was einem Anteil von ca. 10% am gesamten nicht gebundenen Hannoveraner Mietwohnungsbestand (Berechnungsgrundlage vgl. Fußnote 69) entspricht. Dieser Wert ist aufgrund der groben Schätzung als **Diskussionsgrundlage** zu verstehen!

### 9.3.3 Preisgünstige öffentlich geförderte Mietwohnungen

Zum Vergleich wurde die Auswertung der definierten "preisgünstigen Miete" auch für die als "öffentlich gefördert" gekennzeichneten Wohnungen in der Wohngeldstatistik durchgeführt. 1.230 bzw. 20% dieser 6.350 Wohnungen gelten somit als preisgünstiger Wohnraum.

Räumlich verteilen sich die preisgünstigen "öffentlich geförderten" Mietwohnungen (absolute Werte) wiederum in den ehemaligen Sanierungsgebieten Linden-Nord und Linden-Süd, weiterhin Am Mittelfelde, in Vinnhorst, Ahlem, Oberricklingen und Stöcken, aber auch in Vahrenheide-Ost.

### 9.3.4 Modellrechnung für eine nächsthöhere Mietenklasse

Ergänzend zu den Überlegungen in den vorherigen Kapiteln wurden die beiden Schritte der oben beschriebenen Modellrechnung für die Miethöhen 9 DM/qm nettokalt für nicht vollausgestattete und 10 DM/qm nettokalt für vollausgestattete nicht gebundene Wohnungen durchgeführt. Diese Mietwohnungen erscheinen - vor allem vor dem Hintergrund einer Bewilligungsmiete im sozialen Wohnungsbau von 9,80 DM/qm nettokalt und der tendenziell abnehmenden Zahl von preisgünstigen Mietwohnungen - als durchaus noch interessantes Preissegment für einkommensschwache Haushalte. Grundlage bildete wiederum die Wohngeldstatistik-Mietenspiegel.

Es ergaben sich bei dieser Berechnung weitere knapp 3.200 nicht gebundene Mietwohnungen, deren räumliche Verteilung (absolute Werte) der der preisgünstigen Mietwohnungen vergleichbar ist, zusätzlich sind Gebiete in Mitte, Vahrenheide-Ost, Vahrenwald, Stöcken, Ledeburg, Herrenhausen, Badenstedt, Oberricklingen, Ricklingen, Mittelfeld, Misburg-Nord und in der Calenberger Neustadt zu nennen. Aufsummiert mit der oben errechneten Zahl preisgünstiger Mietwohnungen enthält die Wohngeldstatistik ca. 6.600 Wohnungen, das sind 63% aller darin erfaßten nicht gebundenen Mietwohnungen, deren Miete je nach Ausstattung bei maximal 9 bzw. 10 DM/qm nettokalt, das entsprach bei der Auswertung der Wohngeldstatistik 11 bzw. 12 DM/qm bruttokalt, liegt.

Die entsprechende grobe Hochrechnung des gesamtstädtischen Bestandes dieser Mietpreisgruppe ergab ca. 16.500 Wohnungen. Zusammengefaßt mit den ca. 20.100 hochgerechneten preisgünstigen nicht gebundenen Mietwohnungen

würde dies einen Mietwohnungsbestand von etwa 35.600 Wohnungen bzw. 18% der Hannoveraner nicht gebundenen Mietwohnungen bedeuten, deren Netto-Kaltmieten bei maximal 9 DM/qm für nicht vollausgestattete und 10 DM/qm für vollausgestattete Wohnungen liegt. An dieser Stelle muß wiederum darauf hingewiesen werden, daß es sich um einen qualifizierten **Schätzwert** handelt.

#### 9.4 Fazit

Vor allem die empirisch abgestützte Modellrechnung (vgl. 9.3.2) zeigt, daß in der Landeshauptstadt Hannover das Segment preisgünstiger nicht gebundener Mietwohnungen mit hoher Wahrscheinlichkeit kleiner ist als der aktuelle Belegrechtswohnungsbestand - auch wenn die Wohngeldstatistik nicht alle preisgünstigen Mietwohnungen erfaßt. Darüber hinaus sind diese Wohnungen in der Regel bereits bewohnt und weisen häufig Modernisierungspotentiale auf, so daß bei Mieterwechseln Mietsteigerungen wahrscheinlich sind. Die Mieten werden sich vermutlich dem Segment mit Quadratmetermieten von 9 bzw. 10 DM/qm nettokalt angleichen. Folglich wird das tatsächlich preisgünstige Segment und damit das Wohnungsangebot, das einkommensschwachen Haushalten auf dem nicht gebundenen Wohnungsmarkt (potentiell) zur Verfügung steht, ebenso wie der - darüber hinaus auch für sozial benachteiligte Haushalte erreichbare - Bestand an Belegrechtswohnungen immer kleiner.

Die Auswertung der öffentlich geförderten Mietwohnungen (9.3.3) hinsichtlich preisgünstiger Mieten verdeutlicht wiederum, daß nur ein Fünftel der in der "Wohngeldstatistik - Mietenspiegel" enthaltenen öffentlich geförderten Mietwohnungen entsprechend der Definition als preisgünstig gilt. Der gegenüber den nicht gebundenen Mietwohnungen geringere Anteil kann Ausdruck für die gerade in den Hochhäusern sehr hohen Betriebskosten und damit Bruttokaltmieten sein; durchschnittliche Quadratmetermieten von 11 DM bis über 13 DM bruttokalt in den Großwohnsiedlungen Vahrenheide-Ost, Sahlkamp, Mühlenberg und Groß-Buchholz deuten darauf hin (vgl. Karte 15).

Diese Aussagen beziehen sich nur auf Wohnungen, die von Empfängern von Tabellenwohngeld bewohnt werden. Aussagen zu den Mieten der Sozialhilfeempfänger, die weitestgehend mit den Empfängern von pauschalierem Wohngeld korrespondieren, können auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Informationsbasis in diesem Differenzierungsgrad nicht getroffen werden (zu Mieten der HLU-Empfänger vgl. auch 5.1.3).

Karte 14 vermittelt einen Überblick über die räumliche Verteilung der Bruttokaltmieten je Quadratmeter nach Mietklassen für die einzelnen *statistischen Bezirke*. Die Darstellung beruht auf allen 16.900 Mietwohnungen mit Mietangaben aus der "Wohngeldstatistik - Mietenspiegel"; auf eine Differenzierung nach "öffentlich

gefördert“ und “nicht gebunden“ wurde aufgrund der z. T. geringen Fallzahlen verzichtet. Statistische Bezirke mit noch (relativ) umfangreichen Beständen an preisgünstigem Mietwohnraum sind - wie bereits oben erwähnt - vor allem die ehemaligen Sanierungsgebiete Linden-Nord und Linden-Süd, weiterhin Linden-Mitte, Mittelfeld, Herrenhausen, Vinnhorst, Vahrenwald, Stöcken, Vahrenheide-Ost, Ahlem, Döhren, Wülfel, Oberricklingen und Alt-Kleefeld sowie in Teilen der Nordstadt, der Südstadt und der List. In all diesen statistischen Bezirken finden sich gleichzeitig auch z. T. hohe Anteile teurer Mietwohnungen, die sich in den höheren durchschnittlichen Quadratmetermieten niederschlagen. Karte 15 verdeutlicht in kleinräumigerer Zuordnung auf Ebene der *Wahlbezirke* das relativ hohe durchschnittliche Mietniveau, das einkommensschwache Haushalte in vielen Gebieten der Landeshauptstadt Hannover zu zahlen haben.

Dieser Teil der Analyse gibt trotz der insgesamt relativ geringen Grundgesamtheit einerseits Hinweise darauf, daß vor allem in den Großsiedlungen hohe Bruttokaltmieten gezahlt werden müssen, und daß andererseits die städtische Sanierungspolitik zur Sicherung preisgünstiger Mieten auch bei mittlerweile gut ausgestatteten Wohnungen geführt hat.



## 10. Zusammenfassung und Folgerungen

In folgenden werden die Ergebnisse der vorangegangenen Kapitel - im Hinblick auf die zentralen Fragestellungen der Untersuchung - nochmals kurz zusammengefaßt und anschließend miteinander in Beziehung gesetzt.

### 10.1 Zusammenfassung der statistischen Auswertungen

#### **Aktuelle Belegung der Belegrechtswohnungen**

Die öffentlich geförderten Wohnungen in Hannover wurden im Jahr 1996 zu 80% von den zum Bezug einer Sozialmietwohnung Berechtigten (gemäß § 25 II. WoBauG) bewohnt, der Anteil der Fehlsubventionierten lag bei 12%. Diese Anteile werden auch in den restlichen Belegrechtswohnungen (die nicht den Status "öffentlich gefördert" haben) vermutet.

Sowohl bei den Antragstellern beim Amt für Wohnungswesen als auch bei den dringenden Fällen und den in Wohnungen Vermittelten sind die jeweiligen Anteile großer Haushalte mit vier und mehr Personen, der Bezieher von Transfereinkommen (etwa 70%) und der ausländischen Haushalte überproportional hoch.

Die räumliche Verteilung der vom Amt für Wohnungswesen Vermittelten zeigt, daß sie überwiegend in Gebiete mit großen Belegrechtswohnungsbeständen vermittelt wurden. Die Spielräume des Amtes für Wohnungswesen hinsichtlich des Ziels einer sozialen Durchmischung der Mieterstruktur sind aufgrund der beschriebenen sozialen Struktur des Klientels relativ gering. Auch mit der Strategie, Belegrechtswohnungen in Einzelfällen zur Belegung an Eigentümer zurückzugeben, konnte sich diesem Ziel, das vor allem auf die Großsiedlungen zielt, noch nicht im erwarteten Maße genähert werden. Im Amt für Wohnungswesen spricht man daher auch eher von einer "Belegungsnotwendigkeit" denn von einer "Belegungspraxis".

#### **Struktur und räumliche Verteilung unterer Einkommensgruppen**

Sozialhilfe- und Wohngeldempfänger werden als Vergleichsgruppen für unterste und untere Einkommensgruppen mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein herangezogen. Im Vergleich mit der Haushaltsstruktur der Hannoveraner Gesamtbevölkerung sind sowohl die Einpersonenhaushalte als auch die großen Haushalte überrepräsentiert. Bei den Sozialhilfeempfängern sind darüber hinaus überproportional viele Ausländer sowie Kinder und Jugendliche vertreten.

Hinsichtlich der Fragestellung, ob Sozialhilfeempfänger in zu teuren Wohnungen leben, zeigte sich zwar, daß 30% der Haushalte mit HLU-Bezug die festgelegten

Mietobergrenzen überschritten. Eine differenziertere Antwort auf die Fragestellung ließ sich aufgrund fehlender Informationen zu den Wohnungsgrößen nicht eindeutig geben.

Eine räumliche Verteilung einkommensschwacher und sozial benachteiligter Haushalte wurde mit Hilfe der relativen Anteile der Sozialhilfe- und Wohngeldempfänger im Hannoveraner Stadtgebiet abgebildet. Die räumliche Verteilung beider Gruppen überlagert sich weitestgehend. Die höchsten Dichten finden sich jeweils in den Großsiedlungen, in Wahlbezirken in den (ehemaligen) Sanierungsgebieten sowie in den Stadtteilen Mittelfeld, Oberricklingen, Ledeburg, Herrenhausen, Hainholz, Vinnhorst, Calenberger Neustadt, Stöcken, Davenstedt, Badenstedt, Wülfel, Bemerode, Anderten und Misburg-Nord.

### **Zugangsberechtigte zu Sozialmietwohnungen**

Als "Mindestgröße" der Zahl der Zugangsberechtigten werden die Antragsteller beim Amt für Wohnungswesen angesehen (zur Zeit ca. 7.000 ausgestellte B-Scheine pro Jahr). Bei ihnen handelt es sich um einkommensschwache *und* sozial benachteiligte Haushalte, die sich auf dem freien Wohnungsmarkt kaum selbständig mit Wohnraum versorgen können. In einer Modellrechnung wurde weiterhin ein erweiterter Kreis einkommensschwacher Haushalte anhand der verfügbaren kommunalen Statistiken aus den Bereichen Wohnungswesen und Sozialverwaltung ermittelt. Diese ca. 63.000 Haushalte markieren die Untergrenze aller anspruchsberechtigten Haushalte in der Landeshauptstadt Hannover. Rein rechnerisch sind etwa 40% dieser Haushalte mit Belegrechtswohnungen versorgt.

Über diese Untergrenze hinaus gibt es einen weiteren Anteil von Haushalten mit Jahreseinkommen bis zur jeweiligen Einkommensgrenze gemäß § 25 II. WoBauG, der sich in anderen Wohnungsmarktsegmenten mit Wohnraum versorgen kann. Der Umfang dieser Gruppe von Anspruchsberechtigten ist generell nur schwer zu quantifizieren, da vorhandene Statistiken mit Einkommensangaben in der Regel nicht für eine kleinräumige Auswertung angelegt sind.

### **Wanderungsverhalten von Sozialhilfeempfängern**

Die verschiedenen statistischen Auswertungen, die im Rahmen dieser Untersuchung durchgeführt wurden, ergaben relativ wenige zuwandernde HLU-Empfänger in die Stadt Hannover.

Die Stichprobe zur Zuwanderung von Sozialhilfeempfängern in die Landeshauptstadt Hannover zeigte, daß ca. 14% aller Personen, die am 31.12.1995 Sozialhilfe bezogen, in den Jahren 1992 bis 1995 zugewandert waren. Bezogen auf alle in diesem Zeitraum zugewanderten Personen, lag der Anteil der zugewanderten HLU-Empfänger bei nur 3,8%; die gesonderte Auswertung der Zuwanderun-

gen aus dem Landkreis Hannover ergab einen Sozialhilfeempfängeranteil von 5,7%. Der Anteil der in Hannover lebenden Sozialhilfeempfänger an der Gesamtbevölkerung lag demgegenüber am 31.12.1995 bei 6,6%.

Im Rahmen einer Initiative des Niedersächsischen Städtetages, gegebenenfalls auf eine Kostenerstattung gemäß § 107 BSHG zu verzichten, ermittelte das Sozialamt der Landeshauptstadt Hannover bei HLU-Empfängern eine Relation von etwa 60 Fort- zu 100 Zuzügen in den letzten zwei bis drei Jahren. Bezogen auf die Stichprobe würde dies bedeuten, daß sich bei einer Zuwanderung von 4.700 HLU-Empfängern in vier Jahren ca. 2.800 Fortzüge ergeben. Somit beläuft sich der Wanderungssaldo auf 1.900 HLU-Empfänger bzw. 960 Haushalte in vier Jahren.

Auch die Auswertung der Wohnungsvermittlungsstatistik ergab, daß lediglich knapp 6% aller im Zeitraum Herbst 1995 bis 18.10.1996 vermittelten Belegrechtswohnungen mit zugezogenen HLU-Empfängern belegt wurden, hingegen 36% mit Hannoveraner HLU-Empfängern, von denen ein Teil jedoch in zurückliegenden Jahren zugewandert sein kann.

Zur weiteren Qualifizierung dieses politisch brisanten Themas erscheint es notwendig, die Informationen, die die Abrechnungspraxis zur Kostenerstattung gemäß § 107 BSHG bietet, zu nutzen, um die Wanderungsbilanzen zwischen der Stadt und dem Umland genauer aufzustellen.

### **Entwicklung des Belegrechtwohnungsbestandes**

Um die Zahl der Belegrechtswohnungen in der Landeshauptstadt Hannover zu prognostizieren, wurde - nach der Aufbereitung der Daten durch das Amt für Wohnungswesen - der aktuelle Belegrechtwohnungsbestand ermittelt. Für die zukünftige Entwicklung bis zum Jahr 2010 wurden anschließend zwei verschiedene Varianten ("worst case" and "best case") gerechnet.

Am 1.1.1996 gab es in der Landeshauptstadt Hannover knapp 32.000 Belegrechtswohnungen. Bis zum Jahr 2010 wird sich dieser Belegrechtwohnungsbestand in der "best case"-Variante (spätestmögliches Bindungsende und Beibehaltung des § 5a WoBindG), die sich - vorbehaltlich nicht einkalkulierbarer Zinsentwicklungen - als die wahrscheinlichere abzeichnet, um gut 6.700 Wohnungen verringern. Neben diesem quantitativen Rückgang der Belegrechtswohnungen zeichnen sich für die verbleibenden Belegrechtswohnungen bis zum Jahr 2010 deutliche räumliche Konzentrationstendenzen ab. Dabei korrespondiert in einzelnen Wahlbezirken häufig eine hohe Zahl an Belegrechtswohnungen mit umfangreichen Beständen der GBH und der Landeshauptstadt Hannover, die unbefristet gebunden bleiben, sofern sich keine Veränderungen der städtischen Wohnungspolitik ergeben: Nahezu 70% der über das Jahr 2010 hinaus gebundenen

Bestände befinden sich in Händen der GBH und der Landeshauptstadt Hannover. Diese Wohnungen befinden sich vor allem in Herrenhausen, Mittelfeld, den ehemaligen Sanierungsgebieten Linden-Nord und Linden-Süd, sowie in den Stadtteilen mit Großwohnsiedlungen.

### **Preisgünstige nicht gebundene Mietwohnungen**

In einem ersten Schritt wurde für die Landeshauptstadt Hannover eine preisgünstige Miete von 7 DM/qm nettokalt für Wohnungen ohne Heizung bzw. 8 DM/qm nettokalt für Wohnungen mit Heizung definiert.

Anhand der Datei "Wohngeldstatistik - Mietenspiegel" wurden nach dieser Definition ca. 3.400 preisgünstige nicht gebundene Mietwohnungen ermittelt. Räumliche Schwerpunkte finden sich vor allem in den ehemaligen Sanierungsgebieten Linden-Nord und Linden-Süd, in Teilen von Linden-Mitte, der List, der Nordstadt, der Südstadt sowie Döhren und Alt-Kleefeld.

Unter der Annahme, daß in Gebäuden, in denen sich die oben genannten preisgünstigen Mietwohnungen befinden, noch weitere preisgünstige Wohnungen vorhanden sind, die die Datei "Wohngeldstatistik - Mietenspiegel" nicht enthält, wurde in einer Modellrechnung die Zahl von ca. 20.100 preisgünstigen nicht gebundenen Mietwohnungen in der Landeshauptstadt Hannover ermittelt.

Die Aussage, daß in der Stadt Hannover der Bestand an preisgünstigen nicht gebundenen Mietwohnungen insgesamt geringer ist als der aktuelle Belegrechtswohnungsbestand, läßt sich trotzdem hinreichend genau belegen. Da diese preisgünstigen Wohnungen häufig Modernisierungspotentiale aufweisen, sind Mietsteigerungen innerhalb der nächsten Jahre nicht auszuschließen. Damit wird dieses Marktsegment tendenziell weiter schrumpfen und keinen Ersatz für die aus der Bindung fallenden Sozialmietwohnungen in Hannover darstellen.

## 10.2 Schlußfolgerungen

Um die Frage zu beantworten, ob es aktuell Ähnlichkeiten im Verteilungsmuster der Belegrechtsbestände und der Sozialhilfeempfänger in der Landeshauptstadt Hannover gibt, wurden die Ergebnisse der Auswertung der Sozialhilfeempfängerdichte (Karte 3) und der Anteile der Belegrechtswohnungen an allen Wohnungen (Karte 5) für die Wahlbezirke in Hannover jeweils in eine Rangfolge gebracht und miteinander in Beziehung gesetzt. In der Gegenüberstellung der Karte zur Sozialhilfeempfängerdichte lassen sich große Ähnlichkeiten mit der Karte der Wohngeldempfängerdichte erkennen. Im Ranking konnte daher die Sozialhilfeempfängerdichte als Leitgröße eingesetzt werden.

Ziel dieses Rankings war es darzustellen, in welchem Maße sich die räumliche Konzentration von einkommenschwachen Haushalten (Sozialhilfeempfänger als eine ausgewählte Nachfragegruppe) und Belegrechtswohnungen überlagert. Karte 16 stellt das Ergebnis dieser Gegenüberstellung in drei unterschiedlichen Gebietstypen dar.

### **Übereinstimmung jeweils (sehr) hoher Anteile von Sozialhilfeempfängern und Belegrechtswohnungen**

Gebiete, in denen gleichzeitig hohe Anteile von Sozialhilfeempfängern und von Belegrechtswohnungen zu finden sind, konzentrieren sich erwartungsgemäß in den Wahlbezirken mit umfangreichen Belegrechtsbeständen. Bei den prägnantesten dieser in der Karte dunkelrot gekennzeichneten Gebieten handelt es sich ganz offensichtlich um die Großsiedlungen, die ehemaligen Sanierungsgebiete Linden-Süd und Linden-Nord sowie um Mittelfeld und Wahlbezirke in den Stadtteilen Davenstedt, Herrenhausen, Bemerode. Die in der Karte 16 mittelrot dargestellten Gebiete mit jeweils hohen Ausprägungen der Merkmale befinden sich in der Regel in unmittelbarer Nachbarschaft der oben beschriebenen dunkelroten Gebiete.

### **Große Rangunterschiede der Anteile von Sozialhilfeempfängern und Belegrechtswohnungen**

Neben der ersten Merkmalskombination erscheinen die Bezirke besonders interessant, in denen viele HLU-Empfänger (hohe Rangstufe) in Kombination mit einem unterdurchschnittlichen Anteil an Belegrechtswohnungen auftreten. Dieses Phänomen (gelb-orange Bereiche) zeigt sich nahezu ausschließlich im westlichen Stadtgebiet, hauptsächlich in der Nähe des Zentrums, in Linden-Mitte und Limmer aber auch in Teilen von Stöcken, Ahlem und Döhren. Ob diese Haushalte mit HLU-Bezug in preisgünstigen freifinanzierten Mietwohnungen leben oder eine relativ hohe Quadratmetermiete zahlen, kann im Rahmen dieser Analyse nicht abschließend geklärt werden.

Die sechs Gebiete, in denen in Relation zum Belegrechtsbestand nur geringe Anteile an Sozialhilfeempfängern zu verzeichnen sind, erwiesen sich in den Auswertungen als strukturell unterschiedlich: Einige weisen einen relativ hohen Anteil von fehlsubventionierten Haushalten auf, d. h. dort sind öffentlich geförderte Wohnungen vorhanden. Weitere dieser in der Karte hellgelb markierten Bereiche sind in den anderen Untersuchungsfragestellungen wenig auffällig.

### **Übereinstimmung jeweils (sehr) niedriger Anteile von Sozialhilfeempfängern und Belegrechtswohnungen**

Diese in Karte 16 grün dargestellten Gebiete befinden sich zum größten Teil im östlichen Stadtgebiet. Es handelt sich vor allem um die "klassischen" gehobeneren Wohnlagen bzw. Stadterweiterungsgebiete mit relativ hohen Anteilen an Ein- und Zweifamilienhäusern, um gewachsene Stadtteile und um attraktive innerstädtische Wohnlagen. Für die dieser Untersuchung zugrunde liegenden Fragestellungen haben diese Bereiche keine weitere Relevanz.

### **Bestätigung der Ausgangshypothese**

Die Bildung und Gegenüberstellung von Rangfolgen für die Sozialhilfeempfänger und die Belegrechtswohnungen auf Ebene der Wahlbezirke zeigt eine hohe Übereinstimmung von Gebieten mit jeweils (sehr) vielen Sozialhilfeempfängern und (sehr) vielen Belegrechtswohnungen. Von diesen Konzentrationstendenzen sind vor allem Wahlbezirke in den Stadtteilen Sahlkamp, Groß-Buchholz, Mühlenberg, Vahrenheide-Ost (Großwohnsiedlung), Mittelfeld sowie die ehemaligen Sanierungsgebiete Linden-Nord und Linden-Süd betroffen.

Die Status-quo-Betrachtung zeigte weiterhin, daß ca. 80% aller Belegrechtswohnungen von Anspruchsberechtigten bewohnt werden. Durch die allgemeine Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt konnten vor allem in den beiden zurückliegenden Jahren deutlich mehr Anspruchsberechtigte vermittelt werden, als in den vorangegangenen Jahren.

Mit dem Auslaufen von Belegrechtsbindungen in anderen Stadtteilen ist es wahrscheinlich, daß es in Groß-Buchholz, Vahrenheide-Ost aber auch in Mittelfeld - einem Stadtteil mit vielen GBH-Wohnungen - sowie in Linden-Nord und Linden-Süd zu einer weiteren Konzentration von HLU-Empfängern in den dortigen Belegrechtswohnungen kommen wird.

Bei der Betrachtung einer zeitlichen Entwicklung lassen sich in den Wahlbezirken mit Großwohnsiedlungen - eine Ausnahme bildet Sahlkamp - nur sehr geringe Rückgänge des derzeitigen Belegrechtswohnungsbestands verzeichnen. Obwohl zur zukünftigen Entwicklung der Anzahl der HLU-Empfänger in einzelnen Wahlbezirken keine Aussagen getroffen werden können, so ist doch davon auszugehen,

daß sie sich auch in Zukunft in Stadtteilen mit vielen Belegrechtswohnungen konzentrieren werden. Die Auswertung der Wohnungsvermittlungen durch das Amt für Wohnungswesen im Zeitraum Herbst 1995 bis Ende Februar 1997 zeigte, daß bereits jetzt in diese Belegrechtsbestände die meisten Antragsteller, von denen der größte Teil Transfereinkommen bezieht, vermittelt werden.

Die Großsiedlungen, in denen sich bei der Trendbetrachtung im Jahr 2010 die städtischen Belegrechtswohnungen und vermutlich auch die einkommensschwachen, sozial stigmatisierten oder auch schwierigen Haushalte konzentrieren werden, weisen im Hinblick auf das Ziel, eine "soziale Durchmischung" zu erreichen, ein grundlegendes Problem auf: die Miethöhe. Die Grundmieten sind bereits heute relativ hoch; bezieht man die Nebenkosten und die großzügigen Wohnungsgrundrisse mit ein, so ergeben sich Mietbelastungen, die ein Selbstzahler-Familien-Haushalt mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein nicht tragen bzw. für die er sich mit Wohnraum in attraktiveren Wohnlagen versorgen kann. Ein Haushalt, der HLU bezieht, und dessen Miete - bis zu einer bestimmten Obergrenze - vom Sozialamt übernommen wird, "kann sich solche Wohnungen leisten" und ist möglicherweise genau auf diese Belegrechtswohnungen angewiesen.

Das bedeutet: Hohe Mieten in Belegrechtswohnungen tragen zur zunehmenden Konzentration von Haushalten mit Transfereinkommen und somit zu einer Zunahme des Anteils sozial benachteiligter Haushalte in Siedlungen bei, die aufgrund ihrer städtebaulich-architektonischen Situation nicht dazu prädestiniert sind, zu einer sozialen Integration der dort Lebenden beitragen.

Betrachtet man abschließend die städtische Wohnungsvermittlung von Herbst 1995 bis Februar 1997 hinsichtlich der Sozialstruktur sowie der räumlichen Verteilung der Vermittelten und verknüpft sie mit den erfaßten Mietangaben vor dem Hintergrund der prognostizierten quantitativen und räumlichen Entwicklung des Belegrechtswohnungsbestandes, wird deutlich, daß sich perspektivisch sozial benachteiligte Haushalte in den verbleibenden, sich räumlich im Stadtgebiet zunehmend konzentrierenden Wohnungsbeständen mit kommunalen Belegrechten konzentrieren werden. Die der Untersuchung zugrunde liegende Hypothese über die Bildung von sog. Armutsinseln ist damit bestätigt.

Die Erarbeitung von Strategien, die ein steuerndes Eingreifen in diese Konzentrationsprozesse ermöglichen, war nicht Gegenstand dieser Analyse. Hinsichtlich der Beantwortung dieser Fragestellung, gegebenenfalls im (europaweiten) Vergleich mit Handlungsansätzen anderer Städte, besteht weiterer Untersuchungsbedarf.



## Tabellenverzeichnis

- Tabelle 1: Antragsteller nach Bedarfsgruppen, Dringlichkeiten, Vermittelten und Selbstversorgten
- Tabelle 2: Haushaltsstruktur der Antragsteller beim Amt für Wohnungswesen
- Tabelle 3: Nationalitäten der Antragsteller
- Tabelle 4: Einkommensarten der Antragsteller
- Tabelle 5: Einkommensarten nach Nationalitäten
- Tabelle 6: Haushaltsstrukturen der noch nicht vermittelten Haushalte
- Tabelle 7: Nationalitäten der noch nicht vermittelten Antragsteller
- Tabelle 8: Einkommensarten der noch nicht vermittelten Antragsteller
- Tabelle 9: Vergleich der Altersstruktur der Bevölkerung und der Sozialhilfeempfänger
- Tabelle 10: Miethöhen der Sozialhilfeempfänger-Haushalte
- Tabelle 11: Vergleich der Haushaltsstrukturen VZ '87 mit Wohngeld- und Sozialhilfeempfängern sowie Haushalten mit erteilten B-Scheinen 1995
- Tabelle 12: Stichprobe aus der HLU-Empfängerdatei
- Tabelle 13: Ergebnis der Stichprobe von 500 HLU-Empfängern: Zugewanderte Personen nach Hannover in den Jahren 1992 bis 1995 nach Herkunft (absolute Zahlen)
- Tabelle 14: Antragsteller nach Einkommensarten und Herkunft
- Tabelle 15: Prognose der Belegrechtswohnungen
- Tabelle 16: Entwicklung der Anzahl der Belegrechtswohnungen in den Stadtteilen von 1996 bis 2010
- Tabelle 17: Eigentümerstruktur der Belegrechtswohnungen 1996 und 2010
- Tabelle 18: Höhe der Kaltmiete für Wohnungen deutscher Haushalte in Hannover 1994 und 1996

## Abbildungsverzeichnis

- Abbildung 1: Bearbeitung der Datei "Wohnungsverwaltung auf Gebäudeebene"
- Abbildung 2: Entwicklung der Belegrechtsbestände im Zeitverlauf

## Literaturverzeichnis

Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (Hrsg.):  
Wohngeld- und Mietenbericht 1995, Bonn 1996, S. 22

IfS (Hrsg.): "Die Praxis auf dem Wohnungsmarkt", 1997

Landeshauptstadt Hannover, Amt für Wohnungswesen (Hrsg.): Jahresbericht  
1995 und 1996, Hannover 1996 und 1997

Landeshauptstadt Hannover und Landkreis Hannover (Hrsg.): Statistische Vier-  
teljahresberichte, verschiedene Jahrgänge

Landeshauptstadt Hannover und Landkreis Hannover (Hrsg.): Statistischer Vier-  
teljahresbericht Hannover. Sonderband: Wohngebäude- und  
Wohnungsfortschreibung 1986-1992 in der Landeshauptstadt Hannover nach  
Stadtteilen und Statistischen Bezirken und im Landkreis Hannover nach Städ-  
ten/Gemeinden und Statistischen Bezirken, 93. Jahrgang, 1994

Landeshauptstadt Hannover und Landkreis Hannover (Hrsg.): Statistischer Vier-  
teljahresbericht Hannover. Sonderband: Volks- und Berufszählung 1987 in der  
Landeshauptstadt Hannover und im Landkreis Hannover nach Statistischen  
Bezirken, 88. Jahrgang, 1989

Niedersächsisches Landesamt für Statistik: Statistische Monatshefte Nieder-  
sachsen 8/96

Parlasca, Peter: Mieten unterer Einkommensgruppen. In: Der Städtetag 8/1996,  
S. 527 ff.

Vollmer/Langenhoff/Skorvanek/Rosendahl/Becke: Bericht zur sozialen Lage in  
Dortmund. Dortmunder Beiträge zur Sozial- und Gesellschaftspolitik, Band 3,  
Münster 1995

Gesetze in der jeweils aktuellen Fassung:

Bundessozialhilfegesetz - BSHG

Zweites Wohnungsbaugesetz - II. WoBauG

Wohnungsbindungsgesetz - WoBindG

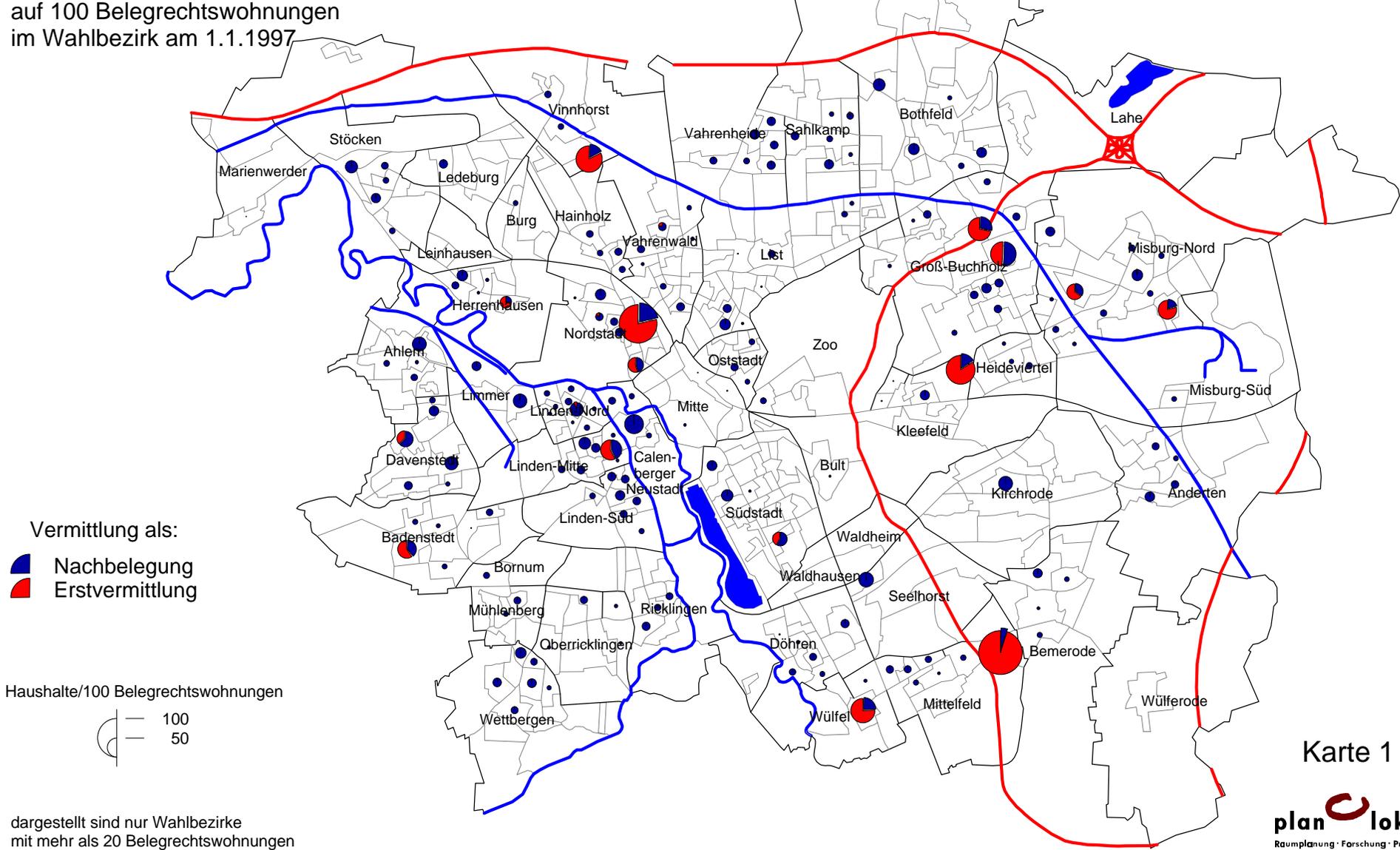
## Kartenanhang

- Karte 1: Anzahl der Wohnungsvermittlungen durch das Amt für Wohnungswesen bezogen auf 100 Belegrechtswohnungen im Wahlbezirk am 1.1.1997
- Karte 2: Absolute Anzahl der Wohnungsvermittlungen durch das Amt für Wohnungswesen seit Anfang 1995
- Karte 3: Sozialhilfeempfängerdichte, Stichtag 31.12.1995
- Karte 4: Wohngeldempfängerdichte 1995
- Karte 5: Relative Anteile der Belegrechtswohnungen an allen Wohnungen im Wahlbezirk, Stichtag 1.1.1996
- Karte 6: Belegrechtswohnungen incl. der Wohnungen mit Bindungen gemäß § 5a WoBindG, Stichtag 1.1.1996
- Karte 7: Prognose der Belegrechtswohnungen bei *frühestmöglicher* Rückzahlung der Darlehen und ohne Beibehaltung der Verordnung nach § 5a WoBindG zum *1.1.2001*
- Karte 8: Prognose der Belegrechtswohnungen bei *spätestmöglicher* Rückzahlung der Darlehen und Beibehaltung der Verordnung nach § 5a WoBindG zum *1.1.2001*
- Karte 9: Prognose der Belegrechtswohnungen bei *frühestmöglicher* Rückzahlung der Darlehen und ohne Beibehaltung der Verordnung nach § 5a WoBindG zum *1.1.2010*
- Karte 10: Prognose der Belegrechtswohnungen bei *spätestmöglicher* Rückzahlung der Darlehen und Beibehaltung der Verordnung nach § 5a WoBindG zum *1.1.2010*
- Karte 11: Rückgang von Belegrechtswohnungen in den Jahren 1996 bis 2010 im Vergleich zum Bestand 1996 unter Berücksichtigung der *frühestmöglichen* Rückzahlung ohne Beibehaltung der Verordnung nach § 5a WoBindG
- Karte 12: Rückgang von Belegrechtswohnungen in den Jahren 1996 bis 2010 im Vergleich zum Bestand 1996 unter Berücksichtigung der *spätestmöglichen* Rückzahlung und Beibehaltung der Verordnung nach § 5a WoBindG
- Karte 13: Belegrechtswohnungen der GBH und der LHH im Jahr 2010 nach Wahlbezirken
- Karte 14: Bruttokaltmieten je Quadratmeter nach Mietklassen auf Ebene der statistischen Bezirke (1995)
- Karte 15: Durchschnittliche Quadratmetermieten (bruttokalt) aus der Datei der Wohngeldantragsteller des Jahres 1995
- Karte 16: Gegenüberstellung der Rangfolgen der Dichte der Sozialhilfeempfängerhaushalte (HLU) und dem Anteil der Belegrechtswohnungen (Bel.Whg.)



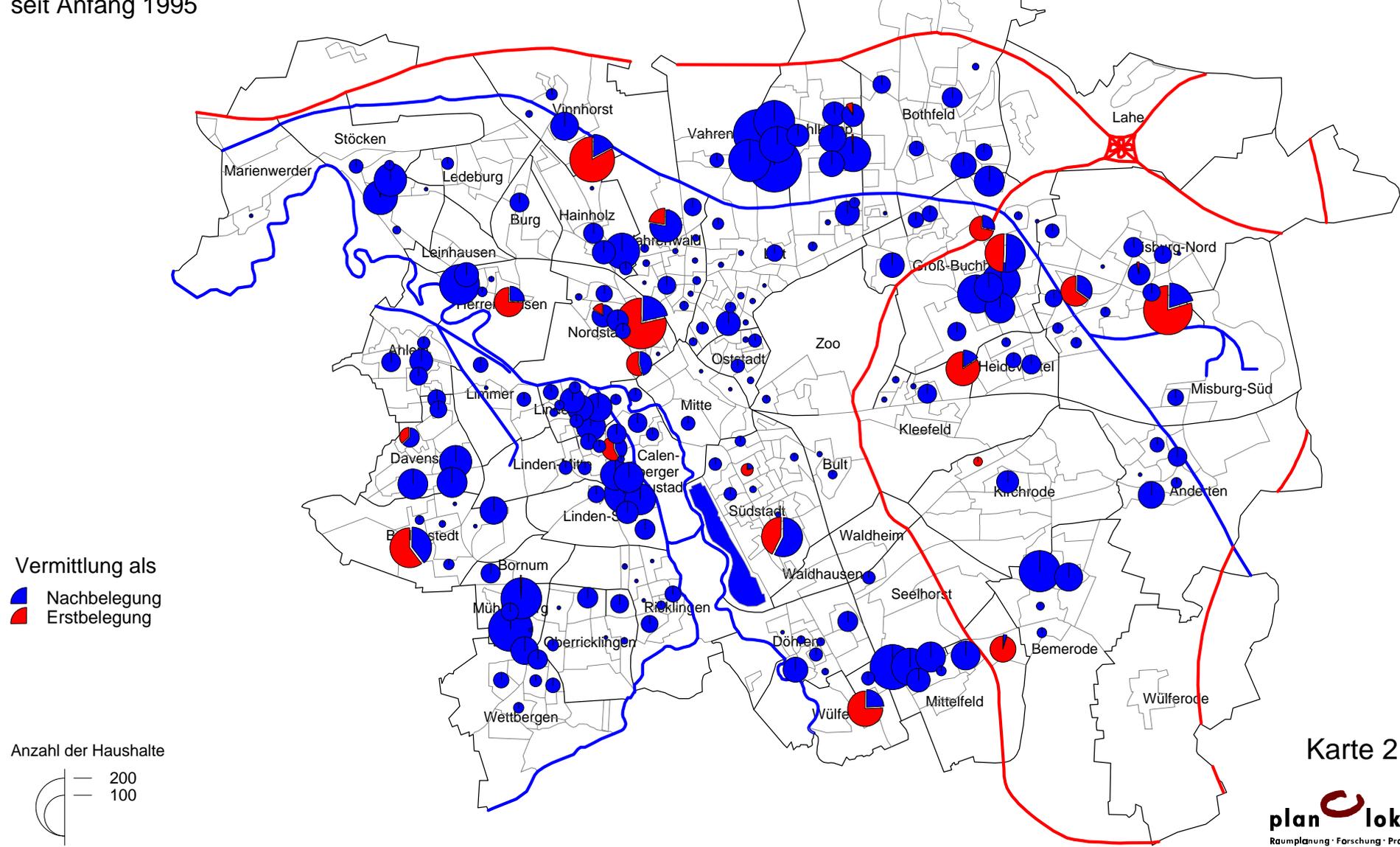
# Landeshauptstadt Hannover

Anzahl der Wohnungsvermittlungen durch  
das Amt für Wohnungswesen bezogen  
auf 100 Belegrechtswohnungen  
im Wahlbezirk am 1.1.1997



# Landeshauptstadt Hannover

Absolute Anzahl der Wohnungsvermittlungen durch das Amt für Wohnungswesen seit Anfang 1995



Vermittlung als  
■ Nachbelegung  
■ Erstbelegung

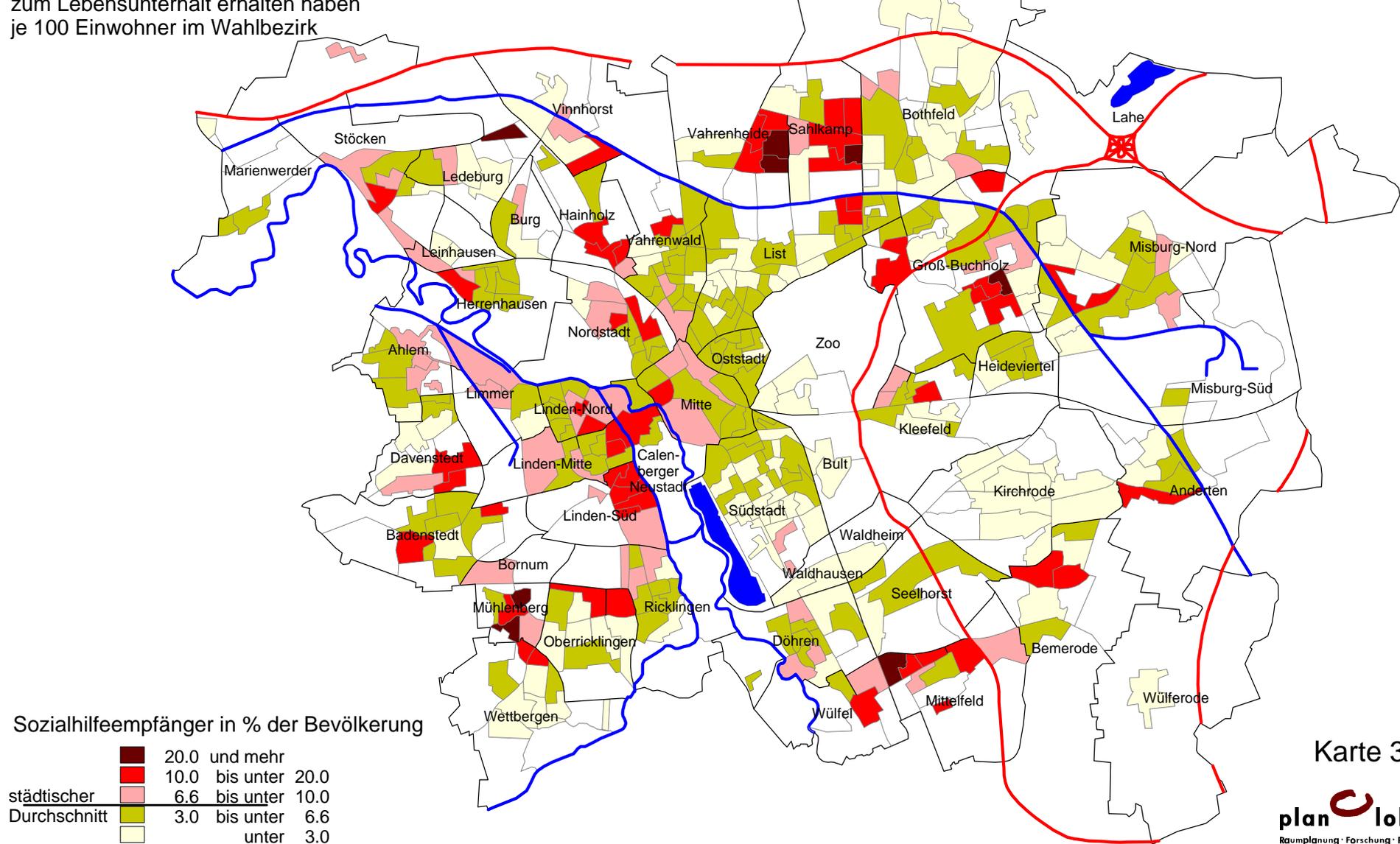
Anzahl der Haushalte  
— 200  
— 100

Karte 2

# Landeshauptstadt Hannover Sozialhilfeempfängerdichte

Stichtag: 31.12.1995

Anzahl der Personen, die Hilfe  
zum Lebensunterhalt erhalten haben  
je 100 Einwohner im Wahlbezirk

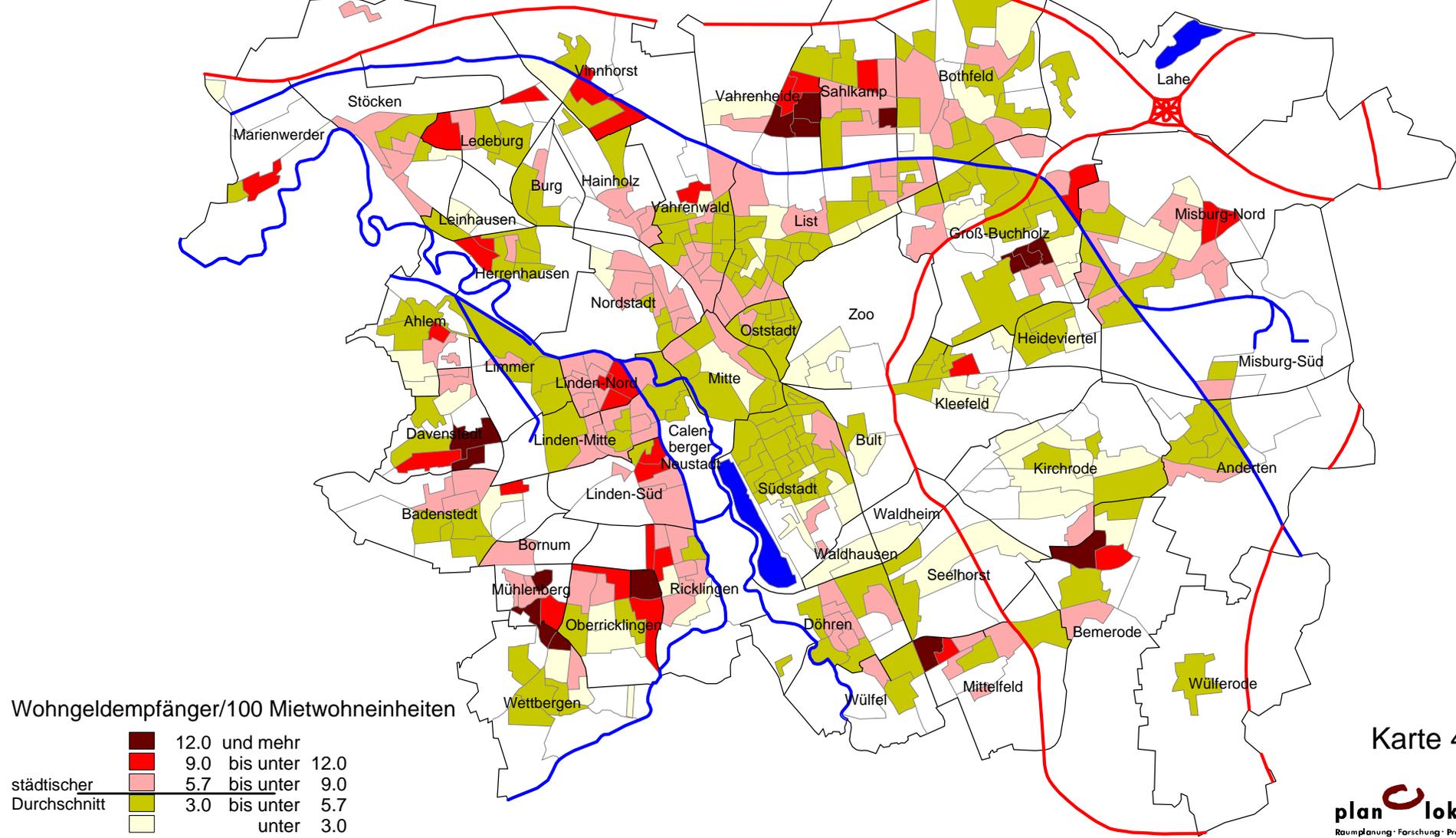


Karte 3

# Landeshauptstadt Hannover

## Wohngeldempfängerdichte

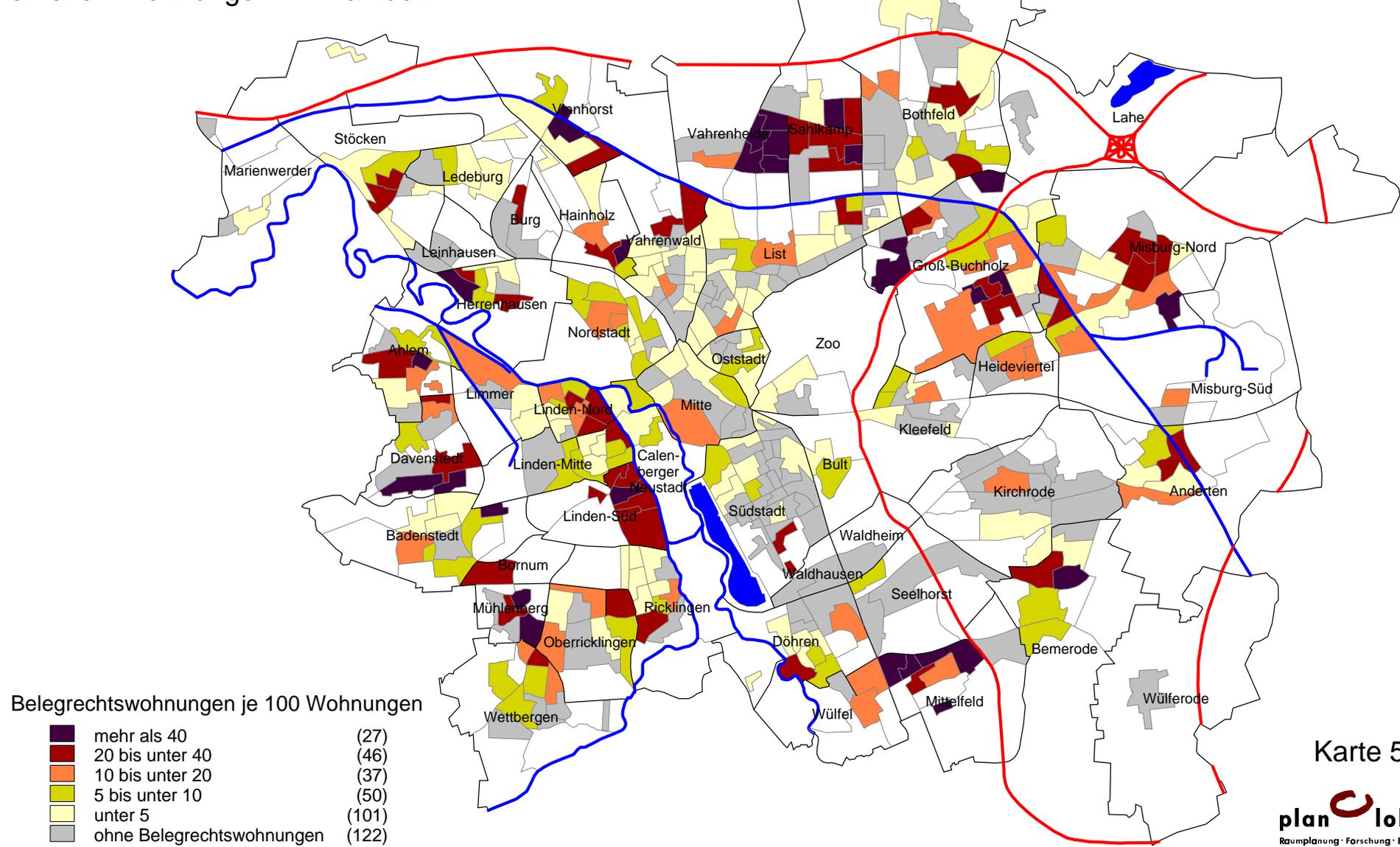
Anzahl der Haushalte, die im Jahr 1995  
Wohngeld erhalten haben  
je 100 Mietwohnungen



# Landeshauptstadt Hannover

Stichtag: 1.1.1996

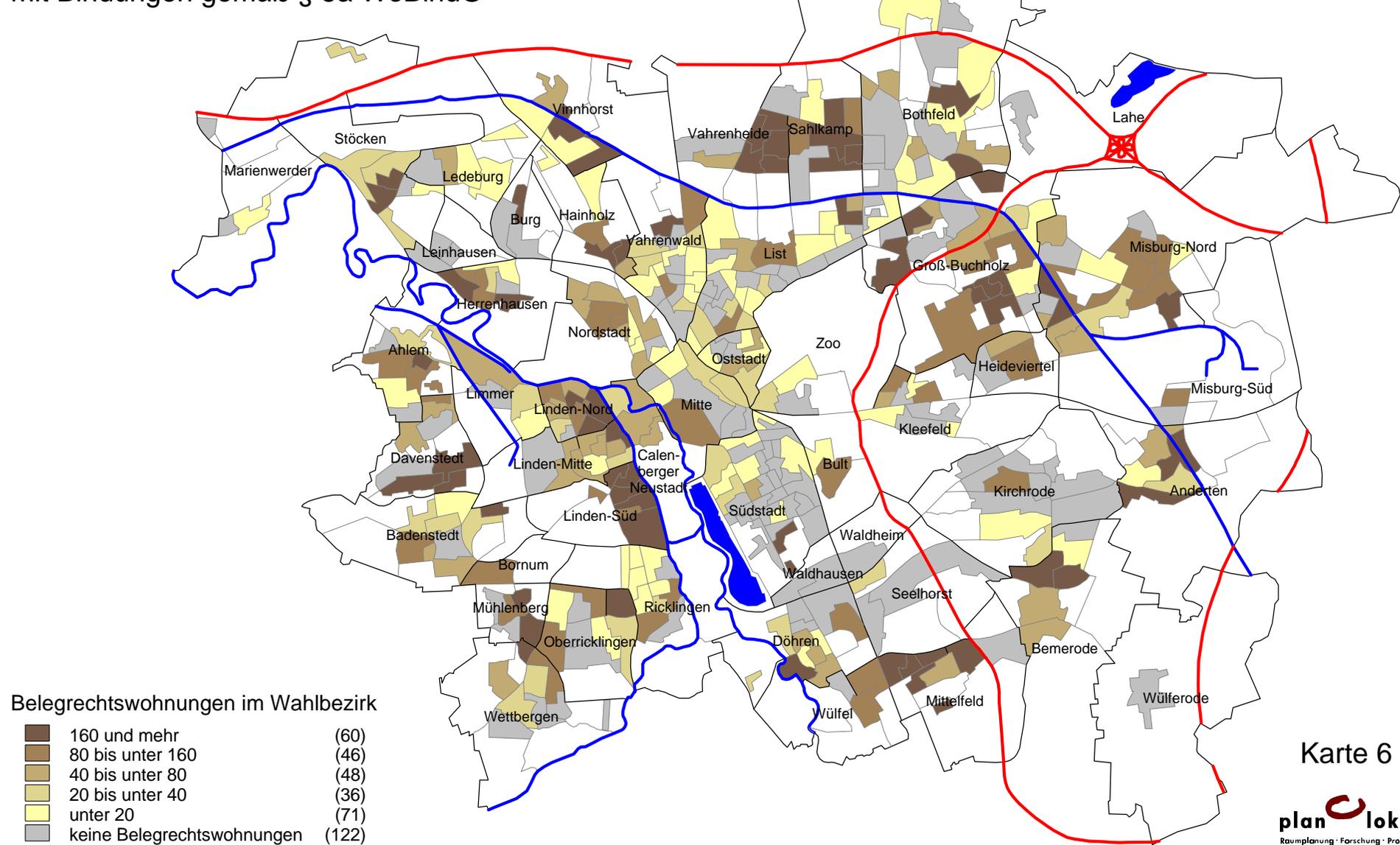
## Relative Anteile der Belegrechtswohnungen an allen Wohnungen im Wahlbezirk



# Landeshauptstadt Hannover

Stichtag: 1.1.1996

Belegrechtswohnungen incl. der Wohnungen  
mit Bindungen gemäß § 5a WoBindG

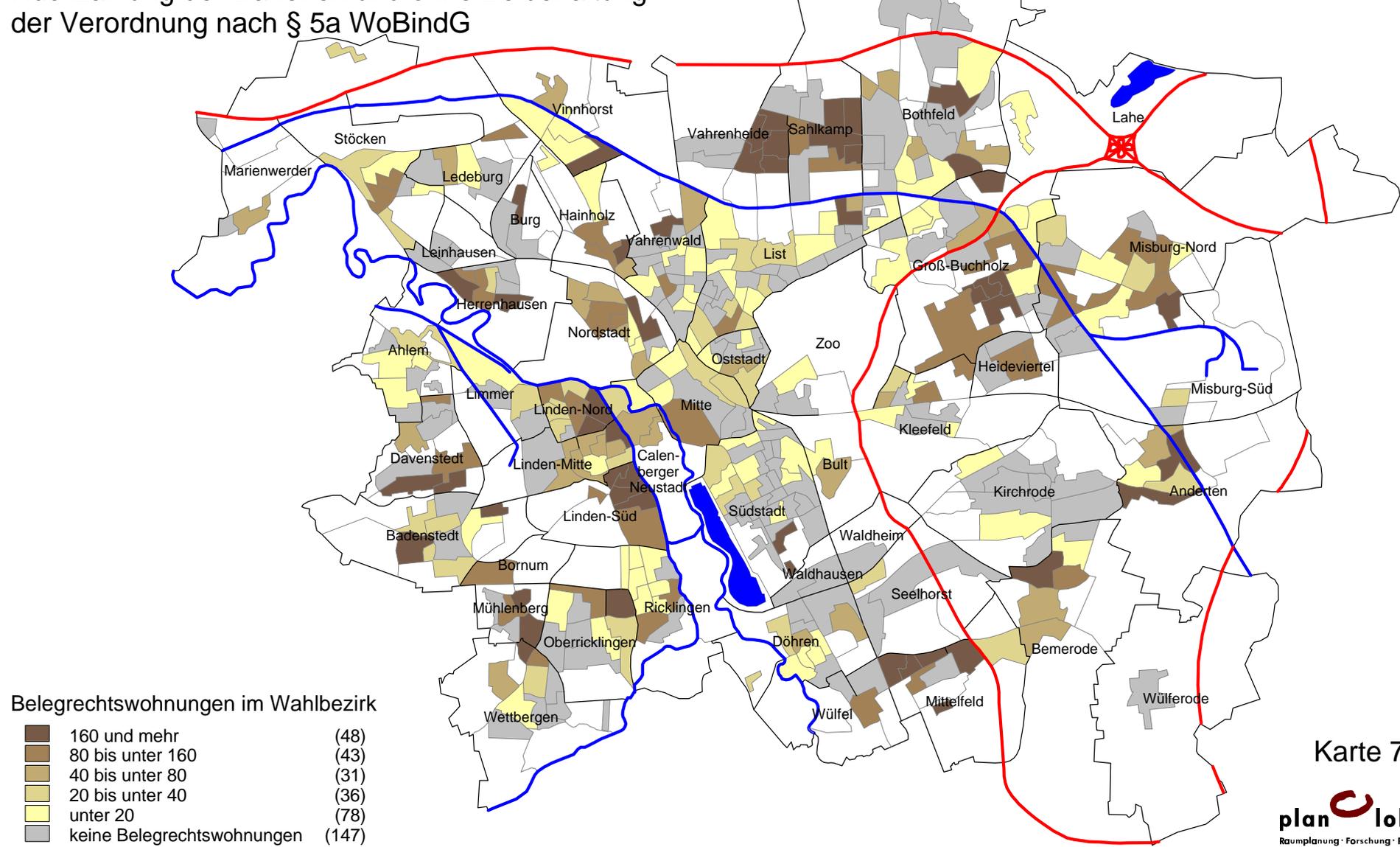


Karte 6

# Landeshauptstadt Hannover

Stichtag: 1.1.2001

Prognose der Belegrechtswohnungen bei frühestmöglicher Rückzahlung der Darlehen und ohne Beibehaltung der Verordnung nach § 5a WoBindG

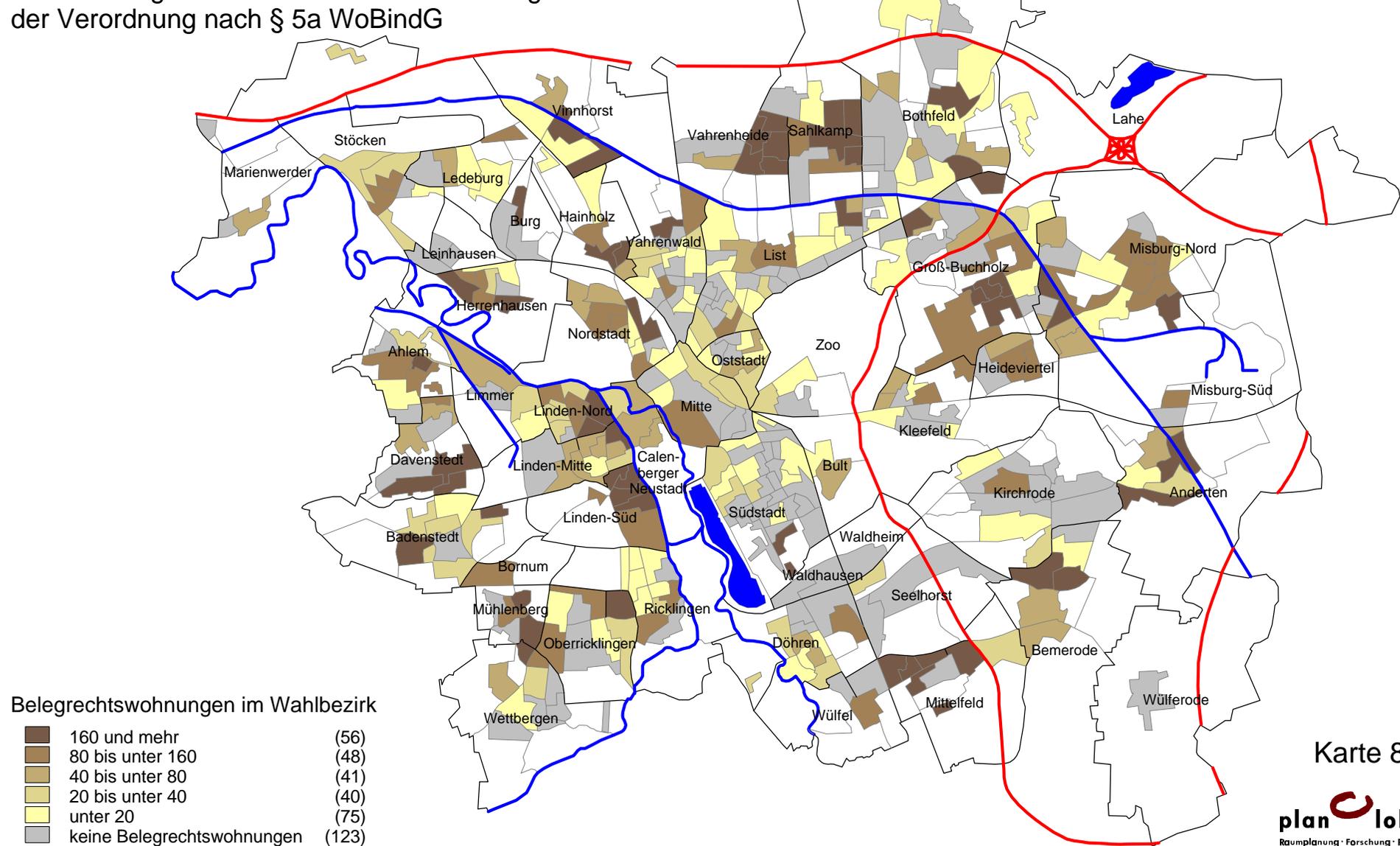


Karte 7

# Landeshauptstadt Hannover

Stichtag: 1.1.2001

Prognose der Belegrechtswohnungen bei spätestmöglicher Rückzahlung der Darlehen und Beibehaltung der Verordnung nach § 5a WoBindG

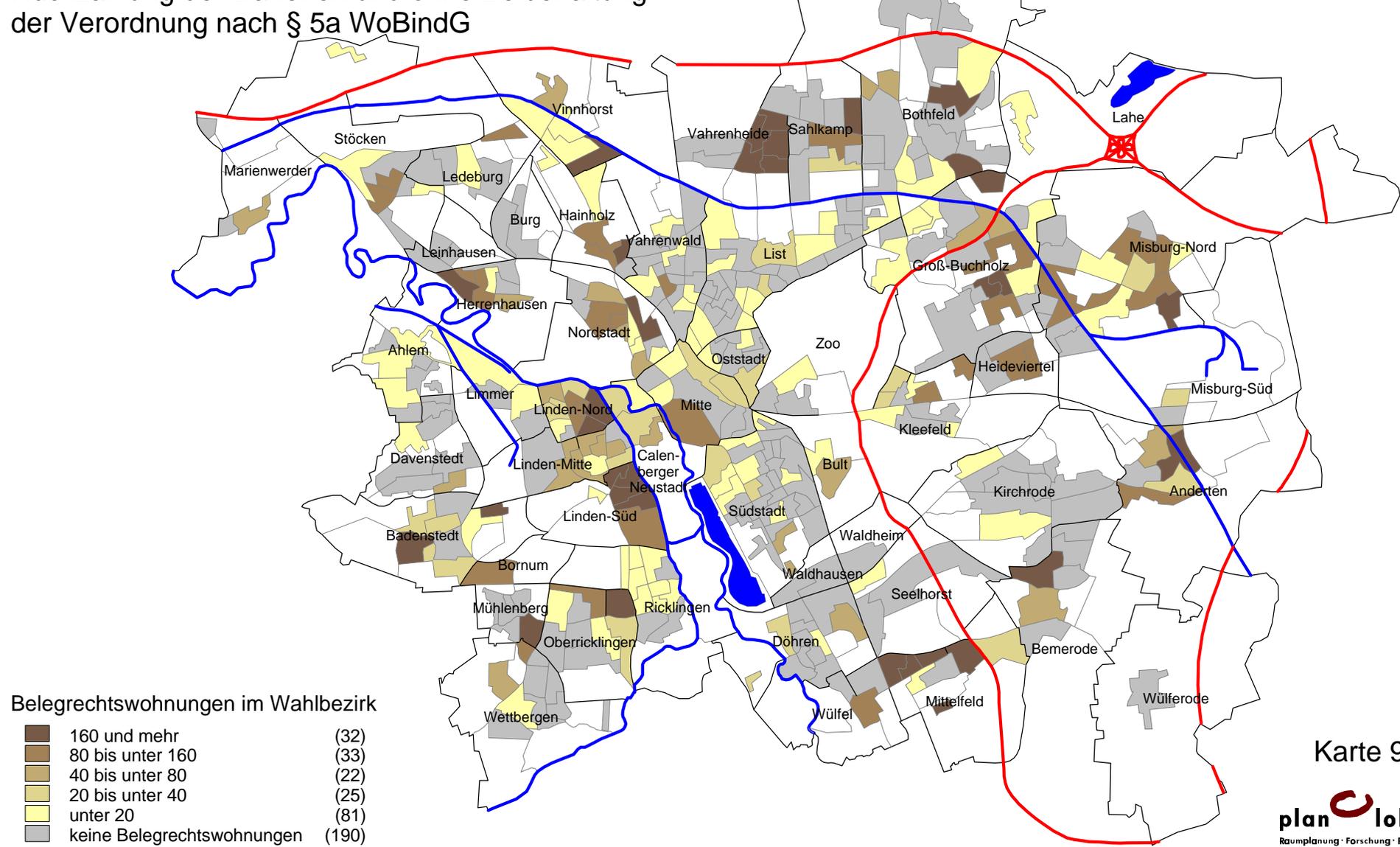


Karte 8

# Landeshauptstadt Hannover

Stichtag: 1.1.2010

Prognose der Belegrechtswohnungen bei frühestmöglicher Rückzahlung der Darlehen und ohne Beibehaltung der Verordnung nach § 5a WoBindG

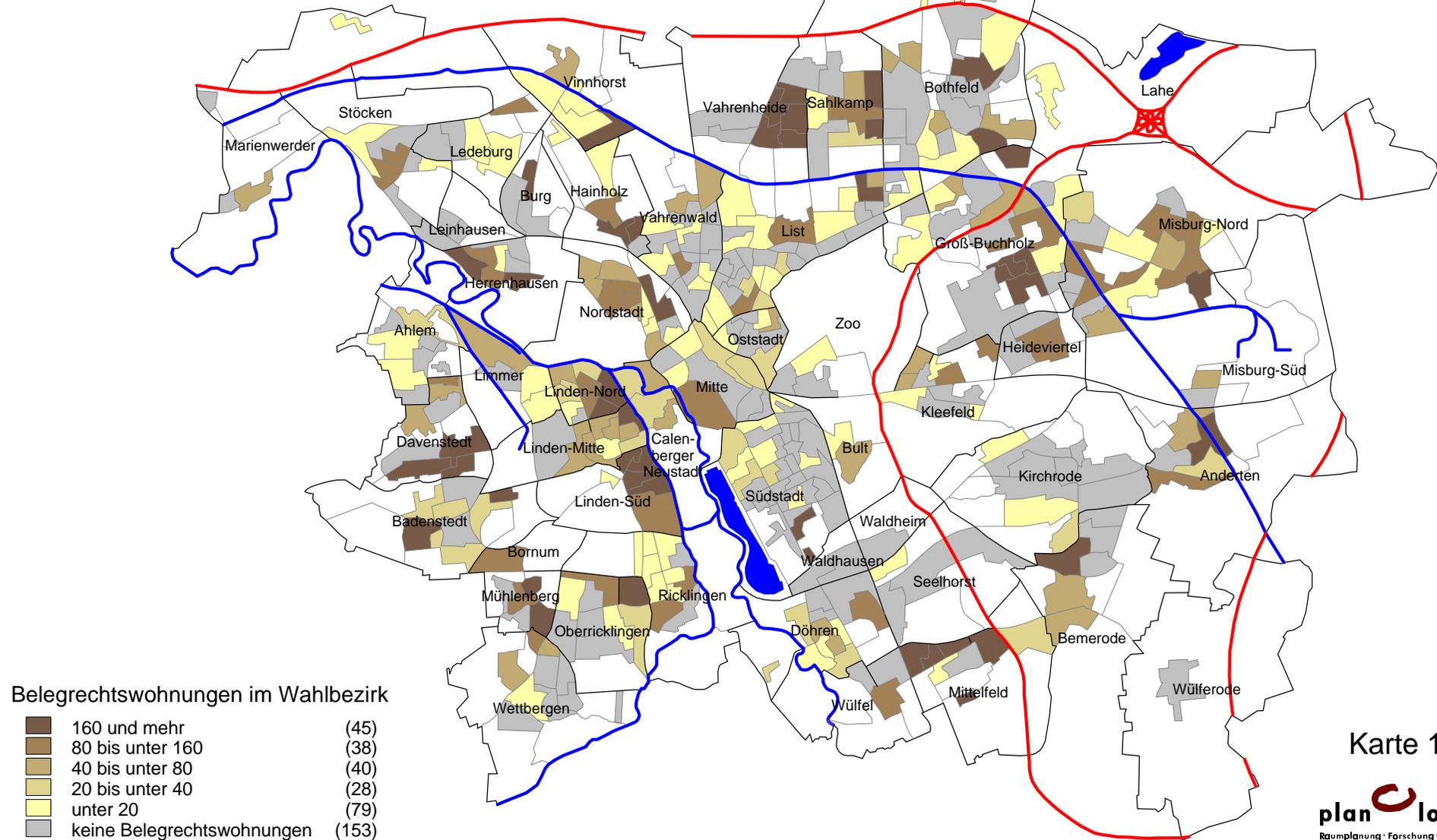


Karte 9

# Landeshauptstadt Hannover

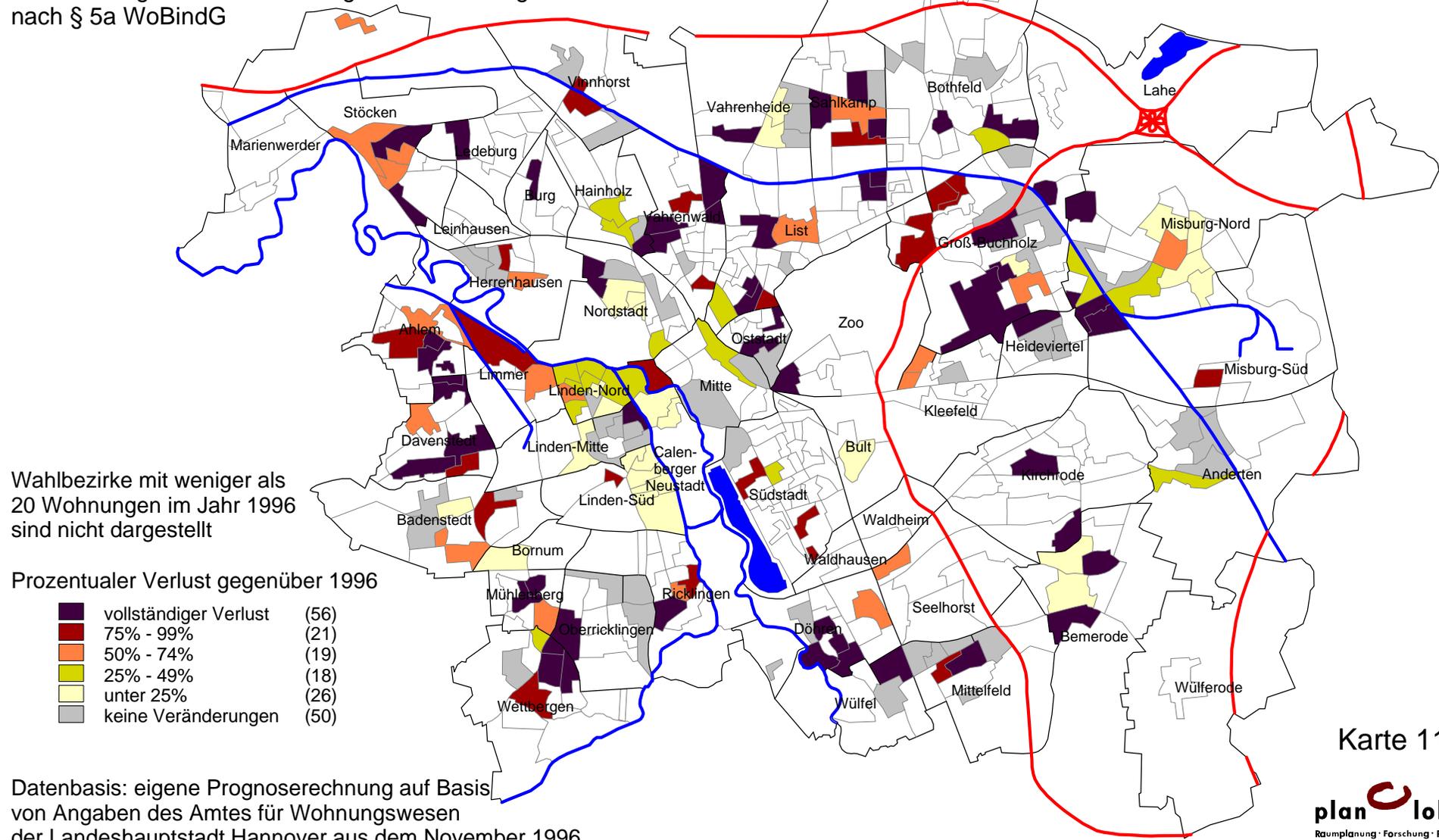
Stichtag: 1.1.2010

Prognose der Belegrechtswohnungen bei spätestmöglicher Rückzahlung der Darlehen und Beibehaltung der Verordnung nach § 5a WoBindG



# Landeshauptstadt Hannover

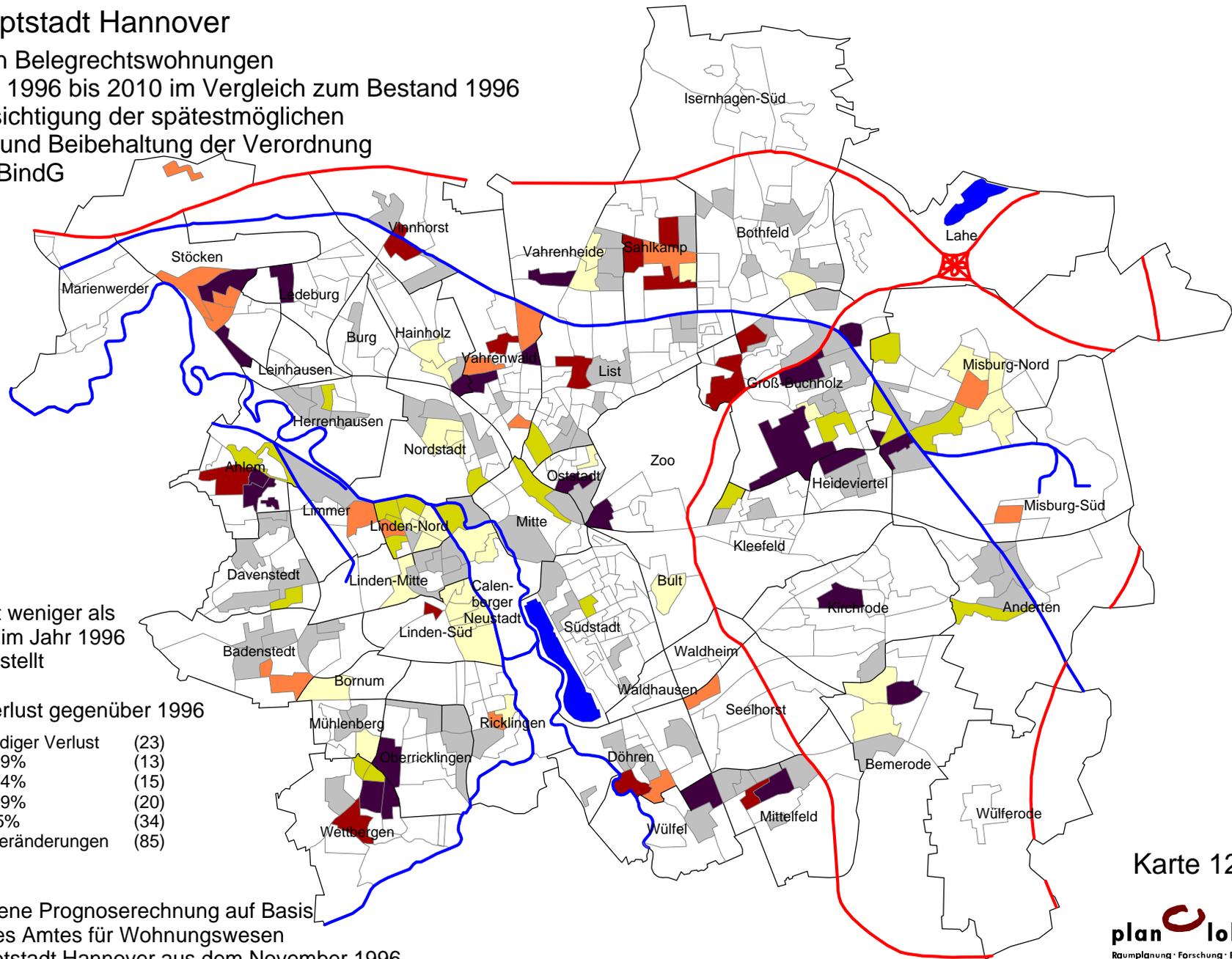
Rückgang von Belegrechtswohnungen  
in den Jahren 1996 bis 2010 im Vergleich zum Bestand 1996  
unter Berücksichtigung der frühestmöglichen  
Rückzahlung ohne Beibehaltung der Verordnung  
nach § 5a WoBindG



Karte 11

# Landeshauptstadt Hannover

Rückgang von Belegreichtwohnungen  
in den Jahren 1996 bis 2010 im Vergleich zum Bestand 1996  
unter Berücksichtigung der spätestmöglichen  
Rückzahlung und Beibehaltung der Verordnung  
nach §5a WoBindG



Wahlbezirke mit weniger als 20 Wohnungen im Jahr 1996 sind nicht dargestellt

Prozentualer Verlust gegenüber 1996

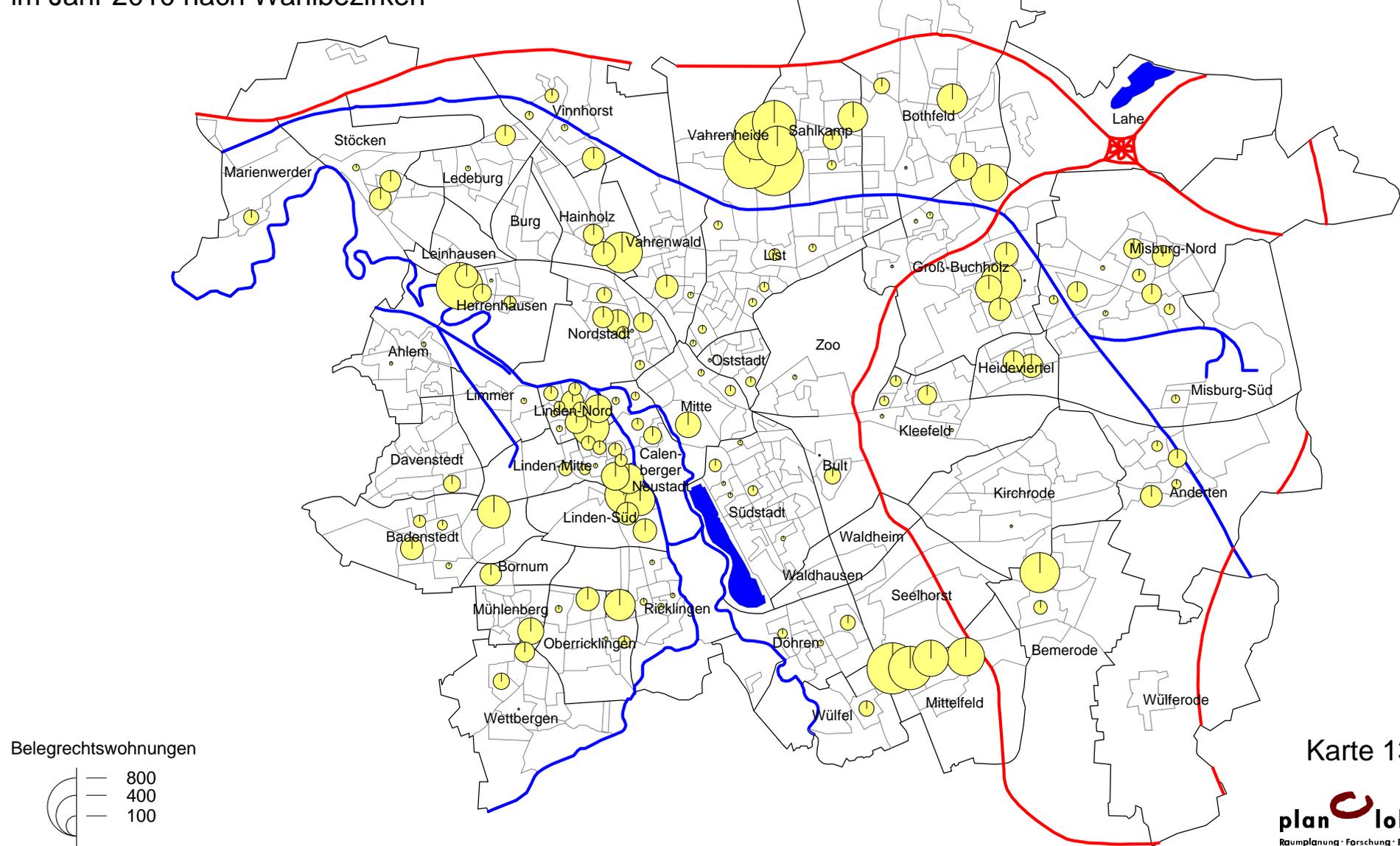
■	vollständiger Verlust	(23)
■	75% - 99%	(13)
■	50% - 74%	(15)
■	25% - 49%	(20)
■	unter 25%	(34)
■	keine Veränderungen	(85)

Datenbasis: eigene Prognoserechnung auf Basis von Angaben des Amtes für Wohnungswesen der Landeshauptstadt Hannover aus dem November 1996

Karte 12

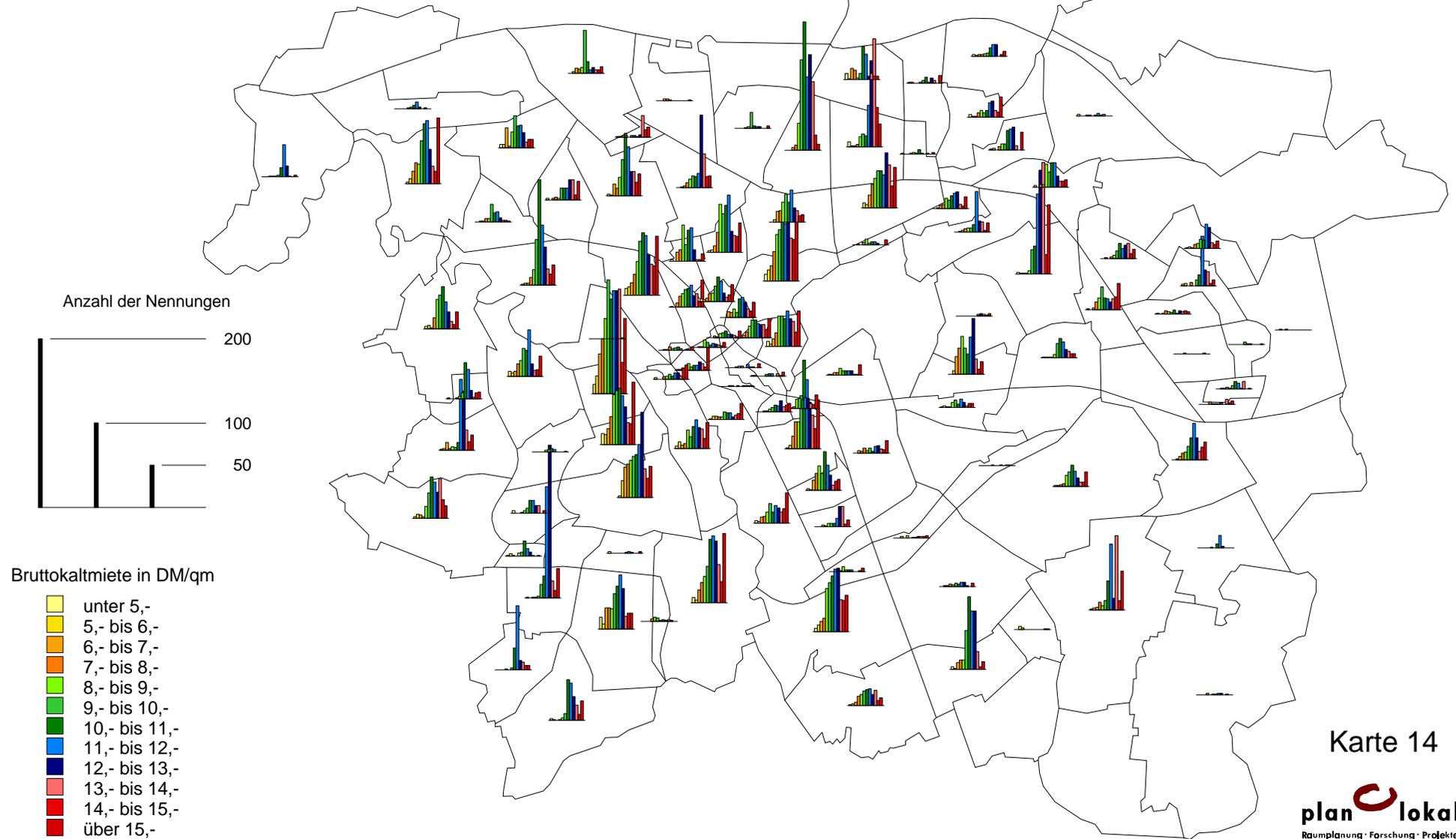
# Landeshauptstadt Hannover

## Belegrechtswohnungen der GBH und der LHH im Jahr 2010 nach Wahlbezirken



# Landeshauptstadt Hannover

Bruttokaltmieten je Quadratmeter nach Mietklassen  
auf Ebene der statistischen Bezirke (1995)



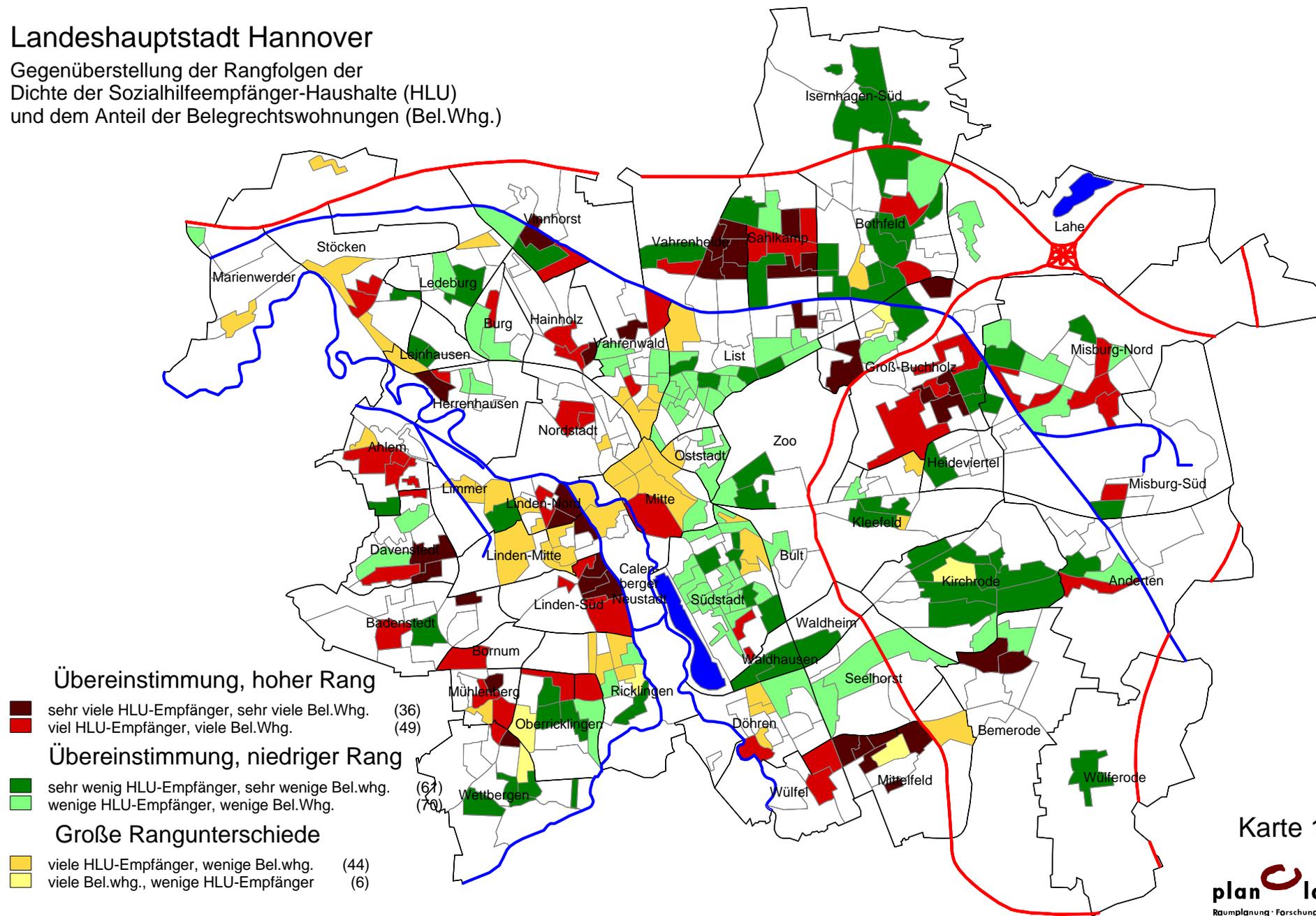
Quelle: Wohngeldstatistik - Mietenspiegel

Karte 14



# Landeshauptstadt Hannover

Gegenüberstellung der Rangfolgen der Dichte der Sozialhilfeempfänger-Haushalte (HLU) und dem Anteil der Belegrechtswohnungen (Bel.Whg.)



Karte 16