

Eckart Güldenbergs, Reinhard Preis

Soziale Segregation und kommunale Aufwertungsstrategien

am Beispiel Hannovers

Nahezu alle bundesdeutschen Großstädte beklagen seit einigen Jahren lautstark die „Stadtflucht“, die neben der „Erosion des geistigen und gesellschaftlichen Führungspotentials in den Städten“¹ ihre Funktion als „Kristallisationspunkte der Gesellschaft und Motor des zivilisatorischen Fortschritts“² bedroht. Gleichzeitig werden im innerstädtischen Bereich „gefährdete Gebiete“ ausgemacht, die angeblich zu Slums herabzusinken drohen, weil eine selbständige Regeneration nicht zum Tragen komme³. Gegenwärtig wollen die Großstädte dem drohenden „Qualitätsverlust durch anhaltenden Bevölkerungsrückgang“⁴ durch breit propagierte Einfamilienhausprogramme, Modernisierung von Teilen des Altbaubestandes u.ä. entgegenwirken, um damit scheinbar neuartige Probleme zu lösen.

Doch soziale Segregation und Stadtrandverdrängung sind keine neuen Erscheinungen der Stadtentwicklung; sie sind die räumliche Ausprägung der in den städtischen Strukturen angelegten ökonomischen und sozialen Widersprüche. In ihnen kommt nicht nur die formelle Verselbständigung und räumliche Trennung städtischer Funktionen zum Ausdruck, sondern auch die Unterordnung von Reproduktionsbedürfnissen unter die Entwicklungszwänge der Produktions- und Dienstleistungsfunktionen.

Gegenwärtig vollzieht sich ein krisenhafter Strukturwandel der Wirtschaft zugunsten der Konzentration auf eine technologisch hochwertige, mit hohem Forschungs- und Entwicklungsaufwand verbundene Produktion. Mit der zunehmenden Rationalisierung und Intensivierung der Produktion konzentriert sich diese auf ein immer geringeres und höher qualifizierteres Arbeitskräftepotential, während gleichzeitig eine Tendenz zur Dequalifikation zu beobachten ist, die zunehmend im Ausland realisiert wird.

Die zunehmende Abhängigkeit der materiellen Produktion von nicht unmittelbar produktiven „tertiären“ Leistungen, insbesondere soweit sie Träger technischer und institutioneller Innovation sind, erhöht den interkommunalen Konkurrenzkampf der großen Zentren untereinander sowie zwischen Kernstädten und Umlandgemeinden um die qualifizierten Arbeitskräfte und -plätze und bestimmt zunehmend die kommunalen Endziele. Zugleich wird die Befriedigung der Reproduktionsbedürfnisse breiter Bevölkerungsschichten, vor

allem der aus dem Arbeitsprozeß ausgestoßenen bzw. strukturell unterbeschäftigten, erschwert.

Diese gegenläufige Entwicklung eskaliert im Bereich der Wohnungsversorgung zum offenen Widerspruch:

Einerseits wird das Angebot für die höheren Einkommensschichten durch Einfamilienhausprogramme und aufwertende Umstrukturierungen im Wohnungsbestand ständig ausgedehnt, andererseits engt sich der Wohnungsmarkt für breite Bevölkerungsschichten durch Fortfall des Massenwohnungsbaus und relativ wie auch absolut durch eingeschränkte Mietzahlungsfähigkeit weiter ein.

In Abhängigkeit der krisenhaften Wirtschaftsentwicklung engt sich auch der kommunale Handlungsspielraum zwischen gegensätzlichen Wirtschafts- und Bevölkerungsinteressen zu vermitteln ein; die Konflikte, für die die kommunalen Strategien „Lösungen“ entwickeln wollten, verschärfen sich. Weit entfernt von einer Konfliktlösung sind die aktuellen kommunalen Strategien – vor allem im Wohnungssektor – eher dazu angetan, die sozialräumliche Stadtentwicklung im Sinne einer forcierten sozialen Segregation zu beeinflussen. Es wird zunehmend deutlich, wie weit die Kommunen in ihrer Funktion, die Optimierung der lokalen äußeren Bedingungen der Kapitalverwertung und die Befriedigung der Bedürfnisse nach verbesserter „Lebensqualität“ auszubalancieren, versagen und versagen müssen.

Damit sind die großen Städte diejenigen Orte, an denen sich die Zerstörung der in der Nachkriegszeit aufgekommenen und propagierten sozialen Illusion einer „formierten Gesellschaft“ am stärksten vollzieht, einem Feld also, in dem dieser Anspruch von der Stadtplanung jahrelang nach dem Motto wünschenswerter sozialer Mischung umzusetzen versucht wurde.

Dieser hier allgemein umrissene Tatbestand soll im folgenden anhand der hannoverschen Stadtentwicklung im Rahmen unterschiedlicher Entwicklungsphasen seit Kriegsende konkretisiert werden.

Wohnungsnot und Wiederaufbau (1945–1960)

Wichtigster Faktor der Kapitalverwertung zu Beginn der Rekonstruktionsphase ist auch in Hannover die massenhafte Zuführung neuer Arbeitskräfte. Der starke Einwohnerzuwachs der Stadt bedingt durch die Rückkehr kriegsbedingt vertriebener Einwohner, die Zuwanderung aus

ländlichen Räumen aufgrund steigenden Arbeitsplatzangebotes der städtischen Industrie, und den Zustrom von Flüchtlingen aus den ehemaligen Ostgebieten, wovon Hannover wegen seiner geogra-

	Stadt Hannover	Landkreis Hannover	Großraum Hannover
VZ '39	490.185	197.517	687.702
VZ '50	474.103	359.693	833.796
VZ '61	612.542	373.000	985.622
VZ '70	582.041	405.391	1.086.432
FS '76	547.077	532.171	1.079.248

Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung in Stadt und Umland (Geb.st. 1.4.1974)

phischen Lage besonders profitiert, begünstigt die Erweiterung der Produktion hauptsächlich durch Nutzung billiger Arbeitskraft⁵.

Da die Bedingungen kommunalen Handelns durch die Aufgabe, die lokalen Produktions- und Reproduktionsbedingungen zu organisieren und zu sichern, bestimmt sind, verfolgt auch Hannover angesichts der sich extensiv erweiternden Produktion während der 50er und 60er Jahre bis zur Krise 1966/67 eine Strategie der unspezifischen Schaffung allgemeiner Produktionsvoraussetzungen:

- dem allgemeinen Ausbau produktionsbezogener Infrastruktur entspricht die Akzeptierung jeder Ansiedlung, selbst ungeachtet der Gefahr einer Kfz-Monopraxis (VW, Conti, Varta, Tewes);
- der Ausbau der Messe dient der Selbstdarstellung als potentieller Industriestandort;
- daneben gelingt es trotz des großzügigen Cityausbaues kaum, größere Verwaltungen anzuziehen.

Der „beispielhafte“ Wiederaufbau Hannovers – vor allem der Innenstadt – wird als „Wunder von Hannover“⁶ bekannt. Planungsziel war die optimale Nutzung der Innenstadt für den Warenumschlag.⁷ Die dafür projektierte vielfache Erweiterung des Einzugsbereiches erforderte die radikale „Umnutzung“ der Innenstadt, die vor dem Krieg ein zwar heruntergekommenes, aber noch einigermaßen intaktes, mit Kleingewerbe durchsetztes Wohngebiet war. Begünstigt durch die Kriegszerstörungen und die damit verbundene temporäre Vertreibung der Wohnbevölkerung konnte ein als weitsichtige Wiederaufbauplanung firmierender Eroberungszug der Tertiärunternehmen auf die zentralen Standorte der Stadtmitte einsetzen.⁸

	1939	1950	1961	1970
E	47.860	14.300	18.180	14.250
WE	14.700	2.820	6.280	6.130

Abb. 2: Einwohner- und Wohnungsentwicklung Innenstadt Hannover

Diese Entwicklung machte bereits in den ersten Jahren der Rekonstruktionsperiode nicht an den Grenzen der erweiterten City halt. Entgegen des formulierten Integrationsanspruches – „Soziale Mischung der Bewohner in natürlicher Weise“⁹ – werden schon Anfang der 50er Jahre besonders lagebegünstigte Quartiere umstrukturiert wie z.B. die innenstadtnahe Calenberger Neustadt.

	1939	1955
Wohneinheiten	2.437	584
Haushalte	2.801	717
Einwohner	8.152	1.889
Anteil Arbeiter	54,6 %	20,2 %
Anteil Beamte/Angest.	17,8 %	50,4 %

Abb. 3: Umstrukturierung Calenberger Neustadt

Umstrukturierungen bleiben allerdings noch Ausnahmen; in den allermeisten Fällen entwickelt sich der Wohnungsbau neben dem Wiederaufbau zerstörter Wohngebiete als Auffüllung bestehender Siedlungszusammenhänge (Arrondierungen).

Soziale Durchmischung wird angesichts der allgemeinen absoluten Wohnungsnot zur ökonomischen Notwendigkeit, der sich auch die wohnungspolitischen Maßnahmen in Gestalt der staatlichen Wohnraumbewirtschaftung zunächst unterwerfen.

Liberalisierung des Wohnungsmarktes – Entstehung der ersten Großsiedlungen (1960–1966)

Die beginnende Überlagerung der extensiven Produktionserweiterung durch eine intensive und verstärkte Rationalisierungsinvestitionen bei gleichzeitiger Heranziehung ausländischer Arbeitskräfte, markieren das Ausklingen der „Nachkriegszeit“. Die BRD-Wirtschaft schwenkt auf die normale krisenzyklische Entwicklung ein.

Hannover kann bereits während dieses Zeitraumes keine nennenswerten Industriebetriebe mehr neu ansiedeln, aber die ansässigen Betriebe expandieren. Die abgeschlossene Rückkehr kriegsbedingt vertriebener Einwohner und das allmähliche Versiegen des Flüchtlingsstromes lassen die Einwohnerzahl seit 1960 sinken. Durch die in der Kernstadt immer noch vorhandene starke Wohnungsnot steigen die Einwohnerzahlen im Verflechtungsraum noch an: Die Abwanderung ins Umland erreicht 1965 einen maximalen Negativsaldo von 12.000 Einwohnern. 1966 vollzieht sich die Wende vom Geburtenüberschuß zum -defizit.

Bei weiter zunehmenden städtischen Arbeitsplätzen steigen die Pendlerzahlen an: schon 1959 pendeln 81.000 Arbeitskräfte täglich ein. Die kommunale Planung

erfaßt sie als potentielle Einwohner, die es als Arbeitskräfte für expandierende ansässige und – wie die Kommune noch hofft – für neue ansiedlungswillige Unternehmen an die Stadt zu binden gilt.

1966 wird Hannover „Weißer Kreis“, wodurch sich der Wohnungsmangel und die Segregationstendenzen verschärfen. Die Wohnungspolitik gewinnt in der kommunalen Siedlungsstrategie an Bedeutung.

In dieser Phase entstehen die ersten Großbauprojekte am Stadtrand als unmittelbarer Reflex auf den Wohnungs- und Arbeitskräftemangel. Als Einflußfaktoren für die Planung solcher Stadtrandssiedlungen sind

- die Markt- und Produktionsinteressen der Bauwirtschaft und der großen Kapital- und Wohnungsbaugesellschaften in Verbindung mit dem Entwicklungsstand der Bautechnologie und
- das Erfordernis großer, zusammenhängender Flächen zu vergleichsweise billigen Preisen zu erstehen. Auch die

– wohnungspolitische Zielgruppe der „Sozialmieter“ verwies solche Projekte an den Stadtrand, möglichst in die Nähe der Produktionsstätten.

Die bei Projekten dieser Größenordnung teuren Vorleistungen und die Beschaffung der notwendigen Flächen erfordern den kommunalen Eingriff; dieser Umstand – scheinbar erweiterte Planungsmöglichkeiten trotz ständiger Liberalisierungsgesetze – die Planungseuphorie der kommenden Jahre.

Den augenfälligsten Niederschlag finden diese Bedingungen in Hannover in dem 1964 begonnenen (und 1967 fertiggestellten) Neubauprojekt „Garbsen/Auf der Horst“ (10.000 Einwohner). Formulierte Ziele dazu waren:

1. kurzfristiger Bau von Sozialwohnungen für Hannover (85% Sozialwohnungen);
2. Erschließung von Siedlungsraum im Bereich des Industriegebietes Nord-

hafen (damals 26.000 Arbeitsplätze, darunter das VW-Werk Hannover)¹⁰. Solche Siedlungen mit überwiegend sozialem Wohnungsbau laufen der Tendenz der Liberalisierung des Wohnungsmarktes nicht entgegen, sondern konzentrieren die abnehmende Produktion von Sozialwohnungen lediglich auf wenige Gebiete. Bei gleichzeitig ungebrochenem Eigenheimbau im hannoverschen Umland – die hannoverschen Randgemeinden hatten in den 60er Jahren den höchsten Rohbauzugang zu verzeichnen – und Vernachlässigung der innerstädtischen Altbaugebiete hinsichtlich ihres Wohnstandards und der Infrastrukturausstattung verschärft sich die soziale Segregation.

Ökonomische Krise auf Dauer

Die Phase der zunehmenden Instabilität und Krisen ist durch den Fortfall der politischen und ökonomischen Sonderfaktoren der wirtschaftlichen Entwicklung gekennzeichnet. Die zyklische Entwicklung ist nach der Überproduktionskrise von 1966/67 durch den Aufschwung bis 1972 und seitdem durch den anhaltenden Abschwung gekennzeichnet.

Wirtschafts- abteilung	1961	1970	1975
Sekundär- bereich	180.300 = 40,7%	182.700 = 45,5%	138.800 = 37,8%
Privater Tertiärber.	157.200 = 40,6%	158.300 = 39,5%	154.100 = 42,0%
Öffentl. Tertiärber.	41.100 = 10,6%	56.000 = 15,0%	73.900 = 20,2%
insgesamt	386.600	401.000	366.800

Abb. 5: Beschäftigtenentwicklung Stadt Hannover

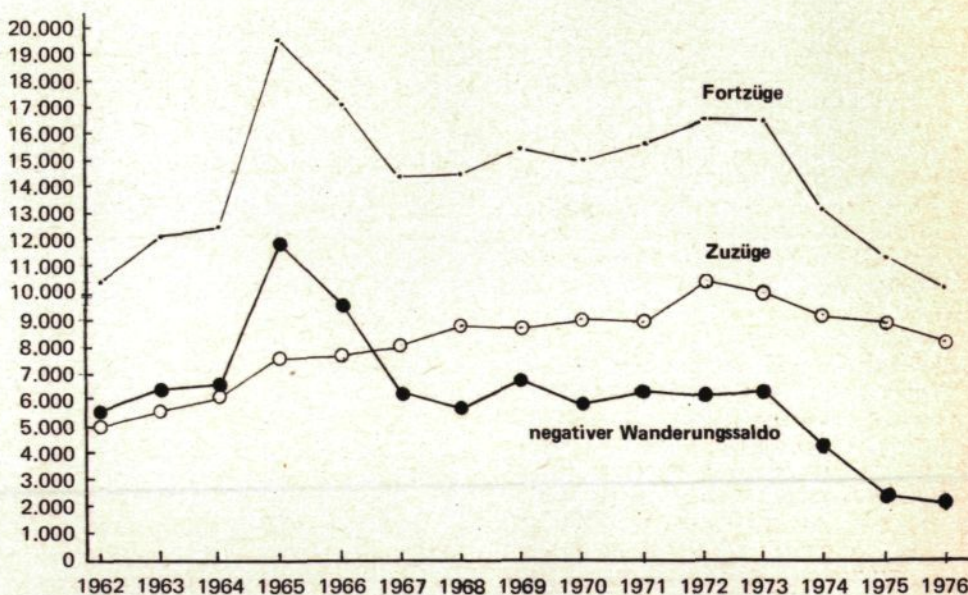


Abb. 4: Salden der Bevölkerungsentwicklung zwischen Hannover und übrigen Großraum 1962 – 1976

Der Krise von 1966/67 folgt eine Welle der Rationalisierungsinvestitionen bei nochmals extensiv expandierender Produktion (allerdings wird in Hannover der Beschäftigtenhöchststand der 60er Jahre schon nicht mehr ganz erreicht). Zusätzlich verkürzen die Konjunkturprogramme des Bundes die Krisenauswirkungen.

In Reaktionen auf die krisenbedingte Funktionsgefährdung der Kommune entstehen allgemein die Forderungen nach der Gemeindefinanz- und der Gebietsreform. Die Krise 1966/67 hat in Hannover die Nachteile der Kfz-Monostruktur in Form überdurchschnittlicher Arbeitslosenzahlen und Steuerverluste spürbar werden lassen. Die Strategie der Stadt konzentriert sich auf eine gezielte Ansiedlung bestimmter Betriebe („Know-How-Industries“) bei speziellen Vorleistungen.

Bundesweit bekannt geworden ist der mißlungene Ansiedlungsversuch eines IBM-Forschungs- und Entwicklungszentrums mit erwarteten 6.000 Beschäftigten und jährlich 20 Mio. DM Gewerbesteuerleistung. In die gleiche Richtung einer nachhaltigen Strukturverbesserung der Wirtschaft zielen indirekte, arbeitsmarktorientierte Maßnahmen zur Steigerung des Wohn- und Freizeitwertes als Reflex auf die angebliche Nachfrage solcher Betriebe nach qualifizierten Arbeitskräften und deren Bevorzugung attraktiver Städte.¹¹

Durch erneut ansteigenden Zustrom ausländischer Arbeitskräfte wird die Abwanderungsquote gedämpft. Dennoch setzt sich der Einwohnerrückgang der Stadt fort; auch der Bevölkerungsanstieg im übrigen Großraum Hannover beginnt sich nun zu verlangsamen.

Die aus der Vorphase bestimmt kommunale Siedlungsstrategie geht zunächst ungebrochen weiter. Unbeeindruckt von der Krise wird weiter auf Zuwachsraten gesetzt: Eine „zweite Generation“ von Großsiedlungen am Stadtrand, deren Planung Mitte der 60er Jahre abgeschlossen war, sollen die wohnungspolitische Antwort auf das prognostizierte Wachstum der 70er Jahre sein. Allein die drei größten Projekte (Mühlenberg, Roderbruch und Sahlkamp) waren auf 87.000 Einwohner konzipiert; ein weiteres (Kronsberg) für 80.000 Einwohner war bereits im Gespräch.¹²

Die reale Abschwächung des Einwohnerzuwachses und die spekulative Überschätzung des Bedarfs an Eigentumswohnungen wirkt sich zunächst nicht auf diese Projekte aus, da andere Faktoren diese Tendenz überlagern:

- zunehmende Verdrängung der Wohnnutzung durch Cityerweiterungen;
- Abriß von billigen Altbauwohnungen und Ersetzung durch teurere Neubauwohnungen (private Sanierung);
- verstärkter Wegzug aus den überalterten innenstadtnahen Wohnquartieren;
- Aufschwung des Wohnungsbaus als

mittelbare Auswirkung der Stützung der Bauwirtschaft durch Konjunkturförderungsprogramme;

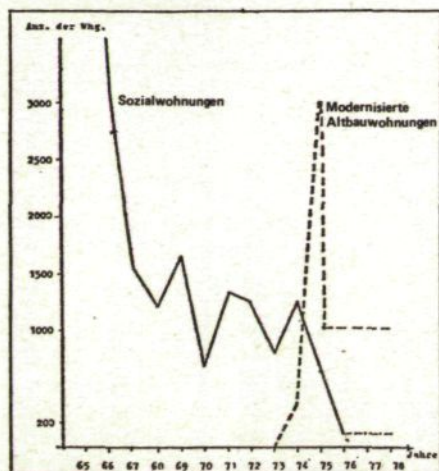


Abb. 6: Öffentlich geförderte Sozialwohnungen und modernisierte Altbauwohnungen

- Ausweitung des Sozialwohnungsneubaus durch Umstellung der öffentlichen Förderung von Darlehen auf degressiv gestaffelte Zinssubventionen, wobei die Stadt Hannover allerdings die unzureichenden Landeszuschüsse durch Aufwendungszuschüsse mit 15jähriger Laufzeit ergänzt.¹³

Der Abschwung — erneute Wohnungsnot? (seit 1973)

Über den zyklischen Abschwung hinaus machen sich die seit den 60er und verstärkt in den frühen 70er Jahren getätigten Rationalisierungsinvestitionen in einem rapiden Abbau der Arbeitsplätze bemerkbar. Die Produktion wird nicht mehr extensiv erweitert. Erstmals sind auch die tertiären Arbeitsplätze rückläufig. Der Bevölkerungsrückgang der Stadt vergrößert sich bedingt durch die Rückwanderung ausländischer Arbeitskräfte und der überdurchschnittlich hohen Arbeitslosenquote. Die Bevölkerungsentwicklung im Großraum beginnt jetzt insgesamt rückläufig zu werden.

Der wirtschaftliche Abschwung seit 1973 verweist die Phase „aktiver“ kom-

munalen Wirtschaftsstrukturpolitik nachhaltig in den Bereich der Illusion; die Auswirkungen der Gemeindefinanzreform von 1970 konstituieren eine zunehmende Abhängigkeit der Großstädte von der Einkommensstruktur ihrer Bewohner. Als nächster Reflex erfolgt daher eine Verengung der kommunalen Entwicklungsstrategie auf bevölkerungsstrukturelle Maßnahmen:

- Neben wohnwertorientierte Maßnahmen im Bereich der Altbauomodernisierung/Sanierung und in Form sogenannter Einfamilienhausprogramme treten zunehmend
- institutionalisierte Versuche, die Identität des Bürgers mit seiner Stadt zu vermitteln.

Die für Hannover niederschmetternde Imagebefragung¹⁴ von 1970 war der Auftakt für eine Reihe spektakulärer Werbemaßnahmen wie Straßenkunst, Altstadtfeiern sowie dem Bau kultureller und sportlicher Prestigebauten.

1973 bricht der Boom im Wohnungsbau zusammen.¹⁵ Besonders hart ist der soziale Wohnungsbau betroffen:

- infolge der Baukostensteigerungen werden weniger Wohnungen erstellt und
- die Folgen des 2. Wohnungsbauänderungsgesetzes von 1965 schlagen durch: die Umstellung der öffentlichen Förderung auf Zinssubventionierung und die Hochzinspolitik sowie die damit verbundenen vorprogrammierten Mietpreissteigerungen in Größenordnungen bis zu 18 DM/qm Kostenmiete bis Mitte der 80er Jahre.

Angesichts sinkender Nachfrage nach Eigentums- und anderen teuren Wohnungen kann die Kommune nicht mehr — wie in der Aufschwungphase — das reduzierte anlegewillige Kapital durch Vorleistungen auf bestimmte Entwicklungsgebiete in der Stadt orientieren: Die Massenwohnungsbauprojekte am Stadtrand scheitern.

Während ein wesentliches kommunalpolitisches Ziel, die Bindung einkommensstarker und höherqualifizierter Schichten an die Stadt, mit diesen Projekten nicht gelingt, versucht die Stadt das Angebot innenstadtnahen höherwertigen Wohnens in Citynähe zu verstärken:

	Phase I 1950–1956	Phase II 1961–1966	Phase III 1967–1976
Förderungskriterien	ausschließlich zinslose Darlehen	zinslose Darlehen und Teilförderung durch Aufwendungsbeihilfen mit begrenzten Laufzeiten und degressiver Staffelung	zinslose Darlehen rückläufig gegenüber Aufwendungsbeihilfen und -zuschüssen verstärkte staatliche Eigentumsförderung (2. Förderweg)
Mietentwicklung	ca. 2,20 – 3,50 DM/qm zulässige Verzinsung von 4,5 % ausgeschöpft	ca. 3,25 – 4,05 DM/qm Mietsteigerungen lassen sich teilweise nur durch Weitersubventionierung der Stadt vermeiden Aufwendungszuschüsse der Stadt 1960/66: 25,7 Mio. DM Wohngeld (entsprechend Wohnungsgesetz 1.4.65) bis 1966: ca. 4.000 Haushalte = 2,8 Mio. DM (Ø 60,- DM)	ca. 4,80 – 5,00 DM/qm Mieten nach 1.1.75 höher als 4,50 DM infolge Betriebskostensteigerung. Ab 1983 steigende Anpassungsquoten zu erwarten — ohne höhere Einkommenswachstumsraten als z.Zt. wird die öfftl. Hand in großem Maße eingreifen müssen. Aufwendungszuschüsse der Stadt 1967/76: 177,5 Mio. DM Wohngeld 1976: 21.000 Haushalte (=8,4%) = 23,8 Mio. DM (Ø 94,45 DM) Durch Anpassung der Einkommensgrenzen ab 1.1.78 weiteres Ansteigen der Wohngeldempfänger

Abb. 7: Phasen im sozialen Wohnungsbau — Beispiel Hannover

– Im Ihme-Zentrum und im Sanierungsgebiet Linden. Doch auch diese Maßnahmen scheitern mehr oder weniger: Im Ihme-Zentrum muß ein Teil der Eigentumswohnungen als Sozialwohnungen auf den Markt kommen und in Linden scheitert die forcierte Aufwertung des Gebietes zusätzlich am Widerstand der Bevölkerung. Lediglich an besonderen Standorten, die Innenstadtnähe mit Park- oder Flußlandschaften verbinden, entstehen – von kommunaler Planung kaum steuerbar – „Wohnparks“ mit hochwertigen Eigentums- und Mietwohnungen, die auch nachgefragt werden.

Der Konflikt eingeschränkter materieller Möglichkeiten breiter Teile der Bevölkerung und nachlassender kommunaler Versorgungsleistungen findet zunehmend seinen sozialräumlichen Niederschlag:

- Die bisherige Absicht, neue Siedlungsgebiete am Stadtrand zu schaffen, muß aufgegeben werden und die Torsen der Stadtrandsiedlungen unterliegen tendenziell einer sozialen Entmischung. Sowohl die unter anderen Voraussetzungen dorthin gezogenen einkommensstärkeren Schichten, als auch die schwächeren Schichten, die die Mietentwicklung nicht mittragen können, verlassen diese Quartiere wieder.
- Die aktuelle kommunale Wohnungspolitik beschränkt sich jetzt – in Anlehnung an die Förderstrategie von Bund und Land – auf die Ausweisung neuer Einfamilienhausgebiete innerhalb der Stadtgrenzen und Modernisierung in bestimmten Altbaugebieten, da die Kommune weniger denn je in der Lage ist, die Wohnung als soziale Dienstleistung zu etablieren.

	Mühlen- berg	Roder- bruch	Sahl- kamp
Planziel	35.000	30.000	22.000
E 1977	7.000	6.500	5.500

Abb. 8: Einwohnerentwicklung der Neubauprojekte (2. Generation)

Die Großstädte in der Klemme zwischen Wachstumserfordernissen und Versorgungsansprüchen

Eine veränderte Abhängigkeitsstruktur kommunaler Entwicklung gefährdet die Doppelfunktion der Großstädte als Raum für die Reproduktion der Arbeitskräfte und die Erfordernisse einer sich krisenhaft umstrukturierenden Produktion. Die Umstrukturierung der Wirtschaft in Richtung einer zunehmenden Beschränkung auf technologisch hochwertige Produktion begründet nicht nur eine zunehmende Tendenz zur Konzentration auf die Großstädte, sondern erhöht auch die Anforderungen an deren Funktionsfähigkeit. Wirtschaft und Politik verweisen auf:

- die spezifische Funktion der Verdichtungsräume als „Stätten geistiger

Dichte, kultureller Zentren von großer Ausstrahlungs- und Assimilationskraft, Austauschorte neuer bahnbrechender und impulsgebender Gedanken“, kurz als „Innovationspole“¹⁶; – und die Notwendigkeit, „die wesentlichen Funktionen der Stadt“¹⁷ durch die Beseitigung negativer Folgen der Verstädterung – in den Bereichen der Umweltbeeinträchtigung, auf dem Gebiet der allgemeinen Wohnbedingungen, im Bereich der sozialen und technischen Infrastrukturversorgung – wiederherzustellen.

Verschärfung räumlicher Disfunktionen

Einer solchen Aufwertungsforderung stehen nach dem Scheitern weitgehender Eingemeindungspläne zunächst die mit der Erschließung der Stadtrandverdrängung verbundene Verschlechterung der Einkommensstruktur kernstädtischer Bewohner und die daraus resultierende Konsequenz von Steuerverlusten gegenüber¹⁸.

Der abwanderungsbedingte „Qualitätsverlust“ der Einwohnerstruktur mindert aber nicht nur das kernstädtische Investitionsvolumen in entsprechenden Aufwertungsmaßnahmen, sondern zugleich die örtlich gebundene Privatinitiative und private Investitions- und Konsumtionskraft.

Das Umland ist nicht nur bevorzugter Wohnstandort. Neben Produktions- und Handelsbetrieben, die wegen mangelhafter Erweiterungsmöglichkeiten ihre Standorte ins Umland verlagern, folgen insbesondere größere Verwaltungen und Betriebe, die hochwertige Technologie und Wissenschaft produzieren, den Bewohnern in die sozial aufgewerteten Wohngebiete am Stadtrand bzw. im Umland.¹⁹

Damit ist nicht nur die kernstädtische Wohnfunktion gefährdet, zugleich beschleunigt sich der Prozeß einer räumlich erweiterten, segregierten und zunehmend disfunktionalen Reorganisation der Verteilung von Nutzungen und Bevölkerung der gesamten Agglomeration. Folge sind überproportionale Kosten individueller und gesamtgesellschaftlicher Art zur Aufrechterhaltung der gesamtstädtischen Funktionszusammenhänge. Nicht nur die kommunale Planung, auch der Anspruch der Regionalplanung, die in Hannover bereits seit 1962 in Form des Großraumverbandes institutionalisiert ist, scheitert weitgehend bei dem Versuch, eine räumlich-funktionale Arbeitsteilung nach rationalen Kriterien – losgelöst von lokalen Einzelinteressen – durchzusetzen. Je weiter sich die Regionalplanung des Großraumverbandes von dem Anspruch löste, „lediglich“ zwischen den konkurrierenden Interessen in bezug auf die proportionale und sozialorientierte Verteilung vorhandener Ressourcen zu vermitteln, desto eher übernahm sie die Funktion, anonyme wachstumspolitische Interessen des Gesamttraumes in Konkurrenz zum übrigen Land und anderen Agglomeratio-

nen zu realisieren.²⁰

Angeichts des rückläufigen Massenwohnungsbaus und zunehmender Beschränkung des Neubauvolumens auf Einzelbauvorhaben und Wohnformen mit z.T. geringer Dichte bei gleichzeitig vorhandenem Baulandüberhang – insbesondere in den Umlandgemeinden²¹ – wird der Versuch der siedlungsstrukturellen Steuerung mit dem Instrument der Regionalplanung zunehmend ineffizient.

Gegenwärtig drohen alle Modelle zu scheitern, die auf der Ebene der Region und unter Beibehaltung der kommunalen Eigenständigkeit von Kernstadt und Umlandgemeinden versuchen, die Probleme disfunktionaler räumlicher Arbeitsteilung zu lösen. Eine Phase der erneuten Diskussion über großzügige Eingemeindungen ist absehbar.

Reduzierte Versorgungsleistungen; Gefährdung der Reproduktion der Arbeitskraft?

Im Zuge krisenhafter Wirtschaftsentwicklung erhöhen sich die Einkommensdisparitäten zwischen den Klassen und Schichten. Über den Mechanismus qualitativ und quantitativ unterschiedlicher Wohnungsteilmärkte schlagen sich diese Disparitäten in Form einer sich verschärfenden räumlichen Segregation nieder:

Während sich die Wohnungsnachfrage der in ihrer Mietzahlungsfähigkeit zunehmend eingeschränkten Bewohner auf die traditionell von Arbeitern bewohnten Altbauquartiere sowie Gebiete des frühen sozialen Wohnungsbaus konzentrieren, hält die Abwanderung einkommensstärkerer Schichten in bevorzugte Lagen innerhalb der Stadt und des Umlandes an.

Diese Abwanderung ist weder als „Stadtflucht“ noch als „freiwillige Mobilität“ zu unterschätzen. Vielmehr handelt es sich bei ihr um einen Verdrängungsprozeß, insofern als die Bewohner ihre erweiterten und veränderten Wohnbedürfnisse nicht mehr in ihrer vertrauten Umgebung realisieren können.²² Der Renditedruck verhinderte in den citynahen Stadtquartieren nicht nur den Wohnungsneubau, sondern reduzierte den Wohnungsbestand durch Abbruch und Zweckentfremdung und förderte die Praxis spekulativer Überbelegung.

In den Gründerzeit-Vierteln stehen keine Wohnungen leer, die Nachfrage nach Wohnungen ist ungebrochen hoch. Im Innenstadtbereich Hannovers müßten allerdings etwa 5.000 Wohnungen bis 1985 neu errichtet werden, um – angesichts der erweiterten Wohnbedürfnisse den gegenwärtigen Bevölkerungsstand zu halten.²³

Die Stadt ist bei verschlechterter Einkommenssituation zunehmend gezwungen, in die Verbesserung und Sicherung der Wohnverhältnisse krisenbelasteter Bewohner zu investieren, um Disfunktionen abzumildern und die Gefahr von Abwehrkämpfen zu bannen.

Eine wesentliche Abhängigkeit und Einengung des kommunalen Handlungs-

'61 = 357.000 DM	'73 = 17,4 Mio.DM
'66 = 11,5 Mio.DM	'74 = 21,3 Mio.DM
'70 = 13,7 Mio.DM	'75 = 25,6 Mio.DM
'71 = 14,8 Mio.DM	'76 = 30,9 Mio.DM
'72 = 17,1 Mio.DM	'77 = 35,0 Mio.DM

Mit einem rapiden Ansteigen dieser Jahresraten ist in den nächsten Jahren zu rechnen:

'78 = 37,7 Mio.DM	'81 = 46,4 Mio.DM
'79 = 41,2 Mio.DM	'82 = 48,3 Mio.DM
'80 = 45,3 Mio.DM	

Abb. 10: Aufwendungszuschüsse der Stadt Hannover für den sozialen Wohnungsbau 1961–1982

spielraumes liegt daher in der wohnungspolitischen Determination ihrer Maßnahmen begründet.

In Verfolgung ihres Oberzieles „Verhinderung von Abwanderung der Mittelschichten“ verharret die Stadt hinsichtlich der Wohnentwicklung im vorgegebenen bundespolitischen Rahmen.

Zugleich übernimmt sie deren Prämissen, wonach vor allem eine wachsende Einkommenselastizität die Realisierung steigender Wohnstandards sichert und die weitere Privatisierung des Wohnungsneubaus sowie der Modernisierung von Altbauten ermöglichen würde.

Zentrale These dabei ist die kontinuierliche Durchlässigkeit der einzelnen Wohnungsteilmärkte, so daß die Bewohner von einem Teilmarkt zum nächsthöheren überwechseln können: Der verstärkte Bau von Eigenheimen in der Stadt sei deshalb vertretbar, weil dadurch preiswerte Altbau- und Sozialwohnungen frei würden. Entsprechend dieser Logik wird bundesweit sogar ein Leerwohnungsbestand „minderwertiger“ Wohnungen vorausgeschätzt.²⁴

Demgegenüber wird die Kluft zwischen demjenigen Teil der Bevölkerung, der bei stagnierenden Realeinkommen (vgl. Abb. 9) und vermindertem Angebot billiger Wohnungen trotz Wohngeldes Einschränkungen im Lebensstandard hinnehmen muß und denjenigen Bewohnern wachsen, die ihre Wohnversorgung über Eigentumsbildung sichern können.

Diese Entwicklung findet in den wesentlichen kommunalen Maßnahmen im Wohnungssektor ihren Niederschlag.

	Brutto in Mrd. DM	in % ¹	Netto in Mrd. DM	in % ²	Pro Beschäftigten	Lebenshaltungskosten
1972	376,2	+ 9,1	286,1	+ 9,1	+ 9,0	+ 5,3
1973	423,8	+ 12,6	311,5	+ 8,9	+ 8,3	+ 6,8
1974	463,6	+ 9,4	335,9	+ 7,8	+ 9,8	+ 6,9
1975	479,6	+ 3,5	348,0	+ 3,6	+ 7,2	+ 6,1
1976	510,8	+ 6,5	361,4	+ 3,9	+ 4,6	+ 4,6

¹ In Prozent gegenüber dem Vorjahr; ² Arbeitnehmerhaushalte (Quelle: Wirtschaft und Statistik, 9/76, S. 534, DRW-Wochenbericht, 3-4/77, S. 33, Arbeits- und Sozialstatistik, 2/77, S. 55)

Abb. 9: Summe der Löhne und Gehälter

Modernisierung als Aufwertungsstrategie in Altbau-Quartieren

Seit Mitte 1974 erfolgt eine sprunghafte Zunahme öffentlich geförderter Altbau-modernisierung (vgl. Abb. 6), die zunächst entsprechend ihrer konjunkturpolitischen Funktion in Abhängigkeit jeweils unterschiedlicher Finanzierungsprobleme schwankt.

Hauptnutznießer bleiben die Wohnungsbau-gesellschaften, die vor allem den Bestand ihrer Mietwohnungen aus der Vorkriegszeit sowie der 50er Jahre modernisieren.

Infolge dieser Modernisierungen nähern sich die relativ günstigen Mieten dieses Bestandes an die derzeitige Bewilligungsmiete von 4,80 DM/qm Wohnfläche im Sozialen Wohnungsbau an.

Wo sich der Altbaubestand in Händen älterer Eigentümer befindet, ist die Investitionsbereitschaft zugunsten von Instandsetzung und Modernisierung wegen der Langfristigkeit des Kapitalumschlages und der damit verbundenen Unbequemlichkeiten gering.

Die Aufnahme öffentlicher Modernisierungsdarlehen nach dem Wohnungsmo-dernisierungsgesetz wird von vielen Hauseigentümern nicht nur aus Unkenntnis und Angst vor zuviel Bürokratie vermieden; vielmehr wird die Modernisierung durch Auszug frei gewordener Wohnungen bevorzugt, um anschließend von den neu zu begründenden Mietverhältnissen Höchstmieten verlangen zu können. Für diese Praxis, die unvorhergesehene Kündigungen nutzt, sind die Antrags- und Bearbeitungsfristen für mieterbegünstigende öffentliche Modernisierungszuschüsse zu lang. Der Haus- und Grundeigentümerverschein hält seine Mitglieder an, ohne öffentliche Darlehen zu modernisieren und allein die derzeit günstigen Kapitalmarktmittel einzusetzen, um die renditehemmende Praxis öffentlicher Modernisierung zu umgehen.²⁵

In bestimmten Vorzugslagen trägt diese Praxis einer kurzfristig profitablen Modernisierung dazu bei, billigen Wohnraum zu verknappen. In die gleiche Richtung wirkt der Austausch „immobiler“ älterer Eigentümer durch die Förderung der Eigentumsbildung an Altbauwohnungen, von der insbesondere jüngere Mittelschichtenangehörige profitieren.

Andererseits lastet auf den Altbau-wohnungen ein umso geringerer Investitionsdruck, je knapper diese werden. So erzielt ein Teil der Eigentümer durch Überbelegung kurzfristig Maximalrenditen und entzieht diese Wohnungen der Aufwertungsstrategie der Stadt. In diesen Gebieten versucht die Stadt, die Verslumungstendenz durch gezielte Aufwertungsmaßnahmen zu durchbrechen: dazu gehört auch die Methode, einzelne Häuser an modernisierungsinteressierte Spekulanten zu veräußern.²⁶

Die Kommune ist gegenüber der Tendenz zur Anpassung des Altbau-mieten-niveaus an die Neubaumieten nicht einfach hilflos, sie investiert ihre Mittel in

die citynahen Sanierungsgebiete der Gründerzeit mit den Zielen,

- Mittelschichtenbewohner, nicht zuletzt als Konsumenten der City, zu halten bzw. zurückzugewinnen,
- Verkehrsschneisen zu schlagen, um die City mit den Stadtrandbewohnern besser zu verbinden,
- die Ausdehnung der Cityfunktionen selbst zu ermöglichen.

Privatisierung des Wohnungsneubaus und Flächen-Ausverkauf: Einfamilienhausprogramme

Von den Einfamilienhaussonderprogrammen ist ebenfalls keine Lösung der Abwanderungs- und Segregationerscheinungen zu erwarten.

Lediglich 20% der Stadtumlandwanderer begründen Wohnungseigentum.²⁷ Wenn auch die Nachfrageentwicklung nach Wohnungseigentum schwer abzuschätzen ist (auch die Bausparsummen liefern nur unsichere Anhaltspunkte), so ist doch zu vermuten, daß die Haushalte, die für Eigentumsmaßnahmen in Frage kommen, nicht beliebig vermehrbar sind.

Die Baulandpreise innerhalb des Stadtgebietes sind teurer als die des Umlandes oder bewirken als politische Preise Ein-nahmeverluste; fraglich ist auch, ob die erhofften Steuereinnahmen die erforderlichen Investitionen rechtfertigen, wenn man die jahrelangen steuerlichen Absetzungs-möglichkeiten der Bauherren berücksichtigt.

Von der Flächenausweisung her ergeben sich Widersprüche: entweder die Einfamilienhausgebiete füllen die steckengebliebenen Großsiedlungen auf oder gefährden aufgrund geringerer Dichte bzw. Einwohnerzahlen als ursprünglich vorgesehen die infrastrukturelle Auslastung dieser Gebiete. Oder aber sie liegen losgelöst von geschlossenen Siedlungen und ziehen infrastrukturelle Versorgungsansprüche nach sich und verdrängen andere Nutzungen.

Die Einfamilienhausprogramme orientieren sich einseitig an bestimmten Einkommensgruppen und erhöhen deren Privilegien durch ein erweitertes Wohnungsangebot. So wurde in Hannover – wie in anderen Städten auch – bei der Vergabe billigen Baulandes auf die Berücksichtigung sozialer Kriterien, wie z.B. Einkommensgrenzen, Veräußerungssperrfrist oder Ansässigkeitsdauer, verzichtet.

Der Nachrückeffekt unterer Einkommenschichten in die dadurch gegebenenfalls frei werdenden Wohnungen erscheint angesichts rückläufiger Mietzahlungsfähigkeit überhaupt nicht gewährleistet.

Aufgabe sozialer Illusion: Die Wohnwertmiete

Die finanzierungsbedingten, zum Teil erheblichen Mietpreisunterschiede im Bestand der Sozialwohnungen (vgl. Abb. 7) werden nicht nur durch Modernisierungsmaßnahmen angeglichen, sondern sind

auch zunehmend Angriffspunkt in der offiziellen wohnungspolitischen Diskussion, die insoweit an das Schlagwort von der „Fehlbelegung“ anknüpft.

Über die sogenannte Wohnwertmiete sollen die derzeit relativ preisgünstigen Mieten des älteren Sozialwohnungsbestandes zur Nachfinanzierung der vorprogrammierten Mietpreissteigerungen des jüngeren Sozialwohnungsbestandes herangezogen werden.

Da sich auch die Stadt seit 1967 zunehmend an der Finanzierung der Sozialwohnungen sowie gegenwärtig an der erforderlichen Nachfinanzierung beteiligt hat, sind ihre finanziellen Ressourcen zunehmend im Wohnungsbestand eingefroren.²⁸ Angesichts dieser Situation plädiert denn auch Hannovers Stadtbaurat Adrian für die Einführung der Wohnwertmiete:

„Das einleuchtendste und am ehesten realisierbare Modell ist (die Wohnwertmiete). Die Miete wird nach der Qualität der Wohnung festgesetzt und löst die Kostenmiete ab. Sie erlaubt den Ausgleich zwischen älteren und billigen und neueren und teureren Wohnungen und sie erlaubt durch Anpassung an die allgemeine Einkommensentwicklung in begrenztem Umfang die Mobilisierung früher investierten Kapitals.“²⁹

Damit machen sich die Kommunen zum Vorkämpfer eines Abbaus billiger Mietwohnungen, der allerdings politisch erst noch durchzustehen wäre. Diese Gebiete bergen den eigentlichen wohnungspolitischen Sprengstoff der nächsten Jahre in sich. „Hier wird und muß es sich erweisen, wie weit es gelingt, den Kern der organisierten Facharbeiter und Angestellten innerhalb eines solchen politisch-autoritären und ökonomisch-liberalistischen Modells von Politik und Wohnungspolitik bei der Stange zu halten.“³⁰

Wohnungspolitik zwischen Eigentumsförderung und Sozialfürsorge

Eine besondere Gefährdung der Doppelfunktion der Großstädte als Wachstumspole und Wohnstandort liegt demnach gegenwärtig in den Auswirkungen der Wohnungspolitik begründet. Die Disfunktion städtischer Strukturen und die lokale sowie schichtenspezifische Unterversorgung mit Wohnraum sind weitgehend der langfristig betriebenen „Liberalisierung“ des Wohnungsmarktes geschuldet.

Der ideologisch bedingten Reduzierung der Subventionsformen auf die Förderung von Eigentumsmaßnahmen liegt die Prämisse wachsender Realeinkommen der Haushalte und entsprechende Elastizitäten für Wohnzwecke zugrunde, die angeblich eine Realisierung steigender Wohnstandards sichern und die weitere Privatisierung der Lösung der Wohnungsfrage ermöglichen soll.

Liegt dieser Politik bereits die Hin- nahme der Wechselbeziehung unterschiedlicher Wohnqualitäten und Einkommen

zugrunde, so scheitert nunmehr auch ihr Anspruch auf vertikale Durchlässigkeit der einzelnen Wohnungsteilmärkte an der krisenbedingten Stagnation der Reallöhne und -einkommen eines Großteils der Bevölkerung.

Unter diesen Bedingungen erzwingt die Sicherstellung des versorgungs- sowie konjunkturpolitisch notwendigen Ersatzwohnungsbaus und der Modernisierung der Altbausubstanz eine Manipulation der Konsumpräferenzen der einzelnen Haushalte zugunsten des Wohnens. Die allgemeine Nivellierung des Mietenniveaus unterschiedlicher Teilmärkte durch Überwälzung der Modernisierungskosten auf die Mieter sowie die Heranziehung von Sozialmietern früherer Jahrgänge zur Finanzierung von Neubauwohnungen soll die Durchlässigkeit einzelner Wohnungsteilmärkte erzwingen.

Die dargestellten kommunalen Maßnahmen auf dem Wohnungssektor vollziehen die Widersprüche staatlicher Wohnungspolitik.

Im Ergebnis produziert diese Politik auf der einen Seite „individuelle Wohnformen“ und, während der Soziale Wohnungsbau zum Erliegen kommt, wird ein Bauprogramm minderwertiger Qualität immer notwendiger: die Diskussion um den Bau von „Schlichtwohnungen“ hat in der BRD gerade erst begonnen.

Anmerkungen

- 1) H. Abreß, Zum Tagungsthema aus der Sicht des Bundes; in: Raumplanung in Verdichtungsräumen – Wunsch und Wirklichkeit, Forschungs- und Sitzungsberichte der ARL, Band 96, Hannover 1974, S. 38 f.
- 2) H. U. Klose, Hamburg-Bau '78; in: Sparen – Bauen – Wohnen, Nr. 2/77, S. 2
- 3) Vgl. W. Eichstädt, Revitalisierung – gegen Randwanderung? in: Die demokratische Gemeinde, Nr. 8/77, S. 621
- 4) H. U. Klose, a.a.O., S. 2
- 5) Nach dem Tiefstand von 1945 (217.000 Einwohner) wird in Hannover bereits 1952 der Vorkriegsstand von 490.000 Einwohnern überschritten.
- 6) Der Spiegel, Nr. 13/Jg. 13 (3.6.1959)
- 7) „Der Stadtkern Hannovers hat die Aufgabe, seine neu entstehende Stadtmitte für diese Funktion tauglich zu machen. (...) Die Entwicklungstendenzen der Wirtschaft zu gesteigerten Intensitätszentren sind gegenwärtig zu halten, wenn es heißt, die Stadtmitte wieder aufzubauen.“ (K. Gutschow, Stadtmitte Hannover – Beiträge zur Aufbauplanung der Innenstadt; hrsg. von der Aufbaugemeinschaft Hannover e.V., Hannover 1949, S. 23)
- 8) Vgl. K. Habermann / B. Nieße / R. Preis / H. Rich, Hannover 1945 bis 1975 – Entwicklungslinien einer Stadt, Diplomarbeit an der TU Hannover, Hannover 1977, S. 125 ff.
- 9) Grundsätze zum Wiederaufbau; in: H. Lauenroth / G. Barke, Vom Plan zur Wirklichkeit – Vier Jahre Ratsarbeit (1948–1952), Hannover 1952, S. 66
- 10) Versuch- und Vergleichsbauten und Demonstrativmaßnahmen des Bundesministeriums für Städtebau und Wohnungswesen: Hannover-Garbsen, Informationen Nr. 29, Bonn/Bad Godesberg 1971, S. 15
- 11) Man nahm an, daß die hochqualifizierten Arbeitskräfte sich in ihrer räumlichen Mobilität auch nach dem Bildungs-, Wohn-

und Freizeitwert richten und die Standortentscheidungen von Betrieben beeinflussen würden, gleichsam als könnte sich die Abhängigkeit der Arbeiter vom Arbeitsplatz der Tendenz nach auflösen in eine Determination industrieller und tertiärer Standorte durch die privaten Wohnwünsche der Beschäftigten. (Vgl. W. Sieben, Entwicklungstendenzen der kommunalen Planung; in: Schriftenreihe des Bundesministeriums für Städtebau und Wohnungswesen, Nr. 03.028, Bonn/Bad Godesberg 1974, S. 21)

- 12) Vgl. K. Habermann u. a., a.a.O., S. 280 ff.
- 13) Mit der massiven staatlichen Förderung wird dem Baukapital ein sicherer Auftragsbestand gewährleistet. Die Folge davon sind steigende Baupreise und steigende Mieten. Dadurch wurden vor allem auch mittelständische Kapitalanleger veranlaßt, gewinnbringend in Immobilien zu investieren. Der Staat versuchte ab etwa 1970 dem sich ständig vertuernden spekulativen Angebot an privaten Miet- und Eigentumswohnungen wieder mehr Sozialwohnungen hinzuzufügen, um soziale und regionale Diskrepanzen zu verhindern.
- 14) Hannover aus der Sicht seiner Bewohner, Ergebnisse einer Repräsentativerhebung 1969/70, Teil 1 bis 4, Hrsg. Landeshauptstadt Hannover, Referat für Stadtentwicklung, Hannover 1971
- 15) Bundesweit standen nahezu 300.000 Wohnungen leer, in Hannover zeitweise über 1.000. Im März 1974 schrieb die Hannoverische Allgemeine Zeitung: „Rund 850 moderne Neubauwohnungen stehen leer. Gleichzeitig suchen 4.500 Beschäftigte, große Familien, Ausländer, alte Menschen händeringend nach einer preiswerten Bleibe.“ (HAZ, 2.3.74)
- 16) H. Abreß, a.a.O., S. 35
- 17) Ebd.
- 18) Die Stadt Hannover hatte seit der Einführung des Gemeindeanteils an der Einkommenssteuer im Jahre 1970 bei der Fortschreibung der Schlüsselzahlen erhebliche Einnahmeeinbrüche: 1972 (aufgrund der Steuerstatistik des Jahres 1968) 6 Mio. DM und 1975 (aufgrund der Ergebnisse der Statistik 1971) 26 Mio. DM. Vorausberechnungen der Auswirkungen neuer Schlüsselzahlen für 1978 auf der Basis der Steuerstatistik von 1974 prognostizieren der Stadt (bei gleichbleibenden Sockelbeträgen) Einnahmeverluste in Höhe von 25 Mio. DM. Einnahmeeinbußen treten auch bei einer etwaigen Festsetzung von Schlüsselzahlen ohne Sockelbegrenzung auf. (Vgl. Mifri 1976, Finanzplan-Investitionsprogramm, Hrsg. Landeshauptstadt Hannover, Stadtkämmerei, Hannover 1977, S. 7 und I. Tornow, Die Auswirkungen neuer Schlüsselzahlen ...; in: Statistische Monatshefte Niedersachsen 2/1976, S. 31 ff.)
- 19) So verlagerten sich die Verwaltungen von Preussag, der Brigitte-Elverat, verschiedener Versicherungen sowie die Landesversicherungsanstalt mit Tausenden von Arbeitsplätzen an die Endstation der Stadtbahn am Mühlenberg, in Lahe und Laatzen. Im Nobelquartier Bernerode produzieren der Zeitungskonzern Madsack sowie künftig IBM.
- 20) Vgl. E. Güldenbergh / H. Ganseforth, Zur Situation der Regionalplanung in Verdichtungsräumen, in: der Landkreis 12/1977
- 21) Die Baulandbilanz des Großraumes Hannover weist derzeit 34.700 Wohneinheiten in rechtskräftigen Bebauungsplänen (530 BBauG) und Baulücken (534 BBauG) aus. Die entsprechende Anzahl in Flächennutzungsplänen beträgt 68.950 Wohneinheiten. Den Trend, die veränderten Wohnwünsche im vertrauten Quartier zu realisieren, belegen: J. Baldermann u. a., Wandermotive und Stadtstruktur. Empirische Fallstudie
- 22)

Fortsetzung auf S. 12