

**Kleinräumige Analyse des  
Wohnungsmarktes der  
Landeshauptstadt Hannover**

## Schriften zur Stadtentwicklung 95

Herausgeber: Landeshauptstadt Hannover  
Der Oberbürgermeister  
Trammplatz 2  
30159 Hannover

Bearbeitung: Erich Dreves

Mitarbeit: Volker Meyer

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
- Bereich Stadtentwicklung -  
Rudolf-Hillebrecht-Platz 1  
30159 Hannover  
Tel.: (0511) 168 44842  
Fax.: (0511) 168 45020  
Mail: 61.5@hannover-stadt.de

Datenaufbereitung: Andreas Martin (Bereich Wahlen und Statistik)

Hannover, Juni 2005

## INHALT

1. VORBEMERKUNG	5
2. INDIKATOREN	7
3. KLEINRÄUMIGE ANALYSE AUSGEWÄHLTER INDIKATOREN DES WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNGSSYSTEMS	11
3.1 Beobachtungsfeld Gebäude/Wohnungen	13
3.2 Beobachtungsfeld Bevölkerung / Haushalte	41
3.3 Beobachtungsfeld Wanderungen	57
3.4 Beobachtungsfeld Sozialstruktur	69
4. STATISTISCHE ANALYSEN	87
4.1 Korrelationsanalyse	89
4.2 Faktorenanalyse	93
Anhang	101
Tabellenverzeichnis	101
Abbildungsverzeichnis	107



## 1. Vorbemerkung

Die Situation auf den Wohnungsmärkten kann insgesamt weiter als entspannt bezeichnet werden. Die Situation in den letzten Jahren ist jedoch deutlich komplexer geworden und der Informationsbedarf für Planungs- und Entscheidungsprozesse hat sich deutlich erhöht. Insbesondere differenzieren sich die Wohnungsmärkte regional und sektoral immer schneller aus, kleinräumige und regionale Wanderungen (Segregation, Umlandwanderung) haben deutlich an Bedeutung für die Stadtentwicklung gewonnen.

Um auf derartige Entwicklungen frühzeitig reagieren zu können, hat die Landeshauptstadt im Jahr 2002 die Entwicklung und den Aufbau eines datenbankgestützten Wohnungsmarktbeobachtungssystems (WBS) in Auftrag gegeben. Das System wurde dabei so angelegt, dass die Verwaltung in den Folgejahren die Datengrundlage dieses Systems fortschreiben und eigene Auswertungen durchführen kann. Die Daten des WBS werden in einer MS-Acces-basierten Datenbank gepflegt, derzeit liegen Daten für die Jahre 1998 bis 2003 vor. Es enthält Daten und Indikatoren aus den Beobachtungsfeldern Gebäude / Wohnungen, Bevölkerung / Haushalte, Wanderungen sowie Sozialstruktur.

**Der Fokus des Wohnungsmarktbeobachtungssystems liegt auf der Analyse der Situation bzw. der Entwicklungen innerhalb der räumlichen Einheiten der Stadt Hannover.** Aus diesem Grund wurden nur Daten / Indikatoren in das System aufgenommen, die sich kleinräumig differenzieren lassen. Mit wenigen Ausnahmen liegen alle Daten / Indikatoren innerhalb des Systems für die räumlichen Einheiten Gesamtstadt, Stadtbezirk, Stadtteil sowie Statistischer Bezirk vor. Um Verzerrungen bei den Analysen zu vermeiden, wurden einige statistische Bezirke mit einer sehr geringen Bevölkerungszahl (unter 130 Einwohnerinnen / Einwohnern) räumlich angrenzenden und sachlich vergleichbaren Bezirken zugeordnet (vgl. Anlage).

Die vorliegende Analyse bezieht sich auf die Ebene der Stadtteile. Dabei wurden die Stadtteile Brink-Hafen mit Vinnhorst sowie Nordhafen mit Ledeburg zusammengefasst.

Im Gegensatz zu einem deskriptiv angelegten Statistischen Auskunftssystem, das es erlaubt, Daten zu verwalten und diese zur Beschreibung einzelner Raumeinheiten in verschiedenen sachlichen Differenzierungen auszugeben (z.B. Altersgruppen), handelt es sich beim WBS um ein Indikatorensystem („Anzeigesystem“), das einen direkten Vergleich zwischen den Raumeinheiten, sowohl bzgl. der Strukturen als auch bzgl. der Entwicklungen, ermöglicht. Die Daten werden dazu so aufbereitet, dass sie eine Situation bzw. eine Entwicklung mittels eines Indikators bzw. mehrerer Indikatoren (z.B. Anteil Mehrfamilienhäuser, Arbeitslosenanteil etc.) im Sinne eines regelmäßigen "monitoring" beobachtbar machen und Probleme damit identifiziert werden können. Insbesondere der Beobachtung der Entwicklung der Indikatorenwerte über einen längeren Zeitraum hinweg kommt dabei eine besondere Bedeutung zu, da sich valide Trends und strukturelle Veränderung erst über einen Zeitraum von mehreren Jahren abbilden.

Das WBS ermöglicht die Identifizierung von Strukturen und Entwicklungen. Diese Ergebnisse müssen aber abschließend von den beteiligten Akteuren am Wohnungsmarkt bewertet werden, um hieraus Perspektiven und Handlungsansätze ableiten zu können. Bei der Fortschreibung des Systems muss die Auswahl der Indikatoren zudem kontinuierlich überprüft werden. Aus diesem Grunde wurde im Rahmen der Fortschreibung die bisher vorhandene Datenbasis durch weitere Merkmale und hieraus abgeleitete Indikatoren verbreitert, um die bisherigen Indikatoren zu überprüfen sowie neu gebildete Indikatoren zu testen. Zudem wurden Datensätze aus früheren Jahren ergänzt.

## 2. Indikatoren

Wie einleitend dargestellt, wurde im Rahmen der Fortschreibung des Wohnungsmarktbeobachtungssystems die vorhandene Datengrundlage um weitere Merkmale ergänzt. Auf dieser Grundlage wurden zusätzliche Indikatoren gebildet, die auf ihre Aussagekraft überprüft wurden. Derzeit enthält das Wohnungsmarktbeobachtungssystem folgende Indikatoren:

**Tabelle 1: Indikatoren im Beobachtungsfeld Gebäude / Wohnungen**

Name	Beschreibung
Anteil WHG 1 – 2	Anteil der Wohnungen mit 1 oder 2 Räumen (ohne Küchen) an allen Wohnungen
Anteil WHG 3	Anteil der Wohnungen mit 3 Räumen (ohne Küchen) an allen Wohnungen
Anteil WHG 4 + +	Anteil der Wohnungen mit 4 und mehr Räumen (ohne Küchen) an allen Wohnungen
Anteil WHG bis 48	Anteil der Wohnungen, die vor 1949 errichtet wurden an allen Wohnungen
Anteil WHG 49_68	Anteil der Wohnungen, die im Zeitraum 1949 bis 1968 errichtet wurden an allen Wohnungen
Anteil WHG 69_86	Anteil der Wohnungen, die im Zeitraum 1969 bis 1986 errichtet wurden an allen Wohnungen
Anteil WHG 87 + +	Anteil der Wohnungen, die nach 1987 errichtet wurden an allen Wohnungen
Wohnfläche je WHG	Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in qm
Wohnfläche je EW	Verfügbare Wohnfläche je Einwohnerin / Einwohner in qm
Anteil EZFH	Anteil von Wohnungen in 1- 2. –Familienhäusern (Gebäuden mit 1 oder 2 Wohnungen) an allen Wohnungen
Anteil MFH	Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen) an allen Wohnungen
Leerstandsquote	Anteil leer stehender Wohnungen an allen Wohnungen
Anteil ausg. Belegrechte	Anteil ausgeübter Belegrechte an allen Wohnungen

**Tabelle 2: Indikatoren im Beobachtungsfeld Bevölkerung / Haushalte**

<b>Name</b>	<b>Beschreibung</b>
Anteil EW 0 – 17	Anteil der 0 – 17 – jährigen Einwohnerinnen und Einwohner an allen Einwohnerinnen und Einwohnern
Anteil EW 20 – 29	Anteil der 20 – 29 – jährigen Einwohnerinnen und Einwohner an allen Einwohnerinnen und Einwohnern
Anteil EW 60 + +	Anteil der Über-59-jährigen Einwohnerinnen und Einwohner an allen Einwohnerinnen und Einwohnern
Anteil Alleinerziehende	Anteil unverheirateter Haushaltsvorstände mit Kindern an allen Haushalten mit Kindern

**Tabelle 3: Indikatoren im Beobachtungsfeld Wanderungen**

<b>Name</b>	<b>Beschreibung</b>
Anteil Auszüge	Anteil der Auszüge (Summe der Fortzüge nach außerhalb der Stadt sowie der Fortzüge in andere Stadtteile sowie der Umzüge innerhalb des Stadtteils) an allen Einwohnerinnen und Einwohnern (Vorjahr)
Anteil Fortzüge nach AUS	Anteil der Fortzüge in eine andere Stadt / Gemeinde außerhalb Hannovers an allen Einwohnerinnen und Einwohnern (Vorjahr)
Anteil Fortzüge nach INNEN	Anteil der Fortzüge in einen anderen Stadtteil Hannovers an allen Einwohnerinnen und Einwohnern (Vorjahr)
Anteil Zuzüge von AUS	Anteil der Zuzüge aus einer anderen Stadt / Gemeinde außerhalb Hannovers an allen Einwohnerinnen und Einwohnern (Vorjahr)
Anteil Zuzüge von INNEN	Anteil der Zuzüge aus einem anderen Stadtteil Hannovers an allen Einwohnerinnen und Einwohnern (Vorjahr)
Anteil Umzüge	Anteil der Umzüge innerhalb eines Stadtteils Hannovers an allen Einwohnerinnen und Einwohnern (Vorjahr)

**Tabelle 4: Indikatoren im Beobachtungsfeld Sozialstruktur**

<b>Name</b>	<b>Beschreibung</b>
Ausländeranteil	Anteil der ausländischen Einwohnerinnen und Einwohner an allen Einwohnerinnen und Einwohnern
Anteil 2. Nationalität Ost	Anteil der deutschen Einwohnerinnen und Einwohner mit einer zweiten Staatsangehörigkeit der Staaten der ehem. Sowjetunion, Bulgariens, Polens, Rumäniens, Ungarns, Sloweniens, sowie der Tschechischen Republik an allen Einwohnerinnen und Einwohnern
Anteil 2. Nationalität Sonst	Anteil der deutschen Einwohnerinnen und Einwohner mit einer sonstigen zweiten Staatsangehörigkeit (Außer einer Staatsangehörigkeit der Staaten der ehem. Sowjetunion, Bulgariens, Polens, Rumäniens, Ungarns, Sloweniens, sowie der Tschechischen Republik) an allen Einwohnerinnen und Einwohnern
Beschäftigtenanteil	Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an allen Erwerbsfähigen
Anteil HLU	Anteil der Empfängerinnen und Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt an allen Einwohnerinnen und Einwohnern
Anteil 0 - 17	Anteil der unter-18-jährigen Empfängerinnen und Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt an allen unter-18-jährigen Einwohnerinnen und Einwohnern
Arbeitslosenanteil	Anteil der Arbeitslosen an allen Erwerbsfähigen
Anteil Erwerbsfähige	Anteil der erwerbsfähigen Einwohnerinnen und Einwohner (18 – 64 Jahre) an allen Einwohnerinnen und Einwohnern



### **3. Kleinräumige Analyse ausgewählter Indikatoren des Wohnungsmarktbeobachtungssystems**

Grundlage des Wohnungsmarktbeobachtungssystems ist ein System von Indikatoren, das in den Beobachtungsfeldern Gebäude / Wohnungen, Bevölkerung / Haushalte, Wanderungen sowie Sozialstruktur unterschiedliche Aspekte des Wohnungsmarktes beleuchten soll.

Im Mittelpunkt dieses Kapitels steht die Analyse ausgewählter Indikatoren aus den Beobachtungsfeldern des Wohnungsmarktbeobachtungssystems für die Ebene der Stadtteile, während die Zusammenhänge zwischen den Indikatoren im nachfolgenden Kapitel untersucht werden. Soweit nicht anders angegeben, stammen die Daten aus dem Jahr 2003. Soweit sich die Ergebnisse auf Entwicklungen beziehen, gelten sie für den Zeitraum 1998 bis 2003. Im Rahmen der Auswertungen wurden die Stadtteile Brink-Hafen mit Vinnhorst sowie Nordhafen mit Leдебург zusammengefasst.

Innerhalb der Abbildungen wurden i.d.R. jeweils 5 Klassen (Quintile) gebildet, wobei die Einteilung in die Klassen so gewählt wurde, dass jede Klasse annähernd die gleiche Anzahl von Stadtteilen enthält.

Für die Analyse wurden nachfolgende Indikatoren ausgewählt:

#### **Beobachtungsfeld Gebäude/Wohnungen**

- Entwicklung der Zahl aller Wohnungen
- Anteil Wohnungen der Baualtersklasse 1949 bis 1968
- Anteil Wohnungen der Baualtersklasse 1987 bis 2003
- Anteil leer stehende Wohnungen
- Anteil ausgeübter Belegrechte
- Anteil Wohnungen mit 1 und 2 Räumen
- Anteil Wohnungen mit 4 und mehr Räumen
- Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner in qm

### **Beobachtungsfeld Bevölkerung / Haushalte**

- Entwicklung der Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner
- Anteil der 0 – 17 – jährigen Einwohnerinnen und Einwohner
- Anteil der 20 – 29 – jährigen Einwohnerinnen und Einwohner
- Anteil der Über – 59 – jährigen Einwohnerinnen und Einwohner

### **Beobachtungsfeld Wanderungen**

- Anteil Fortzüge (Summe Fortzüge in eine Stadt / Gemeinde außerhalb Hannovers und in einen anderen Stadtteil)
- Anteil Zuzüge (Summe Zuzüge aus einer Stadt / Gemeinde außerhalb Hannovers und aus einen anderen Stadtteil)
- Wanderungssaldo

### **Beobachtungsfeld Sozialstruktur**

- Anteil HLU-Empfängerinnen und – Empfänger
- Anteil Arbeitsloser
- Ausländeranteil
- Anteil 2. Nationalität Ost (Aussiedler)

### 3.1 Beobachtungsfeld Gebäude/Wohnungen

#### Entwicklung des Wohnungsbestandes in der Landeshauptstadt Hannover

Vor dem Hintergrund sich verändernder Bevölkerungs- und Sozialstrukturen und einem deutlich stärker von der Nachfragerseite beeinflusstem Wohnungsmarkt gewinnen insbesondere kleinräumig differenzierbare Informationen über die Struktur und die Entwicklung des Wohnungsbestandes eine besondere Bedeutung.

Insgesamt wurden im Zeitraum vom 31.12.1999 bis 31.12. 2003 in der Landeshauptstadt Hannover über 4.000 Wohnungen neu gebaut. Dabei wurden seit 2000 vermehrt Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet, im Jahr 2003 erstmals mehr Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (59 Prozent) als in Mehrfamilienhäusern (41 Prozent).

**Tabelle 5: Fertiggestellte Wohnungen in der Landeshauptstadt Hannover 1991 bis 2003**

	fertiggestellte Wohnungen insgesamt *	fertiggestellte Wohnungen in neuen Gebäuden (Wohngebäude) *	davon Wohnungen in EZFH	davon Whg. in EZFH (in Prozent)	davon Wohnungen in MFH	davon Whg. in MFH (in Prozent)
1991	2.399	1.976	572	29 %	1.404	71 %
1992	2.514	2.085	378	18 %	1.707	82 %
1993	1.967	1.464	295	20 %	1.169	80 %
1994	2.077	1.553	408	26 %	1.145	74 %
1995	2.403	2.065	323	16 %	1.742	84 %
1996	1.455	1.232	196	16 %	1.036	84 %
1997	731	657	136	21 %	521	79 %
1998 **	7	3	3	100 %	-	0 %
1999	4.111	3.846	430	11 %	3.416	89 %
2000	1.529	1.456	633	43 %	823	57 %
2001	818	724	319	44 %	405	56 %
2002	798	786	340	43 %	446	57 %
2003	1.027	889	526	59 %	363	41 %

\* Die Differenz gründet sich auf fertiggestellte Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden sowie auf neue Wohnungen, die durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden entstanden

\*\* Umstellung der Statistik

Durch den Wohnungsneubau erhöhte sich der Wohnungsbestand in der Landeshauptstadt Hannover vom 31.12.1999 bis zum 31.12.2003 um 4.185 Wohnungen bzw. 1,5 Prozent von 281.787 Wohnungen (1999) auf 285.972 Wohnungen (2003). Die Bevölkerungszahl (Hauptwohnung) veränderte sich dagegen im Vergleichszeitraum nur sehr unwesentlich um +0,3 Prozent (von 514.718 im Jahr 1999 auf 516.160 im Jahr 2003, Quelle: NLS).



Für die Ebene der Stadtteile kann zusammenfassend festgestellt werden, dass sich der Wohnungsbestand zwischen 1999 und 2003 – mit Ausnahme des Stadtteils Groß-Buchholz - aufgrund der vorhandenen Flächenreserven naturgemäß am stärksten in am Stadtrand liegenden Stadtteilen – hier insbesondere im Osten und Nordosten der Stadt – vergrößerte.

So erhöhte sich die Zahl der Wohnungen von 1999 bis 2003 am deutlichsten in den Stadtteilen Bemerode (+702 Whg.), Misburg-Nord (+321 Whg.), Groß-Buchholz (+222 Whg.), Stöcken (+216 Whg.), Bothfeld (+214 Whg.) sowie Davenstedt (+206 Whg.).

Dagegen veränderte sich der Wohnungsbestand in den Stadtteilen Bult, Marienwerder, Leinhausen, Waldheim, Waldhausen, Bornum, Mühlenberg, Zoo, Heideviertel, Misburg-Süd, Vahrenheide, Oststadt und Hainholz am geringfügigsten (mit einem Saldo von +10 Whg. oder weniger).

**Tabelle 6: Veränderung der Zahl aller Wohnungen in der LH Hannover 1999 bis 2003  
Stadtteile mit den höchsten – geringsten Veränderungen**

**Höchste absolute Veränderung**

Bemerode	702
Misburg-Nord	321
Groß-Buchholz	222
Stöcken	216
Bothfeld	214
Davenstedt	206

**Geringste absolute Veränderung**

Bult	-1
Marienwerder	0
Leinhausen	0
Waldheim	0
Waldhausen	1
Bornum	1

**Höchste relative Veränderung\***

Lahe	18,3 %
Wülferode	15,8 %
Bemerode	10,8 %
Seelhorst	10,0 %
Anderten	4,9 %
Davenstedt	4,0 %

**Geringste relative Veränderung\***

Bult	-0,1 %
Marienwerder	0,0 %
Leinhausen	0,0 %
Waldheim	0,0 %
Waldhausen	0,1 %
Bornum	0,1 %

\* in Relation zum Gesamtwohnungsbestand des Stadtteils (in Prozent)

Bei der Betrachtung der relativen Veränderungen des Wohnungsbestandes (in Bezug zum bisherigen Gesamtwohnungsbestand des Stadtteils) auf der Ebene der Stadtteile ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den Stadtteilen Lahe und Wülferode, die die höchsten Zuwachsraten aufweisen, um vergleichsweise kleine Stadtteile mit 500 oder weniger Wohnungen handelt.

**Tabelle 7: Veränderung der Zahl aller Wohnungen in den Stadtteilen der LH Hannover 1999 bis 2003**

Stadtteil	1999 - 2003 (Saldo)	
	absolut	in Prozent*
01 Mitte	20	0,3
02 Calenberger Neustadt	16	0,4
03 Nordstadt	12	0,1
04 Südstadt	118	0,5
05 Waldhausen	1	0,1
06 Waldheim	0	0,0
07 Bult	-1	-0,1
08 Zoo	2	0,1
09 Oststadt	7	0,1
10 List	87	0,3
11 Vahrenwald	176	1,2
12 Vahrenheide	6	0,1
13 Hainholz	7	0,2
14 Herrenhausen	19	0,4
15 Burg	44	2,0
16 Leinhausen	0	0,0
17 Ledeburg/Nordhafen	21	0,7
18 Stöcken	216	3,6
19 Marienwerder	0	0,0
21 Sahlkamp	61	1,0
22 Bothfeld	214	2,3
24 Lahe	92	18,3
25 Groß-Buchholz	222	1,6
26 Kleefeld	73	1,1
27 Heideviertel	3	0,1
28 Kirchrode	92	1,7
29 Döhren	40	0,5
30 Seelhorst	144	10,0
31 Wülfel	13	0,5
32 Mittelfeld	60	1,4
33 Linden-Nord	71	0,7
34 Linden-Mitte	111	1,6
35 Linden-Süd	55	1,0
36 Limmer	67	1,9
37 Davenstedt	206	4,0
38 Badenstedt	177	3,1
39 Bornum	1	0,2
40 Ricklingen	29	0,4
41 Oberricklingen	146	2,4
42 Mühlenberg	2	0,1
43 Wettbergen	45	0,8
44 Ahlem	146	3,1
45 Vinnhorst/Brink-Hafen	59	1,8
47 Bemerode	702	10,8
48 Isernhagen-Süd	18	1,3
50 Misburg-Nord	321	3,0
51 Misburg-Süd	4	0,3
52 Anderten	199	4,9
53 Wülferode	61	15,8
<b>Stadt Hannover</b>	<b>4185</b>	<b>1,5</b>

\* in Relation zum Gesamtwohnungsbestand des Stadtteils

### Anteil Wohnungen der Baualtersklasse 1949 bis 1968

Betrachtet man den Wohnungsbestand nach dem Baujahr der Wohnungen, so ist heute vor allem die „Nachkriegsbauphase“ von 1949 bis 1968 von Interesse. 44,3 Prozent und damit der größte Anteil aller Wohnungen in der Landeshauptstadt Hannover entstanden in diesen Jahren. (Die übrigen Wohnungen wurden zu 28,4 Prozent vor 1949, zu 18,4 Prozent zwischen 1969 und 1986 und zu 8,9 Prozent nach 1987 errichtet.)

Für Wohnungen der Baualtersklasse 1949 bis 1968 zeigen sich heute bundesweit die größten Vermarktungsprobleme. Die Gründe hierfür liegen vor allem in der (bei Ansatz heutiger Maßstäbe) häufig ungenügenden Bauqualität der vor allem in den 50er Jahren errichteten Wohnungen. Auf der anderen Seite wurden in dieser Bauphase überwiegend relativ kleine Wohnungen gebaut und die Ausstattung entspricht, sofern zwischenzeitlich keine Modernisierung erfolgte, nicht den heutigen Anforderungen. Hohe Bestände dieser Baualtersklasse sind noch immer im Eigentum von Wohnungsunternehmen, die allerdings in den letzten Jahren schon erhebliche Investitionen für die Erhaltung und Verbesserung dieser Bestände aufgewendet haben. Bei den Gebäudetypen dominiert das Mehrfamilienhaus.

**Tabelle 8: Anteil der von 1949 bis 1968 errichteten Wohnungen in den Stadtteilen der LH Hannover 2002**

#### Höchste Anteile (in Prozent)

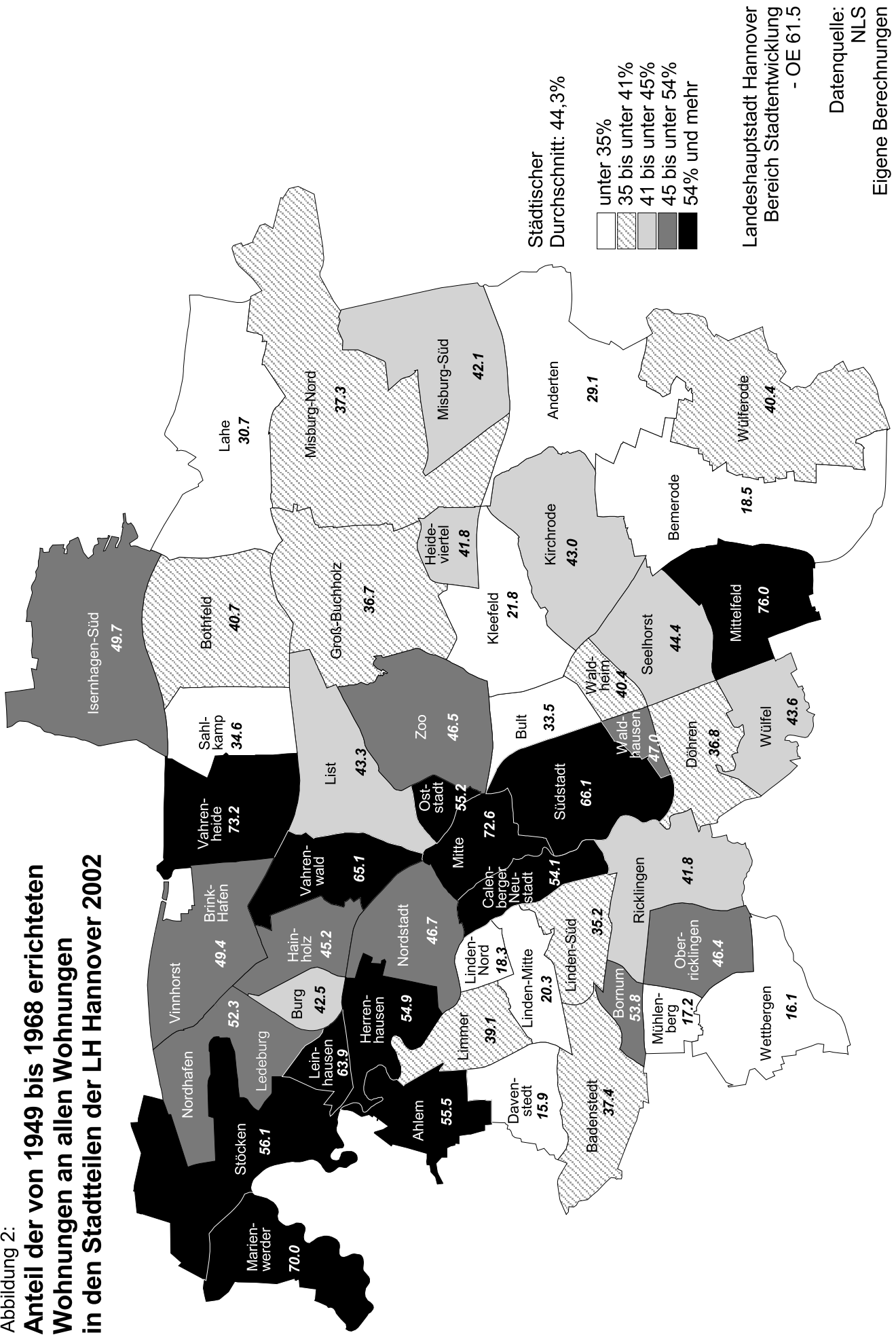
Mittelfeld	76,0 %
Vahrenheide	73,2 %
Mitte	72,6 %
Marienwerder	70,0 %
Südstadt	66,1 %
Vahrenwald	65,1 %

#### Niedrigste Anteile (in Prozent)

Davenstedt	15,9 %
Wettbergen	16,1 %
Mühlenberg	17,2 %
Linden-Nord	18,3 %
Bemerode	18,5 %
Linden-Mitte	20,3 %

Bei einem gesamtstädtischen Durchschnittswert von 44,3 Prozent finden sich überdurchschnittliche hohe Anteile von Wohnungen dieser Baualtersklasse vor allem im nordwestlichen Bereich der Stadt (Stöcken, Herrenhausen, Leinhausen, Marienwerder, Ahlem), in den an die Innenstadt angrenzenden Stadtteilen Oststadt, Mitte, Calenberger Neustadt und Südstadt sowie in Vahrenwald, Vahrenheide und Mittelfeld.

Abbildung 2:  
**Anteil der von 1949 bis 1968 errichteten  
 Wohnungen an allen Wohnungen  
 in den Stadtteilen der LH Hannover 2002**



Auf Mittelfeld entfällt mit 76 Prozent auch der höchste Anteil, gefolgt von Vahrenheide (73,2 Prozent), Mitte (72,6 Prozent) und Marienwerder (70 Prozent).

Deutlich unterdurchschnittliche Anteile von Wohnungen dieses Baualters finden sich vor allem im südwestlichen Teil der Stadt (Linden, Limmer, Davenstedt, Badenstedt, Mühlenberg, Wettbergen) sowie im den östlich gelegenen Stadtteilen (Lahe, Groß-Buchholz, Misburg-Nord, Kleefeld, Anderten, Bemeroode und Wülferode).

### Anteil Wohnungen der Baualtersklasse 1969 bis 1986

Der Wohnungsbau der 70er Jahre ist vor allem geprägt durch hochverdichtete Wohnungsbestände. In neuen Stadtteilen entstanden Großwohnsiedlungen und Hochhausareale, die zwar zum großen Teil für die Wohnraumversorgung immer noch unverzichtbar sind, aber auch mit sozialen und städtebaulichen Problemen verbunden sind. Um die Vermietbarkeit langfristig zu gewährleisten und gleichzeitig die Wohn- und Lebensqualität in diesen Siedlungen zu steigern, müssen heute partiell Anpassungen vorgenommen werden. 18,4 Prozent aller Wohnungen in der Landeshauptstadt entstanden in der Zeit zwischen 1969 und 1986.

**Tabelle 9: Anteil der von 1969 bis 1986 errichteten Wohnungen in den Stadtteilen der LH Hannover 2002**

<b>Höchste Anteile (in Prozent)</b>		<b>Niedrigste Anteile (in Prozent)</b>	
Mühlenberg	80,3 %	Calenberger Neustadt	2,5 %
Davenstedt	61,2 %	Mittelfeld	2,8 %
Sahlkamp	50,6 %	Südstadt	4,1 %
Heideviertel	47,7 %	Vahrenwald	5,4 %
Wettbergen	42,9 %	Limmer	5,5 %
Groß-Buchholz	41,4 %	Nordstadt	6,2 %

Im Zeitraum 1969 bis 1986 entstanden die Stadtteile Sahlkamp, Roderbruch (Groß-Buchholz) und Mühlenberg. Zudem wurde mindestens jede vierte Wohnung in den östlichen und nord-östlichen Stadtteilen Bemeroode, Anderten, Misburg-Nord, Heideviertel in diesem Zeitraum errichtet. Ein weiterer Schwerpunkt des Wohnungsbaus dieses Zeitraumes findet sich im Südwesten der Stadt (Davenstedt, Bornum, Mühlenberg, Wettbergen).



**Tabelle 10: Anteil der Wohnungen der Baualtersklassen 1949 bis 1968 sowie 1969 bis 1986 in den Stadtteilen der LH Hannover 2002**

Stadtteil	1949 bis 1968	1969 bis 1986
	in Prozent	in Prozent
01 Mitte	72,6	7,8
02 Calenberger Neustadt	54,1	2,5
03 Nordstadt	46,7	6,2
04 Südstadt	66,1	4,1
05 Waldhausen	47,0	13,9
06 Waldheim	40,4	16,2
07 Bult	33,5	31,1
08 Zoo	46,5	7,3
09 Oststadt	55,2	6,9
10 List	43,3	10,0
11 Vahrenwald	65,1	5,4
12 Vahrenheide	73,2	24,0
13 Hainholz	45,2	13,3
14 Herrenhausen	54,9	7,9
15 Burg	42,5	28,9
16 Leinhausen	63,9	9,3
17 Ledeburg/Nordhafen	52,3	9,4
18 Stöcken	56,1	11,7
19 Marienwerder	70,0	19,8
21 Sahlkamp	34,6	50,6
22 Bothfeld	40,7	30,1
24 Lahe	30,7	18,7
25 Groß-Buchholz	36,7	41,4
26 Kleefeld	21,8	13,3
27 Heideviertel	41,8	47,7
28 Kirchrode	43,0	22,6
29 Döhren	36,8	18,1
30 Seelhorst	44,4	17,3
31 Wülfel	43,6	13,2
32 Mittelfeld	76,0	2,8
33 Linden-Nord	18,3	8,2
34 Linden-Mitte	20,3	14,5
35 Linden-Süd	35,2	10,5
36 Limmer	39,1	5,5
37 Davenstedt	15,9	61,2
38 Badenstedt	37,4	14,4
39 Bornum	53,8	29,0
40 Ricklingen	41,8	16,7
41 Oberricklingen	46,4	6,6
42 Mühlenberg	17,2	80,3
43 Wettbergen	16,1	42,9
44 Ahlem	55,5	22,2
45 Vinnhorst/Brink-Hafen	49,4	22,2
47 Bemerode	18,5	26,9
48 Isernhagen-Süd	49,7	28,6
50 Misburg-Nord	37,3	34,0
51 Misburg-Süd	42,1	19,0
52 Anderten	29,1	38,9
53 Wülferode	40,4	21,3
<b>Stadt Hannover</b>	<b>44,3</b>	<b>18,4</b>



## **Anteil leer stehende Wohnungen**

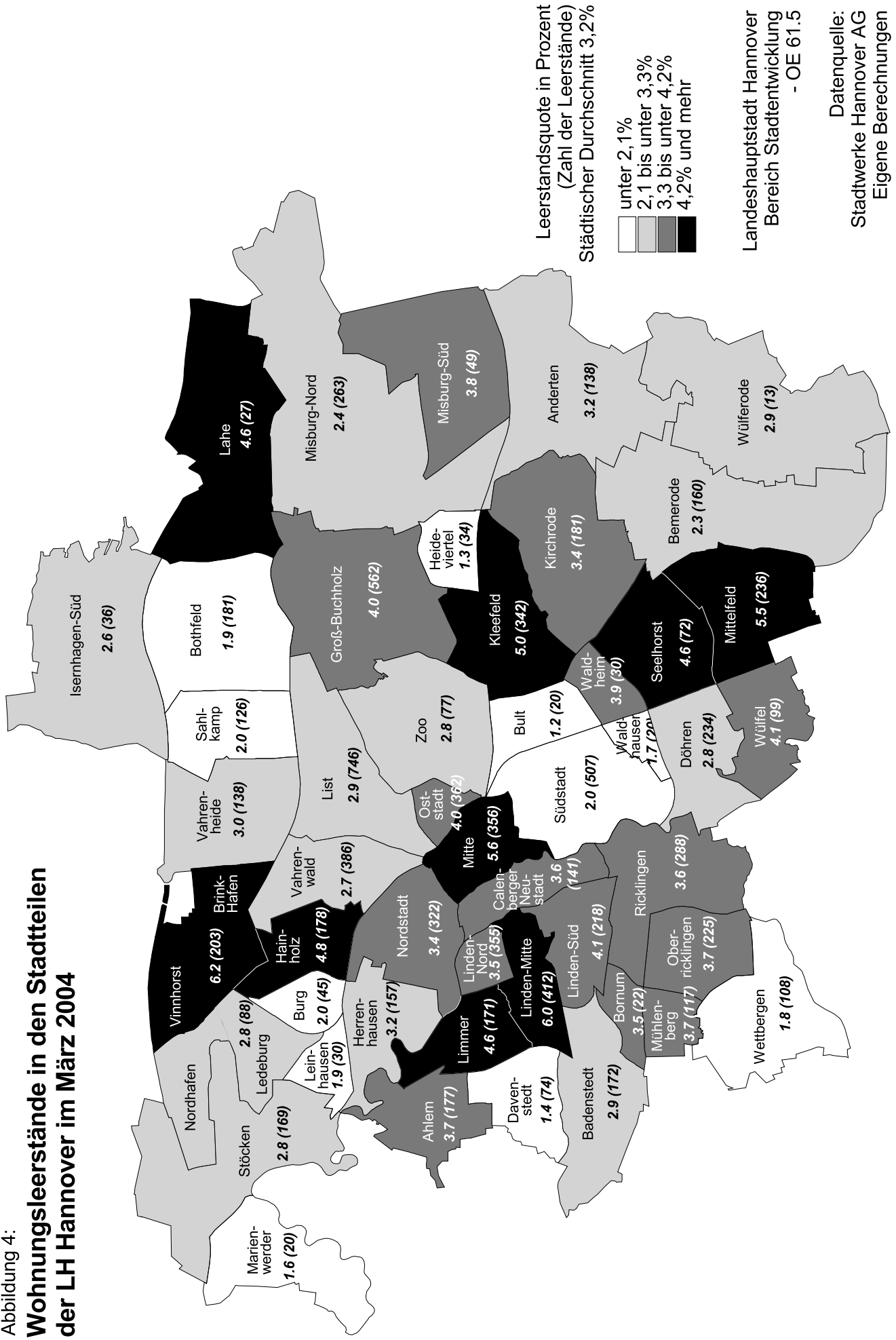
Der Anteil leer stehender Wohnungen ist einer der wichtigsten Indikatoren des Wohnungsmarktbeobachtungssystems. Eine hohe Wohnungsleerstandsquote und die damit verbundenen sozialen, baulichen und räumlichen Auswirkungen beeinflussen in einem hohen Maße die Entwicklung der Stadt insgesamt und insbesondere betroffene Stadtteile bzw. Quartiere. Mit einem hohen Wohnungsleerstand gehen oft Gefahren einher wie etwa:

- eine verstärkte soziale Segregation mit der möglichen Folge der Entstehung sozialer Brennpunkte,
- eine Verstärkung des Negativimages bestimmter Quartiere und damit verbunden einer sozial-räumlichen Polarisierung der Stadt,
- eine mangelhafte Auslastung von Infrastruktureinrichtungen,
- ein Verfall der Bausubstanz - häufig in Verbindung mit Vandalismus - sowie
- eine Beeinträchtigung des Wohnumfeldes und des Stadtbildes.
- Zudem ist auch die wirtschaftliche Existenz der Wohnungsunternehmen und privater Eigentümer durch einerseits sinkende Mieteinnahmen und andererseits hohe Folgekosten der Leerstände gefährdet.

Vor diesem Hintergrund wurde von der Landeshauptstadt Hannover in enger Kooperation und unter Mitfinanzierung wichtiger Akteure am Wohnungsmarkt – Haus und Grund Hannover, Mieterverein Hannover und Umgebung e.V., ARGWO Hannover – im Jahr 2001 eine erste Leerstandsanalyse durchgeführt, die auf einer konsensualen Methodik und Leerstandsdefinition aller Beteiligten basierte. Im Rahmen dieser Erhebung wurde ein dreistufiger Ansatz zur Ermittlung der Leerstände gewählt, der es erlaubt, mit vergleichsweise geringen Kosten kleinräumige Leerstandsdaten mit einer hohen Qualität zu ermitteln. Dabei wurden eine repräsentative Erhebung, eine Vermieterbefragung und eine Auswertung von Stromzählerdaten der Stadtwerke kombiniert.

Durch das gewählte Verfahren ist es möglich geworden, dass eine Aktualisierung der Daten im Jahr 2004 (Stichtag 31.03.2004) allein auf der Basis der Stromzählerdaten der Stadtwerke AG realisiert werden konnte, da sich die Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt nicht deutlich verändert haben, die Datengrundlage (Zählerstandsdatei der Stadtwerke AG) gleich geblieben

Abbildung 4:  
**Wohnungsleerstände in den Stadtteilen  
 der LH Hannover im März 2004**



ist und eine Auswertung dieser Datei nach den gleichen Algorithmen durchgeführt werden konnte. Allerdings ist dabei zu berücksichtigen, dass durch dieses Vorgehen keine Informationen über die Ursachen der Leerstände (Vermietungsschwierigkeiten, Modernisierung/ Instandsetzung, Verkauf / Abriss/Rückbau) gewonnen werden können. Aufgrund der hohen Aktualität des Themas wurden die Ergebnisse der Leerstandsanalyse 2004 vorab im Rahmen einer Informations-Drucksache (2071/2004) veröffentlicht. Der Bericht enthält auch eine ausführliche Dokumentation der methodischen Grundlagen, die an dieser Stelle nicht wiedergegeben werden können.

Insgesamt liegt die stichtagsbezogene Leerstandsquote für März 2004 in der Landeshauptstadt Hannover bei 3,2 Prozent, die Zahl leer stehender Wohnungen liegt bei 9.087. Damit erhöhte sich die Leerstandsquote gegenüber 2001 um 0,3 Prozentpunkte bzw. um 1.139 Wohnungen.

Innerhalb der Stadtteile schwankt die Leerstandsquote zwischen 1,2 Prozent und 6,2 Prozent, womit die Spanne gegenüber 2001 in etwa gleich blieb.

**Tabelle 11: Wohnungsleerstände in den Stadtteilen der LH Hannover im März 2004**  
**Stadtteile mit den höchsten – niedrigsten Anteilen / Werten**

**Höchste Anteile (in Prozent)**

Vinnhorst/Brink-Hafen	6,2 %
Linden-Mitte	6,0 %
Mitte	5,6 %
Mittelfeld	5,5 %
Kleefeld	5,0 %
Hainholz	4,8 %

**Niedrigste Anteile (in Prozent)**

Bult	1,2 %
Heideviertel	1,3 %
Davenstedt	1,4 %
Marienwerder	1,6 %
Waldhausen	1,7 %
Wettbergen	1,8 %

**Höchste absolute Werte**

List	746
Groß-Buchholz	562
Südstadt	507
Linden-Mitte	412
Vahrenwald	386
Oststadt	362

**Niedrigste absolute Werte**

Wülferode	13
Marienwerder	20
Bult	20
Waldhausen	20
Bornum	22
Lahe	27

Hinsichtlich des Ergebnisses der Stadtteile mit den höchsten absoluten Leerstandszahlen sei darauf hingewiesen, dass es sich bei diesen Stadtteilen um (nach Bevölkerungs- und Wohnungszahl betrachtet) sehr große Stadtteile handelt, wodurch sich auch hohe Leerstandszahlen in diesen Stadtteilen ergeben.

Zusammenfassend kann für die Ergebnisse der Leerstandanalyse 2004 festgestellt werden, dass sich weder nach räumlicher Verteilung noch nach durchgeführten statistischen Analysen (Untersuchung des Zusammenhangs zwischen der Leerstandsquote und anderen Indikatoren aus den Beobachtungsfeldern Wohnungsmarkt, Sozialstruktur, Bevölkerung, Wanderungen) durchgängige Verteilungsmuster der Leerstände feststellen lassen.

Hinweise auf die kleinteilige Verteilung der Leerstände unterhalb der Stadtteil-Ebene können nur durch ergänzende Informationen der Vor-Ort-Tätigen gewonnen werden. Nach diesen ergänzenden Informationen ist es wahrscheinlich, dass sich die Leerstandsfälle in den nach Leerstandsquote 2004 am stärksten betroffenen Stadtteilen Vinnhorst/Brink-Hafen, Linden-Mitte, Mitte, Mittelfeld, Kleefeld und Hainholz zwar über alle Teilgebiete des Stadtteils verteilen, darüber hinaus kommt es aber zusätzlich auch zu räumlichen Klumpungen der Leerstandsfälle entlang der Hauptverkehrsstraßen und in einzelnen Gebieten, bedingt durch dort durchgeführte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

### **Entwicklung des Anteils leer stehender Wohnungen**

Insgesamt erhöhte sich die Leerstandsquote in der Landeshauptstadt Hannover von Dezember 2001 bis März 2004 um 0,3 Prozentpunkte von 2,9 auf 3,2 Prozent.

Deutlichere Veränderungen gegenüber 2001 zeigen sich allerdings bei der Analyse der Stadteilergebnisse. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass neben der Veränderung der Leerstandsquote auch die Veränderung der absoluten Zahl der Leerstände je Stadtteil berücksichtigt werden muss: So verzeichnete z.B. der Stadtteil Lahe mit einer Zunahme um 2,2 Prozentpunkte (von 2,4 auf 4,6 Prozent) von 2001 auf 2004 die drittgrößte Zunahme an leer stehenden Wohnungen aller Stadtteile, in absoluten Zahlen ausgedrückt zeigt sich aber, dass die Zahl der leer stehenden Wohnungen in Lahe von 2001 auf 2004 nur um 15 Wohnungen auf nunmehr 27 Wohnungen wuchs.

Aus diesem Grund bleiben diese „kleineren“ Stadtteile (mit einer Veränderung von weniger als 30 Fällen) bei den nachfolgenden Auswertungen unberücksichtigt.

**Tabelle 12: Entwicklung der Wohnungsleerstände in den Stadtteilen der LH Hannover von 2001 bis 2004**  
**Stadtteile mit den höchsten – geringsten Veränderungen**

**Höchste absolute Zunahme**

List	193
Mittelfeld	147
Südstadt	133
Vahrenwald	121
Kleefeld	119
Ahlem	85

**Höchste absolute Abnahme**

Vahrenheide	-178
Bemerode	-80
Mühlenberg	-77
Oberricklingen	-68
Davenstedt	-46

**Höchste relative Zunahme\***

Mittelfeld	3,4 %
Vinnhorst-Brink-Hafen	2,3 %
Ahlem	1,9 %
Hainholz	1,8 %
Kleefeld	1,7 %
Limmer	1,2 %

**Höchste relative Abnahme\***

Vahrenheide	-3,8 %
Mühlenberg	-2,6 %
Oberricklingen	-1,4 %
Davenstedt	-0,9 %
Bemerode	-0,8 %

\* Ohne Berücksichtigung von Stadtteilen mit einer abs. Veränderung von + 30 Fällen oder weniger (Veränderung in Prozentpunkten)

Während hohe absolute Zahlen sich hier meist auf die Bevölkerungs- und Wohnungszahl des jeweiligen Stadtteils zurückführen lassen, fällt die hohe absolute Zunahme der Leerstandsfälle für den Stadtteil Kleefeld auf, während bei den Abnahmen vor allem ein deutlicher Rückgang in Vahrenheide und Mühlenberg festgestellt werden kann. Das deutliche Sinken der Leerstandsquote in Vahrenheide lässt sich hier eindeutig darauf zurückführen, dass die Leerstände im abzureißenden Bereich der Hochhausgruppe Klingenthal nicht mehr berücksichtigt wurden.

Auch hinsichtlich der Entwicklung der Leerstände von 2001 bis 2004 lassen sich keine durchgehenden Muster erkennen. Vielmehr spiegeln sich in den Ergebnissen die hohe Dynamik auf der Wohnungsangebotsseite und die von der Vermieterseite eingesetzten bzw. durchgeführten Maßnahmen - von verstärkter Werbung über Preissenkungen bis hin zu umfangreichen Modernisierungen oder auch Abrissen - zur Verminderung des Leerstands wider.

Tabelle 13: Wohnungs-Leerstände in den Stadtteilen der LHH 2001 und 2004

Stadtteil	2001		2004		Veränderungen	
	Zahl der Leerstände	Leerstandsquote (%)	Zahl der Leerstände	Leerstandsquote (%)	Zahl der Leerstände	Leerstandsquote (%)*
01 Mitte	329	5,0	356	5,6	27	0,6
02 Calenberger Neustadt	120	3,1	141	3,6	21	0,5
03 Nordstadt	253	2,8	322	3,4	69	0,6
04 Südstadt	374	1,5	507	2,0	133	0,5
05 Waldhausen	20	1,8	20	1,7	0	-0,1
06 Waldheim	17	2,1	30	3,9	13	1,8
07 Bult	19	1,4	20	1,2	1	-0,2
08 Zoo	64	2,5	77	2,8	13	0,3
09 Oststadt	345	3,9	362	4,0	17	0,1
10 List	553	2,1	746	2,9	193	0,8
11 Vahrenwald	265	1,8	386	2,7	121	0,9
12 Vahrenheide	316	6,8	138	3,0	-178	-3,8
13 Hainholz	113	3,0	178	4,8	65	1,8
14 Herrenhausen	129	2,8	157	3,2	28	0,4
15 Burg	36	1,6	45	2,0	9	0,4
16 Leinhausen	18	1,1	30	1,9	12	0,8
17 Ledeburg/Nordhafen	82	2,8	88	2,8	6	0,0
18 Stöcken	161	2,6	169	2,8	8	0,2
19 Marienwerder	17	1,3	20	1,6	3	0,3
21 Sahlkamp	124	2,0	126	2,0	2	0,0
22 Bothfeld	125	1,4	181	1,9	56	0,5
24 Lahe	12	2,4	27	4,6	15	2,2
25 Groß-Buchholz	494	3,8	562	4,0	68	0,2
26 Kleefeld	223	3,3	342	5,0	119	1,7
27 Heideviertel	43	1,8	34	1,3	-9	-0,5
28 Kirchrode	123	2,5	181	3,4	58	0,9
29 Döhren	210	2,5	234	2,8	24	0,3
30 Seelhorst	59	3,9	72	4,6	13	0,7
31 Wülfel	106	4,7	99	4,1	-7	-0,6
32 Mittelfeld	89	2,1	236	5,5	147	3,4
33 Linden-Nord	303	3,1	355	3,5	52	0,4
34 Linden-Mitte	357	5,6	412	6,0	55	0,4
35 Linden-Süd	161	3,2	218	4,1	57	0,9
36 Limmer	122	3,4	171	4,6	49	1,2
37 Davenstedt	120	2,3	74	1,4	-46	-0,9
38 Badenstedt	193	3,3	172	2,9	-21	-0,4
39 Bornum	20	3,1	22	3,5	2	0,4
40 Ricklingen	259	3,3	288	3,6	29	0,3
41 Oberricklingen	293	5,1	225	3,7	-68	-1,4
42 Mühlenberg	194	6,3	117	3,7	-77	-2,6
43 Wettbergen	72	1,3	108	1,8	36	0,5
44 Ahlem	92	1,8	177	3,7	85	1,9
45 Vinnhorst/Brink-Hafen	127	3,9	203	6,2	76	2,3
47 Bemerode	240	3,1	160	2,3	-80	-0,8
48 Isernhagen-Süd	42	3,7	36	2,6	-6	-1,1
50 Misburg-Nord	211	2,1	263	2,4	52	0,3
51 Misburg-Süd	21	1,8	49	3,8	28	2,0
52 Anderten	135	3,5	138	3,2	3	-0,3
53 Wülferode	10	3,1	13	2,9	3	-0,2
<b>Stadt Hannover</b>	<b>7948</b>	<b>2,9</b>	<b>9087</b>	<b>3,2</b>	<b>1139</b>	<b>0,3</b>

\* in Prozentpunkten

## Anteil (ausgeübte) Belegrechte

Trotz eines insgesamt entspannten Wohnungsmarktes ist in den vergangenen Jahren die Zahl der Personen und Haushalte gewachsen, die Schwierigkeiten beim Zugang zum Wohnungsmarkt haben. Zu den Haushalten, die nicht selber in der Lage sind, sich mit angemessenem Wohnraum zu versorgen, zählen vor allem Arbeitslose, Alleinerziehende, Menschen mit Behinderungen, kinderreiche Familien sowie Personen/Haushalte mit Migrationshintergrund. Nach Experteneinschätzung (u.a. LTS, INWIS) wird sich diese Tendenz trotz einer erwarteten verhaltenen Belegung der konjunkturellen Lage in den kommenden Jahren fortsetzen, da sich mögliche wirtschaftliche Impulse nicht auf dem Arbeitsmarkt bemerkbar machen werden.

Vorrangiges Ziel der Wohnungspolitik im Bereich des Sozialen Wohnungsbaus ist daher die Herstellung einer möglichst breiten sozialen Mischung bzw. die Vermeidung einer Verschärfung sozialer Problemlagen in strukturschwachen Quartieren, um ein nachbarschaftliches Zusammenleben aller Stadtbewohnerinnen und –bewohner dauerhaft zu ermöglichen.

Als Datenquelle für die Verteilung der Belegrechtswohnungen innerhalb des Stadtgebietes stand die Zahl der ausgeübten bzw. wahrgenommenen Belegrechte im Jahr 2002 zur Verfügung, als Indikator wurde der Anteil der ausgeübten Belegrechte an allen Wohnungen im Stadtteil errechnet.

Bei einem städtischen Durchschnittswert von 8,1 % liegen die Anteile innerhalb der Stadtteile zwischen 0 % und 27,6 %.

**Tabelle 14: Anteil Belegrechts-Wohnungen (ausgeübte Belegrechte) in den Stadtteilen der LH Hannover 2002**  
**Stadtteile mit den höchsten – niedrigsten Anteilen**

<b>Höchste Anteile (in Prozent)</b>		<b>Ohne Belegrechte (in Prozent)</b>	
Mittelfeld	27,6 %	Wülferode	0,00 %
Bornum	24,2 %	Lahe	0,00 %
Vahrenheide	22,4 %	Leinhausen	0,00 %
Mühlenberg	22,1 %	Burg	0,00 %
Vinnhorst/Brink-Hafen	21,1 %	Waldheim	0,00 %
Hainholz	19,6 %	Waldhausen	0,00 %



Neben Mittelfeld, das stadtweit den höchsten Anteil an ausgeübten Belegrechten aufweist, finden sich hohe Anteile vor allem im Norden der Stadt (Vahrenheide, Sahlkamp, Vinnhorst/Brink-Hafen, Herrenhausen, Hainholz) sowie in den südwestlich gelegenen Stadtteilen (Mühlenberg, Bornum, Davenstedt, Badenstedt).

Stadtteile, in denen sich keine Wohnungen mit Belegrecht bzw. nur sehr geringe Anteile finden, finden sich zum einen in einigen am Stadtrand liegenden Stadtteilen (Wülferode, Isernhagen-Süd, Lahe), zum andern in den südlich an die Innenstadt angrenzenden Stadtteilen Südstadt, Waldhausen, Waldheim).

**Tabelle 15: Entwicklung der Zahl der Belegrechts-Wohnungen (ausgeübte Belegrechte) in den Stadtteilen der LH Hannover 1999 bis 2002**  
**Stadtteile mit den höchsten – geringsten Veränderungen**

<b>Höchste absolute Zunahme</b>		<b>Höchste absolute Abnahme</b>	
Vahrenwald	156	Groß-Buchholz	-355
Badenstedt	78	Sahlkamp	-351
Mittelfeld	72	Ahlem	-335
Bothfeld	46	Bemerode	-296
Vinhorst/Brink-Hafen	37	Stöcken	-287
Ledeburg/Nordhafen	33	Linden-Süd	-206

Insgesamt verringerte sich die Zahl der ausgeübten Belegrechte von 1999 bis 2002 von 25.644 auf 23.103, der Anteil der ausgeübten Belegrechte an allen Wohnungen sank von 9,1 % auf 8,1 %. Während sich die Zahl der ausgeübten Belegrechte dabei in 27 Stadtteilen verminderte, erhöhte sich die Zahl der ausgeübten Belegrechte in 9 Stadtteilen (13 Stadtteile:  $\pm 0$ ). Hinsichtlich der Entwicklung der Zahl der Belegrechte sind keine räumlichen Muster erkennbar.

Tabelle 16: Belegrechte in den Stadtteilen der LHH 1999 und 2002

Stadtteil	1999		2002		Veränderung Zahl Belegrechte
	Zahl Belegrechte	Anteil Beleg- rechte (%)	Zahl Belegrechte	Anteil Beleg- rechte (%)	
01 Mitte	228	3,6	172	2,7	-56
02 Calenberger Neustadt	295	7,5	299	7,6	4
03 Nordstadt	1051	11,0	1044	10,9	-7
04 Südstadt	437	1,7	448	1,8	11
05 Waldhausen	0	0,0	0	0,0	0
06 Waldheim	0	0,0	0	0,0	0
07 Bult	83	5,2	83	5,2	0
08 Zoo	30	1,1	25	0,9	-5
09 Oststadt	180	2,0	173	1,9	-7
10 List	764	2,9	741	2,9	-23
11 Vahrenwald	705	4,9	861	6,0	156
12 Vahrenheide	1042	22,4	1043	22,4	1
13 Hainholz	707	19,0	730	19,6	23
14 Herrenhausen	793	16,5	780	16,1	-13
15 Burg	172	7,6	0	0,0	-172
16 Leinhausen	0	0,0	0	0,0	0
17 Ledeburg/Nordhafen	234	7,5	267	8,5	33
18 Stöcken	842	14,2	555	9,1	-287
19 Marienwerder	59	4,6	59	4,6	0
21 Sahlkamp	1326	21,1	975	15,4	-351
22 Bothfeld	593	6,3	639	6,7	46
24 Lahe	0	0,0	0	0,0	0
25 Groß-Buchholz	1869	13,5	1514	10,8	-355
26 Kleefeld	401	5,9	371	5,4	-30
27 Heideviertel	279	11,0	267	10,5	-12
28 Kirchrode	114	2,2	114	2,1	0
29 Döhren	289	3,5	215	2,6	-74
30 Seelhorst	26	1,8	52	3,3	26
31 Wülfel	257	10,8	147	6,2	-110
32 Mittelfeld	1111	26,3	1183	27,6	72
33 Linden-Nord	1764	17,3	1598	15,6	-166
34 Linden-Mitte	517	7,6	451	6,6	-66
35 Linden-Süd	1032	19,7	826	15,6	-206
36 Limmer	119	3,3	120	3,3	1
37 Davenstedt	1014	19,7	969	18,1	-45
38 Badenstedt	601	10,4	679	11,5	78
39 Bornum	184	28,9	154	24,2	-30
40 Ricklingen	238	3,0	232	2,9	-6
41 Oberricklingen	666	11,1	678	11,0	12
42 Mühlenberg	863	27,2	702	22,1	-161
43 Wettbergen	614	10,3	583	9,8	-31
44 Ahlem	503	10,7	168	3,5	-335
45 Vinnhorst/Brink-Hafen	659	20,2	696	21,1	37
47 Bemerode	977	15,1	681	9,6	-296
48 Isernhagen-Süd	3	0,2	3	0,2	0
50 Misburg-Nord	1392	13,2	1229	11,4	-163
51 Misburg-Süd	119	9,1	107	8,2	-12
52 Anderten	492	12,1	470	11,1	-22
53 Wülferode	0	0,0	0	0,0	0
<b>Stadt Hannover</b>	<b>25.644</b>	<b>9,1</b>	<b>23.103</b>	<b>8,1</b>	<b>-2.541</b>

### Durchschnittliche Wohnfläche (je Einwohner)

Die Beobachtung des Indikators Durchschnittliche Wohnfläche (je Einwohner) kann Hinweise auf einen sich möglicherweise verändernden Wohnungsbedarf geben. Dabei wird der Indikator Durchschnittliche Wohnfläche (je Einwohner) von unterschiedlichen Faktoren beeinflusst: So gründet sich die Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche in den letzten Jahren auf eine Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße und auf gewachsene Ansprüche an die Größe der Wohnung. Diese Tendenz wird noch verstärkt durch die Alterung der Bevölkerung: Ältere Menschen verbleiben sehr häufig in ihren großen Familienwohnungen.

Allerdings wird sich der Indikator Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner innerhalb der Stadtteile zukünftig vermutlich sehr unterschiedlich entwickeln, da es sowohl Stadtteile geben wird, die an Bevölkerung und Haushalten gewinnen als auch Stadtteile, deren Bevölkerungs- und Haushaltszahlen sich verringern werden.

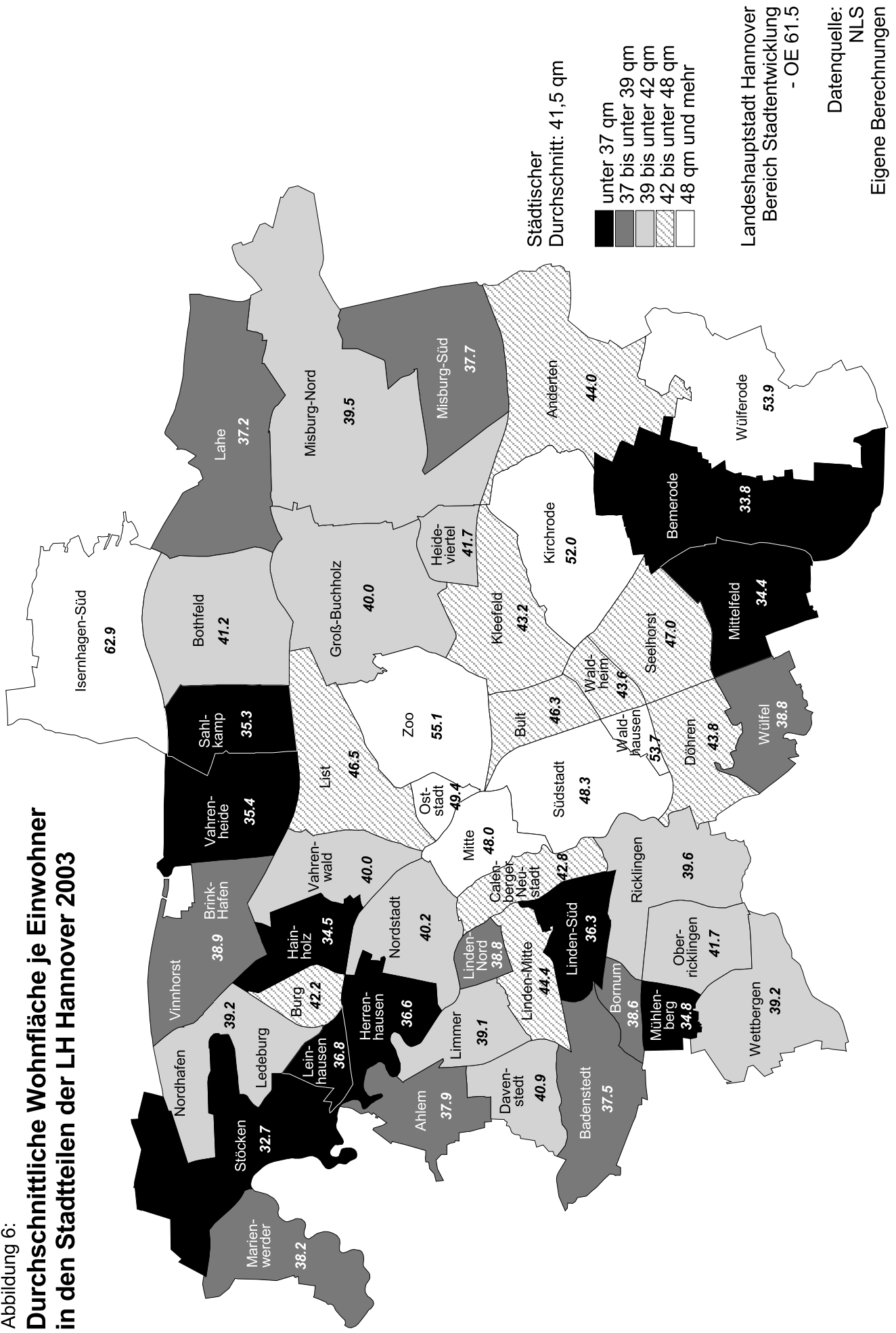
Mangels kleinräumiger Informationsquellen zur Einkommenssituation der Haushalte kann die Analyse des Indikators Durchschnittliche Wohnfläche Anhaltspunkte für ein innerhalb der Stadtteile vorhandenes unterschiedliches Wohlstandsniveau geben. Im Zuge der Arbeitsmarktreform Hartz IV wird dieser Analyse zukünftig noch eine größere Bedeutung zukommen.

**Tabelle 17: Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner in den Stadtteilen der LH Hannover 2003 (in qm)**

**Stadtteile mit den höchsten – geringsten Werten**

<b>Höchste Werte (in qm)</b>		<b>Niedrigste Werte (in qm)</b>	
Isernhagen-Süd	62,9	Stöcken	32,7
Zoo	55,1	Bemerode	33,8
Wülferode	53,9	Mittelfeld	34,4
Waldhausen	53,7	Hainholz	34,5
Kirchrode	52,0	Mühlenberg	34,8
Oststadt	49,4	Sahlkamp	35,3

Abbildung 6:  
**Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner  
in den Stadtteilen der LH Hannover 2003**



Innerhalb der Stadtteile variiert die durchschnittliche Wohnfläche sehr deutlich, die Werte liegen zwischen 32,7 qm (Stöcken) und 62,9 qm (Isernhagen-Süd).

Stadtteile mit einer hohen durchschnittlichen Wohnfläche je Einwohner finden sich zum einen am Stadtrand in den Stadtteilen Isernhagen-Süd und Wülferode, zum andern in den zentral gelegenen Stadtteilen Mitte, Oststadt, Zoo, Südstadt und Waldhausen sowie in den Stadtteilen Seelhorst und Kirchrode.

Unterdurchschnittlich geringe Wohnflächen finden sich vor allem in den nord- und nordwestlichen Stadtteilen Sahlkamp, Vahrenheide, Hainholz, Herrenhausen, Leinhausen und Stöcken. Daneben weisen auch Linden-Süd, Mühlenberg, Mittelfeld und Bemerode sehr geringe Wohnflächen je Einwohner auf.

#### **Anteil Ein- und Zweizimmerwohnungen (Wohnungen mit 1 und 2 Räumen)**

Durch das Anwachsen des Anteils der Einpersonenhaushalte hat sich in den vergangenen Jahren die Nachfrage nach 1- und Zweizimmerwohnungen erhöht. Möglicherweise wird sich diese Tendenz in den kommenden Jahren aufgrund der Zunahme des Anteils älterer Menschen fortsetzen, da ein Teil der Älteren kleinere Wohnungen nachfragen wird.

Diese Entwicklungen bestätigen sich auch in den Ergebnissen des LTS-Wohnungsmarktbarometers 2004: So ist seit 2001 die Nachfrage bzw. der Wunsch nach kleinen Ein- und Zweizimmerwohnungen kontinuierlich größer geworden und die beschriebenen Entwicklungen werden sich nach Expertenmeinung in den nächsten Jahren noch deutlich verstärken.



**Tabelle 18: Anteil von Ein- und Zweizimmerwohnungen in den Stadtteilen der LH Hannover 2003 (ohne Berücksichtigung der Küchen)  
Stadtteile mit den höchsten – niedrigsten Anteilen Werten**

<b>Höchste Anteile (in Prozent)</b>		<b>Niedrigste Anteile (in Prozent)</b>	
Mitte	52,7 %	Lahe	15,6 %
Ricklingen	52,6 %	Waldheim	18,0 %
Herrenhausen	48,0 %	Isernhagen-Süd	18,2 %
Hainholz	46,6 %	Wülferode	18,5 %
Oststadt	45,5 %	Seelhorst	21,6 %
Calenberger Neustadt	44,0 %	Leinhausen	23,8 %

Bei einem gesamtstädtischen Durchschnittswertsanteil von 38,0 Prozent liegen die Anteile des Anteils von Ein- und Zweizimmerwohnungen (ohne Berücksichtigung der Küchen) an allen Wohnungen in den Stadtteilen zwischen 15,6 % und 52,7 %. Überdurchschnittlich hohe Anteile kleiner Wohnungen finden sich dabei zum einen im Stadtteil Mitte und den daran angrenzenden Stadtteilen Calenberger Neustadt, Oststadt und Vahrenwald, daneben finden sich hohe Anteile aber auch in Ricklingen, Herrenhausen und Hainholz. Stadtteile mit den niedrigsten Anteilen finden sich dagegen fast ausnahmslos am Stadtrand.

#### **Anteil Vier - und Mehr-Zimmerwohnungen (Wohnungen mit 4 und mehr Räumen)**

Vor allem kinderreiche Familien hatten in den letzten Jahren Schwierigkeiten, sich ausreichend mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. So sind große Mietwohnungen nach den Ergebnissen des LTS-Wohnungsmarktbarometers neben Eigenheimen die am meisten nachgefragten Wohnungstypen. Eine Differenzierung der vorhandenen Daten der Wohnungsgröße nach Eigentum – Miete ist allerdings nicht möglich.

Bei einem gesamtstädtischen Durchschnittsanteil von 24,3 % liegt der Anteil der Wohnungen mit 4 und mehr Räumen an allen Wohnungen zwischen 11 % und 65,8 %.

**Tabelle 19: Anteil der Wohnungen mit 1 und 2, 3 sowie 4 und mehr Räumen  
(ohne Küchen) in den Stadtteilen der LHH 2003**

Stadtteil	1- und 2-Zimmer- Wohnungen	3-Zimmer- Wohnungen	4- und Mehr- Zimmer-Whg.
	in Prozent	in Prozent	in Prozent
01 Mitte	52,7	33,4	13,8
02 Calenberger Neustadt	44,0	35,3	20,7
03 Nordstadt	41,0	38,2	20,8
04 Südstadt	38,8	40,6	20,6
05 Waldhausen	32,4	28,7	38,9
06 Waldheim	18,0	25,1	56,9
07 Bult	39,3	20,7	40,0
08 Zoo	40,7	28,9	30,4
09 Oststadt	45,5	31,7	22,8
10 List	40,3	35,1	24,7
11 Vahrenwald	43,8	44,7	11,5
12 Vahrenheide	43,1	36,7	20,2
13 Hainholz	46,6	42,3	11,0
14 Herrenhausen	48,0	38,6	13,4
15 Burg	41,2	41,4	17,4
16 Leinhausen	23,8	57,6	18,6
17 Ledeburg/Nordhafen	32,4	41,0	26,5
18 Stöcken	39,9	45,3	14,7
19 Marienwerder	26,0	46,0	28,0
21 Sahlkamp	28,5	39,1	32,4
22 Bothfeld	25,1	32,6	42,2
24 Lahe	15,6	21,8	62,5
25 Groß-Buchholz	37,1	36,5	26,4
26 Kleefeld	41,3	36,5	22,2
27 Heideviertel	30,0	34,5	35,5
28 Kirchrode	29,6	23,8	46,6
29 Döhren	37,6	43,4	19,0
30 Seelhorst	21,6	32,0	46,4
31 Wülfel	33,6	47,6	18,8
32 Mittelfeld	30,1	47,5	22,4
33 Linden-Nord	40,1	47,4	12,5
34 Linden-Mitte	35,4	33,9	30,7
35 Linden-Süd	42,7	41,0	16,3
36 Limmer	43,4	43,2	13,4
37 Davenstedt	31,2	35,7	33,1
38 Badenstedt	40,0	35,1	24,9
39 Bornum	27,3	34,5	38,1
40 Ricklingen	52,6	33,7	13,7
41 Oberricklingen	39,3	35,2	25,5
42 Mühlenberg	34,5	40,9	24,6
43 Wettbergen	30,3	36,0	33,8
44 Ahlem	29,6	46,7	23,7
45 Vinnhorst/Brink-Hafen	27,2	39,4	33,4
47 Bemerode	35,3	31,9	32,8
48 Isernhagen-Süd	18,2	16,0	65,8
50 Misburg-Nord	35,6	33,1	31,3
51 Misburg-Süd	27,2	41,0	31,8
52 Anderten	36,1	36,1	27,8
53 Wülferode	18,5	30,8	50,7
<b>Stadt Hannover</b>	<b>38,0</b>	<b>37,6</b>	<b>24,3</b>

**Tabelle 20: Anteil von Vier- und Mehr-Zimmerwohnungen in den Stadtteilen der LH Hannover 2003 (ohne Küchen)**  
**Stadtteile mit den höchsten – niedrigsten Anteilen**

**Höchste Anteile (in Prozent)**

Isernhagen-Süd	65,8 %
Lahe	62,5 %
Waldheim	56,9 %
Wülferode	50,7 %
Kirchrode	46,6 %
Seelhorst	46,4 %

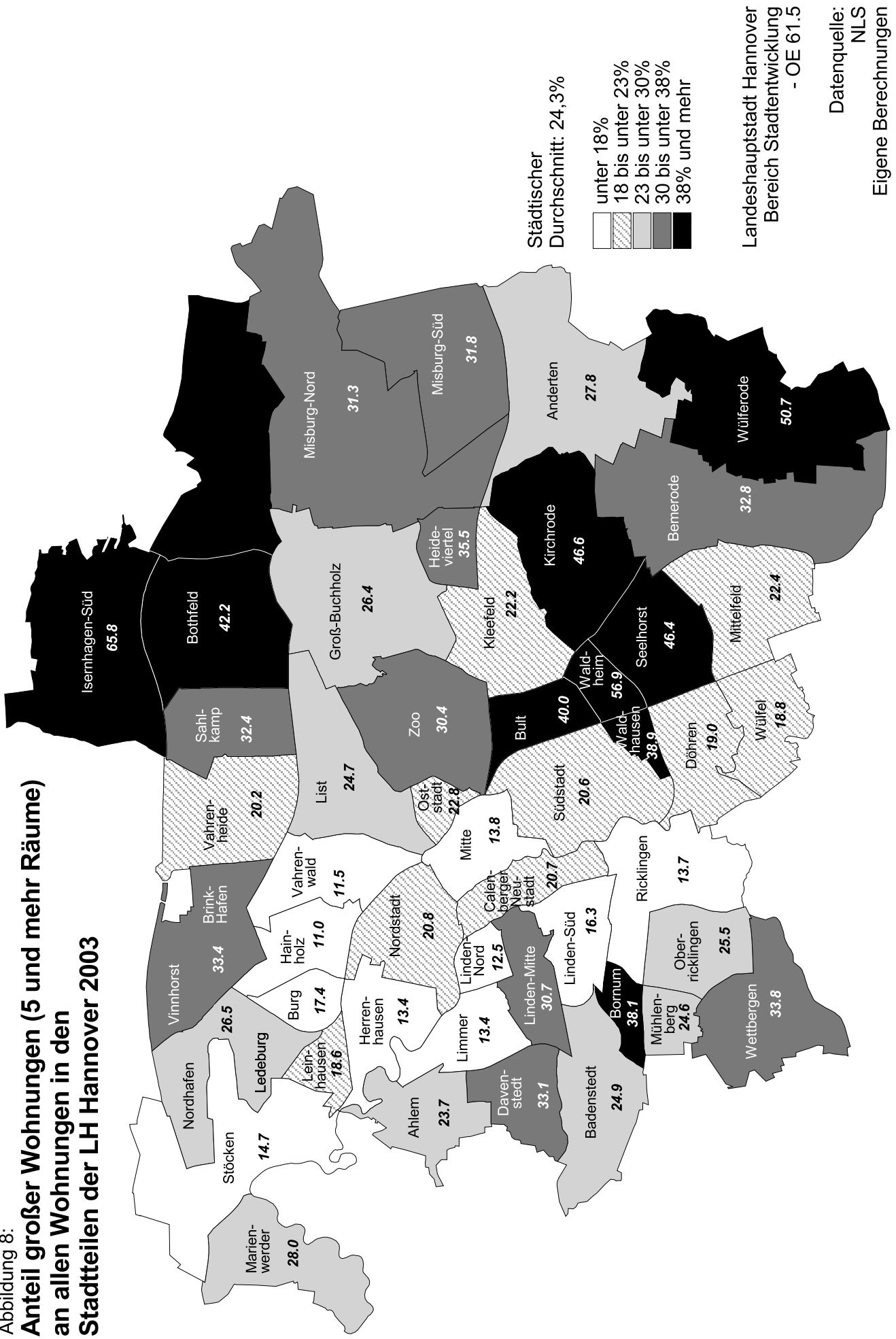
**Niedrigste Anteile (in Prozent)**

Hainholz	11,0 %
Vahrenwald	11,5 %
Linden-Nord	12,5 %
Herrenhausen	13,4 %
Limmer	13,4 %
Ricklingen	13,4 %

Hohe Anteile von Wohnungen mit 4 und mehr Räumen finden sich vor allem im Nordosten der Stadt (Isernhagen-Süd, Bothfeld, Lahe), in den südöstlich gelegenen Stadtteilen Waldheim, Waldhausen, Seelhorst, Kirchrode, Wülferode sowie in Wettbergen. Hierbei wird es sich allerdings vermutlich mehrheitlich um Wohnungen handeln, die im Eigentum bewohnt werden.

Die geringsten Anteile finden sich in den westlich gelegenen Stadtteilen Stöcken, Herrenhausen, Hainholz, Vahrenwald, Limmer, Linden-Nord, Linden-Süd und Ricklingen.

Abbildung 8:  
**Anteil großer Wohnungen (5 und mehr Räume)**  
**an allen Wohnungen in den**  
**Stadtteilen der LH Hannover 2003**



## 3.2 Beobachtungsfeld Bevölkerung

### Entwicklung der Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner (Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung)

Die Bevölkerungsentwicklung ist eine der zentralen Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Stadt. Die Bevölkerungszahl in der Landeshauptstadt Hannover stagniert nach einem deutlichen Anstieg in den Jahren nach der Wende, bei der sich die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner auf 525.763 erhöhte, seit 1998 bei Werten um 516.000 Personen (Quelle: NLS).

Für die kommenden zehn bis zwölf Jahre zeichnet sich hingegen eine Entwicklung ab, die auf Grund der bestehenden Altersstruktur bereits zu einem großen Teil vorbestimmt ist. Mit der abnehmenden Zahl junger Erwachsener wird sich der Geburtenrückgang weiter fortsetzen und die Zahl junger Menschen wird weiter sinken. Wachsen wird in den nächsten Jahren insbesondere die Bevölkerung in den mittleren Altersgruppen, die geburtenstarken Jahrgänge werden älter. Dagegen wird im Gegensatz zum Umland die Zahl der älteren Menschen im kommenden Jahrzehnt in der Stadt Hannover nur vergleichsweise langsam steigen. Mit sinkenden Geburtenzahlen wird es in den nächsten Jahren schwieriger, den Sterbeüberschuss durch Zuwanderungen zu kompensieren. Darüber hinaus ist zu erwarten, dass die Zuwanderungen aus den neuen Ländern und die Zuwanderung von Aussiedlern sinken werden. Ob dies durch Zuwanderung aus den EU-Beitrittsländern kompensiert werden kann, ist fraglich.

Wird für die Region Hannover für die nächsten Jahre angenommen, dass die Bevölkerungsentwicklung annähernd so verläuft wie sie für das Bundesgebiet erwartet wird – eine in etwa vergleichbare Entwicklung war in den letzten Jahren vorhanden – so ist für das Umland mit steigenden Bevölkerungszahlen zu rechnen, während für die Landeshauptstadt ein Bevölkerungsrückgang in einer Größenordnung von bis zu 20.000 Personen bis zum Jahr 2015 erwartet werden kann.

Auswirkungen eines möglichen Bevölkerungsrückgangs betreffen alle Bereiche der Stadtentwicklung, fiskalische ebenso wie wirtschaftliche und sozio-demographische Aspekte. Eine sich fortsetzende Abwanderung von jüngeren und sozial stärkeren Gruppen bei gleichzeitig verringerter Zuwanderung verstärkt soziale und wirtschaftliche Probleme in den Städten. Die Stadt

Hannover ist bemüht, eine selektive Abwanderung zu reduzieren, indem sie u.a. die Wohnqualitäten und das Wohnumfeld innerhalb der Stadt – insbesondere für junge Menschen, also potenziellen Familiengründern – verbessert und die Attraktivität des Arbeits- und Ausbildungsstandortes Hannover weiter erhöht.

Mögliche Bevölkerungsverluste könnten sich auch negativ auf den Wohnungsmarkt auswirken:

- Durch die Veränderung der Alters- und Familienstrukturen und möglicherweise weiter sinkende Haushaltsgrößen könnte sich die Nachfrage nach kleinen Wohnungen sowie nach altengerechten Wohnungen vergrößern.
- Auch eine räumliche Segregation innerhalb der Stadt könnte sich verstärken, wenn sich sozial schwächere Personen / Haushalte in bestimmten Quartieren / Stadtteilen Wohngebieten zunehmend konzentrieren, wodurch solche Entwicklungen über ein schlechteres „Wohnimage“ und ausbleibende Investitionen eine Gettobildung befördern könnten.
- Bevölkerungsrückgang und reduziert die Zahl der Wohnungen nachfragenden Personen / Haushalte und könnte zu einem Ansteigen der Zahl der Leerstände führen.

Dabei werden nicht alle Stadtteile zugleich von einem möglichen Sinken der Bevölkerungszahl betroffen sein. So wird es sowohl Stadtteile geben, die an Bevölkerung und Haushalten gewinnen, als auch Stadtteile, deren Bevölkerungs- und Haushaltszahlen sich verringern werden.

**Tabelle 21: Entwicklung der Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner (am Ort der Hauptwohnung) in den Stadtteilen der LH Hannover von 1998 bis 2003**  
**Stadtteile mit den höchsten – geringsten Veränderungen**

<b>Höchste relative Zunahme</b> (in Prozent)		<b>Höchste relative Abnahme</b> (in Prozent)	
Bemerode	49,3 %	Vahrenheide	-7,9 %
Seelhorst	15,0 %	Calenberger Neustadt	-7,2 %
Lahe	13,2 %	Wülfel	-5,7 %
Stöcken	5,6 %	Misburg-Süd	-5,1 %
Bothfeld	4,9 %	Linden-Nord	-5,0 %
Badenstedt	4,9 %	Oberricklingen	-5,0 %

Bei einer insgesamt fast gleich gebliebenen Bevölkerungszahl von etwa 507.000 Einwohnerinnen und Einwohnern in der Landeshauptstadt hat sich die Bevölkerung innerhalb des Stadtgebietes seit 1998 sehr unterschiedlich entwickelt, wobei sich die Veränderungen im wesentlichen auf eine unterschiedliche Bautätigkeit innerhalb des Stadtgebietes gründen. So erhöhte sich die Einwohnerzahl im Stadtteil Bemerode (Kronsberg) seit 1998 um fast 50 %. Daneben wuchs die Einwohnerzahl sehr deutlich in den Stadtteilen Seelhorst (Wüfeler Bruch), Lahe, Stöcken (Schwarze Heide), Bothfeld sowie Badenstedt (Badenstedt-West).

Die deutlichsten Bevölkerungsverluste verzeichneten zum einen die innenstadtnahen Stadtteile Calenberger Neustadt, Linden-Nord, Linden-Mitte, aber auch die am Stadtrand liegenden Stadtteile Vahrenheide, Wülfel, Misburg-Süd und Oberricklingen verloren von 1998 bis 2003 zwischen 4,6 % und 7,9 %.



**Tabelle 22: Entwicklung der Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung) von 1998 bis 2003  
in den Stadtteilen der LHH 2002**

Stadtteil	Bevölkerung (HW)		Entwicklung 1998 bis 2003	
	1998	2003	abs.	Prozent
01 Mitte	9.046	8.797	-249	-2,8
02 Calenberger Neustadt	6.922	6.427	-495	-7,2
03 Nordstadt	16.368	16.171	-197	-1,2
04 Südstadt	38.979	38.288	-691	-1,8
05 Waldhausen	2.120	2.077	-43	-2,0
06 Waldheim	1.834	1.777	-57	-3,1
07 Bult	2.988	3.044	56	1,9
08 Zoo	4.262	4.226	-36	-0,8
09 Oststadt	13.898	13.555	-343	-2,5
10 List	42.759	41.941	-818	-1,9
11 Vahrenwald	23.417	23.230	-187	-0,8
12 Vahrenheide	9.679	8.910	-769	-7,9
13 Hainholz	6.791	6.738	-53	-0,8
14 Herrenhausen	8.294	8.112	-182	-2,2
15 Burg	3.827	3.793	-34	-0,9
16 Leinhausen	3.091	2.994	-97	-3,1
17 Ledeburg/Nordhafen	5.826	5.942	116	2,0
18 Stöcken	11.466	12.107	641	5,6
19 Marienwerder	2.641	2.592	-49	-1,9
21 Sahlkamp	14.206	14.213	7	0,0
22 Bothfeld	19.193	20.136	943	4,9
24 Lahe	1.387	1.570	183	13,2
25 Groß-Buchholz	26.909	26.173	-736	-2,7
26 Kleefeld	12.149	11.942	-207	-1,7
27 Heideviertel	5.281	5.051	-230	-4,4
28 Kirchrode	10.163	10.112	-51	-0,5
29 Döhren	13.892	13.427	-465	-3,3
30 Seelhorst	2.719	3.128	409	15,0
31 Wülfel	4.546	4.287	-259	-5,7
32 Mittelfeld	8.429	8.197	-232	-2,8
33 Linden-Nord	17.471	16.592	-879	-5,0
34 Linden-Mitte	12.144	11.587	-557	-4,6
35 Linden-Süd	9.890	9.448	-442	-4,5
36 Limmer	5.841	6.060	219	3,7
37 Davenstedt	10.564	10.830	266	2,5
38 Badenstedt	10.945	11.482	537	4,9
39 Bornum	1.377	1.357	-20	-1,5
40 Ricklingen	12.692	12.772	80	0,6
41 Oberricklingen	10.819	10.286	-533	-4,9
42 Mühlenberg	7.105	6.876	-229	-3,2
43 Wettbergen	12.685	12.722	37	0,3
44 Ahlem	9.252	9.387	135	1,5
45 Vinnhorst/Brink-Hafer	6.601	6.609	8	0,1
47 Bemerode	11.633	17.367	5.734	49,3
48 Isernhagen-Süd	2.800	2.727	-73	-2,6
50 Misburg-Nord	21.517	21.704	187	0,9
51 Misburg-Süd	2.822	2.678	-144	-5,1
52 Anderten	7.471	7.548	77	1,0
53 Wülferode	794	825	31	3,9
<b>Stadt Hannover</b>	<b>507.505</b>	<b>507.814</b>	<b>309</b>	<b>0,1</b>



## Anteil der 0 – 17 – jährigen Einwohnerinnen und Einwohner

Von Bedeutung für die Wohnungsmärkte ist aber nicht nur die Entwicklung der Einwohnerzahlen innerhalb der Stadtteile, sondern ebenso die bestehende Altersstruktur. Kindern und Jugendlichen kommt dabei eine wachsende Bedeutung zu, denn sie sind die Generation der Zukunft, in der die potentiellen Eltern und die zukünftigen Erwerbstätigen heranwachsen. Schon heute sind die Geburtszahlen rückläufig und der Anteil dieser Gruppe wird sich in den kommenden Jahren weiter verringern. Um junge Menschen an den Standort Hannover zu binden, ist nicht nur ein umfassendes, hoch qualifiziertes Ausbildungsangebot erforderlich, sondern hierzu gehört ebenso ein attraktives Wohn- und Freizeitangebot für junge Menschen und Familien mit Kindern innerhalb der Stadtteile.

**Tabelle 23: Anteil der 0 – 17-jährigen Einwohnerinnen und Einwohner an allen Einwohnerinnen und Einwohnern in den Stadtteilen der LH Hannover 2003**  
**Stadtteile mit den höchsten – niedrigsten Anteilen**

### Höchste Anteile (in Prozent)

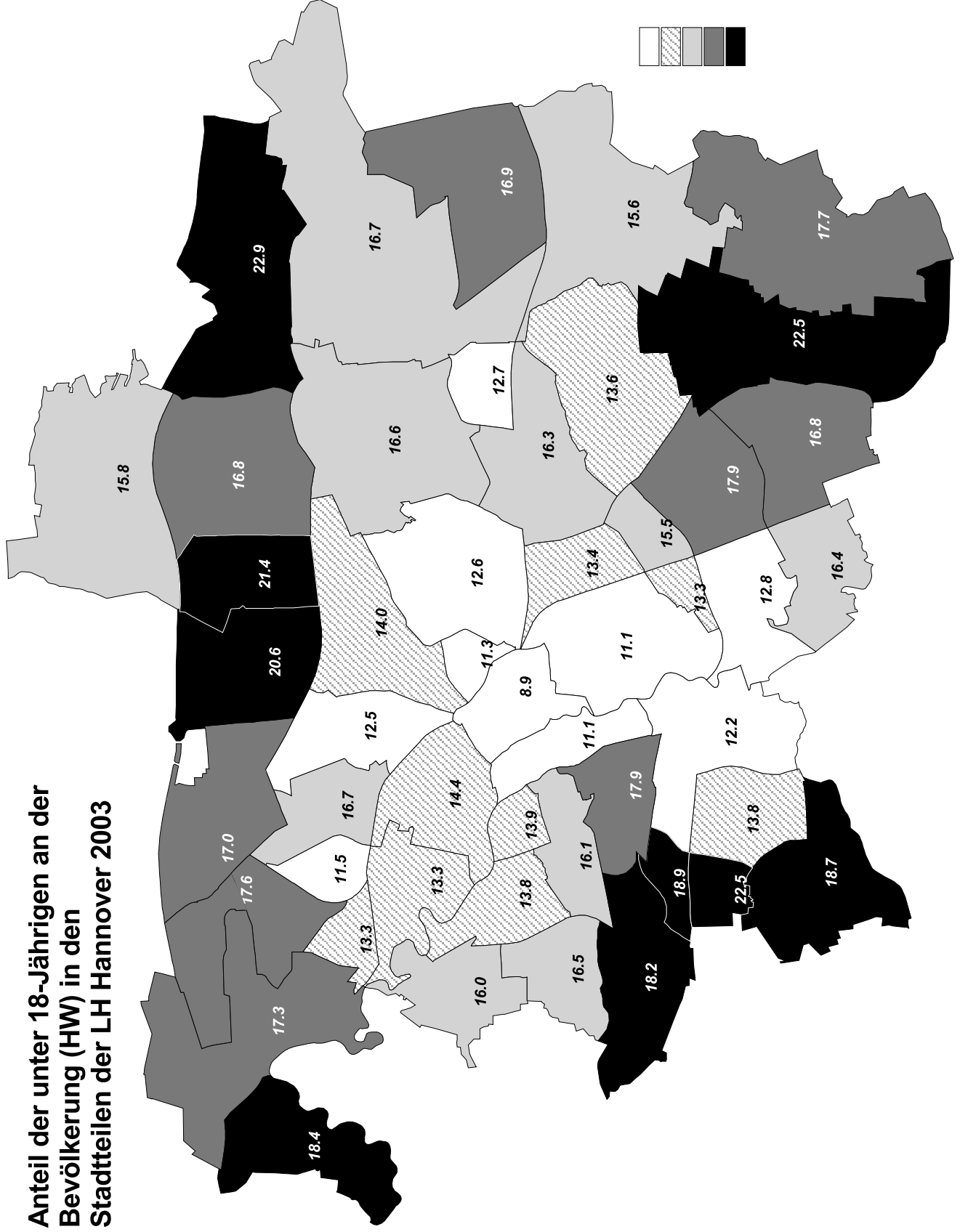
Lahe	22,9 %
Bemerode	22,5 %
Mühlenberg	22,5 %
Sahlkamp	21,4 %
Vahrenheide	20,6 %
Bornum	18,9 %

### Niedrigste Anteile (in Prozent)

Mitte	8,9 %
Südstadt	11,1 %
Calenberger Neustadt	11,1 %
Oststadt	11,3 %
Burg	11,5 %
Ricklingen	12,2 %

Innerhalb der Stadtteile der Landeshauptstadt Hannover lag der Anteil der Kinder und Jugendlichen 2003 bei einem gesamtstädtischen Durchschnittswert von 15,3 % zwischen 8,9 % und 22,9 %. Stadtteile mit hohen Anteilen finden sich ausnahmslos in Stadtrandnähe, dabei finden sich auch sehr hohe Anteile in den weniger gut situierten Stadtteilen Mühlenberg, Sahlkamp und Vahrenheide. Die Stadtteile mit den niedrigsten Anteilen schließen dagegen fast ausnahmslos an die Innenstadt an.

**Anteil der unter 18-Jährigen an der  
Bevölkerung (HW) in den  
Stadtteilen der LH Hannover 2003**



Gegenüber 1998 veränderte sich der Anteil der Kinder und Jugendlichen in der Landeshauptstadt insgesamt nicht. Innerhalb der Stadtteile gab es dagegen Verschiebungen, die im Bereich zwischen +1,9 % und -2,3 % liegen. Dabei erhöhte sich der Anteil der Kinder und Jugendlichen vor allem in den Stadtteilen, in denen auch neue Wohnungen errichtet wurden (Bemerode, Badenstedt, Seelhorst), daneben wuchs der Anteil der Kinder und Jugendlichen aber auch im Stadtteil Kirchrode um 1,3 Prozentpunkte.

Unter den Stadtteilen, die die deutlichsten relativen Verluste an Kindern und Jugendlichen verzeichnen mussten, finden sich sowohl am Stadtrand gelegene Stadtteile als auch innenstadtnahe Stadtteile.

**Tabelle 24: Entwicklung der Zahl der 0 – 17-jährigen Einwohnerinnen und Einwohner von 1998 bis 2003 in den Stadtteilen der LH Hannover 2003  
Stadtteile mit den höchsten – niedrigsten Veränderungen**

**Höchste relative Zunahme**  
(in Prozentpunkten)

Bemerode	1,9 %
Badenstedt	1,6 %
Seelhorst	1,5 %
Ledeburg/Nordhafen	1,4 %
Kirchrode	1,3 %
Limmer	1,2 %

**Höchste relative Abnahme**  
(in Prozentpunkten)

Calenberger Neustadt	-2,3 %
Mühlenberg	-2,1 %
Wettbergen	-1,8 %
Linden-Nord	-1,6 %
Misburg-Süd	-1,5 %
Vahrenheide	-1,4 %

**Anteil der 20 – 29 – jährigen Einwohnerinnen und Einwohner**

Die Gruppe der 20 – 29 – Jährigen weist aufgrund ihrer persönlichen und beruflichen Situation eine hohe räumliche Mobilität auf, die sich auf Ereignisse wie Auszug aus dem Elternhaus, Partnerschaft, Gründung eines Haushaltes, Beginn einer Ausbildung und beruflichen Orientierung zurückführen lässt. Nach den Ergebnissen verschiedener Befragungen zeigt die Mehrheit der Jugendlichen und jungen Erwachsenen dabei eine ausgeprägte Bereitschaft, den Wohnort zu wechseln, wenn sich dadurch ihre Chancen auf dem Arbeitsmarkt erhöhen.

Ein hoher Anteil an Personen dieser Altersgruppe führt i. d .R. zu einer hohen Fluktuation im Wohnungsbestand, wodurch sich erhöhte Anforderungen an die Flexibilität der Wohnungsmärkte stellen. Zudem kann eine hohe Fluktuation auch zu einer Erhöhung von Leerständen in bestimmten Quartieren führen.



**Tabelle 25: Anteil der 20 – 29-jährigen Einwohnerinnen und Einwohner an allen Einwohnerinnen und Einwohnern in den Stadtteilen der LH Hannover 2003  
Stadtteile mit den höchsten – niedrigsten Anteilen**

<b>Höchste Anteile (in Prozent)</b>		<b>Niedrigste Anteile (in Prozent)</b>	
Nordstadt	25,0 %	Waldheim	7,5 %
Mitte	24,4 %	Isernhagen-Süd	8,0 %
Calenberger Neustadt	24,3 %	Wülferode	8,0 %
Herrenhausen	20,9 %	Kirchrode	8,1 %
Linden-Nord	20,6 %	Lahe	8,1 %
Linden-Süd	19,9 %	Bothfeld	8,6 %

Bei einem städtischen Durchschnittswert von 14,9 % weisen die innerstädtischen Stadtteile und die Stadtteile rund um die Universität die höchsten Anteile an 20 – 29-jährigen Einwohnerinnen und Einwohnern auf. Hier zeigt sich deutlich, dass „lebendige“ Stadtteile, in denen Menschen mit einem sehr unterschiedlichen kulturellen, sozialen und religiösen Hintergrund zusammen leben und die über ein vielfältiges kulturelles und gastronomisches Angebot verfügen, für die Gruppe der 20 – 29-Jährigen besonders attraktiv zu sein scheinen.

Deutlich unterdurchschnittliche Anteile dieser Altersgruppe finden sich im Nordosten (Isernhagen-Süd, Bothfeld, Lahe) und Südosten (Waldheim, Seelhorst, Kirchrode, Wülferode) der Stadt.

Gegenüber 1998 verringerte sich der Anteil der 20-29-Jährigen in der Stadt Hannover leicht um 0,2 Prozentpunkte von 15, 1 auf 14,9 %. Innerhalb der Stadtteile veränderten sich die Anteile dieser Altersgruppe dagegen z.T. deutlich von -3,4 % bis +3,0 %.

Zunahmen finden sich dabei zum einen in den innenstadtnahen Stadtteilen Mitte, Südstadt, Linden-Nord und Nordstadt, die über einen überdurchschnittlichen Anteil an 1- und 2-Zimmer-Wohnungen verfügen. Darüber hinaus wuchs der Anteil der Gruppe der 20-29-Jährigen aber auch in den Stadtteilen Bemerode, Leinhausen, Bult, Wülferode und Hainholz sehr deutlich.

**Tabelle 26: Entwicklung der Zahl der 20 – 29-jährigen Einwohnerinnen und Einwohner von 1998 bis 2003 in den Stadtteilen der LH Hannover 2003  
Stadtteile mit den höchsten – niedrigsten Veränderungen**

**Höchste relative Zunahme**  
(in Prozentpunkten)

Bemerode	3,0 %
Leinhausen	2,0 %
Bult	1,4 %
Wülferode	1,2 %
Hainholz	1,2 %
Südstadt	0,8 %

**Höchste relative Abnahme**  
(in Prozentpunkten)

Lahe	-3,4 %
Zoo	-2,1 %
Wettbergen	-1,6 %
Marienwerder	-1,4 %
Bornum	-1,4 %
Kirchrode	-1,3 %

**Anteil der Über – 59 – jährigen Einwohnerinnen und Einwohner**

Bis 2015 wird der Anteil älterer Menschen in der Landeshauptstadt nur moderat wachsen. Ein stärkeres Wachstum dieser Gruppe ist erst in den folgenden Jahrzehnten zu erwarten, wenn die geburtenstarken Jahrgänge in diese Altersgruppe hineinwachsen.

Im Mietwohnungsbau trifft die Konzentration älterer Menschen in einzelnen Wohnquartieren insbesondere Wohnungsgesellschaften, die in ihrem Bestand vorwiegend Wohnungen aus den 60er- und 70erJahren haben. Diese bieten schon heute Maßnahmen wie Wohnungsanpassungsberatung, Umzugshilfen, Wohnungstausch etc. an. Zudem werden neue Wohnformen für Ältere (u.a. generationsverbundenes Wohnen, betreutes Wohnen) zukünftig eine immer größere Rolle spielen. Vor diesem Hintergrund wird es immer wichtiger werden, durch Umbaumaßnahmen im Bestand oder durch Neubau ein entsprechendes Angebot an seniorengerechtem Wohnraum bereitzustellen.

**Tabelle 27: Anteil der über 59-jährigen Einwohnerinnen und Einwohner an allen Einwohnerinnen und Einwohnern in den Stadtteilen der LH Hannover 2003  
Stadtteile mit den höchsten – niedrigsten Anteilen**

<b>Höchste Anteile (in Prozent)</b>		<b>Niedrigste Anteile (in Prozent)</b>	
Heideviertel	41,5 %	Linden-Mitte	16,0 %
Kirchrode	39,2 %	Nordstadt	16,1 %
Isernhagen-Süd	34,4 %	Linden-Nord	16,6 %
Burg	35,3 %	Lahe	16,7 %
Waldhausen	35,0 %	Linden-Süd	17,2 %
Leinhausen	34,0 %	Bemerode	17,7 %

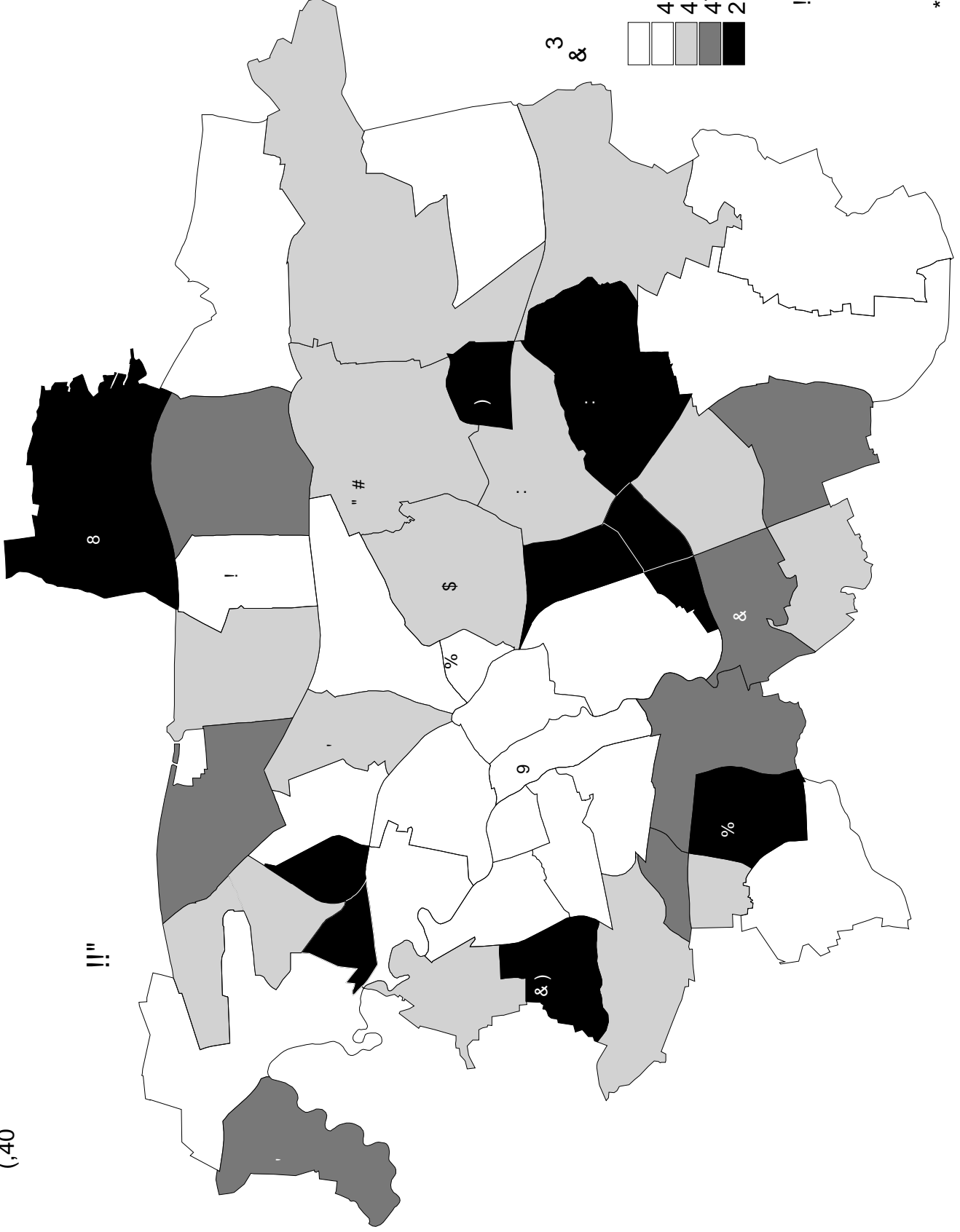
Innerhalb der Stadt Hannover liegt der durchschnittliche Anteil der Über-59-Jährigen bei 25,2 %. Die höchsten Anteile dieser Altersgruppe finden sich in den Stadtteilen Heideviertel und Kirchrode, die beide über einen hohen Anteil an Altenpflege- und Altenwohneinrichtungen verfügen. Die geringsten Anteile dieser Altersgruppe finden sich in innenstadtnahen Stadtteilen sowie in Bemerode, Lahe und Hainholz.

**Tabelle 28: Entwicklung der Zahl der über-59-jährigen Einwohnerinnen und Einwohner von 1998 bis 2003 in den Stadtteilen der LH Hannover 2003  
Stadtteile mit den höchsten – niedrigsten Veränderungen**

<b>Höchste relative Zunahme (in Prozentpunkten)</b>		<b>Höchste relative Abnahme (in Prozentpunkten)</b>	
Davenstedt	5,5 %	Seelhorst	-2,3 %
Wettbergen	4,4 %	Herrenhausen	-1,8 %
Heideviertel	4,2 %	Bemerode	-1,4 %
Isernhagen-Süd	4,0 %	Südstadt	-1,0 %
Burg	3,6 %	Vahrenwald	-1,0 %
Sahlkamp	3,6 %	Limmer	-1,0 %

Gegenüber 1998 erhöhte sich der Anteil dieser Altersgruppe um 0,8 Prozentpunkte von 24,4 % auf 25,2 %. Innerhalb der Stadtteile lag die Veränderung des Anteils dieser Altersgruppe zwischen -2,3 und +5,5 %.

Die deutlichsten Zunahmen finden sich vor allem in Stadtteilen in Stadtrandlage. Hier zeigt sich eine starke Übereinstimmung mit einem hohen Anteil an Wohnungen, die zwischen 1969 und 1986 errichtet wurden.



**Tabelle 29: Anteile ausgewählter Altersgruppen an allen Einwohnerinnen und Einwohnern in den Stadtteilen der LHH 2003**

Stadtteil	0 -17	20 - 29	60 + +
	Prozent	Prozent	Prozent
01 Mitte	8,9	24,4	19,1
02 Calenberger Neustadt	11,1	24,3	20,2
03 Nordstadt	14,4	25,0	16,1
04 Südstadt	11,1	18,7	24,5
05 Waldhausen	13,3	9,6	35,0
06 Waldheim	15,5	7,5	32,7
07 Bult	13,4	19,2	31,7
08 Zoo	12,6	12,6	27,0
09 Oststadt	11,3	19,2	19,9
10 List	14,0	15,3	23,0
11 Vahrenwald	12,5	17,2	26,8
12 Vahrenheide	20,6	12,5	26,9
13 Hainholz	16,7	17,8	19,9
14 Herrenhausen	13,3	20,9	24,0
15 Burg	11,5	11,9	35,3
16 Leinhausen	13,3	13,8	34,0
17 Ledeburg/Nordhafen	17,6	11,4	27,8
18 Stöcken	17,3	16,0	23,9
19 Marienwerder	18,4	10,1	30,7
21 Sahlkamp	21,4	11,3	24,4
22 Bothfeld	16,8	8,6	30,1
24 Lahe	22,9	8,1	16,7
25 Groß-Buchholz	16,6	12,7	27,5
26 Kleefeld	16,3	15,3	25,2
27 Heideviertel	12,7	8,8	41,5
28 Kirchrode	13,6	8,1	39,2
29 Döhren	12,8	14,2	28,0
30 Seelhorst	17,9	9,4	25,6
31 Wülfel	16,4	13,9	25,3
32 Mittelfeld	16,8	11,6	29,3
33 Linden-Nord	13,9	20,6	16,6
34 Linden-Mitte	16,1	17,6	16,0
35 Linden-Süd	17,9	19,9	17,2
36 Limmer	13,8	17,1	23,6
37 Davenstedt	16,5	9,4	31,4
38 Badenstedt	18,2	12,2	26,9
39 Bornum	18,9	11,6	28,3
40 Ricklingen	12,2	16,9	28,9
41 Oberricklingen	13,8	12,1	31,1
42 Mühlenberg	22,5	10,5	25,2
43 Wettbergen	18,7	9,6	24,7
44 Ahlem	16,0	12,8	27,7
45 Vinnhorst/Brink-Hafen	17,0	11,3	28,7
47 Bemerode	22,5	15,9	17,7
48 Isernhagen-Süd	15,8	8,0	35,4
50 Misburg-Nord	16,7	10,5	27,2
51 Misburg-Süd	16,9	11,5	22,1
52 Anderten	15,6	11,4	27,5
53 Wülferode	17,7	8,0	24,7
<b>Stadt Hannover</b>	<b>15,3</b>	<b>14,9</b>	<b>25,2</b>

**Tabelle 30: Entwicklung der Anteile ausgewählter Altersgruppen an allen Einwohnerinnen und Einwohnern von 1998 bis 2003 in den Stadtteilen der LHH**

Stadtteil	0 - 17	20 - 29	59 + +
	Prozentpunkte	Prozentpunkte	Prozentpunkte
01 Mitte	-0,5	0,7	0,2
02 Calenberger Neustadt	-2,3	0,4	1,6
03 Nordstadt	0,1	0,7	-0,3
04 Südstadt	-0,1	0,8	-1,0
05 Waldhausen	0,2	-0,5	1,8
06 Waldheim	0,5	-1,2	2,1
07 Bult	0,8	1,4	0,1
08 Zoo	1,0	-2,1	1,5
09 Oststadt	-0,2	-0,2	-0,3
10 List	0,6	-0,9	-0,1
11 Vahrenwald	0,4	0,2	-1,0
12 Vahrenheide	-1,4	-0,1	2,4
13 Hainholz	0,1	1,2	-0,2
14 Herrenhausen	0,5	-0,1	-1,8
15 Burg	0,0	-1,0	3,6
16 Leinhausen	0,0	2,0	-0,6
17 Ledeburg/Nordhafen	1,4	-0,2	-0,7
18 Stöcken	1,1	-0,8	0,6
19 Marienwerder	0,0	-1,4	2,5
21 Sahlkamp	-1,3	0,5	3,2
22 Bothfeld	0,2	-0,7	2,5
24 Lahe	0,0	-3,4	0,7
25 Groß-Buchholz	-1,0	-0,4	1,9
26 Kleefeld	0,3	-0,3	-0,1
27 Heideviertel	-0,5	0,0	4,2
28 Kirchrode	1,3	-1,3	1,6
29 Döhren	-0,7	-0,4	1,1
30 Seelhorst	1,5	-0,5	-2,3
31 Wülfel	-1,2	0,0	1,4
32 Mittelfeld	-1,0	0,2	0,6
33 Linden-Nord	-1,6	0,6	-0,5
34 Linden-Mitte	-1,1	-0,9	0,5
35 Linden-Süd	-0,6	-0,1	0,3
36 Limmer	1,2	-1,1	-1,0
37 Davenstedt	0,0	-0,8	5,5
38 Badenstedt	1,6	-0,3	0,2
39 Bornum	-0,5	-1,4	2,4
40 Ricklingen	0,2	0,7	0,0
41 Oberricklingen	-0,7	-1,3	1,9
42 Mühlenberg	-2,1	0,6	2,5
43 Wettbergen	-1,8	-1,6	4,4
44 Ahlem	0,7	-0,4	2,0
45 Vinnhorst/Brink-Hafen	0,5	-0,6	1,6
47 Bemerode	1,9	3,0	-1,4
48 Isernhagen-Süd	0,7	-0,9	4,0
50 Misburg-Nord	-0,4	-1,0	2,8
51 Misburg-Süd	-1,5	0,4	1,8
52 Anderten	-1,0	-0,7	3,0
53 Wülferode	-0,3	1,2	0,0
<b>Stadt Hannover</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,2</b>	<b>0,8</b>

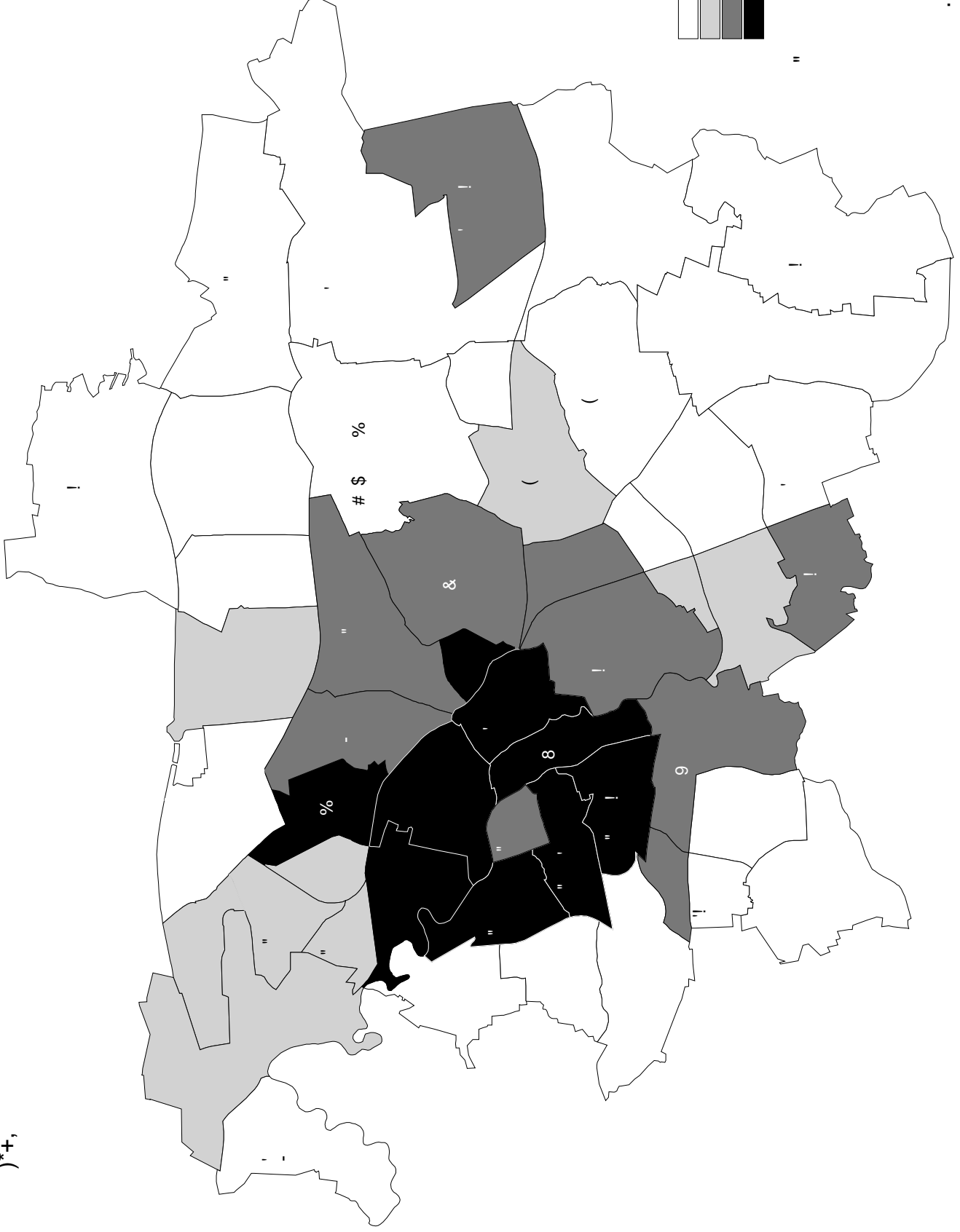
### 3.3 Beobachtungsfeld Wanderungen

Im Mittelpunkt der nachfolgenden Auswertungen stehen die Indikatoren Fortzüge und Zuzüge. Dabei enthält die Zahl der Fortzüge sowohl die Wanderungen in eine andere Stadt / Gemeinde außerhalb der Stadt Hannover als auch die Wanderungen in einen anderen Stadtteil Hannovers, gleiches gilt für den Indikator Zuzüge (Zuzüge aus einer anderen Stadt / Gemeinde außerhalb der Stadt Hannover plus Zuzüge aus einem anderen Stadtteil). Die Indikatoren bezeichnen dabei den Anteil der Fortzüge bzw. der Zuzüge an allen Einwohnerinnen und Einwohnern (Vorjahr) des Stadtteils.

Ein hoher Anteil an Fortzügen aus einem Stadtteil kann dabei auf Quartiersmängel, z.B. monostrukturierte Wohnungsangebote (Wohnungsgrößen, Belegung der Wohnungen), unzulängliche Infrastrukturausstattung (Spielplätze, Aufenthaltsräume), Emissionsbelastungen (Lärm, Luft) etc. hinweisen und möglicherweise Verdrängungseffekte auslösen oder er gründet mglw. auf eine bestimmte Nachfragergruppe, die nur für eine begrenzte Zeit Wohnraum sucht („Durchgangsstation“).

Der wichtigste Indikator ist aber der Wanderungssaldo: Eine problematische Situation kann dann entstehen, wenn eine hohe Zahl an Fortzügen nicht durch eine entsprechende Zahl an Zuzügen ersetzt wird. In diesem Fall kann die Zahl der Wohnungs-Leerstände sehr schnell ansteigen.

)\*+,



456) )\*\*537  
\*\*53) )\*+7  
\*+53) )\*/537  
\*/537)

" ) - )\*/0 1  
2 )\*)'30' +  
.)

## Anteil Fortzüge

Das Ausmaß der Fortzüge ist im wesentlichen von der Stärke der wanderungsaktiven Altersgruppen abhängig. So sind es vor allem die Stadtteile mit einem hohen Anteil an 20- 29-Jährigen, die eine hohe Fortzugsquote aufweisen.

Aufgrund ihrer geringen absoluten Größe (Einwohnerzahl) bleiben die Stadtteile Wülferode und Lahe bei der Betrachtung unberücksichtigt. Bei einem durchschnittlichen Anteil von 12,8 Prozent (Mittelwert aller Stadtteile) zog im Jahr 2003 etwa jede vierte Person (26, 1 Prozent) aus dem Stadtteil Mitte aus der Stadt fort oder ist in einen anderen Stadtteil um. Der zweithöchste Anteil fand sich mit 20,7 Prozent im Stadtteil Calenberger Neustadt. Auch in den Stadtteilen Linden-Süd, Hainholz, Linden-Mitte, Nordstadt und Oststadt fanden sich sehr hohe Anteile von 18 Prozent und mehr. Sehr geringe Fortzugsanteile finden sich vor allem in Stadtteilen in Stadtrandlage.

**Tabelle 31: Anteil der Fortzüge (in eine andere Stadt / Gemeinde außerhalb der Stadt Hannover sowie in einen anderen Stadtteil Hannovers) an allen Einwohnerinnen und Einwohnern (Vorjahr) im Jahr 2003**  
**Stadtteile mit den höchsten – niedrigsten Anteilen**

### Höchste Anteile 2003 (in Prozent)

Mitte	26,1 %
Calenberger Neustadt	20,7 %
Linden-Süd	18,7 %
Hainholz	18,6 %
Linden-Mitte	18,5 %
Nordstadt	18,3 %

### Niedrigste Anteile 2003 (in Prozent)

Bothfeld	7,4 %
Davenstedt	7,8 %
Heideviertel	7,9 %
Waldheim	8,0 %
Wettbergen	8,1 %
Kirchrode	8,5 %

Gegenüber 1999 nahm der Anteil der Fortzüge im Mittel aller Stadtteile um 1,0 Prozentpunkte ab. Eine deutliche Zunahme des Anteils der Fortzüge findet sich dagegen in den Stadtteilen Hainholz (+1,4 Prozentpunkte), Limmer (+1,3 Prozentp.) und Mitte (+1,0 Prozentp.). Eine überdurchschnittliche Abnahme des Anteils der Fortzüge gegenüber 1999 kann dagegen für die Stadtteile Vahrenheide (-3,0 Prozentp.), Burg (-3,6 Prozentp.) und Oberricklingen (-4,8 Prozentp.) festgestellt werden. Letztlich am wichtigsten für die Entwicklung eines Stadtteils ist aber der Wanderungssaldo.

**Tabelle 32: Anteil der Fortzüge an allen Einwohnerinnen und Einwohnern 1999 und 2003  
in den Stadtteilen der LHH**

Stadtteil	1999		2003		Veränderung Prozent- punkte
	absolut	Prozent	absolut	Prozent	
01 Mitte	2273	25,1	2296	26,1	1,0
02 Calenberger Neustadt	1565	22,6	1332	20,7	-1,9
03 Nordstadt	3135	19,2	3006	18,3	-0,8
04 Südstadt	5103	13,1	5080	13,2	0,1
05 Waldhausen	248	11,7	228	11,1	-0,6
06 Waldheim	183	10,0	142	8,0	-1,9
07 Bult	475	15,9	475	15,5	-0,4
08 Zoo	625	14,7	550	13,1	-1,6
09 Oststadt	2658	19,1	2446	18,0	-1,1
10 List	5843	13,7	5847	13,8	0,1
11 Vahrenwald	3518	15,0	3538	15,0	-0,1
12 Vahrenheide	1483	15,3	1121	12,3	-3,0
13 Hainholz	1168	17,2	1261	18,6	1,4
14 Herrenhausen	1499	18,1	1370	16,9	-1,1
15 Burg	601	15,7	463	12,1	-3,6
16 Leinhausen	429	13,9	340	11,1	-2,8
17 Ledeburg/Nordhafen	693	11,9	696	11,7	-0,2
18 Stöcken	1622	14,1	1428	12,0	-2,2
19 Marienwerder	315	11,9	239	9,2	-2,7
21 Sahlkamp	1580	11,1	1447	10,0	-1,1
22 Bothfeld	1799	9,4	1475	7,4	-2,0
24 Lahe	290	20,9	154	10,2	-10,7
25 Groß-Buchholz	3128	11,6	2871	10,9	-0,7
26 Kleefeld	1589	13,1	1517	12,7	-0,4
27 Heideviertel	475	9,0	404	7,9	-1,1
28 Kirchrode	963	9,5	853	8,5	-1,0
29 Döhren	2016	14,5	1612	11,9	-2,6
30 Seelhorst	324	11,9	286	9,4	-2,6
31 Wülfel	722	15,9	643	15,0	-0,9
32 Mittelfeld	974	11,6	838	10,1	-1,5
33 Linden-Nord	2638	15,1	2531	15,1	0,0
34 Linden-Mitte	2229	18,4	2157	18,5	0,2
35 Linden-Süd	1891	19,1	1806	18,7	-0,4
36 Limmer	907	15,5	1002	16,8	1,3
37 Davenstedt	1079	10,2	839	7,8	-2,4
38 Badenstedt	1393	12,7	1244	10,8	-1,9
39 Bornum	193	14,0	186	13,6	-0,4
40 Ricklingen	1874	14,8	1832	14,3	-0,4
41 Oberricklingen	1638	15,1	1092	10,3	-4,8
42 Mühlenberg	892	12,6	687	10,2	-2,4
43 Wettbergen	1202	9,5	1007	8,1	-1,3
44 Ahlem	999	10,8	906	9,8	-1,0
45 Vinnhorst/Brink-Hafen	724	11,0	663	10,0	-0,9
47 Bemerode	1399	12,0	1862	10,7	-1,3
48 Isernhagen-Süd	232	8,3	234	8,6	0,3
50 Misburg-Nord	2175	10,1	2034	9,4	-0,7
51 Misburg-Süd	388	13,7	377	14,2	0,5
52 Anderten	862	11,5	714	9,4	-2,1
53 Wülferode	81	10,2	46	5,7	-4,5
<b>Durchschnitt</b>		<b>13,8</b>		<b>12,8</b>	<b>-1,0</b>

## Anteil Zuzüge

Der Indikator Zuzüge wird von Faktoren wie dem vorhandenen Wohnungsangebot, der Infrastrukturausstattung und der Attraktivität des Stadtteils geprägt. Zudem wird der Indikator durch größere Neubautätigkeiten beeinflusst. Aus hohen Zuzügen lässt sich jedoch nicht generell auf eine gegenüber anderen Stadtteilen höhere Attraktivität schließen. Allerdings verfügen Stadtteile mit einem hohen Anteil an Zuzügen über eine hohe Attraktivität für bestimmte Zielgruppen, z.B. für jüngere Menschen.

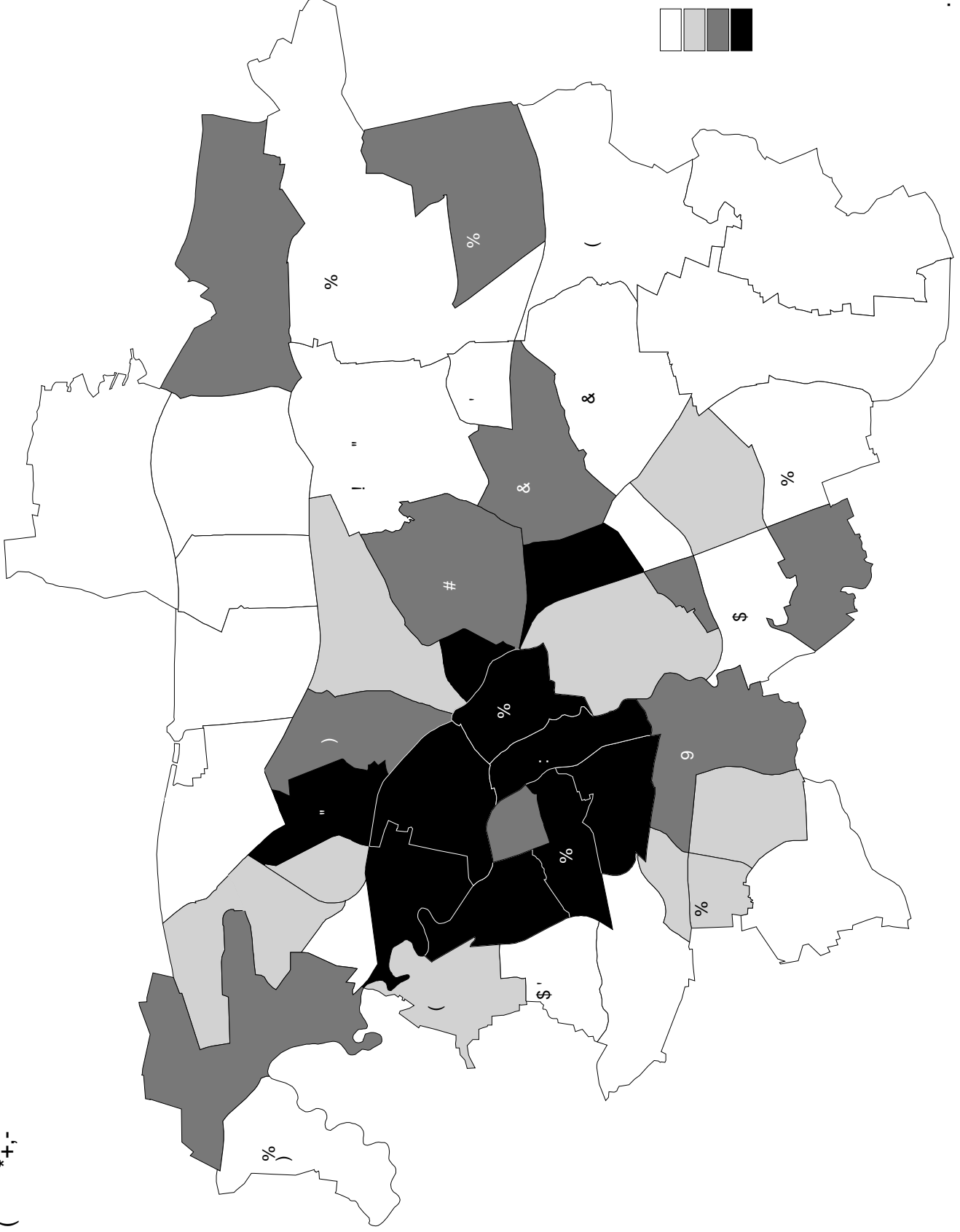
Bei den nachfolgenden Auswertungen bleiben die Stadtteile Wülferode und Lahe aufgrund ihrer geringen absoluten Größe (Einwohnerzahl) unberücksichtigt. Bei einem durchschnittlichen Anteil von 12,7 Prozent (Mittelwert aller Stadtteile) weisen wie bei den Fortzügen die Stadtteile Mitte (26,4 Prozent) und Calenberger Neustadt (21,2 Prozent) die höchsten Anteile an Zuzügen (an allen Einwohnerinnen und Einwohnern des Stadtteils) auf. Danach folgen die Stadtteile Limmer, Hainholz, Oststadt, Linden-Mitte und Herrenhausen. Allen diesen Stadtteilen ist gemein, dass sie auch hinsichtlich der Fortzüge zur Gruppe mit hohen Anteilen zählen.

Die Stadtteile mit den niedrigsten Anteilen liegen wie auch bei den Fortzügen vor allem am Stadtrand (Wettbergen, Wülferode, Sahlkamp, Davenstedt), daneben weisen aber auch die Stadtteile Heideviertel und Waldheim sehr niedrige Zuzugsanteile auf. Allen Stadtteilen ist gemein, dass sie nur eine sehr geringe Baustätigkeit aufweisen.

**Tabelle 33: Anteil der Zuzüge (aus einer anderen Stadt / Gemeinde außerhalb der Stadt Hannover sowie aus einem anderen Stadtteil Hannovers) an allen Einwohnerinnen und Einwohnern (Vorjahr) im Jahr 2003**  
**Stadtteile mit den höchsten – niedrigsten Anteilen**

<b>Höchste Anteile 2003 (in Prozent)</b>		<b>Niedrigste Anteile 2003 (in Prozent)</b>	
Mitte	26,4 %	Wettbergen	7,3 %
Calenberger Neustadt	21,2 %	Heideviertel	7,5 %
Limmer	18,4 %	Sahlkamp	8,5 %
Hainholz	18,0 %	Davenstedt	9,0 %
Oststadt	17,9 %	Waldheim	9,0 %
Linden-Mitte	17,8 %	Bothfeld	9,1 %

( \*+,-



567\* \* \*++648  
++64\* \* \*+468  
+463\* \* \*+/68  
+/618\* \* \*

\* \* i  
) \*./+0 1  
\$ 2 -  
\*\*.\*+30 4  
.

Wie die Ergebnisse zeigen, handelt es sich bei den Stadtteilen mit einer hohen Zuzugsquote fast durchgängig um die gleichen Stadtteile, die auch eine hohe Fortzugsquote aufweisen. Dies lässt darauf schließen, dass diese Stadtteile als „biografische Durchlaufstationen“ für die Gruppe der Unter30-Jährigen verstanden werden können, d.h. jüngere Menschen ziehen bei Beginn einer Ausbildung oder eines Studiums bevorzugt in diese Stadtteile, nach Beendigung der Ausbildung und / oder der Gründung einer Familie wählen sie dann aber oft einen neuen Wohnort in einem anderen Stadtteil oder außerhalb der Stadt. Am deutlichsten findet sich dieser Effekt in den Stadtteilen Mitte, Calenberger Neustadt, Hainholz, Linden-Mitte, Oststadt und Nordstadt.

Gegenüber 1999 nahm der Anteil der Zuzüge im Mittel aller Stadtteile um 1,3 Prozentpunkte ab. In einigen Stadtteilen nahm der Anteil der Zuzüge an allen Einwohnerinnen und Einwohnern allerdings auch zu, am deutlichsten in den Stadtteilen Mitte (+4,3 Prozentp.), Misburg-Süd (+3,6 Prozentp.), Limmer (+2,9 Prozentp.) und Waldhausen (+2,6 Prozentp.).

Stärker als im Durchschnitt verringerten sich von 1999 bis 2003 die Anteile der Zuzüge in den Stadtteilen Marienwerder (-3,7 Prozentp.), Nordstadt (-4,1 Prozentp.), Leinhausen (-4,6 Prozentp.) und Bemerode (-20,3 Prozentp.).

**Tabelle 34: Anteil der Zuzüge an allen Einwohnerinnen und Einwohnern 1999 und 2003  
in den Stadtteilen der LHH**

Stadtteil	1999		2003		Veränderung Prozent- punkte
	absolut	Prozent	absolut	Prozent	
01 Mitte	2001	22,1	2314	26,4	4,3
02 Calenberger Neustadt	1467	21,2	1359	21,2	0,0
03 Nordstadt	3412	20,8	2744	16,7	-4,1
04 Südstadt	4862	12,5	4898	12,7	0,2
05 Waldhausen	237	11,2	284	13,8	2,6
06 Waldheim	160	8,7	159	9,0	0,3
07 Bult	508	17,0	517	16,8	-0,2
08 Zoo	666	15,6	579	13,8	-1,8
09 Oststadt	2476	17,8	2436	17,9	0,1
10 List	5610	13,1	5399	12,7	-0,4
11 Vahrenwald	3330	14,2	3217	13,6	-0,6
12 Vahrenheide	1335	13,8	939	10,3	-3,5
13 Hainholz	1182	17,4	1218	18,0	0,6
14 Herrenhausen	1354	16,3	1406	17,4	1,1
15 Burg	549	14,3	462	12,1	-2,2
16 Leinhausen	446	14,4	301	9,8	-4,6
17 Ledeburg/Nordhafen	754	12,9	688	11,5	-1,4
18 Stöcken	1598	13,9	1549	13,0	-1,0
19 Marienwerder	339	12,8	238	9,2	-3,7
21 Sahlkamp	1576	11,1	1232	8,5	-2,6
22 Bothfeld	1859	9,7	1813	9,1	-0,6
24 Lahe	328	23,6	205	13,5	-10,1
25 Groß-Buchholz	3016	11,2	2811	10,7	-0,6
26 Kleefeld	1569	12,9	1564	13,1	0,2
27 Heideviertel	417	7,9	384	7,5	-0,4
28 Kirchrode	1050	10,3	1122	11,2	0,8
29 Döhren	1905	13,7	1524	11,2	-2,5
30 Seelhorst	380	14,0	359	11,7	-2,2
31 Wülfel	827	18,2	687	16,0	-2,2
32 Mittelfeld	993	11,8	782	9,4	-2,4
33 Linden-Nord	2353	13,5	2353	14,0	0,5
34 Linden-Mitte	2029	16,7	2073	17,8	1,1
35 Linden-Süd	1742	17,6	1594	16,5	-1,1
36 Limmer	905	15,5	1094	18,4	2,9
37 Davenstedt	1032	9,8	964	9,0	-0,8
38 Badenstedt	1471	13,4	1281	11,1	-2,3
39 Bornum	220	16,0	176	12,8	-3,1
40 Ricklingen	1806	14,2	1910	14,9	0,7
41 Oberricklingen	1346	12,4	1272	12,0	-0,5
42 Mühlenberg	710	10,0	810	12,0	2,0
43 Wettbergen	1049	8,3	903	7,3	-1,0
44 Ahlem	923	10,0	1049	11,3	1,4
45 Vinnhorst/Brink-Hafen	730	11,1	689	10,4	-0,6
47 Bemerode	3512	30,2	1716	9,9	-20,3
48 Isernhagen-Süd	263	9,4	275	10,1	0,7
50 Misburg-Nord	2009	9,3	2214	10,3	0,9
51 Misburg-Süd	323	11,4	400	15,1	3,6
52 Anderten	843	11,3	719	9,5	-1,8
53 Wülferode	87	11,0	63	7,8	-3,2
<b>Durchschnitt</b>		<b>14,0</b>		<b>12,7</b>	<b>-1,3</b>

## Wanderungssaldo

Der wichtigste Indikator hinsichtlich der Wanderungen ist der Wanderungssaldo: Eine problematische Situation kann dann entstehen, wenn über einen längeren Zeitraum eine hohe Zahl an Fortzügen nicht durch eine entsprechende Zahl an Zuzügen ersetzt wird. Hiermit verbunden sind die Gefahren eines zunehmenden Wohnungs-Leerstands, einer sozialen Erosion der Nachbarschaften, einer schlecht ausgelasteten Infrastruktur, einer Konzentration benachteiligter Bevölkerungsgruppen und letztendlich einem Attraktivitätsverlust der Stadtteile und einzelner Quartiere.

Da bei der Betrachtung des Wanderungssaldos eines einzelnen Jahres i.d.R. kein verlässlicher Trend erkennbar wird, wurde in den nachfolgenden Auswertungen der Wanderungssaldo (Differenz Fortzüge – Zuzüge) der Jahre 2001 bis 2003 betrachtet. Um eine bessere Vergleichbarkeit zwischen den nach Einwohnerzahl unterschiedlich großen Stadtteilen herzustellen, wird neben der Darstellung in absoluten Zahlen der Saldo je 1.000 Einwohner (im Jahr 2000) dargestellt. Auch hier bleiben die Stadtteile Wülferode und Lahe aufgrund ihrer geringen absoluten Größe (nach Wohnungs- und Einwohnerzahl) unberücksichtigt.

**Tabelle 35: Wanderungssalden je 1.000 Einwohner  
in den Stadtteilen der LH Hannover 2001 bis 2003  
Stadtteile mit den höchsten – niedrigsten Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner**

<b>Höchste Zuwanderung*</b>		<b>Höchste Abwanderung*</b>	
Seelhorst	131	Vahrenheide	-42
Bult	100	Linden-Süd	-40
Bemerode	92	Nordstadt	-39
Kirchrode	80	Linden-Mitte	-30
Waldhausen	61	Wettbergen	-26
Oberricklingen	48	Marienwerder	-25

\*je 1.000 Einwohner (im Jahr 2000)

**Tabelle 36: Wanderungssalden der Jahre 2001, 2002 und 2003 sowie Wanderungssaldo 2001 bis 2003 je 1.000 Einwohner in den Stadtteilen der LH Hannover**

Stadtteil	Wanderungs- saldo (abs.)	Wanderungs- saldo (abs.)	Wanderungs- saldo (abs.)	Wanderungs- saldo (abs.)	Wanderungs- saldo je 1.000 EW*
	2001	2002	2003	2001-2003	2001-2003
01 Mitte	21	27	18	66	8
02 Calenberger Neustadt	73	-78	27	22	3
03 Nordstadt	-103	-289	-262	-654	-39
04 Südstadt	90	197	-182	105	3
05 Waldhausen	12	57	56	125	61
06 Waldheim	-5	0	17	12	7
07 Bult	112	138	42	292	100
08 Zoo	47	-45	29	31	7
09 Oststadt	35	56	-10	81	6
10 List	-76	151	-448	-373	-9
11 Vahrenwald	192	262	-321	133	6
12 Vahrenheide	-107	-106	-182	-395	-42
13 Hainholz	5	-11	-43	-49	-7
14 Herrenhausen	-102	110	36	44	5
15 Burg	46	38	-1	83	22
16 Leinhausen	41	31	-39	33	11
17 Ledeburg/Nordhafen	28	65	-8	85	14
18 Stöcken	79	279	121	479	42
19 Marienwerder	-47	-18	-1	-66	-25
21 Sahlkamp	69	54	-215	-92	-6
22 Bothfeld	257	278	338	873	45
24 Lahe	68	-50	51	69	46
25 Groß-Buchholz	30	290	-60	260	10
26 Kleefeld	42	-82	47	7	1
27 Heideviertel	42	72	-20	94	18
28 Kirchrode	252	266	269	787	80
29 Döhren	-94	117	-88	-65	-5
30 Seelhorst	139	151	73	363	131
31 Wülfel	-96	111	44	59	13
32 Mittelfeld	94	-101	-56	-63	-7
33 Linden-Nord	-208	-8	-178	-394	-23
34 Linden-Mitte	-226	-44	-84	-354	-30
35 Linden-Süd	-169	-12	-212	-393	-40
36 Limmer	67	11	92	170	29
37 Davenstedt	74	119	125	318	30
38 Badenstedt	272	148	37	457	41
39 Bornum	1	-20	-10	-29	-21
40 Ricklingen	211	150	78	439	35
41 Oberricklingen	17	300	180	497	48
42 Mühlenberg	-62	-44	123	17	2
43 Wettbergen	-132	-85	-104	-321	-26
44 Ahlem	83	30	143	256	28
45 Vinnhorst/Brink-Hafen	9	-67	26	-32	-5
47 Bemerode	1510	62	-146	1426	92
48 Isernhagen-Süd	-7	10	41	44	16
50 Misburg-Nord	4	362	180	546	26
51 Misburg-Süd	-14	-62	23	-53	-19
52 Anderten	40	163	5	208	28
53 Wülferode	6	6	17	29	36

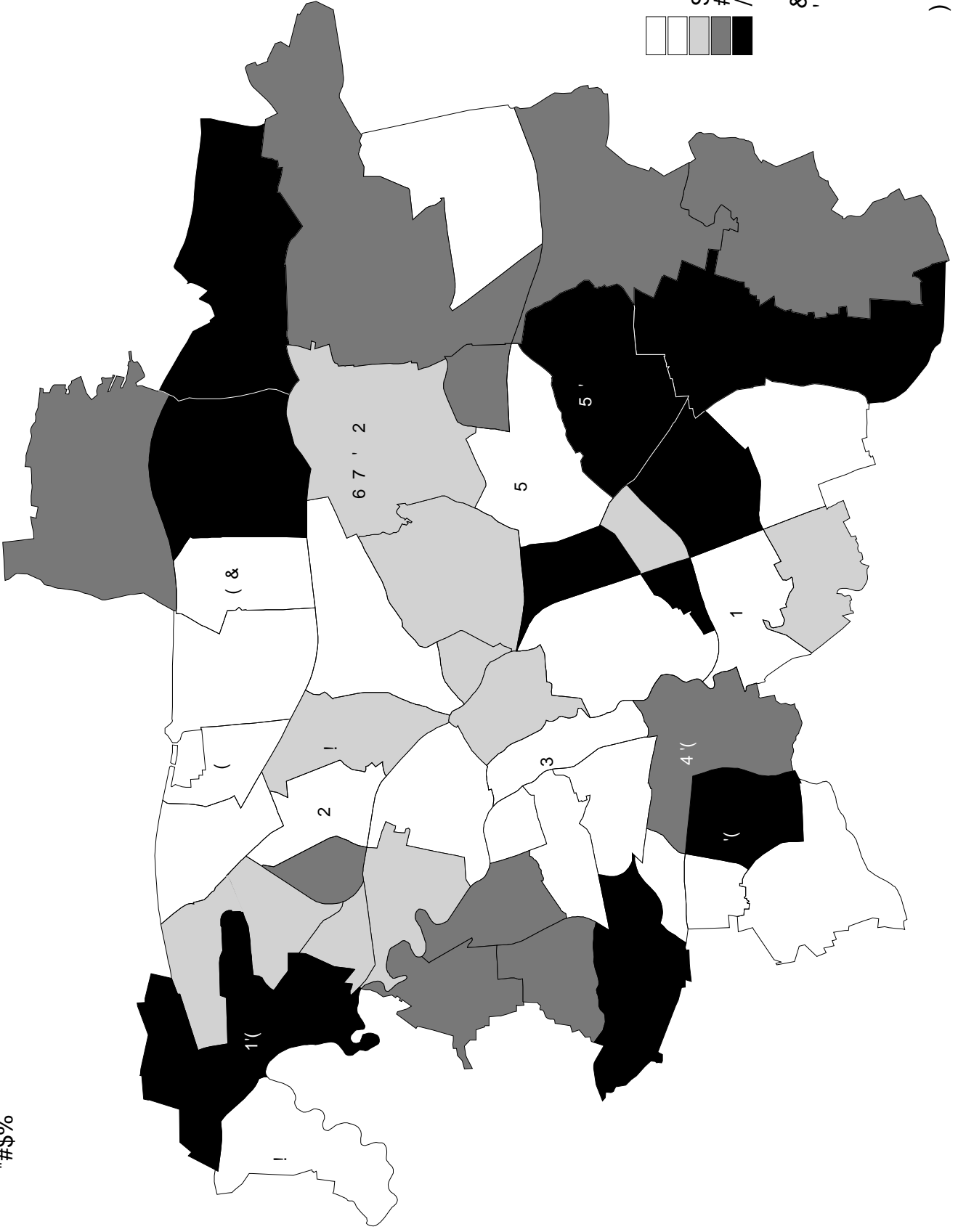
\*: Je 1.000 Einwohner (im Jahr 2000)

Die höchsten positiven Wanderungssalden je 1.000 Einwohner finden sich größtenteils in Stadtteilen in Stadtrandlage. Dabei gehören die Stadtteile Seelhorst (+131), Bult (+100), Bemerode (+92) und Kirchrode (+80) zu den Stadtteilen mit den größten Wanderungsgewinnen in den Jahren 2001 bis 2003. Teilweise gründen sich diese Gewinne auf vorhandene Neubaugebiete (Seelhorst, Bemerode), teilweise auf einen hohen Anteil an Einrichtungen für ältere Menschen (Kirchrode, Bult).

Die Stadtteile mit den höchsten Wanderungsverlusten liegen sowohl innenstadtnah (Nordstadt -39), Linden-Mitte (-30), Linden-Süd (-40)) als auch in Stadtrandlage (Vahrenheide (-42), Wettbergen (-26), Marienwerder (-25)).

Insgesamt kann sowohl hinsichtlich der Wanderungsgewinne als auch hinsichtlich der Wanderungsverluste festgestellt werden, dass sich keine durchgehenden Verteilungsmuster auf Stadtteilebene finden.

"#\$%



/0" "#\$  
#/"/ "#\$  
\$"/ #\*"/  
/#" "#\$

& " !' ( ")\*#+\$  
% ( ")\*#+\$  
. ( ")\*#+\$

### 3.4 Beobachtungsfeld Sozialstruktur

Trotz eines insgesamt entspannten Wohnungsmarktes ist es für bestimmte Personengruppen am Wohnungsmarkt immer noch schwierig, sich mit bezahlbarem und angemessenem Wohnraum zu versorgen. Zu dieser Gruppe zählen vor allem einkommensschwache Personen und Haushalte, Arbeitslose, Behinderte, kinderreiche Familien sowie Personen/Haushalte mit Migrationshintergrund.

Aus diesem Grund gehört auch zukünftig die Versorgung benachteiligter Personengruppen mit angemessenem Wohnraum zu den Zielen der Wohnungspolitik. Vorrangiges Ziel der Wohnungspolitik ist dabei die Herstellung einer möglichst breiten sozialen Mischung bzw. die Vermeidung einer Verschärfung sozialer Problemlagen in strukturschwachen Quartieren, um ein nachbarschaftliches Zusammenleben aller Stadtbewohnerinnen und –bewohner zu ermöglichen. Wohnquartiere mit einer sozial und ethnisch ausgewogenen Bewohnerstruktur gelten als stabil und erstrebenswert. Allerdings weisen nach den Erkenntnissen der Sozialmilieuforschung die verschiedenen sozialen Milieus eine Tendenz zur räumlichen Konzentration auf, so dass sich eine vollständige Durchmischung kaum je erreichen lässt.

Als Indikatoren im Beobachtungsfeld Sozialstruktur wurden der Anteil der Sozialhilfe-Empfängerinnen und –Empfänger, der Arbeitslosenanteil, der Ausländeranteil sowie der Anteil der Einwohnerinnen und Einwohner mit der 2. Nationalität eines ehemaligen „Ostblockstaates“ zur Analyse auf Stadtteilebene ausgewählt.



### Anteil HLU-Empfängerinnen und –Empfänger (Sozialhilfe)

Der Anteil der Empfängerinnen und Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen an allen Einwohnerinnen und Einwohnern (im weiteren auch Sozialhilfeanteil genannt) lag im Jahr 2003 in der Stadt Hannover insgesamt bei 7,8 Prozent. Innerhalb des Stadtgebietes findet sich allerdings ein sehr deutliches Gefälle, so liegt der Sozialhilfeanteil innerhalb der Stadtteile zwischen 0,5 Prozent (Waldhausen, Wülferode) und 21,2 Prozent (Mühlenberg).

**Tabelle 37: Anteil HLU-Empfängerinnen und –Empfänger an allen Einwohnerinnen und Einwohnern in den Stadtteilen der LH Hannover 2003**  
**Stadtteile mit den höchsten – niedrigsten Anteilen**

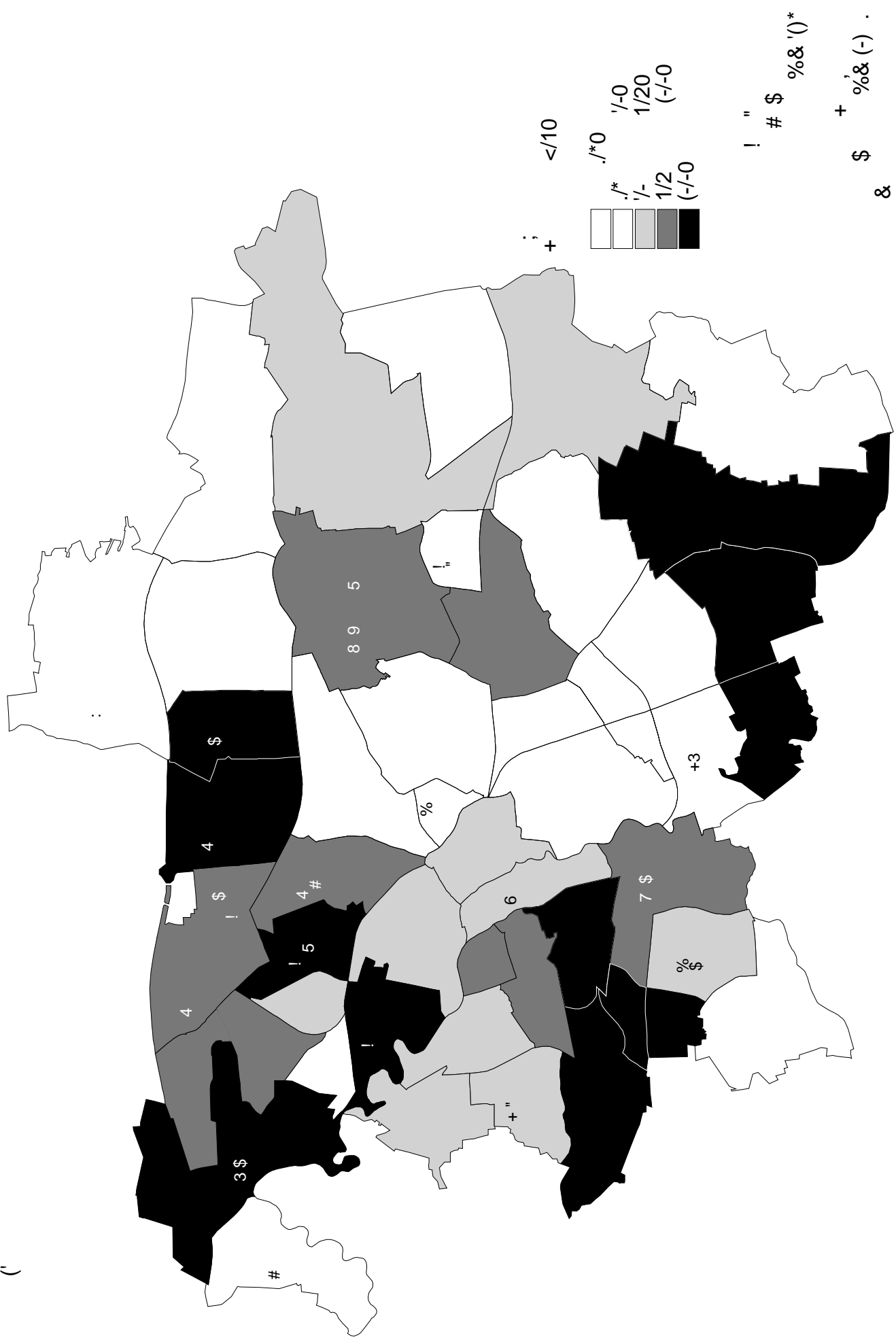
<b>Höchste Anteile (in Prozent)</b>		<b>Niedrigste Anteile (in Prozent)</b>	
Mühlenberg	21,2 %	Waldhausen	0,5 %
Linden-Süd	17,2 %	Wülferode	0,5 %
Vahrenheide	16,8 %	Isernhagen-Süd	0,7 %
Sahlkamp	15,4 %	Zoo	0,9 %
Hainholz	14,8 %	Kirchrode	1,2 %
Mittelfeld	13,7 %	Waldheim	1,3 %

Hohe Sozialhilfeanteile innerhalb des Stadtgebietes finden sich vor allem in drei Bereichen des Stadtgebietes. Im Süden der Stadt finden sich hohe Sozialhilfequoten in den Stadtteilen Bemerode, Mittelfeld und Wülfel. Daneben finden sich auch im südwestlichen Stadtgebiet im Stadtteil Mühlenberg, in Bornum, Badenstedt und in Linden-Süd hohe Anteile. Ein dritter Bereich liegt im Norden bzw. Nordwesten der Stadt (Sahlkamp, Vahrenheide, Stöcken, Hainholz, Herrenhausen).

Zu den Stadtteilen mit den geringsten Sozialhilfeanteilen zählen im Norden Isernhagen-Süd und Bothfeld, an die Innenstadt angrenzend die Stadtteile Zoo und Bult sowie im Südosten die Stadtteile Waldheim, Waldhausen, Seelhorst, Kirchrode und Wülferode.

Trotz der beschriebenen Konzentration hoher bzw. niedriger Sozialhilfequoten in einigen Bereichen fällt hinsichtlich des Gesamtergebnisses auf, dass teilweise Stadtteile mit sehr hohen Sozialhilfeanteilen direkt an Stadtteile mit sehr geringen Anteilen angrenzen.

C



Insgesamt blieb der Sozialhilfeanteil von 1998 bis 2003 fast gleich, gegenüber 1998 erhöhte sich der Anteil um 0,1 Prozentpunkte von 7,7 auf 7,8 Prozent. Innerhalb der Stadtteile veränderte sich die Quote aber sehr unterschiedlich, hier lag die Spanne der Veränderung zwischen +2,5 und -3,1 Prozentpunkten.

Bei der Entwicklung der Sozialhilfequote gegenüber 1998 innerhalb der Stadtteile zeigt sich ein ähnliches räumliches Muster wie bei der Verteilung der Anteile im Jahr 2003. So finden sich höhere Zuwächse vor allem im Nordwesten der Stadt (Herrenhausen + 2,2 Prozentpunkte, Burg + 1,9 Prozentpunkte, Ledeburg / Nordhafen + 1,7 Prozentpunkte). Größere Zuwächse finden sich zudem im südlichen Teil der Stadt in den Stadtteilen Bemerode (+ 2,5 Prozentpunkte), Ricklingen (+ 1,8 Prozentpunkte) und Wülfel (+ 1,3 Prozentpunkte).

Zwar konnten in einigen Stadtteilen - insbesondere in Vahrenheide, Mühlenberg, Bornum und Mittelfeld - deutlich gesunkene Quoten gegenüber 1998 festgestellt werden, dennoch wiesen diese Stadtteile im Jahr 2003 noch hohe Sozialhilfeanteile auf.

**Tabelle 38: Entwicklung des Anteils der HLU-Empfängerinnen und –Empfänger an allen Einwohnerinnen und Einwohnern von 1998 bis 2003 in den Stadtteilen der LH Hannover 2003 - Stadtteile mit den höchsten – niedrigsten Veränderungen**

**Höchste relative Zunahme**  
(in Prozentpunkten)

Bemerode	2,5 %
Herrenhausen	2,2 %
Burg	1,9 %
Ricklingen	1,8 %
Ledeburg/Nordhafen	1,7 %
Badenstedt	1,4 %

**Höchste relative Abnahme**  
(in Prozentpunkten)

Bornum	-3,1 %
Vahrenheide	-2,3 %
Mühlenberg	-1,5 %
Marienwerder	-1,3 %
Calenberger Neustadt	-1,3 %
Mittelfeld	-1,2 %

**Tabelle 39: Sozialhilfequoten 1998 und 2003 sowie Veränderung der Sozialhilfequote von 1998 bis 2003 in den Stadtteilen der LH Hannover**

Stadtteil	Prozent	Prozent	Prozentpunkte
	2003	1998	1998 - 2003
01 Mitte	7,3	6,5	0,8
02 Calenberger Neustadt	7,3	8,5	-1,3
03 Nordstadt	8,0	8,6	-0,6
04 Südstadt	3,5	3,6	-0,1
05 Waldhausen	0,5	0,7	-0,2
06 Waldheim	1,3	1,0	0,3
07 Bult	3,0	3,1	-0,2
08 Zoo	0,9	0,8	0,0
09 Oststadt	3,9	4,1	-0,2
10 List	5,4	5,1	0,3
11 Vahrenwald	8,4	7,6	0,8
12 Vahrenheide	16,8	19,1	-2,3
13 Hainholz	14,8	14,0	0,7
14 Herrenhausen	11,8	9,7	2,2
15 Burg	7,8	5,9	1,9
16 Leinhausen	4,9	3,9	1,0
17 Ledeburg/Nordhafen	9,4	7,7	1,7
18 Stöcken	10,8	10,0	0,8
19 Marienwerder	4,9	6,3	-1,3
21 Sahlkamp	15,4	16,6	-1,2
22 Bothfeld	3,3	3,7	-0,4
24 Lahe	3,7	3,2	0,5
25 Groß-Buchholz	9,1	10,0	-0,9
26 Kleefeld	8,4	7,5	0,9
27 Heideviertel	3,5	3,0	0,5
28 Kirchrode	1,2	1,3	-0,1
29 Döhren	5,5	6,1	-0,5
30 Seelhorst	2,8	2,5	0,2
31 Wülfel	11,5	10,2	1,3
32 Mittelfeld	13,7	14,9	-1,2
33 Linden-Nord	9,3	10,1	-0,8
34 Linden-Mitte	9,2	10,0	-0,8
35 Linden-Süd	17,2	16,2	1,0
36 Limmer	7,6	7,3	0,3
37 Davenstedt	6,7	7,9	-1,2
38 Badenstedt	10,2	8,9	1,4
39 Bornum	11,2	14,3	-3,1
40 Ricklingen	9,6	7,9	1,8
41 Oberricklingen	8,2	6,9	1,3
42 Mühlenberg	21,2	22,8	-1,5
43 Wettbergen	5,4	5,8	-0,3
44 Ahlem	6,5	7,3	-0,8
45 Vinnhorst/Brink-Hafen	8,5	7,6	0,9
47 Bemerode	10,0	7,5	2,5
48 Isernhagen-Süd	0,7	0,8	-0,1
50 Misburg-Nord	6,4	6,0	0,3
51 Misburg-Süd	5,6	5,6	0,1
52 Anderten	6,0	5,9	0,0
53 Wülferode	0,5	0,5	0,0
<b>Stadt Hannover</b>	<b>7,8</b>	<b>7,7</b>	<b>0,1</b>

## Arbeitslosenanteil

Da sich die offizielle Arbeitslosenquote nicht kleinräumig für die Ebene der statistischen Bezirke differenzieren lässt, wurde im Rahmen der Auswertungen des Wohnungsmarktbeobachtungssystems der Arbeitslosenanteil errechnet als Anteil der Arbeitslosen an allen Einwohnerinnen und Einwohnern im Alter von 18 bis 64 Jahren.

Da zum Berichtszeitpunkt noch keine Arbeitslosendaten für das Jahresende 2003 vorlagen, wurden zur Errechnung der Arbeitslosenanteile Daten mit dem Stand Juni 2003 verwendet. Zu diesem Zeitpunkt lag der Arbeitslosenanteil in der Stadt Hannover insgesamt bei 10,8 Prozent.

**Tabelle 40: Arbeitslosenanteile (30.6) in den Stadtteilen der LH Hannover 2003**  
**Stadtteile mit den höchsten – niedrigsten Anteilen**

### Höchste Anteile (in Prozent)

Vahrenheide	19,8 %
Hainholz	17,8 %
Linden-Süd	17,5 %
Mühlenberg	17,1 %
Mittelfeld	15,1 %
Herrenhausen	15,0 %

### Niedrigste Anteile (in Prozent)

Waldheim	3,2 %
Isernhagen-Süd	3,3 %
Kirchrode	4,1 %
Seelhorst	4,5 %
Wülferode	4,5 %
Waldhausen	4,7 %

Die Verteilung der Arbeitslosen innerhalb des Stadtgebietes entspricht fast exakt der Verteilung der Sozialhilfe-Empfängerinnen und –Empfänger. So finden sich zum einen im Norden bzw. Nordwesten der Stadt in den Stadtteilen Sahlkamp, Vahrenheide, Stöcken, Hainholz und Herrenhausen hohe Arbeitslosenanteile. Daneben finden sich im Südwesten der Stadt hohe Quoten in den Stadtteilen Mühlenberg, Badenstedt, Linden-Süd, Ricklingen und Oberricklingen. Ein dritter räumlicher Schwerpunkt mit höheren Arbeitslosenquoten liegt im Süden der Stadt (Bemerode, Mittelfeld und Wülfel),



Gegenüber der Verteilung der HLU-Empfängerinnen und –Empfänger fällt auf, dass sich in den Stadtteilen Ricklingen und Oberricklingen überdurchschnittlich hohe Arbeitslosenquoten finden, während diese Stadtteile hinsichtlich der HLU-Quoten nur leicht über dem städtischen Durchschnitt liegen.

Stadtteile mit geringen Arbeitslosenquoten liegen im nördlichen Stadtgebiet (Isernhagen-Süd Bothfeld), in den an die Innenstadt angrenzenden Stadtteilen Zoo und Bult sowie im Süden bzw. Südosten der Stadt in den Stadtteilen Waldheim, Waldhausen, Seelhorst, Kirchrode und Wülferode.

Von 1998 (Ende Dezember) bis 2003 (Ende Juni) erhöhte sich der Arbeitslosenanteil in der Stadt Hannover insgesamt um 0,7 Prozentpunkte.

Die höchsten Zunahmen gegenüber 1998 lassen sich in den südwestlich gelegenen Stadtteilen Badenstedt, Ricklingen, Oberricklingen und Linden-Süd sowie in den nördlich gelegenen Stadtteilen Sahlkamp, Vahrenheide, Hainholz, Burg und Vahrenwald feststellen. Daneben stieg der Arbeitslosenanteil auch in den Stadtteilen Bemerode und Kleefeld stärker an.

**Tabelle 41: Entwicklung der Arbeitslosenanteile von 1998 bis 2003 in den Stadtteilen der LH Hannover 2003 –  
Stadtteile mit den höchsten – niedrigsten Veränderungen**

**Höchste relative Zunahme**  
(in Prozentpunkten)

Bemerode	3,6 %
Herrenhausen	3,1 %
Badenstedt	2,6 %
Hainholz	1,9 %
Ricklingen	1,9 %
Burg	1,6 %

**Höchste relative Abnahme**  
(in Prozentpunkten)

Seelhorst	-2,4 %
Isernhagen-Süd	-1,7 %
Lahe	-1,6 %
Bult	-0,7 %
Stöcken	-0,6 %
Mittelfeld	-0,6 %

**Tabelle 42: Arbeitslosenquoten 1998 und 2003 sowie Veränderung der Arbeitslosenquote von 1998 bis 2003 in den Stadtteilen der LH Hannover**

Stadtteil	Prozent	Prozent	Prozent-
	2003	1998	punkte 1998 - 2003
01 Mitte	13,9	12,4	1,5
02 Calenberger Neustadt	10,3	10,6	-0,3
03 Nordstadt	12,4	11,7	0,7
04 Südstadt	6,9	6,6	0,3
05 Waldhausen	4,7	4,7	0,0
06 Waldheim	3,2	3,7	-0,5
07 Bult	5,1	5,8	-0,7
08 Zoo	5,3	4,7	0,6
09 Oststadt	8,6	8,3	0,2
10 List	8,6	8,0	0,6
11 Vahrenwald	12,8	11,3	1,5
12 Vahrenheide	19,8	18,4	1,3
13 Hainholz	17,8	15,9	1,9
14 Herrenhausen	15,0	11,9	3,1
15 Burg	12,1	10,5	1,6
16 Leinhausen	8,7	9,1	-0,4
17 Ledeburg/Nordhafen	12,8	11,7	1,1
18 Stöcken	13,3	13,9	-0,6
19 Marienwerder	9,2	9,0	0,2
21 Sahlkamp	13,5	12,2	1,3
22 Bothfeld	6,5	6,3	0,2
24 Lahe	6,7	8,4	-1,6
25 Groß-Buchholz	10,6	10,1	0,5
26 Kleefeld	9,7	8,1	1,6
27 Heideviertel	7,0	7,2	-0,2
28 Kirchrode	4,1	4,1	0,0
29 Döhren	9,0	8,6	0,4
30 Seelhorst	4,5	6,9	-2,4
31 Wülfel	12,7	11,5	1,2
32 Mittelfeld	15,1	15,7	-0,6
33 Linden-Nord	13,5	13,3	0,3
34 Linden-Mitte	12,8	12,0	0,8
35 Linden-Süd	17,5	16,2	1,3
36 Limmer	12,7	12,0	0,7
37 Davenstedt	8,9	9,3	-0,5
38 Badenstedt	12,9	10,2	2,6
39 Bornum	12,1	12,1	0,0
40 Ricklingen	14,2	12,3	1,9
41 Oberricklingen	13,6	12,0	1,6
42 Mühlenberg	17,1	16,1	1,0
43 Wettbergen	7,6	7,0	0,6
44 Ahlem	10,6	10,5	0,1
45 Vinnhorst/Brink-Hafen	10,7	10,6	0,1
47 Bemerode	11,0	7,4	3,6
48 Isernhagen-Süd	3,3	5,0	-1,7
50 Misburg-Nord	9,1	8,6	0,5
51 Misburg-Süd	8,1	8,0	0,1
52 Anderten	8,4	7,7	0,7
53 Wülferode	4,5	4,0	0,5
<b>Stadt Hannover</b>	<b>10,8</b>	<b>10,1</b>	<b>0,7</b>

## Ausländeranteil

Insgesamt lag der Anteil der ausländischen Einwohnerinnen und Einwohner 2003 in der Stadt Hannover bei 15,1 Prozent.

Auf der Ebene der Stadtteile zeigen sich allerdings große Unterschiede, hier finden sich Quoten zwischen 2,1 Prozent und 33,8 Prozent. Bei der Betrachtung der Stadtteilergebnisse sollte allerdings berücksichtigt werden, dass die meisten Benachteiligungen, von denen Ausländer häufig betroffen sind (z.B. Arbeitslosigkeit, soziokulturelle Barrieren usw.), nicht ausländerspezifischer Natur sind, sondern auch bei vielen anderen benachteiligten Bevölkerungsgruppen zu finden sind. Aus diesem Grund können Stadtteile mit einem hohen Ausländeranteil nicht per se als benachteiligt eingestuft werden können.

Die höchsten Ausländeranteile finden sich in den Stadtteilen Linden-Süd, Hainholz, Vahrenheide, Stöcken und Herrenhausen, mehr als jede vierte Person in diesen Stadtteilen besitzt eine ausländische Nationalität. Daneben finden sich hohe Ausländeranteile vor allem im Stadtteil Mitte sowie in den Stadtteilen, die im Nordwesten an die Innenstadt angrenzen (Linden-Nord, Limmer, Nordstadt, Herrenhausen).

Die geringsten Ausländeranteile finden sich im Nordosten (Isernhagen-Süd, Bothfeld, Lahe) und im Südosten der Stadt (Wülferode, Seelhorst, Waldheim, Kirchrode).

**Tabelle 43: Anteil der ausländischen Einwohnerinnen und Einwohner in den Stadtteilen der LH Hannover 2003 - Stadtteile mit den höchsten – niedrigsten Anteilen**

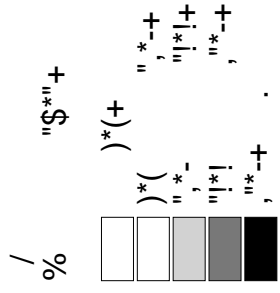
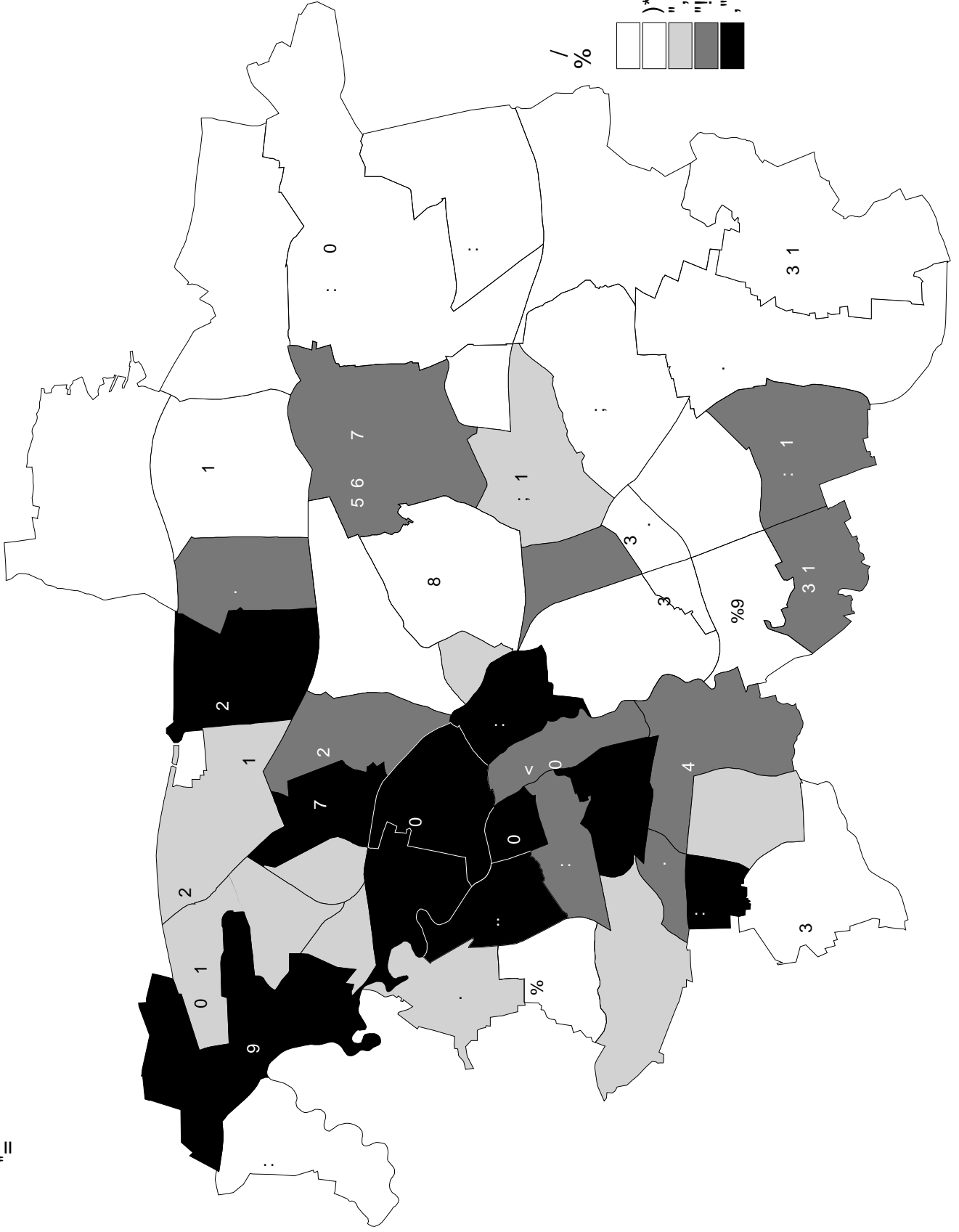
### Höchste Anteile (in Prozent)

Linden-Süd	33,8 %
Hainholz	30,2 %
Vahrenheide	28,8 %
Stöcken	27,3 %
Herrenhausen	26,9 %
Nordstadt	24,4 %

### Niedrigste Anteile (in Prozent)

Wülferode	2,1 %
Waldheim	3,2 %
Seelhorst	4,4 %
Isernhagen-Süd	5,0 %
Waldhausen	5,0 %
Kirchrode	5,8 %

"=



! "# \$  
% & "# #  
(

Gegenüber 1998 erhöhte sich der Ausländeranteil in der Stadt Hannover insgesamt leicht um 0,3 Prozentpunkte von 14,8 Prozent auf 15,1 Prozent. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass in der Zwischenzeit eine Änderung des Staatsbürgerschaftsrechts erfolgte. Hierdurch stieg zum einen die Zahl der Einbürgerungen an. Zum andern wurde für die in Deutschland geborenen Kinder die doppelte Staatsbürgerschaft zugelassen, wobei als 1. Staatsangehörigkeit die deutsche gilt.

Bei Betrachtung der Entwicklung des Anteils der ausländischen Einwohnerinnen und Einwohner von 1998 bis 2003 innerhalb der Stadtteile zeigen sich die größten Zunahmen im Nordwesten der Stadt (Burg, Herrenhausen, Leinhausen, Hainholz). Dagegen verringerte sich der Ausländeranteil in den Stadtteilen Lahe, Vahrenheide, Linden-Mitte, Seelhorst sowie Linden-Nord am deutlichsten.

**Tabelle 44: Entwicklung des Anteils der ausländischen Einwohnerinnen und Einwohner von 1998 bis 2003 in den Stadtteilen der LH Hannover 2003**  
**Stadtteile mit den höchsten – niedrigsten Veränderungen**

**Höchste relative Zunahme**  
(in Prozentpunkten)

Burg	4,7 %
Bult	3,7 %
Badenstedt	3,6 %
Mühlenberg	3,3 %
Ricklingen	2,9 %
Leinhausen	2,8 %

**Höchste relative Abnahme**  
(in Prozentpunkten)

Lahe	-10,7 %
Vahrenheide	-3,7 %
Linden-Mitte	-3,2 %
Seelhorst	-3,0 %
Linden-Nord	-2,6 %
Misburg-Süd	-2,2 %

**Tabelle 45: Anteil der ausländischen Einwohnerinnen und Einwohner 1998 und 2003 sowie Veränderung des Anteils ausländischer Einwohnerinnen und Einwohner von 1998 bis 2003 in den Stadtteilen der LH Hannover**

Stadtteil	Prozent		Prozentpunkte
	2003	1998	1998 - 2003
01 Mitte	22,8	22,1	0,7
02 Calenberger Neustadt	21,0	21,6	-0,7
03 Nordstadt	24,4	24,1	0,3
04 Südstadt	8,4	8,3	0,1
05 Waldhausen	5,0	4,2	0,8
06 Waldheim	3,2	3,2	0,0
07 Bult	18,3	14,6	3,7
08 Zoo	7,3	6,3	1,0
09 Oststadt	12,5	12,6	-0,2
10 List	11,7	10,8	0,9
11 Vahrenwald	18,5	16,0	2,5
12 Vahrenheide	28,8	32,5	-3,7
13 Hainholz	30,2	27,9	2,3
14 Herrenhausen	26,9	25,0	1,8
15 Burg	13,3	8,6	4,7
16 Leinhausen	12,4	9,5	2,8
17 Ledeburg/Nordhafen	15,7	13,9	1,8
18 Stöcken	27,3	27,0	0,2
19 Marienwerder	11,7	9,9	1,8
21 Sahlkamp	20,2	19,5	0,8
22 Bothfeld	7,1	6,9	0,2
24 Lahe	7,2	17,9	-10,7
25 Groß-Buchholz	16,6	15,9	0,7
26 Kleefeld	15,5	14,3	1,2
27 Heideviertel	5,8	5,9	-0,1
28 Kirchrode	5,8	6,0	-0,2
29 Döhren	10,5	11,2	-0,7
30 Seelhorst	4,4	7,4	-3,0
31 Wülfel	18,0	17,4	0,6
32 Mittelfeld	17,9	18,1	-0,1
33 Linden-Nord	23,9	26,4	-2,6
34 Linden-Mitte	19,7	22,9	-3,2
35 Linden-Süd	33,8	34,2	-0,4
36 Limmer	21,4	18,6	2,8
37 Davenstedt	10,4	9,1	1,3
38 Badenstedt	14,6	11,1	3,6
39 Bornum	16,7	16,7	0,0
40 Ricklingen	18,4	15,6	2,9
41 Oberricklingen	12,6	13,4	-0,8
42 Mühlenberg	23,5	20,2	3,3
43 Wettbergen	6,5	7,2	-0,7
44 Ahlem	12,5	11,9	0,6
45 Vinnhorst/Brink-Hafen	12,7	12,7	0,0
47 Bemerode	11,6	9,7	1,9
48 Isernhagen-Süd	5,0	5,3	-0,3
50 Misburg-Nord	8,7	8,8	-0,1
51 Misburg-Süd	11,2	13,5	-2,2
52 Anderten	8,7	8,9	-0,2
53 Wülferode	2,1	1,1	0,9
<b>Stadt Hannover</b>	<b>15,1</b>	<b>14,8</b>	<b>0,3</b>

## **Anteil 2. Nationalität Ost (Aussiedler)**

Die Integration der Gruppe der Aussiedler ist trotz gesunkener Zuzugszahlen in Folge veränderter Rahmenbedingungen in den letzten Jahren schwieriger geworden; dies gilt insbesondere für die Gruppe der jugendlichen Aussiedler. Schwierigkeiten bestehen dabei vor allem aus Sprachproblemen und verschlechterten Chancen auf dem Arbeitsmarkt. Eine hohe räumliche Konzentration der Gruppe der Aussiedler innerhalb bestimmter Quartiere kann zudem eine Integration erschweren.

Kleinräumige Statistiken zur Gruppe der Aussiedler sind leider nicht vorhanden, da das Merkmal Aussiedler in der Bevölkerungsstatistik nicht erfasst ist. Aus diesem Grunde wurde im Rahmen der Auswertungen der Indikator „Anteil der deutschen Einwohnerinnen und Einwohner mit einer zweiten Staatsangehörigkeit eines ehemaligen Ostblockstaates (Staaten der ehem. Sowjetunion, Bulgarien, Polen, Rumänien, Ungarn, Slowenien, sowie Tschechische Republik)“ gebildet, der in etwa dem Anteil der Gruppe der Aussiedler entspricht.

Im Jahr 2003 betrug der Anteil dieser Gruppe innerhalb der Stadt Hannover insgesamt 4,3 Prozent, innerhalb der Stadtteile lagen die Anteile zwischen 0,1 Prozent und 19,4 Prozent.

Stadtteile mit einem hohen Anteil an deutschen Einwohnerinnen und Einwohnern mit einer zweiten Staatsangehörigkeit eines ehemaligen Ostblockstaates finden sich vor allem stadtrandnah, dabei zeigen sich räumliche Schwerpunkte zum einen im Norden der Stadt (Vahrenheide, Sahlkamp), im Süden (Mittelfeld, Bemerode) sowie im Südwesten (Mühlenberg, Wettbergen). Bei einem Abgleich dieses Ergebnisses mit dem Ergebnis der Verteilung der Belegrechte finden sich deutliche Parallelen, d.h. in Stadtteilen mit einem hohen Anteil an deutschen Einwohnerinnen und Einwohnern mit einer zweiten Staatsangehörigkeit eines ehemaligen Ostblockstaates finden sehr häufig auch hohe Anteile an Belegrechten.



**Tabelle 46: Anteil der Einwohnerinnen und Einwohner mit einer 2. Staatsangehörigkeit eines ehem. „Ostblockstaates“ 2003 in den Stadtteilen der LH Hannover 2003  
Stadtteile mit den höchsten – niedrigsten Anteilen**

<b>Höchste Anteile (in Prozent)</b>		<b>Niedrigste Anteile (in Prozent)</b>	
Mühlenberg	19,4 %	Wülferode	0,1 %
Bemerode	11,5 %	Isernhagen-Süd	0,4 %
Mittelfeld	11,0 %	Waldheim	0,9 %
Sahlkamp	10,7 %	Waldhausen	0,9 %
Wettbergen	9,8 %	Linden-Nord	0,9 %
Vahrenheide	8,3 %	Zoo	1,0 %

Gegenüber 1998 erhöhte sich der Anteil der deutschen Einwohnerinnen und Einwohner mit einer zweiten Staatsangehörigkeit eines ehemaligen Ostblockstaates um 0,6 Prozentpunkte von 3,7 auf 4,3 Prozent.

Zunahmen von mehr als 1,0 Prozentpunkten gegenüber 1998 finden sich in den Stadtteilen, die auch 2003 die höchsten Anteile aufweisen.

**Tabelle 47: Entwicklung des Anteils der Einwohnerinnen und Einwohner mit einer 2. Staatsangehörigkeit eines ehem. „Ostblockstaates“ von 1998 bis 2003 in den Stadtteilen der LH Hannover 2003 –  
Stadtteile mit den höchsten – niedrigsten Veränderungen**

<b>Höchste Anteile (in Prozent) (in Prozentpunkten)</b>		<b>Niedrigste Anteile (in Prozent) (in Prozentpunkten)</b>	
Lahe	2,9 %	Calenberger Neustadt	-0,8 %
Bemerode	1,9 %	Wülferode	-0,4 %
Mittelfeld	1,9 %	Linden-Süd	-0,3 %
Marienwerder	1,9 %	Burg	0,0 %
Bornum	1,7 %	Herrenhausen	0,0 %
Misburg-Nord	1,4 %	Ricklingen	0,1 %

**Tabelle 48: Anteil der Einwohnerinnen und Einwohner mit einer 2. Staatsangehörigkeit eines ehem. „Ostblockstaates“ 1998 und 2003 sowie Veränderung des Anteils von 1998 bis 2003 in den Stadtteilen der LH Hannover**

Stadtteil	Prozent		Prozentpunkte
	2003	1998	1998 - 2003
01 Mitte	1,4	1,2	0,1
02 Calenberger Neustadt	1,6	2,4	-0,8
03 Nordstadt	1,3	1,1	0,3
04 Südstadt	1,0	0,6	0,4
05 Waldhausen	0,9	0,7	0,2
06 Waldheim	0,9	0,8	0,1
07 Bult	1,5	1,0	0,5
08 Zoo	1,0	0,5	0,5
09 Oststadt	1,4	1,3	0,2
10 List	2,0	1,7	0,3
11 Vahrenwald	3,2	2,6	0,6
12 Vahrenheide	8,3	7,0	1,3
13 Hainholz	5,0	4,4	0,6
14 Herrenhausen	4,8	4,7	0,0
15 Burg	3,9	3,9	0,0
16 Leinhausen	3,7	2,9	0,8
17 Ledeburg/Nordhafen	4,5	3,5	1,0
18 Stöcken	5,2	4,4	0,7
19 Marienwerder	7,9	6,1	1,9
21 Sahlkamp	10,7	9,7	0,9
22 Bothfeld	3,9	3,2	0,6
24 Lahe	5,4	2,5	2,9
25 Groß-Buchholz	7,5	7,2	0,3
26 Kleefeld	3,1	2,8	0,4
27 Heideviertel	3,6	3,5	0,1
28 Kirchrode	1,1	0,9	0,2
29 Döhren	2,1	1,7	0,4
30 Seelhorst	2,0	1,8	0,2
31 Wülfel	4,0	3,6	0,4
32 Mittelfeld	11,0	9,1	1,9
33 Linden-Nord	0,9	0,9	0,1
34 Linden-Mitte	1,1	1,0	0,1
35 Linden-Süd	2,0	2,2	-0,3
36 Limmer	1,6	1,3	0,3
37 Davenstedt	6,4	6,1	0,3
38 Badenstedt	5,1	4,8	0,2
39 Bornum	6,0	4,3	1,7
40 Ricklingen	2,0	1,9	0,1
41 Oberricklingen	2,6	1,8	0,8
42 Mühlberg	19,4	18,1	1,3
43 Wettbergen	9,8	8,9	0,9
44 Ahlem	5,7	4,8	0,8
45 Vinnhorst/Brink-Hafen	6,2	5,9	0,3
47 Bemerode	11,5	9,6	1,9
48 Isernhagen-Süd	0,4	0,2	0,2
50 Misburg-Nord	6,0	4,7	1,4
51 Misburg-Süd	4,4	3,8	0,6
52 Anderten	5,5	4,5	1,0
53 Wülferode	0,1	0,5	-0,4
<b>Stadt Hannover</b>	<b>4,3</b>	<b>3,7</b>	<b>0,6</b>

#### 4. Statistische Analysen

Nach der durchgeführten Analyse ausgewählter Indikatoren des Wohnungsmarktbeobachtungssystems (Kapitel 3) wurde im Rahmen der Auswertung abschließend geprüft,

- ob zwischen den einzelnen ausgewählten Indikatoren Zusammenhänge bestehen und
- ob sich die Indikatoren zu einem oder mehreren Faktoren bündeln lassen, mit denen sich die Stadtteile typisieren und beschreiben lassen.

Im Zentrum der durchgeführten Korrelationsanalyse stand die Frage, ob zwischen den einzelnen Indikatoren - insbesondere zwischen Indikatoren aus verschiedenen Beobachtungsfeldern - wechselseitige Zusammenhänge bestehen, d.h. es wird untersucht, wie groß die Wahrscheinlichkeit ist, dass sich in Stadtteilen mit einem hohen Anteil des Merkmals X auch hohe (bzw. bei einem negativen Zusammenhang geringe) Anteile des Merkmals Y finden. So wurden im Rahmen der Analyse z.B. die Fragen überprüft, ob ein Zusammenhang zwischen dem Anteil der Leerstände und den Anteilen jüngerer und älterer Menschen besteht, oder ob sich eine Wechselbeziehung zwischen dem Anteil der Leerstände und dem Anteil an Fortzügen aus dem Stadtteil finden lässt. In beiden Fällen wurden allerdings keine Zusammenhänge festgestellt.

Ziel der im Anschluss durchgeführten Faktorenanalyse war es, die umfangreichen Datenmengen zu strukturieren und unabhängige Einflussgrößen, Faktoren oder Dimensionen genannt, herzuleiten, mit denen die Stadtteile typisiert werden können. Durch statistische Verfahren wurden diejenigen Indikatoren, die untereinander starke Zusammenhänge aufwiesen, zu einem Faktor zusammengefasst; dabei wurden von allen Indikatoren nur diejenigen berücksichtigt, die eine errechnete Korrelation von mehr als 0,5 zu den ermittelten Faktoren aufwiesen. Nach Beendigung dieses Auswahlverfahrens blieben abschließend 18 hochkorrelierende Variablen übrig, die sich zu 2 Faktoren zusammenfassen ließen.



## 4.1 Korrelationsanalyse

Die im Rahmen der Korrelationsanalyse errechneten Korrelationskoeffizienten geben die Stärke des Zusammenhangs zwischen jeweils 2 Indikatoren an, die errechneten Ergebnisse liegen zwischen 1 und -1, wobei 1 einen absoluten positiven und -1 einen absoluten negativen Zusammenhang bezeichnet. Das Resultat der Korrelationsanalyse für die Indikatoren des Wohnungsmarktbeobachtungssystems auf der Ebene der Stadtteile zeigt Tabelle 5, wobei nur Zusammenhänge mit statistisch relevanten Korrelationskoeffizienten von  $\pm 0,75$  und mehr aufgeführt sind.

Nach Durchführung der Korrelationsanalyse lassen sich verschiedene Zusammenhänge auf der Ebene der Stadtteile feststellen. Die nachfolgend dargestellten Aussagen gelten dabei zwar als Tendenz für alle Stadtteile; dies heißt umgekehrt aber nicht, dass die festgestellten Zusammenhänge auch für jeden einzelnen Stadtteil zutreffen müssen.

- Der größte statistische Zusammenhang (0,93) besteht zwischen den Indikatoren „Anteil HLU-Empfängerinnen / –empfänger“ und dem „Arbeitslosenanteil“, d.h. in Stadtteilen mit einem hohen Anteil an HLU-Empfängerinnen / –Empfängern finden sich mit hoher Wahrscheinlichkeit auch hohe Arbeitslosenanteile.
- Auch zwischen dem Indikator Anteil „HLU-Empfängerinnen / –Empfänger“ und dem Indikator „Anteil ausgeübter Belegrechte“ (0,75) besteht ein Zusammenhang, d.h. in Stadtteilen, in denen viele HLU-Empfängerinnen / –Empfänger leben, findet sich wahrscheinlich auch ein hoher Anteil an Personen bzw. Haushalten, die in einer Sozialwohnung leben.
- Ein hoher Zusammenhang besteht auch zwischen dem Indikator „Ausländeranteil“ und den Indikatoren „Arbeitslosenanteil“ (0,88) und „Anteil HLU-Empfängerinnen / HLU-Empfänger“ (0,81): In Stadtteilen mit einem hohen Ausländeranteil ist die Wahrscheinlichkeit groß, dass sich dort auch hohe Anteile an Arbeitslosen und HLU-Empfängerinnen /HLU –Empfänger“ finden.
- Zwischen dem Indikator „Arbeitslosenanteil“ und dem Indikator „Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung“ besteht eine negative Korrelation von -0,79, d.h. in Stadtteilen mit einem hohen Arbeitslosenanteil finden sich mit hoher Wahrscheinlichkeit unterdurchschnittliche Wohnflächen je Wohnung (gegenüber dem gesamtstädtischen Durchschnittswert).

- Die Korrelation zwischen dem Indikator „Ausländeranteil“ und dem Indikator „Auszüge“ (Summe der Fortzüge nach außerhalb der Stadt sowie in andere Stadtteile sowie der Umzüge innerhalb des Stadtteils) liegt bei 0,77, was auf eine hohe Mobilität und/oder Fluktuation bei der ausländischen Bevölkerung hindeutet.
- Zwischen dem Indikator „Anteil 20 bis 29-Jährige“ und den Indikatoren „Anteil Fortzüge in einen anderen Stadtteil Hannovers“ (0,85), „Fortzüge in eine andere Stadt / Gemeinde außerhalb Hannovers“ (0,83) sowie „Zuzüge aus einer anderen Stadt / Gemeinde außerhalb Hannovers“ (0,80) zeigen sich stärkere Zusammenhänge, was als ein Beleg für die überdurchschnittliche Mobilität dieser Altersgruppe interpretiert werden kann.
- Die Korrelation zwischen dem „Anteil Alleinerziehender“ und dem „Anteil an Geschoßwohnungen“ liegt bei 0,79 (sowie -0,79 zum „Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern“), d.h. es besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass sich in Stadtteilen mit einem hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern auch ein hoher Anteil Alleinerziehender findet.
- Zuletzt finden sich größere statistische Zusammenhänge zwischen dem Indikator „Anteil Erwerbsfähiger“ (Anteil der erwerbsfähigen Einwohnerinnen und Einwohner (18 – 64 Jahre) an allen Einwohnerinnen und Einwohnern) und den Indikatoren „Auszüge“ sowie „Auszüge in eine Stadt / Gemeinde außerhalb Hannovers“.

Das Ergebnis der durchgeführten Korrelationsanalyse zeigt, dass sich eine eindeutige Determinierung von Wohnungsbestandsstrukturen mit der Bevölkerungs- und Sozialstruktur nicht feststellen lässt. Allein zwischen dem „Anteil ausgeübter Belegrechte“ und dem „Anteil HLU-Empfängerinnen / –empfänger“, der „Durchschnittlichen Wohnfläche“ und dem „Anteil Arbeitsloser“ sowie dem „Anteil Alleinerziehender“ und dem „Anteil Mehrfamilienhäuser“ bestehen höhere Korrelationen.

Dagegen lassen sich zwischen den Indikatoren des Beobachtungsfeldes Sozialstruktur verschiedene Beziehungen identifizieren, so zwischen den Indikatoren „Anteil HLU-Empfängerinnen / –empfänger“ und „Arbeitslosenanteil“, „Ausländeranteil“ und „Anteil Arbeitsloser“, sowie „Ausländeranteil“ und „Anteil HLU-Empfängerinnen / –empfänger“.

Auch zwischen wanderungsbezogenen und sozialstrukturellen Merkmalen lassen sich Korrelationen feststellen, so u.a. zwischen dem Indikator „Anteil 20-29-Jährige“ und den „Fortzügen nach außerhalb der Stadt“, den „Fortzügen in einen anderen Stadtteil“ sowie den „Zuzügen von außerhalb der Stadt“. An dieser Stelle sei nochmals darauf hingewiesen, dass diese Korrelationen dabei nicht zwangsläufig Ursachen-Wirkungs-Beziehungen beschreiben.

Zum Gesamtergebnis muss einschränkend angemerkt werden, dass qualitative Aspekte der Wohnungsbestände wie z.B. der Modernisierungsgrad der Wohnungen oder auch das Image der verschiedenen Quartiere, innerhalb der Datengrundlage nicht erfasst werden konnten. Zudem muss auch davon ausgegangen werden, dass gerade kleinräumig die Wirkungszusammenhänge am Wohnungsmarkt derart komplex sind, dass sich „einfache“ statistische Erklärungsmuster nicht finden lassen.

Insgesamt ist dieses Ergebnis für die Akteure am Wohnungsmarkt positiv zu bewerten, wäre es doch fatal, wenn z.B. bestimmte Wohnungsangebotsstrukturen eindeutige Bevölkerungs- und Sozialstrukturen zur Folge hätten und damit die Gefahr einer Stigmatisierung bestimmter Stadtteile verbunden wäre.

**Tabelle 49: Korrelation zwischen den Indikatoren des Wohnungsmarktbeobachtungssystems auf der Ebene der Stadtteile**

Indikator	Korrelationskoeffizient	Korrelation zu Indikator
Ausländeranteil	0,81 0,88 0,79 0,77	Anteil HLU Arbeitslosenanteil Anteil HLU 0 – 17 Anteil Auszüge
Anteil HLU	0,93 0,75	Arbeitslosenanteil Anteil ausg. Belegrechte
Arbeitslosenanteil	- 0,79	Wohnfläche je WHG
Anteil EW 20 – 29	0,92 0,83 0,85 0,80	Anteil Auszüge Anteil Fortzüge nach AUS Anteil Fortzüge nach INNEN Anteil Zuzüge von AUS
Anteil Alleinerziehende	- 0,79 0,79	Anteil EFH Anteil MFH
Anteil Erwerbsfähige	0,79 0,79	Anteil Auszüge Anteil Fortzüge nach AUS

## 4.2 Faktorenanalyse

Bei der Faktorenanalyse werden aus allen vorhandenen Indikatoren nur diejenigen ausgewählt, die über einen starken Zusammenhang untereinander verfügen. Die verbliebenen Indikatoren werden abschließend mittels statistischer Techniken gebündelt und geordnet und durch wenige Faktoren ersetzt. Ergebnis der Faktorenanalyse sind wenige voneinander unabhängige Faktoren, mit denen die Stadtteile typisiert werden können. Die Faktorwerte geben dabei an, wie gut der Stadtteil durch den Faktor beschrieben werden kann.

Eine hohe Erklärungskraft hat die Faktorenanalyse, wenn die Faktoren einen großen Anteil der Informationen der Einzelvariablen auf sich vereinen können. Im Rahmen der Auswertungen blieben abschließend 18 hochkorrelierende Indikatoren übrig, die sich zwei unterschiedlichen Faktoren zuordnen ließen. Die beiden ermittelten Faktoren haben insgesamt eine Erklärungskraft von 71,1 Prozent (Faktor 1: 45,1 Prozent. Faktor 2: 22,6 Prozent) und können damit die eingeflossenen Indikatoren sehr gut abbilden. Tabelle 50 zeigt die Zusammenhänge zwischen den Einzelindikatoren und den ermittelten Faktoren.

**Tabelle 50: Ergebnis der Faktorenanalyse (Faktorwerte)**

	Faktoren	
	1	2
Bevölkerung 20 - 29	0,927	
Fortz. in anderen Stadtteil	0,897	
Fortz. nach außerhalb	0,882	
Zuz. von außerhalb	0,859	
1- und 2-Zimmer-Whg	0,812	
Alleinerziehende	0,775	
Mehrfamilienhäuser	0,753	
Zuz. aus and. Stadtteil	0,716	
Baualtersklasse bis 1948	0,682	
Bevölkerung 0 - 17	-0,591	
Bevölkerung 60 u. älter	-0,544	
HLU		0,933
Wohnfläche je Einwohner		-0,838
Arbeitslose		0,838
Ausgeübte Belegrechte		0,82
Ausländer 2. Nat. Ost		0,775
Ausländer		0,687
Umzüge		0,645



### **Faktor 1 „Junge urbane Lebensformen“ (Faktor 1)**

Der Faktor 1, der sich mit „Junge urbane Lebensformen“ beschreiben lässt, umfasst die nachfolgenden Indikatoren, wobei die beiden letztgenannten Indikatoren eine negative Korrelation zum Faktor aufweisen:

- Bevölkerung im Alter von 20 – 29 Jahren
- Fortzüge in einen anderen Stadtteil der Stadt Hannover
- Fortzüge in eine Stadt / Gemeinde außerhalb Hannovers
- Zuzüge aus einer Stadt / Gemeinde außerhalb Hannovers
- Zuzüge aus einen anderen Stadtteil der Stadt Hannover
- Alleinerziehende
- 1- und 2-Zimmer-Wohnungen
- Mehrfamilienhäuser
- Wohnungen der Baualtersklasse bis 1948
- Bevölkerung im Alter 0 – 17 (negativer Zusammenhang)
- Bevölkerung im Alter von 60 Jahren und älter (negativer Zusammenhang)

Stadtteile mit einem hohen Faktorwert zum Faktor „Junge urbane Lebensformen“ können charakterisiert werden durch einen hohen Anteil – meist kinderloser - jüngerer Menschen im Alter zwischen 20 und 29 Jahren und zugleich einem niedrigen Anteil älterer Menschen im Alter von 60 Jahren und älter. Die Einwohnerinnen und Einwohner, die in Stadtteilen mit einer hohen Ausprägung des Faktors „Junge urbane Lebensformen“ leben, sind hoch mobil - wobei Zu- und Fortzüge gleichermaßen auf andere Stadtteile als auch auf Städte / Gemeinden außerhalb Hannovers entfallen – und wohnen bevorzugt in kleinen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die überwiegend vor 1948 entstanden. Zusammenfassend können diese Stadtteile auch als „biografische Durchlaufstationen“ für die stark vertretene Gruppe der Unter-30-Jährigen verstanden werden.

Die Stadtteile mit den höchsten Werten des Faktors „Junge Urbane Lebensformen“, d.h. die Stadtteile, die durch den Faktor am besten beschrieben werden können, liegen fast ausnahmslos westlich der Innenstadt, daneben finden sich aber auch in der Oststadt und in Hainholz hohe Faktorwerte. Stadtteile, die zur zweithöchsten Kategorie zu rechnen sind, finden sich ringförmig angeordnet östlich der Innenstadt. Dagegen liegen die Stadtteile mit den niedrigen Faktorwerten durchgängig am Stadtrand. Hier wird die Situation vor Ort durch andere Merkmale bestimmt, als der Faktor „Junge Urbane Lebensformen“ sie abbildet.



**Tabelle 51: Faktorwerte des Faktors „Junge Urbane Lebensformen“  
Stadtteile mit den höchsten – niedrigsten Faktorwerten**

<b>Höchste Faktorwerte</b>		<b>Niedrigste Faktorwerte</b>	
Mitte	2,74	Wettbergen	-1,42
Calenberger Neustadt	1,99	Heideviertel	1,24
Linden-Mitte	1,57	Wülferode	-1,23
Nordstadt	1,56	Davenstedt	-1,16
Linden-Süd	1,44	Mühlenberg	-1,14
Oststadt	1,36	Sahlkamp	-1,12

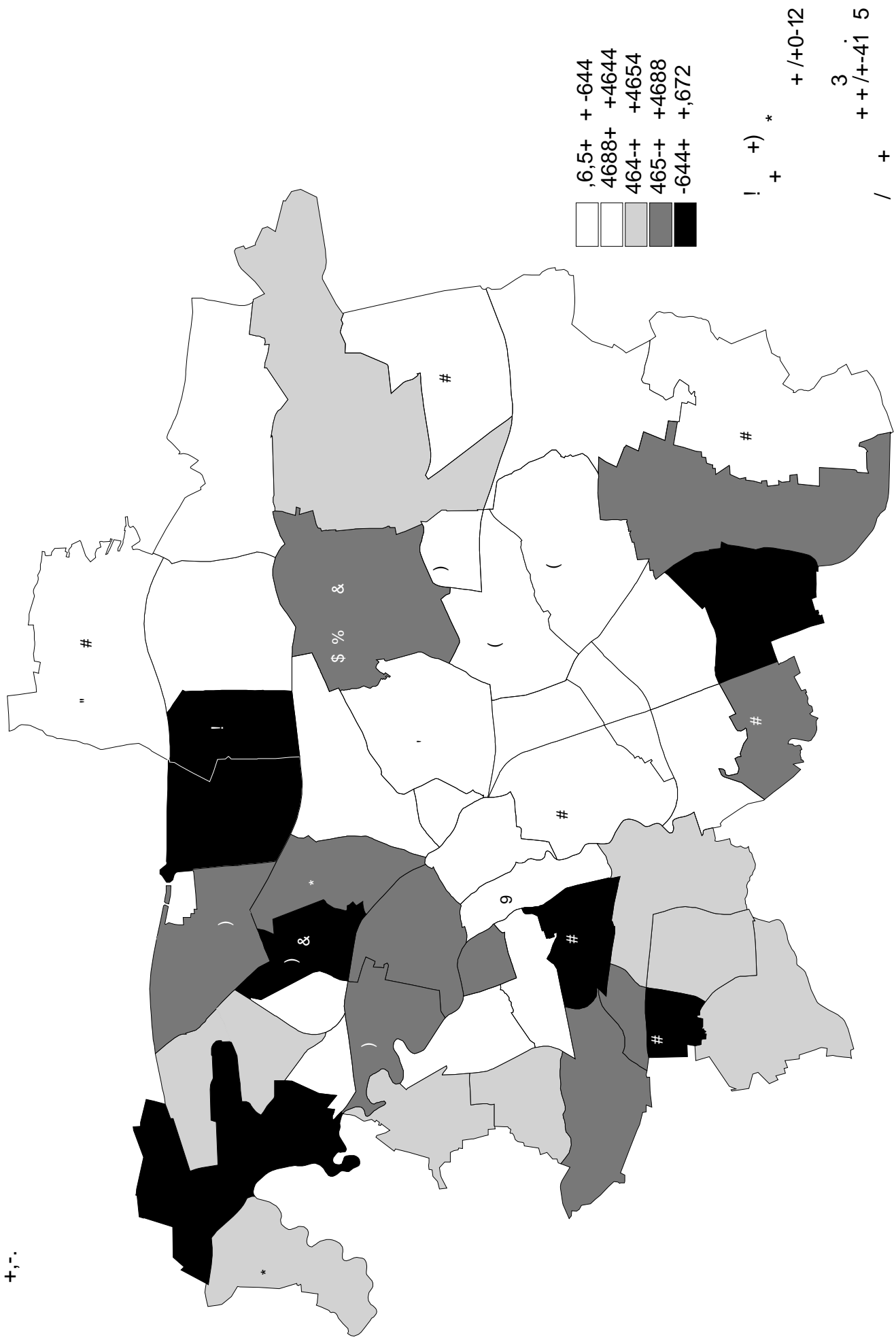
### **Faktor 2 „Soziale Lage“ (Faktor 2)**

Der Faktor 2, der mit „Soziale Lage“ bezeichnet werden kann, gibt Hinweise auf das innerhalb der Stadt unterschiedlich vorhandene Wohlstand- bzw. Armutsniveau. Hohe Faktorwerte deuten hier auf soziale Problem- oder Armutslagen hin. Der Faktor „Soziale Lage“ weist starke Zusammenhänge zu folgenden Indikatoren auf:

- Hilfe zum Lebensunterhalt
- Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner (negativer Zusammenhang)
- Arbeitslose
- Zahl ausgeübter Belegrechte
- Ausländer mit einer 2. Nationalität eines ehem. Ostblockstaates
- Ausländer
- Umzüge (innerhalb des Stadtteils)

Stadtteile mit hohen Werten bei Faktor „Soziale Lage“ weisen eine hohe Sozialhilfe- und Arbeitslosenquote auf und in ihnen finden sich hohe Anteile ausländischer Einwohnerinnen und Einwohner sowie ausländischer Einwohnerinnen und Einwohner mit einer 2. Nationalität eines ehem. Ostblockstaates. Die Wohnverhältnisse sind häufig geprägt durch unterdurchschnittliche Wohnflächen je Einwohner und eine hohe Zahl an (ausgeübten) Belegrechten. Zudem ziehen die Personen/Haushalte häufig innerhalb des Stadtteils um.

+,.



'6,5+ + -644  
4688+ +4644  
464+- +4654  
465-- +4688  
-644+ +,672

!  
+ )  
\*  
+ /+0-12  
3  
++ /+-41 5  
/ +

Zu den Stadtteilen mit den höchsten Werten des Faktors „Soziale Lage“ gehören mit Vahrenheide, Mittelfeld und Hainholz auch die Stadtteile, die im Rahmen des Programms "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt" gefördert werden, um der sich verschärfenden sozialen und räumlichen Spaltung innerhalb der Städte gegenzusteuern. Den deutlich höchsten Faktorwert weist allerdings der Stadtteil Mühlenberg auf. Daneben weisen auch die Stadtteile Linden-Süd, Stöcken und Sahlkamp hohe Faktorwerte auf.

Stadtteile mit sehr geringen Faktorwerten – und damit finden sich östlich der Innenstadt (Zoo, Bult, Waldheim, Waldhausen, Seelhorst, Kirchrode) sowie am Stadtrand (Isernhagen-Süd, Lahe, Wülferode).

**Tabelle 52: Faktorwerte des Faktors „Soziale Lage“  
Stadtteile mit den höchsten – niedrigsten Faktorwerten**

<b>Höchste Faktorwerte</b>		<b>Niedrigste Faktorwerte</b>	
Mühlenberg	2,45	Isernhagen-Süd	-2,23
Vahrenheide	2,03	Wülferode	-1,75
Mittelfeld	1,69	Waldhausen	-1,72
Hainholz	1,37	Waldheim	-1,57
Linden-Süd	1,32	Zoo	-1,55
Stöcken	1,29	Kirchrode	-1,40

**Tabelle 53: Faktorwerte der Faktoren „Junge Urbane Lebensformen“ sowie „Soziale Lage,, in den Stadtteilen der LH Hannover 2003**

Stadtteil	Junge urbane Lebensformen	Soziale Lage
	Faktorwert	Faktorwert
01 Mitte	2,74	-0,42
02 Calenberger Neustadt	1,99	-0,26
03 Nordstadt	1,56	0,32
04 Südstadt	0,50	-0,65
05 Waldhausen	0,06	-1,72
06 Waldheim	-0,81	-1,57
07 Bult	0,92	-1,15
08 Zoo	0,44	-1,55
09 Oststadt	1,36	-0,88
10 List	0,54	-0,50
11 Vahrenwald	0,56	0,34
12 Vahrenheide	-0,53	2,03
13 Hainholz	1,13	1,37
14 Herrenhausen	1,11	0,99
15 Burg	-0,10	-0,16
16 Leinhausen	-0,27	-0,04
17 Ledeburg/Nordhafen	-0,28	0,20
18 Stöcken	0,10	1,29
19 Marienwerder	-0,95	0,20
21 Sahlkamp	-1,12	1,29
22 Bothfeld	-1,12	-0,55
24 Lahe	-0,77	-1,06
25 Groß-Buchholz	-0,57	0,53
26 Kleefeld	0,51	-0,11
27 Heideviertel	-1,24	-0,44
28 Kirchrode	-0,61	-1,40
29 Döhren	0,14	-0,36
30 Seelhorst	-0,70	-1,20
31 Wülfel	0,60	0,39
32 Mittelfeld	-1,07	1,69
33 Linden-Nord	1,12	0,71
34 Linden-Mitte	1,57	-0,15
35 Linden-Süd	1,44	1,32
36 Limmer	1,36	-0,01
37 Davenstedt	-1,16	0,21
38 Badenstedt	-0,35	0,47
39 Bornum	-0,39	0,60
40 Ricklingen	0,77	0,18
41 Oberricklingen	-0,21	0,01
42 Mühlenberg	-1,14	2,45
43 Wettbergen	-1,42	0,24
44 Ahlem	-0,49	0,29
45 Vinnhorst/Brink-Hafen	-0,76	0,47
47 Bemerode	-0,81	0,81
48 Isernhagen-Süd	-0,81	-2,23
50 Misburg-Nord	-0,86	0,09
51 Misburg-Süd	0,04	-0,27
52 Anderten	-0,79	-0,06
53 Wülferode	-1,23	-1,75
<b>Stadt Hannover</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Tabellenverzeichnis

<b>Tabelle 1:</b>	<b>Indikatoren im Beobachtungsfeld Gebäude / Wohnungen</b>	<b>7</b>
<b>Tabelle 2:</b>	<b>Indikatoren im Beobachtungsfeld Bevölkerung / Haushalte</b>	<b>8</b>
<b>Tabelle 3:</b>	<b>Indikatoren im Beobachtungsfeld Wanderungen</b>	<b>8</b>
<b>Tabelle 4:</b>	<b>Indikatoren im Beobachtungsfeld Sozialstruktur</b>	<b>9</b>
<b>Tabelle 5:</b>	<b>Fertiggestellte Wohnungen in der Landeshauptstadt Hannover 1991 bis 2003</b>	<b>13</b>
<b>Tabelle 6:</b>	<b>Veränderung der Zahl aller Wohnungen in der LH Hannover 1999 bis 2003 - Stadtteile mit den höchsten – geringsten Veränderungen</b>	<b>15</b>
<b>Tabelle 7:</b>	<b>Veränderung der Zahl aller Wohnungen in den Stadtteilen der LH Hannover 1999 bis 2003</b>	<b>16</b>
<b>Tabelle 8:</b>	<b>Anteil der von 1949 bis 1968 errichteten Wohnungen in den Stadtteilen der LH Hannover 2002</b>	<b>17</b>
<b>Tabelle 9:</b>	<b>Anteil der von 1969 bis 1986 errichteten Wohnungen in den Stadtteilen der LH Hannover 2002</b>	<b>19</b>
<b>Tabelle 10:</b>	<b>Anteil der Wohnungen der Baualtersklassen 1949 bis 1968 sowie 1969 bis 1986 in den Stadtteilen der LH Hannover 2002</b>	<b>21</b>
<b>Tabelle 11:</b>	<b>Wohnungsleerstände in den Stadtteilen der LH Hannover im März 2004 Stadtteile mit den höchsten – niedrigsten Anteilen / Werten</b>	<b>25</b>
<b>Tabelle 12:</b>	<b>Entwicklung der Wohnungsleerstände in den Stadtteilen der LH Hannover von 2001 bis 2004 Stadtteile mit den höchsten – geringsten Veränderungen</b>	<b>27</b>
<b>Tabelle 13 :</b>	<b>Wohnungs-Leerstände in den Stadtteilen der LHH 2001 und 2004</b>	<b>28</b>
<b>Tabelle 14:</b>	<b>Anteil Belegrechts-Wohnungen (ausgeübte Belegrechte) in den Stadtteilen der LH Hannover 2002 Stadtteile mit den höchsten – niedrigsten Anteilen</b>	<b>29</b>

<b>Tabelle 15:</b>	<b>Entwicklung der Zahl der Belegrechts-Wohnungen (ausgeübte Belegrechte) in den Stadtteilen der LH Hannover 1999 bis 2002 Stadtteile mit den höchsten – geringsten Veränderungen</b>	<b>31</b>
<b>Tabelle 16:</b>	<b>Belegrechte in den Stadtteilen der LHH 1999 und 2002</b>	<b>32</b>
<b>Tabelle 17 :</b>	<b>Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner in den Stadtteilen der LH Hannover 2003 (in qm) Stadtteile mit den höchsten – geringsten Werten</b>	<b>33</b>
<b>Tabelle 18:</b>	<b>Anteil von Ein- und Zweizimmerwohnungen in den Stadtteilen der LH Hannover 2003 (ohne Küchen) Stadtteile mit den höchsten – niedrigsten Anteilen Werten</b>	<b>37</b>
<b>Tabelle 19:</b>	<b>Anteil der Wohnungen mit 1 und 2, 3 sowie 4 und mehr Räumen (ohne Küchen) in den Stadtteilen der LHH 2003</b>	<b>38</b>
<b>Tabelle 20:</b>	<b>Anteil von Vier- und Mehr-Zimmerwohnungen in den Stadtteilen der LH Hannover 2003 (ohne Küchen) Stadtteile mit den höchsten – niedrigsten Anteilen</b>	<b>39</b>
<b>Tabelle 21:</b>	<b>Entwicklung der Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner (am Ort der Hauptwohnung) in den Stadtteilen der LH Hannover von 1998 bis 2003 - Stadtteile mit den höchsten – geringsten Veränderungen</b>	<b>43</b>
<b>Tabelle 22 :</b>	<b>Entwicklung der Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung) von 1998 bis 2003 in den Stadtteilen der LHH 2002</b>	<b>45</b>
<b>Tabelle 23:</b>	<b>Anteil der 0 – 17-jährigen Einwohnerinnen und Einwohner an allen Einwohnerinnen und Einwohnern in den Stadtteilen der LH Hannover 2003 - Stadtteile mit den höchsten – niedrigsten Anteilen</b>	<b>47</b>
<b>Tabelle 24:</b>	<b>Entwicklung der Zahl der 0 – 17-jährigen Einwohnerinnen und Einwohner von 1998 bis 2003 in den Stadtteilen der LH Hannover 2003 - Stadtteile mit den höchsten – niedrigsten Veränderungen</b>	<b>49</b>

<b>Tabelle 25:</b>	<b>Anteil der 20 – 29-jährigen Einwohnerinnen und Einwohner an allen Einwohnerinnen und Einwohnern in den Stadtteilen der LH Hannover 2003 - Stadtteile mit den höchsten – niedrigsten Anteilen</b>	<b>51</b>
<b>Tabelle 26:</b>	<b>Entwicklung der Zahl der 20 – 29-jährigen Einwohnerinnen und Einwohner von 1998 bis 2003 in den Stadtteilen der LH Hannover 2003 - Stadtteile mit den höchsten – niedrigsten Veränderungen</b>	<b>52</b>
<b>Tabelle 27:</b>	<b>Anteil der über 59 -jährigen Einwohnerinnen und Einwohner an allen Einwohnerinnen und Einwohnern in den Stadtteilen der LH Hannover 2003 - Stadtteile mit den höchsten – niedrigsten Anteilen</b>	<b>53</b>
<b>Tabelle 28:</b>	<b>Entwicklung der Zahl der über-59-jährigen Einwohnerinnen und Einwohner von 1998 bis 2003 in den Stadtteilen der LH Hannover 2003 - Stadtteile mit den höchsten – niedrigsten Veränderungen</b>	<b>53</b>
<b>Tabelle 29:</b>	<b>Anteile ausgewählter Altersgruppen an allen Einwohnerinnen und Einwohnern in den Stadtteilen der LHH 2003</b>	<b>55</b>
<b>Tabelle 30:</b>	<b>Entwicklung der Anteile ausgewählter Altersgruppen an allen Einwohnerinnen und Einwohnern von 1998 bis 2003 in den Stadtteilen der LHH</b>	<b>56</b>
<b>Tabelle 31 :</b>	<b>Anteil der Fortzüge (in eine andere Stadt / Gemeinde außerhalb der Stadt Hannover sowie in einen anderen Stadtteil Hannovers) an allen Einwohnerinnen und Einwohnern (Vorjahr) im Jahr 2003 Stadtteile mit den höchsten – niedrigsten Anteilen</b>	<b>59</b>
<b>Tabelle 32:</b>	<b>Anteil der Fortzüge an allen Einwohnerinnen und Einwohnern 1999 und 2003 in den Stadtteilen der LHH</b>	<b>60</b>
<b>Tabelle 33:</b>	<b>Anteil der Zuzüge (aus einer anderen Stadt / Gemeinde außerhalb der Stadt Hannover sowie aus einem anderen Stadtteil Hannovers) an allen Einwohnerinnen und Einwohnern (Vorjahr) im Jahr 2003 Stadtteile mit den höchsten – niedrigsten Anteilen</b>	<b>61</b>

<b>Tabelle 34:</b>	<b>Anteil der Zuzüge an allen Einwohnerinnen und Einwohnern 1999 und 2003 in den Stadtteilen der LHH</b>	<b>64</b>
<b>Tabelle 35:</b>	<b>Wanderungssalden je 1.000 Einwohner in den Stadtteilen der LH Hannover 2001 bis 2003 - Stadtteile mit den höchsten – niedrigsten Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner</b>	<b>65</b>
<b>Tabelle 36:</b>	<b>Wanderungssalden der Jahre 2001, 2002 und 2003 sowie Wanderungssaldo 2001 bis 2003 je 1.000 Einwohner in den Stadtteilen der LH Hannover</b>	<b>66</b>
<b>Tabelle 37:</b>	<b>Anteil HLU-Empfängerinnen und –Empfänger an allen Einwohnerinnen und Einwohnern in den Stadtteilen der LH Hannover 2003 Stadtteile mit den höchsten – niedrigsten Anteilen</b>	<b>71</b>
<b>Tabelle 38:</b>	<b>Entwicklung des Anteils der HLU-Empfängerinnen und –Empfänger an allen Einwohnerinnen und Einwohnern von 1998 bis 2003 in den Stadtteilen der LH Hannover 2003 Stadtteile mit den höchsten – niedrigsten Veränderungen</b>	<b>73</b>
<b>Tabelle 39:</b>	<b>Sozialhilfequoten 1998 und 2003 sowie Veränderung der Sozialhilfequote von 1998 bis 2003 in den Stadtteilen der LH Hannover</b>	<b>74</b>
<b>Tabelle 40:</b>	<b>Arbeitslosenanteile (30.6) in den Stadtteilen der LH Hannover 2003 Stadtteile mit den höchsten – niedrigsten Anteilen</b>	<b>75</b>
<b>Tabelle 41:</b>	<b>Entwicklung der Arbeitslosenanteile von 1998 bis 2003 in den Stadtteilen der LH Hannover 2003 Stadtteile mit den höchsten – niedrigsten Veränderungen</b>	<b>77</b>
<b>Tabelle 42:</b>	<b>Arbeitslosenquoten 1998 und 2003 sowie Veränderung der Arbeitslosenquote von 1998 bis 2003 in den Stadtteilen der LH Hannover</b>	<b>78</b>
<b>Tabelle 43:</b>	<b>Anteil der ausländischen Einwohnerinnen und Einwohner in den Stadtteilen der LH Hannover 2003 Stadtteile mit den höchsten – niedrigsten Anteilen</b>	<b>79</b>

<b>Tabelle 44:</b>	<b>Entwicklung des Anteils der ausländischen Einwohnerinnen und Einwohner von 1998 bis 2003 in den Stadtteilen der LH Hannover 2003 - Stadtteile mit den höchsten – niedrigsten Veränderungen</b>	<b>81</b>
<b>Tabelle 45:</b>	<b>Anteil der ausländischen Einwohnerinnen und Einwohner 1998 und 2003 sowie Veränderung des Anteils ausländischer Einwohnerinnen und Einwohner von 1998 bis 2003 in den Stadtteilen der LH Hannover</b>	<b>82</b>
<b>Tabelle 46:</b>	<b>Anteil der Einwohnerinnen und Einwohner mit einer 2. Staatsangehörigkeit eines ehem. „Ostblockstaates“ 2003 in den Stadtteilen der LH Hannover - 2003 Stadtteile mit den höchsten – niedrigsten Anteilen</b>	<b>83</b>
<b>Tabelle 47:</b>	<b>Entwicklung des Anteils der Einwohnerinnen und Einwohner mit einer 2. Staatsangehörigkeit eines ehem. „Ostblockstaates“ von 1998 bis 2003 in den Stadtteilen der LH Hannover 2003 Stadtteile mit den höchsten – niedrigsten Veränderungen</b>	<b>85</b>
<b>Tabelle 48:</b>	<b>Anteil der Einwohnerinnen und Einwohner mit einer 2. Staatsangehörigkeit eines ehem. „Ostblockstaates“ 1998 und 2003 sowie Veränderung des Anteils von 1998 bis 2003 in den Stadtteilen der LH Hannover</b>	<b>86</b>
<b>Tabelle 49:</b>	<b>Korrelation zwischen den Indikatoren des Wohnungsmarktbeobachtungssystems auf der Ebene der Stadtteile</b>	<b>92</b>
<b>Tabelle 50:</b>	<b>Ergebnis der Faktorenanalyse (Faktorwerte)</b>	<b>93</b>
<b>Tabelle 51:</b>	<b>Faktorwerte des Faktors „Junge Urbane Lebensformen“ Stadtteile mit den höchsten – niedrigsten Faktorwerten</b>	<b>97</b>
<b>Tabelle 52:</b>	<b>Faktorwerte des Faktors „Soziale Lage“ Stadtteile mit den höchsten – niedrigsten Faktorwerten</b>	<b>99</b>
<b>Tabelle 53:</b>	<b>Faktorwerte der Faktoren „Junge Urbane Lebensformen“ sowie „Soziale Lage,, in den Stadtteilen der LH Hannover 2003</b>	<b>100</b>



## Abbildungsverzeichnis

<b>Abbildung 1:</b>	<b>Veränderung der Zahl aller Wohnungen (Saldo) in den Stadtteilen der LH Hannover 1999 bis 2003</b>	<b>14</b>
<b>Abbildung 2:</b>	<b>Anteil der von 1949 bis 1968 errichteten Wohnungen an allen Wohnungen in den Stadtteilen der LH Hannover 2002</b>	<b>18</b>
<b>Abbildung 3:</b>	<b>Anteil der von 1969 bis 1986 errichteten Wohnungen an allen Wohnungen in den Stadtteilen der LH Hannover 2002</b>	<b>20</b>
<b>Abbildung 4:</b>	<b>Wohnungsleerstände in den Stadtteilen der Landeshauptstadt Hannover im März 2004</b>	<b>24</b>
<b>Abbildung 5:</b>	<b>Anteil der Belegrechtswohnungen (ausgeübte Belegrechte) am Wohnungsbestand in den Stadtteilen der LH Hannover 2002</b>	<b>30</b>
<b>Abbildung 6:</b>	<b>Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner in den Stadtteilen der LH Hannover 2003</b>	<b>34</b>
<b>Abbildung 7:</b>	<b>Anteil kleiner Wohnungen ( 1 bis 2 Räume) an allen Wohnungen in den Stadtteilen der LH Hannover 2003</b>	<b>36</b>
<b>Abbildung 8:</b>	<b>Anteil großer Wohnungen ( 5 und mehr Räume) an allen Wohnungen in den Stadtteilen der LH Hannover 2003</b>	<b>40</b>
<b>Abbildung 9:</b>	<b>Entwicklung der Bevölkerung (HW) in den Stadtteilen der LH Hannover 1998 bis 2003</b>	<b>44</b>
<b>Abbildung 10:</b>	<b>Anteil der unter 18-Jährigen an der Bevölkerung (HW) in den Stadtteilen der LH Hannover 2003</b>	<b>48</b>
<b>Abbildung 11:</b>	<b>Anteil der 20 bis 29-Jährigen an der Bevölkerung (HW) in den Stadtteilen der LH Hannover 2003</b>	<b>50</b>

<b>Abbildung 12:</b>	<b>Anteil der über 59--Jährigen an der Bevölkerung (HW) in den Stadtteilen der LH Hannover 2003</b>	<b>54</b>
<b>Abbildung 13:</b>	<b>Anteil der Fortzüge 2003 an allen Einwohnerinnen und Einwohnern (Vorjahr) in den Stadtteilen der LH Hannover 2003</b>	<b>58</b>
<b>Abbildung 14:</b>	<b>Anteil der Zuzüge 2003 an allen Einwohnerinnen und Einwohnern (Vorjahr) in den Stadtteilen der LH Hannover 2003</b>	<b>62</b>
<b>Abbildung 15:</b>	<b>Wanderungssalden der Jahre 2001 bis 2003 je 1.000 Einwohnerinnen/ Einwohner in den Stadtteilen der LH Hannover</b>	<b>68</b>
<b>Abbildung 16:</b>	<b>Anteil der HLU-Empfängerinnen und –Empfänger in den Stadtteilen der LH Hannover 2003</b>	<b>72</b>
<b>Abbildung 17:</b>	<b>Anteil der Arbeitslosen in den Stadtteilen der LH Hannover 2003</b>	<b>76</b>
<b>Abbildung 18:</b>	<b>Anteil der ausländischen Einwohnerinnen und Einwohner in den Stadtteilen der LH Hannover 2003</b>	<b>80</b>
<b>Abbildung 19:</b>	<b>Anteil der deutschen Einwohnerinnen und Einwohner mit einer zweiten Nationalität eines der ehemaligen Ostblockstaaten in den Stadtteilen der LH Hannover 2003</b>	<b>84</b>
<b>Abbildung 20:</b>	<b>Ausprägung des Faktors „Junge urbane Lebensformen“ in den Stadtteilen der LH Hannover</b>	<b>96</b>
<b>Abbildung 21:</b>	<b>Ausprägung des Faktors „Soziale Lage“ in den Stadtteilen der LH Hannover</b>	<b>98</b>

## Schriften zur Stadtentwicklung

### Band 1 bis 76 vergriffen

- Heft 77.1 Repräsentativerhebung 1996  
Erste Ergebnisse mit Vergleichsdaten aus früheren Erhebungen  
Hannover März 1997
- Heft 77.2 Repräsentativerhebung 1996  
Blickpunkt Innenstadt  
Hannover April 1997
- Heft 77.3 Repräsentativerhebung 1996  
Kontakte und Zufriedenheit der Bürgerinnen und Bürger mit städtischen  
Dienststellen  
Hannover Juni 1997
- Heft 77.4 Repräsentativerhebung 1996  
Persönliche Einschätzungen und objektive Merkmale zur Lebenssituation der  
Bewohnerinnen und Bewohner  
Hannover April 1998
- Band 78 Hannovers Innenstadt im Urteil der Bürgerinnen und Bürger  
Ergebnisse einer Sondererhebung im Sommer 1997  
Hannover September 1997
- Band 79 Untersuchungsbericht:  
Sicherheit und Prävention von Kriminalität und Gewalt in Hannover  
Rahmenbedingungen, Handlungsansätze und –möglichkeiten kommunalen  
Handelns  
Hannover Juli 1998                    - vergriffen -
- Heft 80.1 Dialog zur Stadtentwicklung                    Leitthema: Demokratische Teilhabe  
Ergebnisse von Expertenworkshops und Bürgergesprächen  
Hannover Juni 1999
- Heft 80.2 Dialog zur Stadtentwicklung                    Leitthema: Demokratische Teilhabe  
Vorstellung und Diskussion des Konzeptentwurfs  
Hannover September 1999
- Heft 80.3 Dialog zur Stadtentwicklung                    Leitthema: Ausgleich statt Spaltung  
Hannover September 1999
- Heft 80.4 Dialog zur Stadtentwicklung                    Leitthema: Nachhaltigkeit  
Hannover September 1999
- Heft 80.5 Dialog zur Stadtentwicklung                    Leitthema: Starker Standort  
Hannover September 1999

- Heft 80.6 Dialog zur Stadtentwicklung Leitthema: Urbane Lebensqualität  
Ein Manifest für die Öffentlichen Räume in Hannover  
Hannover September 1999
- Heft 80.7 Dialog zur Stadtentwicklung Zukunft Hannover  
Handlungsprogramm zur Stadtentwicklung 2001-2005 - Entwurf -  
Hannover Mai 2000
- Heft 80.8 Dialog zur Stadtentwicklung Leitthema: Ausgleich statt Spaltung  
Konfliktschlichtung als Beitrag zur Gewaltprävention  
Hannover Juni 2001
- Heft 80.9 Dialog zur Stadtentwicklung Leitthema Demokratische Teilhabe  
Kurzberichte 1 - Lokale Demokratie und Schule, Planspiel Kommunalpolitik mit  
der Goetheschule und dem Stadtbezirksrat Herrenhausen/Stöcken  
Hannover Januar 2001
- Heft 80.10 Dialog zur Stadtentwicklung Leitthema Demokratische Teilhabe  
Kurzberichte 2 - Lokale Demokratie und Schule, Zukunftswerkstatt an der  
Integrierten Gesamtschule Vahrenheide/Sahlkamp zum Thema: Schule als  
sozialer Lebensraum und als Ort demokratischen Lernens  
Hannover Februar 2001
- Heft 80.11 Dialog zur Stadtentwicklung Leitthema Demokratische Teilhabe  
Kurzberichte 3 - Lokale Demokratie und Schule, Erste Wahl mit 16 –  
Schülerinnen und Schüler fit machen für die Kommunalwahl  
Hannover Januar 2002
- Heft 80.12 Dialog zur Stadtentwicklung Leitthema Demokratische Teilhabe  
Zukunftskonferenz „Sahlkamp 2010“ - Wir bauen gemeinsam an unserer  
Zukunft, Dokumentation  
Hannover Dezember 2002
- Band 81 Wohnungspolitischer Handlungsrahmen 2010  
Dokumentation einer Fachtagung der LHH am 14.12.1998  
Hannover Juli 1999
- Band 82 Lagebericht zur Stadtentwicklung 1999  
Hannover November 1999
- Band 83 Die Landeshauptstadt Hannover  
auf dem Weg in die Informationsgesellschaft  
Hannover April 2000 - **vergriffen** -
- Band 84 Repräsentativerhebung 1999  
Gesamtergebnis und Vergleichsdaten aus früheren Erhebungen  
Hannover Mai 2000 - vergriffen -
- Heft 84.1 Repräsentativerhebung 1999  
Sonderauswertung zum Thema Innenstadt  
Hannover November 2000 - **vergriffen**

- Band 85 Lagebericht zur Stadtentwicklung 2001  
Hannover November 2001
- Band 86 Wanderungsbefragung 2001  
Wanderungen zwischen Stadt und Landkreis Hannover  
Hannover Dezember 2001
- Band 87 Wohnungsmarkt 2001  
Eine Analyse der Wohnungsmarktsituation in der Landeshauptstadt Hannover  
Untersuchung im Rahmen der Entwicklung eines Wohnungsmarkt-  
beobachtungssystems  
Hannover Februar 2002
- Band 88 Dokumentation zu Fachtagung Fundraising  
Hannover März 2002
- Band 89 Wanderungsbefragung 2001 -  
Hannover und andere Großstädte aus der Sicht von Zu- und Fortgezogenen  
Hannover August 2002
- Band 90 Repräsentativerhebung 2002  
Erste Ergebnisse mit Vergleichsdaten aus früheren Erhebungen  
Hannover November 2002
- Heft 90.1 Repräsentativerhebung 2002  
Sonderauswertung zum Thema Lebensbedingungen und persönliche  
Lebensqualität im Wohnquartier  
Hannover, März 2003
- Band 91 Lagebericht zur Stadtentwicklung 2002  
Hannover Dezember 2002
- Band 92 Einwohnerentwicklung 2000 bis 2010  
Prognosen für die Region, die Landeshauptstadt Hannover und die Städte und  
Gemeinden des Umlandes  
Hannover Dezember 2002 - vergriffen-
- Band 93 Lagebericht zur Stadtentwicklung 2003  
Hannover März 2004
- Band 94 Lagebericht zur Stadtentwicklung 2004  
Hannover Juni 2005
- Band 95 Kleinräumige Analyse des Wohnungsmarktes der Landeshauptstadt Hannover  
Hannover Juni 2005

