

**Werkstattbericht
Oktober '98**

Demonstrativprojekt
Demographischer
Wandel

Determinanten für die
Wohnungsversorgung
in Frankfurt und Ansätze
ihrer Bearbeitung

Datenreport Nordweststadt Einwohner und Wohnungsbestand

V.i.S.d.P

Hans Hütt

Redaktion

Dr. Tobias Robischon

Schader-Stiftung

Karlstraße 85

64285 Darmstadt

Tel (06151) 17 59 0

Fax (06151) 17 59 25

Die Schader-Stiftung fördert die Gesellschaftswissenschaften. Mit der Förderung von Kommunikation und Kooperation zwischen Gesellschaftswissenschaften und Praxis möchte sie einen Beitrag zur Weiterentwicklung des Gemeinwesens leisten.

Vorwort

An dem Demonstrativprojekt »Demographischer Wandel - Determinanten für die Wohnungsversorgung in Frankfurt und Ansätze ihrer Bearbeitung« sind auf Initiative der Schader-Stiftung öffentliche Wohnungsunternehmen, Ämter der Stadt Frankfurt, der Verband der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft und der Deutsche Städtetag beteiligt.

Mit ihrer Kooperation im Rahmen des Demonstrativprojekts verfolgen die Beteiligten folgende Ziele:

städtebaulich:

Operationalisierung von Zielen der Lokalen Agenda 21

Erneuerung und Weiterentwicklung von bestehenden Wohnsiedlungen

wohnungs- und sozialpolitisch:

bessere Wohnungsversorgung von älteren Bürgerinnen und Bürgern

bessere Wohnungsversorgung von jungen Familien

bessere soziale Durchmischung

zusätzliche beschäftigungspolitische Effekte

wohnungswirtschaftlich:

optimierte Nutzung des Wohnungsbestands

sozial bedarfsgerechte bauliche Ergänzung

Verbesserung des Wohnumfelds.

Als Projektgebiet wurde die Frankfurter Nordweststadt ausgewählt. Die Nordweststadt, in den Ortsteilen Niederusel, Heddernheim und Praunheim gelegen, ist die größte Frankfurter Wohnsiedlung. Für rund 25.000 Einwohner geplant, entstand sie in der Zeit von 1961 bis 1972 mit 7.800 Wohnungen. Heute leben dort etwas mehr als 17.000 Einwohner.

Der Aufbau eines gemeinsamen Informationspools für alle Projektpartner ist eines der zentralen

Elemente des Demonstrativprojekts Demographischer Wandel. Dazu werden die von den Kooperationspartnern bereitgestellten Daten zusammengefaßt und für alle Kooperationspartner in Form eines Reports redaktionell aufbereitet.

Dieser Report enthält

Daten zur Einwohnerschaft der Nordweststadt, wie Altersstruktur, Ausländeranteil und Sozialstruktur
Daten zum Wohnungsbestand in der Nordweststadt, wie Zahl und Größe der Wohnungen, Eigentümer

Daten zur Belegung größerer Wohnungen in der Nordweststadt nach Alter ihrer Mieter

Auf dieser Grundlage werden erste Schätzungen des Umfangs der Zielgruppe älterer Kleinhaushalte in familiengeeigneten Wohnungen vorgenommen.

Der Report stützt sich in erster Linie auf Angaben aus der amtlichen Statistik und der beiden Wohnungsunternehmen GWH und Nassauischen Heimstätte. Den Mitarbeitern der GWH, der Nassauischen Heimstätte, des Frankfurter Amtes für Statistik, des Wohnungsamts und des Planungsamts sei für ihre tatkräftige Unterstützung bei der Datenbeschaffung herzlich gedankt.

Trotz aller Bemühungen waren leider nicht alle Daten in der Präzision und den Abgrenzungen verfügbar, wie man es sich gewünscht hätte. Diese Lücken in den Daten sind aber ohne weiteres verkraftbar. Denn auch wenn das Fehlen einzelner Puzzlesteine manchmal etwas störend wirkt, so haben die verbleibenden Lücken auf das Gesamtbild keinerlei Einfluß. In der Zusammenschau des vorhandenen Materials entsteht ein klares und in sich stimmiges Gesamtbild der Nordweststadt.

1 Einwohner der Nordweststadt

1.1 Altersstruktur: dominante Rolle der Erstbeziehergeneration

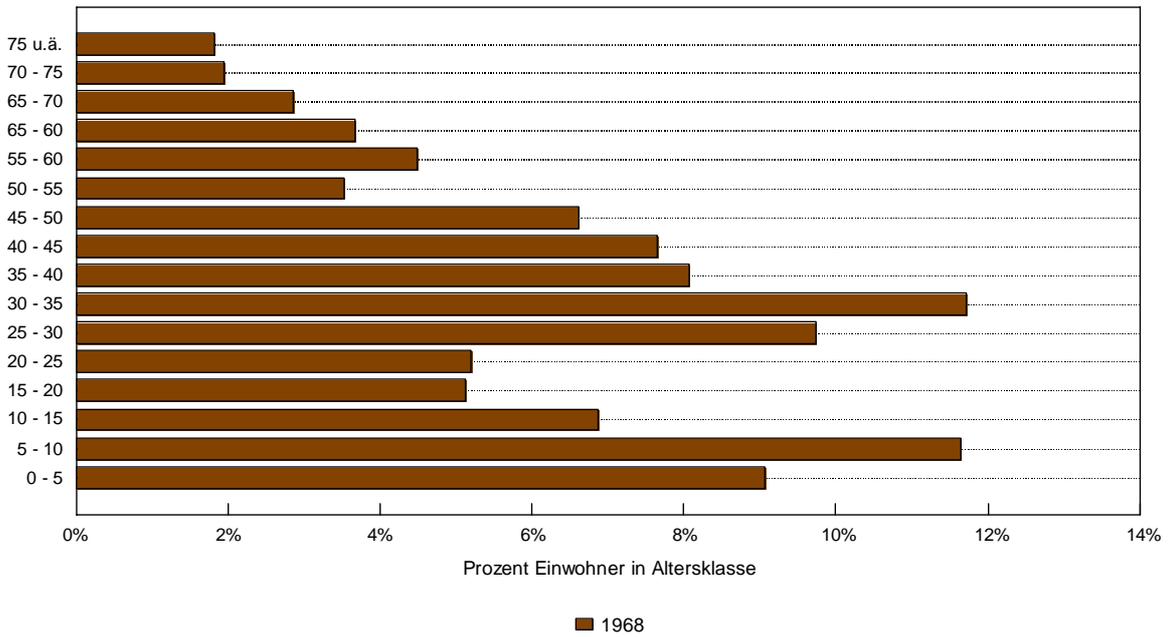
Zu Beginn der 70er Jahre war die Nordweststadt einer der kinderreichsten Stadtteile Frankfurts. In die Neubauwohnungen waren, ganz wie es den sozial- und wohnungspolitischen Zielsetzungen der Bauherren der Nordweststadt entsprach, vor allem junge Familien mit kleinen Kindern eingezogen. Wie sehr dies die Bevölkerungsstruktur der Siedlung prägte, zeigt ein Blick auf die Altersstruktur ihrer Einwohner im Jahr 1968.

Die beiden Spitzen bei den 5- bis 10jährigen Kindern und den 30- bis 35jährigen Eltern zeigen eindrucksvoll, wie stark die jungen Familien damals das Bild der Neubausiedlung dominierten. Nahezu 60% aller Einwohner der Nordweststadt waren Kinder bis 15 Jahre oder Erwachsene im Alter zwischen 25 und 40 Jahren. Grob geschätzt bedeutet dies, daß vor 30 Jahren fast zwei Drittel aller

Nordweststädter in Familien mit Kindern lebten. 1968 waren nahezu ein Drittel der Einwohner der Nordweststadt Kinder.

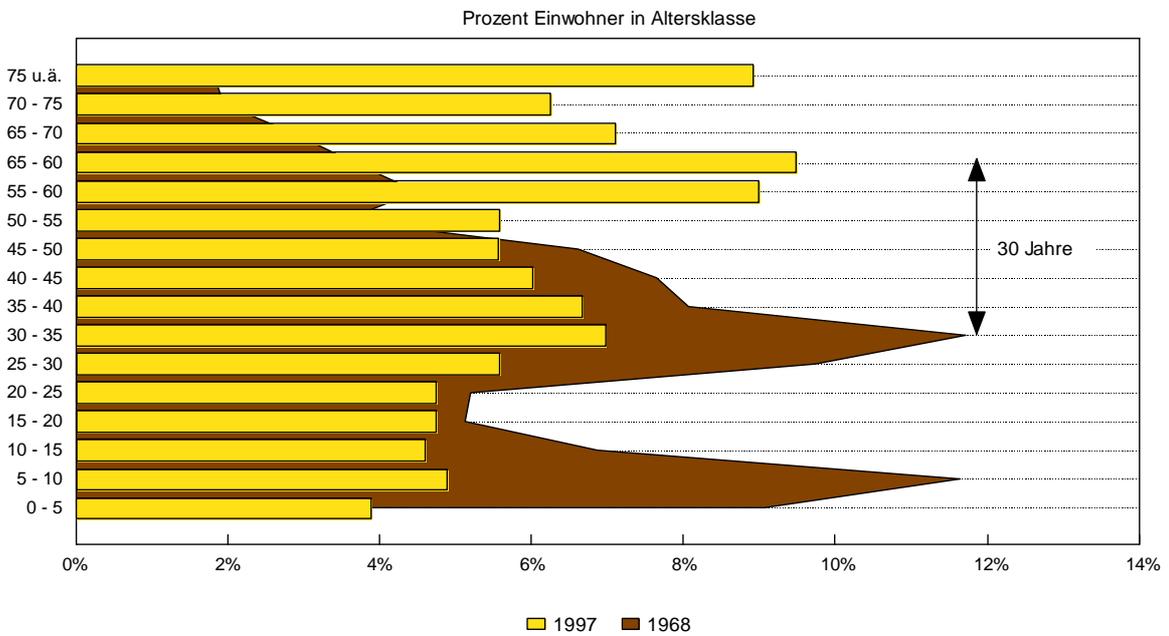
Knapp 30 Jahre später hat sich dieses Bild gewandelt. Die Vergleichsgrafik zeigt es deutlich: Die frühere Dominanz der jungen Familien, der Mittdreißiger und Schulkinder, ist verschwunden. Im Jahr 1997 sind es die älteren Jahrgangsklassen, die die demographische Struktur bestimmen. Die Kinderspitze des Jahres 1968 ist heute nicht mehr vorhanden. Die Kinder sind mittlerweile groß, sind aus dem elterlichen Haus ausgezogen und haben zumeist auch die Siedlung verlassen. Ihre Eltern aber sind zum überwiegenden Teil geblieben, wie die um 30 Jahre verschobene Elternspitze belegt. Auch noch nach 30 Jahren dominiert die Generation der Erstbezieher, der jungen Eltern der späten 60er Jahre, die Einwohnerstruktur der Nordweststadt. Die jungen Eltern der späten 60er Jahre sind heute in ihren 60ern. Die Aufbaugeneration der Nordweststadt kommt ins Rentenalter.

Altersstruktur der Nordweststadt im Jahr 1968



Daten: Kampfmeyer 1968: 107 (Siedlung NWS)

Altersstruktur der Nordweststadt - Vergleich 1968 und 1997



Daten: Kampfmeyer 1968: 107 (Siedlung NWS); Amt für Statistik (Stadtbezirk 482)

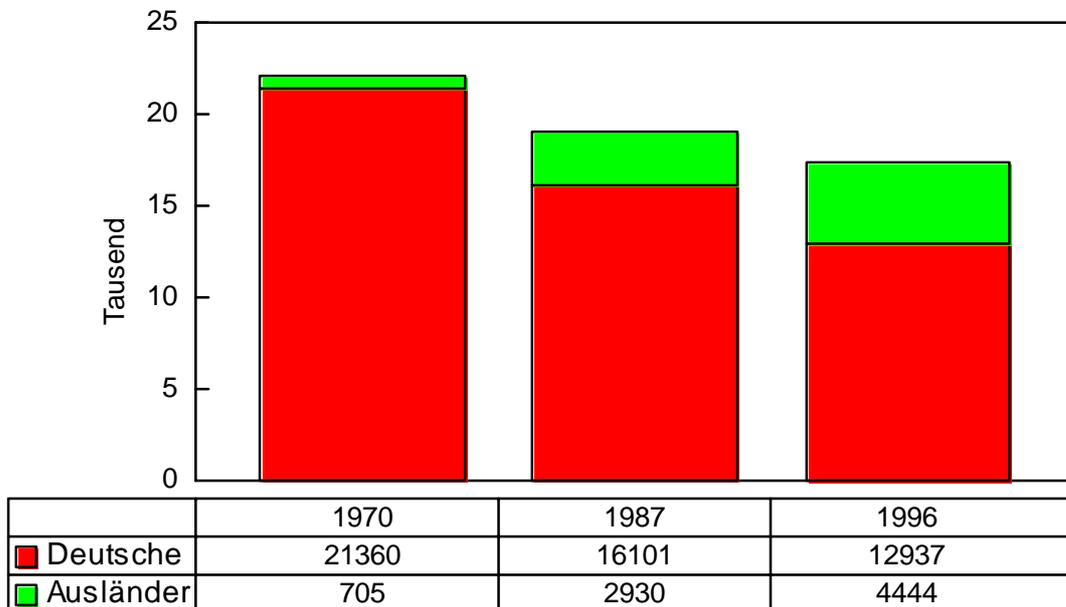
1.1 Sinkende Einwohnerzahlen seit 1970

Die Nordweststadt hat im Zeitraum von 1970 bis 1996 über 21% ihrer Einwohner verloren. Während bei der Volkszählung 1970 noch 22.065 Einwohner ermittelt wurden, ergab die Volkszählung 1987 nur noch eine Einwohnerzahl von 19.031. Im Jahr 1996 betrug die Zahl der Einwohner lediglich noch 17.381. Damit wohnen heute nahezu 4.100 Menschen weniger in der Nordweststadt als gegen Ende der Bauzeit. Wenn man berücksichtigt, daß die Nordweststadt erst 1972 fertiggestellt worden ist und in dieser Zeit die geplanten annähernd 25.000 Einwohner gehabt haben dürfte, so fällt der Einwohnerverlust noch deutlicher aus.

Zwar entspricht der starke Einwohnerverlust der Nordweststadt dem gesamtstädtischen Trend der 70er und 80er Jahre (Stichwort: Stadtflucht). Der Bevölkerungsverlust der Nordweststadt fiel allerdings bis Ende der 80er Jahre merklich höher aus als der Verlust der Gesamtstadt (-13,8% zu -11,6%).

Die Erklärung für den starken Einwohnerverlust ist in der Veränderung der Altersstruktur der Nordweststadt zu suchen. Die Siedlung wird vor allem die Kinder der Erstbeziehergeneration als Einwohner verloren haben.

Seit 1970 immer weniger Einwohner



1.1 Ausländeranteil unter dem städtischen Mittelwert

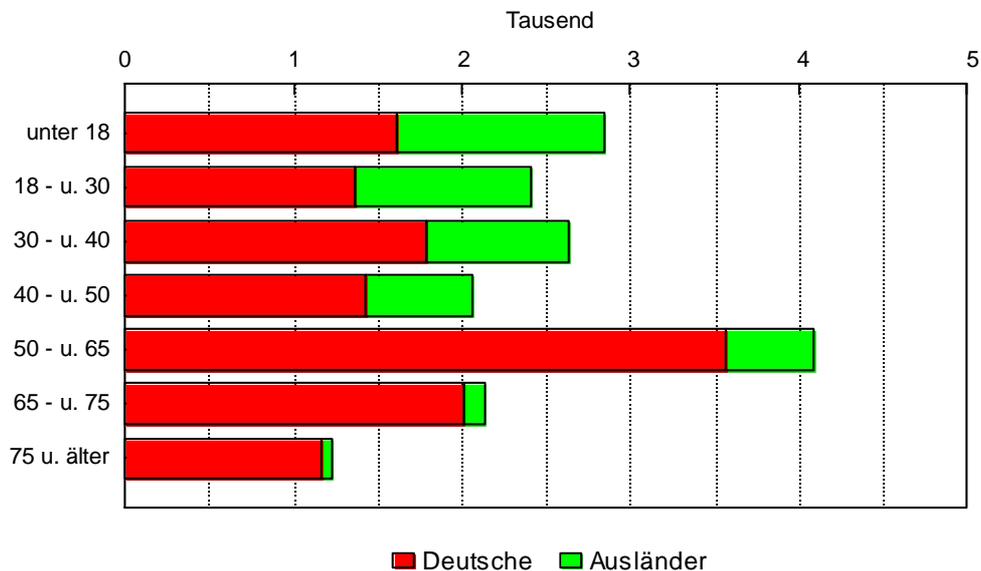
Parallel zum gesamtstädtischen Trend ist auch in der Nordweststadt der Anteil der Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit stark gestiegen. Waren 1970 erst 3% der Nordweststädter ausländische Staatsbürger, so betrug ihr Anteil Ende 1996 25%. Der Anteil der ausländischen Einwohner blieb in der Nordweststadt aber immer deutlich unter dem städtischen Mittelwert. 1987 betrug der Ausländeranteil der Nordweststadt 15,4% gegenüber 20,3% in der gesamten Stadt Frankfurt. Ende 1996 war der Anteil in der Nordweststadt zwar auf 25,5% gestiegen, lag damit aber immer noch merklich unter dem gesamtstädtischen Mittelwert von 28,6%.

Das Viertel der Nordweststädter mit ausländischer Staatsbürgerschaft ist recht heterogen zusammengesetzt. Die stärkste Gruppe bilden die rund 1.300 türkischen Staatsangehörigen, die damit 30% der ausländischen Nordweststädter stellen. Aus dem ehemaligen Jugoslawien stammen etwa 580 Personen, d.h. 13% der Ausländer in der Siedlung. Die drittgrößte Ausländergruppe ist mit knapp unter 10% die der Marokkaner. Die übrige Hälfte der ausländischen Nordweststädter setzt sich aus zahlreichen anderen Nationalitäten zusammen.

Einen Überblick über die Zusammensetzung der Nordweststädter nach Altersgruppen und Nationalitäten gibt die Tabelle »Nordweststadt - Einwohner nach Alter und Nationalität«

Bevölkerung in der Siedlung Nordweststadt

Insg. 17.381 Einwohner, Stand 31.12.1996



Nordweststadt - Einwohner nach Alter und Nationalität

Im Alter von ... bis unter ... Jahren	Wohnberechtigte Bevölkerung						Bevölkerung insgesamt
	Deutsche	Ausländer darunter					
		Türken	ehem. Jugosl.	Marokkaner	sonstige	zusammen	
unter 18	1.619	503	132	150	436	1.221	2.840
18 - u. 30	1.366	297	139	106	498	1.040	2.406
30 - u. 40	1.793	279	59	59	445	842	2.635
40 - u. 50	1.422	113	141	41	343	638	2.060
50 - u. 65	3.562	119	90	49	265	523	4.085
65 - u. 75	2.005					125	2.130
75 u. älter	1.170					55	1.225
insgesamt	12.937	1.338	581	417	2.108	4.444	17.381

Daten: Siedlungsmonitor des Amts für Statistik Frankfurt, Stand 31.12.1996

1.1 Nordweststädter über 65 Jahre - eine stark wachsende Gruppe

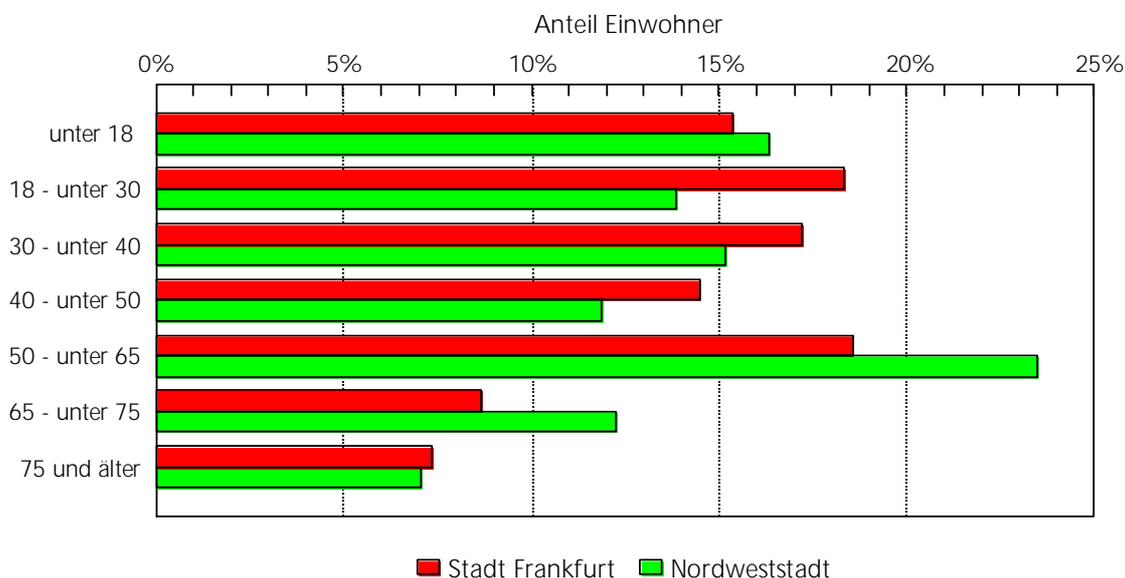
Der Anteil der Nordweststädter über 65 Jahre lag Ende 1996 mit 19% bereits merklich über dem gesamtstädtischen Wert von 16%. Die Zahl der älteren Nordweststädter wird jedoch in den nächsten Jahren stark zunehmen.

Knapp 4.500 Nordweststädter sind heute schon über 65 Jahre alt. Die meisten von ihnen, etwa 3.350, sind im Alter zwischen 65 und 75 Jahren. Der Bevölkerungsanteil dieser Personengruppe liegt um fast ein Drittel (!) über dem gesamtstädtischen Vergleichswert (12,3% zu 8,7%). Über 75 Jahre alt sind rund 1.200 Nordweststädter. Der Anteil der Hochaltrigen ab 75 Jahren entspricht dagegen noch dem städtischen Mittel (7,1% zu 7,4%). Auch

hier bestätigt sich die These, derzufolge das Alter vorwiegend weiblich ist: Der Anteil der Frauen an den älteren Menschen ist überproportional hoch.

Ein spürbares Wachstum der Zahl der hochaltrigen Haushalte mit der damit einhergehenden Dienstleistungsnachfrage ist für die nächsten Jahre absehbar. Der Anteil der älteren Nordweststädter wird sich aber auch wegen der besonders großen Gruppe der Einwohner um die 60 in den nächsten Jahren stark erhöhen. Heute sind 23,5% der Nordweststädter zwischen 50 und 65 Jahre alt, dies sind rund 4.000 Personen. Dies ist in erster Linie die Generation der Erstbezieher, die Ende der 60er Jahre als junge Familien in die Nordweststadt zogen. Heute ist dieser Personenkreis überwiegend kurz vor Erreichen der Altersgrenze.

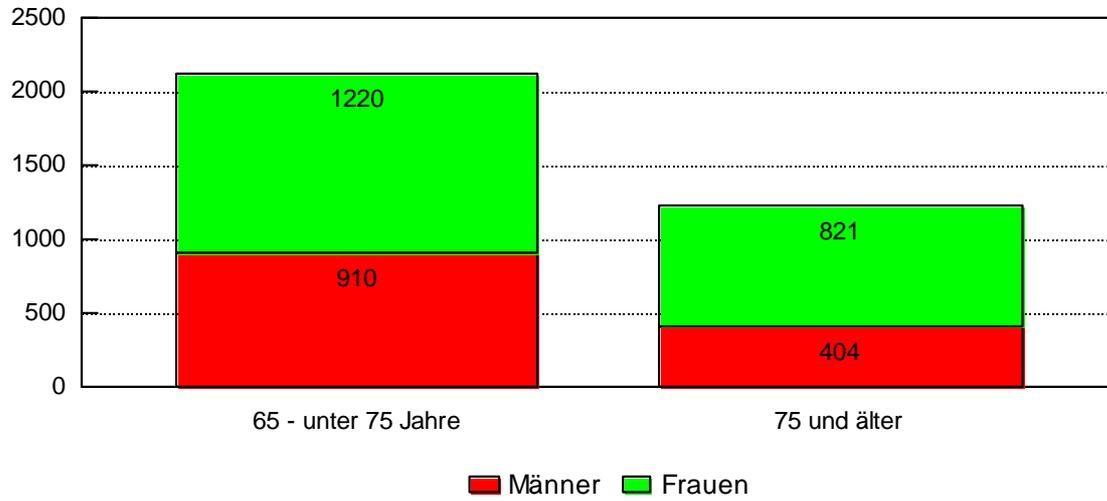
Altersstruktur Nordweststadt - Stadt Frankfurt



Daten: Einwohnerwesen, Stand 31.12.1996

Über 65jährige in der Nordweststadt

Stand 31.12.1996



Daten: Siedlungsmonitor des Amt für Statistik Frankfurt

1.1 Sozialstruktur

Alle vorliegenden Informationen über die Sozialstruktur ergeben das Bild eines eher unauffälligen Stadtteils. Die Nordweststadt ist zwar von sozialen Problemen nicht verschont geblieben, es gibt aber auf der anderen Seite auch keine Hinweise auf eine besondere Häufung von Sozialproblemen.

Soziale Risiken und Problemlagen

Ausweislich der Sozialraumanalyse des Frankfurter Sozialdezernats handelt es sich bei der Nordweststadt nicht um ein Wohngebiet mit verdichteten sozialen Problemlagen. Lediglich das Mutter-und-Kind-Haus im Praunheimer Weg 78 findet (bestimmungsgemäß) Erwähnung.

Der auf einer breiteren Datenbasis fußende Frankfurter Sozialbericht stuft die Stadtbezirke 482 (Niederursel-West) und 481 (Niederursel-Ost), auf die der größte Teil der Nordweststadt entfällt, als Gebiete mit wenig sozialen Risiken ein. Auf einer 6stufigen Risikokala liegt die Nordweststadt auf der zweitniedrigsten Risikostufe. In die Risikobewertung floßen die Entwicklung des Sozialhilfebezugs, von Einkommensarmut, Wohnungssituation, Bevölkerungsfuktuation, Bildungsniveau und andere Faktoren ein.

Folgende soziale Risiken waren in der Nordweststadt erkennbar: Der Anteil der Bezieher von Hilfe zum Lebensunterhalt lag 1993 im östlichen Teil der Nordweststadt (Stadtbezirk 481) mit 6,5% (Deutsche) und 13,1% (Ausländer) über dem städtischen Mittel (5,3%; 12,4%). Im Westen der Nordweststadt (Stadtbezirk 482) lag der Anteil bei den Deutschen mit 4,6% zwar niedriger, der Anteil der HLU-Bezieher unter den Ausländern jedoch höher (14,5%).

Zudem gibt es in beiden Stadtbezirken lt. Sozialbericht Hinweise auf eine - im Vergleich zu den übrigen Stadtbezirken - relativ starke Bevölkerungsfuktuation, insbesondere bei der deutschen Bevölkerung. Da jedoch nur Rangziffern berichtet wurden, können aus den veröffentlichten Daten keine Rückschlüsse über den absoluten Umfang der Fuktuation gezogen werden. Der Frage der Fuktuation der Bevölkerung sollte jedoch im weiteren Verlauf des Projekts besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden.

Ausbildungsstand

An Informationen über den Ausbildungsstand und die Erwerbsbeteiligung der Nordweststädter Bevölkerung sind nur Daten der Volkszählung 1987 verfügbar. Trotz ihrer beschränkten Aussagekraft für die heutigen Verhältnisse seien hier wesentliche Ergebnisse von damals knapp wiedergegeben.

Der Ausbildungsstand der 15 bis 65jährigen in der Nordweststadt lag 1987 unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. 54% des befragten Personenkreises zwischen 15 und 65 Jahren hatten einen Volks- oder Hauptschulabschluß - gegenüber nur 51,9% in der Gesamtstadt. Während in der Nordweststadt 20,5% der befragten Einwohner über die Hochschul- oder Fachhochschulreife als höchsten allgemeinbildenden Schulabschluß verfügten, lag der Anteil für gesamt Frankfurt mit 24% deutlich höher.

Erwerbsquote

Im Vergleich mit der Gesamtstadt lag im Jahr 1987 auch der Anteil der Erwerbspersonen (zu denen Erwerbstätige und Erwerbslose gezählt werden) in der Nordweststadt niedriger. Einem Erwerbspersonenanteil von 52,4% in der Gesamtstadt standen nur 49,9% in der Nordweststadt gegenüber - bei annähernd gleich hoher Erwerbslosenquote. Dies

Nordweststadt - Indikatoren für Soziale Risiken

Stadtbezirk		HLU-Dichte	HLU-Dichte	HBL-Dichte	Frankfurt-Paß-	Wohnfläche je	Whg. mit einf.
		Deutsche insg.	Ausländer insg.	insg.	Dichte	Einw. in qm	oder schlechter Ausstattung
		1993	1993	1993	1995	1987	1987
481	Niederursel-Ost	6,5%	13,1%	1,4%	5,7%	33,4 qm	4,1%
482	Niederursel-West	4,6%	14,5%	1,3%	6,1%	32,2 qm	0,3%
	Frankfurt gesamt	5,3%	12,4%	2,5%	5,9%	33,5 qm	24,1%

Quelle: Bartelheimer 1997, 348 (1. Frankfurter Sozialbericht)

wird u.a. auf den im innerstädtischen Vergleich hohen Anteil der Frauen zwischen 18 und 65 in der Nordweststadt zurückgeführt, da die Beteiligung von Frauen am Erwerbsleben auch Ende der 80er Jahre noch deutlich unter derjenigen der Männer lag. Der hohe Anteil von Frauen dieser Altersgruppen ist wiederum eine Folge der starken Präsenz der Elterngeneration der frühen 70er Jahre in der Siedlung. In einem der kinderreichsten Stadtteile der 70er leben logischerweise auch sehr viele Mütter.

Stellung im Beruf

Rückschlüsse auf die soziale Stellung der Erwerbstätigen erlaubt die bei der Volkszählung 1987 erhobene Stellung im Beruf. Mehr als 60% der Erwerbstätigen in der Nordweststadt zählten zu

den Beamten und Angestellten. Dies entsprach weitgehend der Situation in der Gesamtstadt Frankfurt. Allerdings gab es in der Nordweststadt etwas mehr Beamte als im Frankfurter Mittel. Im Vergleich zum Jahr 1970 ist der Anteil der Beamten und Angestellten über den gesamtstädtischen Trend hinaus merklich zurückgegangen. Der Anteil der Arbeiter blieb aber - im Gegensatz zum gesamtstädtischen Trend - nahezu gleich. Über die Gründe kann nur spekuliert werden: Diese Entwicklung der 70er und 80er Jahre könnte z.B. durch eine Abwanderung von Angestellten- und Beamtenhaushalte ins Eigenheim begründet sein. Auch die Verschiebung der Altersstruktur mit einem Anstieg des Anteils der (nicht mehr erwerbstätigen) über 65jährigen kann hierzu beigetragen haben.

1 Wohnungsbestände in der Nordweststadt

Der Bau der Nordweststadt erstreckte sich von 1962 bis ins Jahr 1972. Als ihr Geburtsdatum wird meist die Eröffnung des Nordwestzentrums am 4. Oktober 1968 gehandelt, wenngleich die ersten Bewohner bereits 1962 einzogen.

Keine Stelle verfügt heute über eine aktuelle, vollständige Übersicht der Wohnungsbestände in der Nordweststadt. Die Informationen des Wohnungsamts beschränken sich auf die öffentlich geförderten Bestände. Sie decken damit zwar den größten Teil der Wohnungen ab, sind aber dennoch unvollständig. Da die Wohnungsbestände in der Nordweststadt heute von einer Vielzahl von Wohnungsgesellschaften verwaltet werden, verfügt auch kein Unternehmen über eine zusammenfassende Übersicht. Die Hauptquelle der amtlichen Statistik zur Siedlung Nordweststadt, der Siedlungsmonitor des Statistischen Amtes, speist sich aus den Angaben des Melderegisters und gibt daher nur Auskunft über die Zusammensetzung der Einwohnerschaft. Als Basisinformation wurde einmalig, gestützt auf die Volkszählung 1987, die Zahl der Wohnungen in den Frankfurter Wohnsiedlungen anhand präziser Grenzziehungen ermittelt. Aus dieser Zählung ergab sich ein Wert von 7.800 Wohnungen in der Nordweststadt.

Für weitergehende Informationen über die Zusammensetzung des Wohnungsbestands stehen nur zwei Quellen zur Verfügung. Dies ist zum einen eine Sonderauswertung der Ergebnisse der Volkszählung 1987 durch das Amt für Statistik (Ramb 1991), zum anderen ein 1968 erschienener Band über die Nordweststadt, dessen Herausgeber der damalige Baustadtrat und maßgebliche Initiator des Projekts Hans Kampffmeyer war (Kampffmeyer 1968).

Die Daten aus beiden Quellen unterliegen jedoch gewissen Einschränkungen. 1968 war der Bau der Nordweststadt noch nicht vollendet. Bis zu 1.000 weitere Wohnungen waren zu dieser Zeit noch geplant oder bereits im Bau. Die Quelle von 1968 gibt daher weniger Wohnungen an, als heute vorhandenen sind. Kampffmeyer berichtet von 7.005 Wohnungen und 580 Eigenheimen.

Umgekehrt verhält es sich mit den Volkszählungsdaten von 1987. Aus technischen Gründen lag dieser Analyse eine vergrößerte Grenzziehung zugrunde. Der Siedlung Nordweststadt sind deswegen auch Teile der angrenzenden Wohngebiete zugerechnet worden, z.B. gegenüberliegende Straßenseiten. Das hat zur Folge, daß hier höhere Wohnungszahlen angesetzt werden. Hier wurden 8.800 Wohnungen gezählt, die auch Wohnraum in Eigenheimen einschließen. Die Zahlen von 1987 enthalten schätzungsweise 800 bis 900 Eigenheime. Da die Auswertung der Volkszählungsdaten vor allem die in die Siedlung hineinkragenden älteren Einfamilienhausgebiete miteinfaßte, überschätzt dieser Wert die Zahl der im eigentlichen Siedlungsgebiet vorhandenen Einfamilienhäuser.

Gleichwohl ergibt sich aus der Analyse der Zahlen beider Quellen ein übereinstimmendes und klares Bild von der Struktur des Wohnungsbestands. 1968 standen bereits rund 7.000 Wohnungen und fast 600 Eigenheime. In der Zeit bis 1972 kamen nochmals rund 800 Wohnungen hinzu. In den 80er Jahren entstanden grob geschätzt 100 neue Einfamilienhäuser am Paul-Kornfeld-Weg. Heute gibt es in der Nordweststadt 7.800 Wohnungen und rund 700 Einfamilienhäuser.

1.1 Eigentümer des Wohnungsbestands

Die Nordweststadt ist zum weit überwiegenden Teil im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus entstanden, mit einem kleineren Anteil freifinanzierter Wohnungen sowie Eigenheimen. Die größten Wohnungseigentümer sind dementsprechenden öffentliche Wohnungsgesellschaften.

Rund 80% aller 7.800 Wohnungen der Nordweststadt wurden auf die eine oder andere Weise öffentlich gefördert. Die Zusammensetzung der Eigentümer dieses Bestands von 6.211 Wohnungen stellt die Tabelle »Eigentümer des öffentlich geförderten Wohnungsbestands« dar, die auf Angaben des Wohnungsamts basiert.

Die drei größten Wohnungsunternehmen in der Nordweststadt sind die GWH, die Nassauische und die ABG Frankfurt Holding mit ihren Tochtergesellschaften. Auf diese drei Unternehmen entfallen 4.833 Wohnungen, dies sind 63% aller 7.800 Wohnungen in der Siedlung. Die Nassauische und die ABG sind auch die Gesellschaften mit der größten Zahl noch öffentlich geförderter Wohnungen. Mit zusammen 2.580 Wohnungen stellen sie 74% aller noch öffentlich geförderten Wohnungen in der Nordweststadt. Die Wohnungen der GWH

sind dagegen fast vollständig aus der öffentlichen Förderung gefallen.

Die räumliche Verteilung stellt sich auf den ersten Blick als eine schwer überschaubare Gemengelage mit Gebäuden zahlreicher verschiedener Wohnungsunternehmen dar. Ein Blick in die Baugeschichte verhilft jedoch zu einem Überblick über die kleinräumige Struktur der Bestände.

Das Neubaugebiet Nordweststadt war in verschiedene Areale aufgeteilt worden, innerhalb derer jeweils eine Frankfurter Wohnungsbaugesellschaft als Bauträger agierte. Bauträger waren die Nassauische Heimstätte, die AG für kleine Wohnungen, die Neue Heimat Hessen sowie die AG Hellerhof. Auch im Nordwestzentrum, erstellt von der Gewerbebau-träger GmbH Hamburg, entstanden 175 freifinanzierte Wohnungen.

Diese Aufteilung des Siedlungsgebiets wirkt bis heute weiter. Die damaligen Bauträger bzw. ihre Nachfolgegesellschaften sind die Wohnungsunternehmen mit den umfangreichsten Beständen in der Nordweststadt. Zudem befinden sich die heutigen Bestände dieser Wohnungsunternehmen ausschließlich innerhalb ihrer früheren Bauträgerareale.

Nordweststadt - Eigentümer des öffentlich geförderten Wohnungsbestands 1998

Eigentümer	öffentlich geförderte Wohnungen insgesamt	davon 1998 noch öffentlich gefördert
GWH	1.435	69
Nassauische Heimstätte	1.218	982
ABG-Frankfurt Holding (gesamt)	2.180	1.513
ABG	1.273	1.067
Wohnheim GmbH	567	278
AG Hellerhof	172	60
Mibau	168	168
Rhein-Main-AG	402	140
Bundesbahnwohnungen	185	160
Frankfurter Wohnungsgenossenschaft	149	146
GSG	106	24
Volks-Bau- und Sparverein	99	99
Mavest	97	97
11 weitere Eigentümer (mit unter 100 Wohnungen)	340	215
Insgesamt	6.211	3.505

So befinden sich zum Beispiel alle Nordweststadt-Wohnungen der Nassauischen Heimstätte in ihrem früheren Areal im Westen der Siedlung. Der Nassauischen gehören natürlich nicht alle Gebäude in diesem Bereich, schließlich hat sie dort in den 60er Jahren auch für andere Unternehmen gebaut. In diesem Teil der Nordweststadt ist sie aber der größte Wohnungsvermieter. Genauso verhält es sich mit den Wohnungen der anderen Gesellschaften. Auch die von der GWH verwalteten Wohnungen liegen ausschließlich in ihrem früheren Bauträgerareal, und auch in diesem Teil der Siedlung ist die GWH der größte Anbieter.

Im Siedlungsgebiet wurden in den 60er Jahren neben Mietwohnungen auch 580 Eigenheime gebaut. Diese sind in die Siedlung eingestreut. Als Bauträger fungierten damals zu etwa gleichen Teilen die Nassauische Heimstätte, die Neue Heimat und Private.

Im Jahr 1987 gehörten laut Volkszählung 870 Wohngebäude Privatpersonen. Man kann also annehmen, daß es im eigentlichen Siedlungsgebiet rund 700 Eigenheime gibt. Hiervon wurden 580 bis 1968 gebaut, vielleicht gute 100 sind in den 80ern am Paul-Kornfeld-Weg entstanden. Die übrigen rund 200 Häuser stehen vermutlich auf unmittelbar an die Siedlung angrenzenden Grundstücken.

Diejenigen Gebäude, die nicht in privatem Eigentum waren, standen im Jahr 1987 zumeist im Eigentum von gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften (351 Gebäude). 109 Gebäude hatten 1987 sonstige Eigentümer, d.h. sie gehörten weder Privatleuten noch gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften.

1.1 Wohnungsgrößen

Ziel der Planung war es, in der Nordweststadt ein sehr differenziertes und verschiedenartiges Angebot von der Kleinstwohnung bis zur Großwohnung zu realisieren. Dadurch sollte eine Bewohnerschaft in die Nordweststadt gebracht werden, deren Zusammensetzung in etwa derjenigen der Frankfurter Bevölkerung entsprach.

Der am häufigsten gebaute Wohnungstyp, sozusagen die »typische« Nordweststadt-Wohnung, hat 3-Zimmer und 65 bis 70 qm Wohnfläche. Über die Hälfte der Wohnungen in der Nordweststadt sind 3-Zimmer-Wohnungen. Die durchschnittliche Wohnungsfläche in der Nordweststadt beträgt 68,4 qm. Sie liegt damit um 2 qm über dem gesamtstädtischen Durchschnitt - zumindest galt dies bei der Volkszählung 1987. Flächen zwischen 40 und 80 qm haben zwei Drittel der Wohnungen (65,4%). Immerhin jede fünfte Wohnung (21,2%) ist größer als 80 qm.

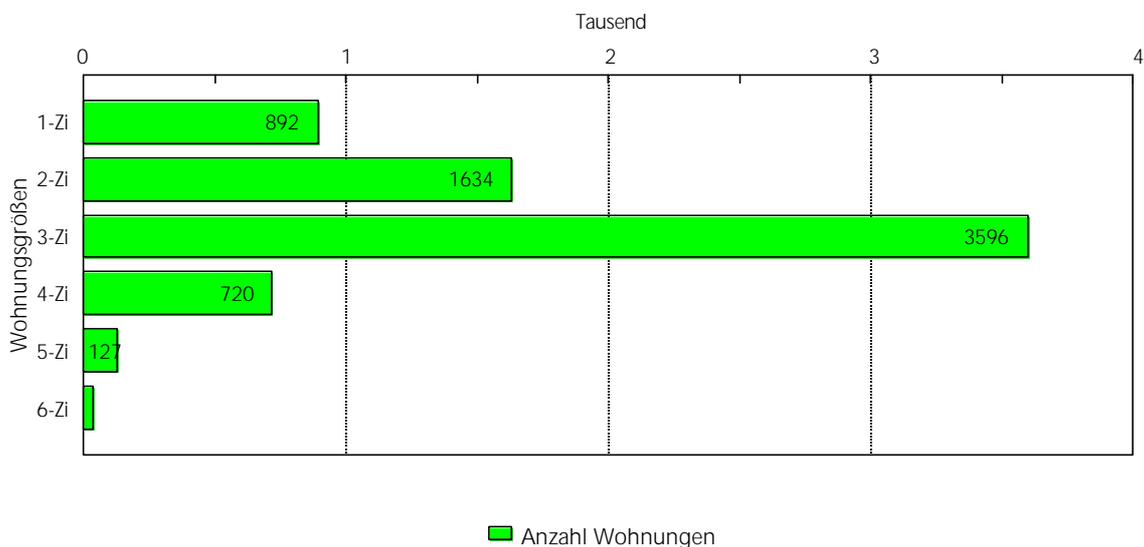
Die detaillierteste Übersicht über die Zusammensetzung des Wohnungsbestands nach Zimmerzahl findet sich in der 68er Projektdokumentation des damaligen Baustadtrats Kampffmeyer. Von den im Jahr 1968 fertiggestellte Wohnungen (7.005)

hatten knapp 13% vier und mehr Zimmer. Eine detaillierte Übersicht findet sich in der nachstehenden Tabelle.

Die großen und kleinen Wohnungen sind über die Siedlung verstreut, eine Konzentration von Wohnungen einer Größe auf einem Fleck wurde bei der Planung offenbar vermieden. So folgt die Verteilung der Wohnungsgrößen im neugebauten Bestand bei allen Bauträgern weitgehend demselben Schlüssel, d.h. die Verteilung der Wohnungsgrößen ist in allen Arealen der Nordweststadt sehr ähnlich. Auch innerhalb der Wohngebäude existiert zumeist eine Mischung von Wohnungen unterschiedlicher Größe. Es wurden rund 100 verschiedene Wohnungs- und Hausgrundrißtypen gebaut.

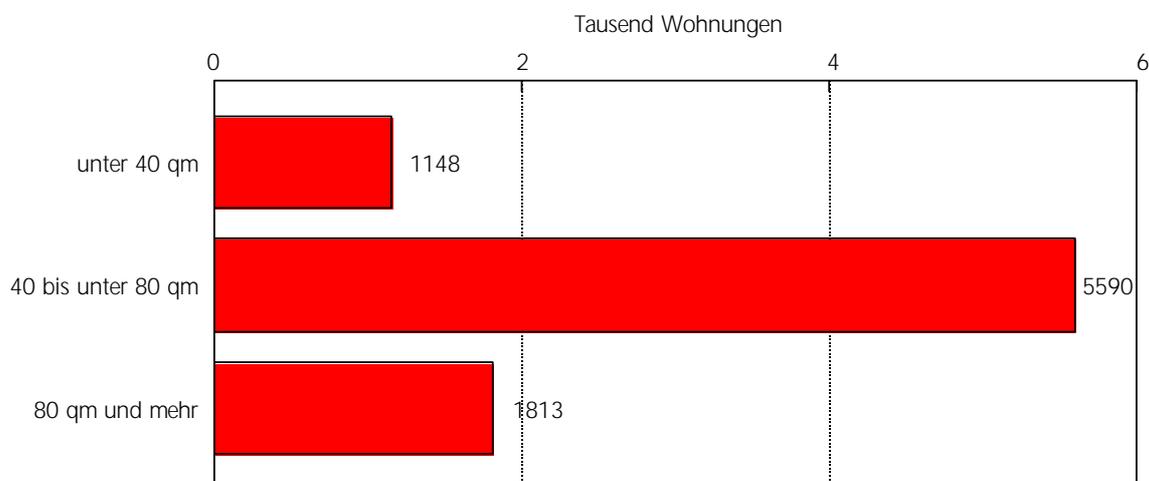
Die weit überwiegende Zahl der Wohnungen (rd. 84%) liegt in Gebäuden, in denen 7 und mehr Parteien wohnen. Etwa 5% der Wohnungen befinden sich in kleineren Mehrfamilienhäusern mit 3 bis 6 Parteien. Bei der Auswertung der Volkszählungsdaten wurden im Siedlungsgebiet und den daran angrenzenden Straßenzügen über 900 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gezählt, auf die damit knapp 11% des Wohnungsbestands entfallen.

Nordweststadt - Wohnung nach Zimmerzahl 1968



Bewohnte Wohnungen nach Fläche je Wohnung

Wohnungen und Gebäude in der Nordweststadt



Daten: Volkszählung 1987, Frankfurter Statistische Berichte 4'91, 81-123

Wohnungen in der Nordweststadt nach Zimmerzahl und Bauträger im Jahr 1968

Bauträger	Wohnungsanzahl	1-Zi-Whg	2-Zi-Whg	3-Zi-Whg	4-Zi-Whg	5-Zi-Whg	6-Zi-Whg
Nassauische Heimstätte	3.205	492	675	1.660	365	13	0
AG für kleine Wohnungen (Holding)	1.418	172	247	811	188	0	0
Neue Heimat (heute: GWH)	1.717	144	500	790	133	114	36
AG Hellerhof (Holding)	116	8	8	92	8	0	0
Gewerbebauträger (Nordwestzentrum)	175	32	74	43	26	0	0
Private	374	44	130	200	0	0	0
zusammen:	7.005	892	1.634	3.596	720	127	36
	100%	12,7%	23,3%	51,4%	10,3%	1,8%	0,5%

Quelle: Kampffmeyer 1968:40

1.1 Belegungsrechte

Der allergrößte Teil aller in der Nordweststadt gebauten Wohnungen wurde als öffentlich geförderte Wohnungen im sozialen Wohnungsbau erstellt. Von den 7.800 Wohnungen der Nordweststadt sind 6.211 beim Amt für Wohnungswesen erfaßt, d.h. sie waren zu irgendeinem Zeitpunkt öffentlich gefördert (sei es im 1. Förderweg, über Steuerbegünstigungen, oder z.B. Wohnungsfürsorgewohnungen von Stadt und Bund etc.)

Die Tabelle »Öffentlich geförderte Wohnungen in der Nordweststadt« basiert auf den Daten des Wohnungsamts.

Noch immer sind fast die Hälfte aller Wohnungen der Nordweststadt in der Sozialbindung. Der größte Teil der zur Zeit noch öffentlich geförderten Bestände entfällt auf die ABG sowie auf die Nassauische Heimstätte. Die Bestände des dritten großen Wohnungsunternehmens in der Nordweststadt, der GWH, sind mittlerweile nahezu vollständig aus der Bindung gefallen.

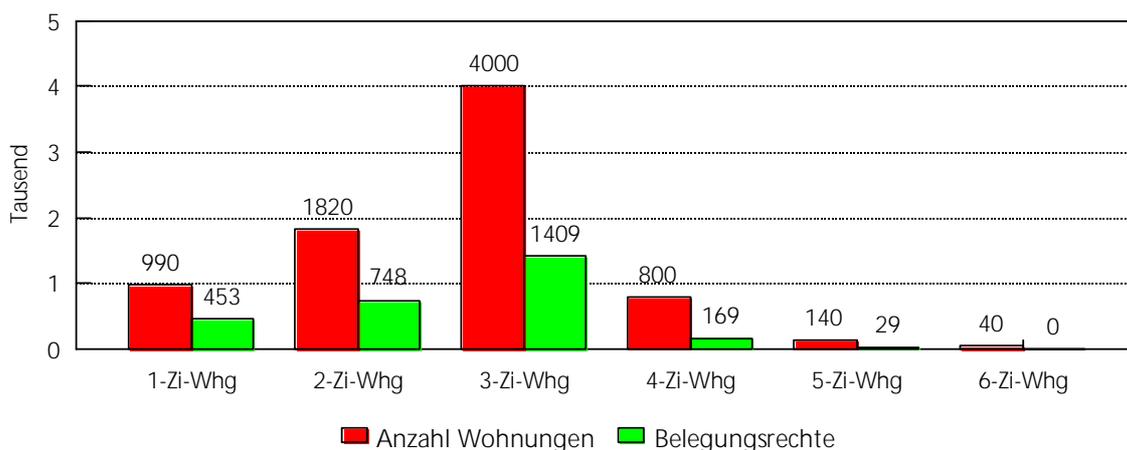
Infolge des Baualters der Nordweststadt laufen die öffentlichen Förderungen des Wohnungsbestands jetzt sukzessive aus. Im Jahr 1998 sind bei 31% der Wohnungen die Bindungen ausgelaufen. Ein knappes Drittel dieser Wohnungen fiel in den letzten vier Jahren aus der Sozialbindung. Eine

Auswertung des Wohnungsamts zufolge läuft bei 274 Wohngebäuden in der Nordweststadt die öffentliche Förderung im nächsten Jahrzehnt (2001-2010) aus. Dies sind rund 80% der Gebäude, die im Eigentum ehemals gemeinnütziger Wohnungsgesellschaften stehen. Stellt man zudem in Rechnung, daß bei einem knappen Drittel der Wohnungen die Bindungen bereits ausgelaufen sind, so ist davon auszugehen, daß der bei weitem überwiegende Teil der 3.505 heute noch geförderten Wohnungen in den nächsten 10 Jahren aus der Bindung fällt.

Von Seiten des Frankfurter Planungsamts liegen Angaben über die Verteilung der öffentlichen Belegungsrechte nach Wohnungsgrößen vor. Die nachstehende Grafik vermittelt einen Eindruck vom Anteil der belegungsgebundenen an den vorhandenen Wohnungen - bei aller gebotenen Vorsicht gegenüber den zugrundeliegenden Zahlen: Die Angaben von Planungsamt und Wohnungsamt über die Gesamtzahl der Belegungsrechte differieren um ca. 700 WE, die Wohnungszahlen von 1968 entstanden noch während der Bauzeit. Es ist jedoch erkennbar, daß proportional zum Bestand mehr kleine als große Wohnungen belegungsgebunden sind.

Nordweststadt - Wohnungsgrößen und Belegungsrechte

Summe Wohnungen 7.800, Summe Belegungsrechte 2.808



Daten lt. Kampffmeyer 1968:40 und Planungsamt 1998

Zahlen für Wohnungsgrößen geschätzt, Belegungsrechte vermutlich unterschätzt

Öffentlich geförderte Wohnungen in der Nordweststadt

	Anzahl Wohnungen	Prozent
Geförderte Wohnungen		
öffentl. geförderte Wohnungen	6.211	80%
nicht geförderte Wohnungen	1.589	20%
Summe	7.800	100%
Förderwege		
1. Förderweg	5.073	82%
sonstige Förderung	1.138	18%
Summe	6.211	100%
Ablauf der Förderung im 1. Förderweg		
Bindung ausgelaufen	1.568	31%
noch gebunden	3.505	69%
Summe	5.073	100%

Daten: Wohnungamt Frankfurt

1 Zielgruppe älterer Kleinhaushalte

Die Kernzielgruppe des Projekts sind ältere Kleinhaushalte, die in größeren, familiengeeigneten Wohnungen leben. Da keine Statistik aktuell und detailliert Auskunft darüber geben kann, wieviele Haushalte in welcher Zusammensetzung und in welchem Lebensalter auf wievielen Quadratmetern Wohnfläche leben, muß der Umfang der Kernzielgruppe in der Nordweststadt zunächst geschätzt werden.

Hierfür ist eine Auswertung der Vertragsdaten der GWH und die Nassauische Heimstätte von großer Hilfe. Beide Unternehmen haben die Mietverträge ihrer über 75 Quadratmeter großen Wohnungen in der Nordweststadt auf das Alter der Hauptmieter hin ausgewertet. Die Ergebnisse dieser Analyse erlauben eine recht zuverlässige Abschätzung der Zielgruppe, da die beiden Unternehmen immerhin 35% aller Wohnungen in der Nordweststadt verwalten. Die Informationen aus der Bauzeit der Nordweststadt legen zudem nahe, daß die größeren Wohnungen gleichmäßig im Bestand und über die Gesellschaften verteilt sind. Man kann also davon ausgehen, daß die Verhältnisse bei den beiden Unternehmen weitgehend denen im Gesamtbestand entsprechen.

Rund 50% der größeren Wohnungen werden von Mietern über 55 Jahren bewohnt

Die Auswertung der Mieterakten der GWH und der Nassauischen Heimstätte ergab, daß in der Nordweststadt rund 50% der Mieter größerer Wohnungen (hier definiert als Wohnungen mit mehr als 75 qm Wohnfläche) über 55 Jahre alt sind. Ein gutes Viertel aller Wohnungen über 75 qm Wohnfläche wird von Mietern über 65 Jahren bewohnt. Allein in den Beständen dieser beiden Unternehmen gibt es demnach 148 Haushalte über 65 Jahren, die in größeren Wohnungen leben.

Betrachtet man die Mieter der größeren GWH-Wohnungen differenzierter nach ihrem Alter, wie dies in der Kreisgrafik »Mieter der GWH-Woh-

nungen > 75 qm« geschieht, so zeigt sich: Nur ein gutes Drittel (37%) der größeren Wohnungen wird von Mietern unter 55 Jahren bewohnt. 21% der Mieter sind im Alter zwischen 55 und 65. Immerhin 29% aller Hauptmieter von größeren Wohnungen sind über 65 Jahre alt. Bis jetzt wird nur ein kleiner Teil der größeren Wohnungen von hochaltrigen Personen über 85 Jahren bewohnt.

Diese Ergebnisse geben wichtige Anhaltspunkte für die Größenschätzung der Zielgruppe. Der Schätzung kann folgendes zugrundegelegt werden:

Rund 20% der Wohnungen in der Nordweststadt sind größer als 75 qm. Bei 7.800 Wohnungen sind dies 1.560 Wohnungen > 75qm.

Knapp 50% der Wohnungen > 75 qm werden von Mietern über 55 Jahren bewohnt. Demnach gäbe es 780 Haushalte mit älteren Mietern in Wohnungen über 75 qm.

Unterstellt man einen Mittelwert von 1,5 Personen pro Kleinhaushalt, so umfaßt die Zielgruppe rund 1.200 Personen.

Zielgruppe auf 1.200 Personen geschätzt

Aufgrund der Analyse der Mieterdaten kann man davon ausgehen, daß die Zielgruppe der älteren Kleinhaushalte ab 55 Jahren in Wohnungen über 75 qm Wohnfläche

700 bis 800 Haushalte
1.000 bis 1.200 Personen umfaßt.

Dies entspricht rund 10% aller Haushalte in der Nordweststadt. Von diesen Haushalten entfallen schätzungsweise ein Drittel auf die Altersgruppe zwischen 55 und 65 Jahren.

Würde die Altersgrenze der Zielgruppe höher gezogen, z.B. bei 65 Jahren, so reduziert sich die Zahl der Haushalte in der Zielgruppe auf schätzungsweise 500 bis 550. Die Zielgruppe würde dann geschätzte 750 bis über 800 Personen umfassen.

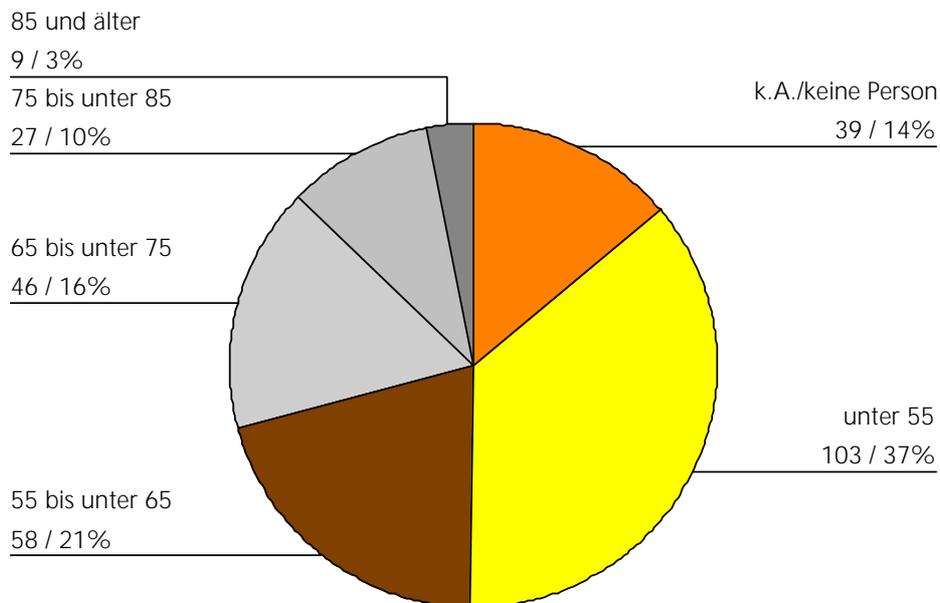
Nordweststadt - Anteil älterer Mieter in größeren Wohnungen

	Wohnungsbestand der GWH		Wohnungsbestand der Nassauischen Heimstätte	
Wohnungsbestand	1.532 WE	100 %	1.216 WE	100 %
davon >75 qm	286 WE	18,6%	257 WE	21%
In den Whg >75qm wohnen	286 WE	100%	257 WE	100%
Hauptmieter über 55 Jahre (Jg 1943 und älter)	140 WE	49%	134 WE	48 %
Hauptmieter über 65 Jahre (Jg 1933 und älter)	82 WE	29%	66 WE	26 %

Daten: Mieterakten der Wohnungsunternehmen, 1998

Mieter der GWH-Wohnungen > 75 qm

286 Wohnungen insgesamt



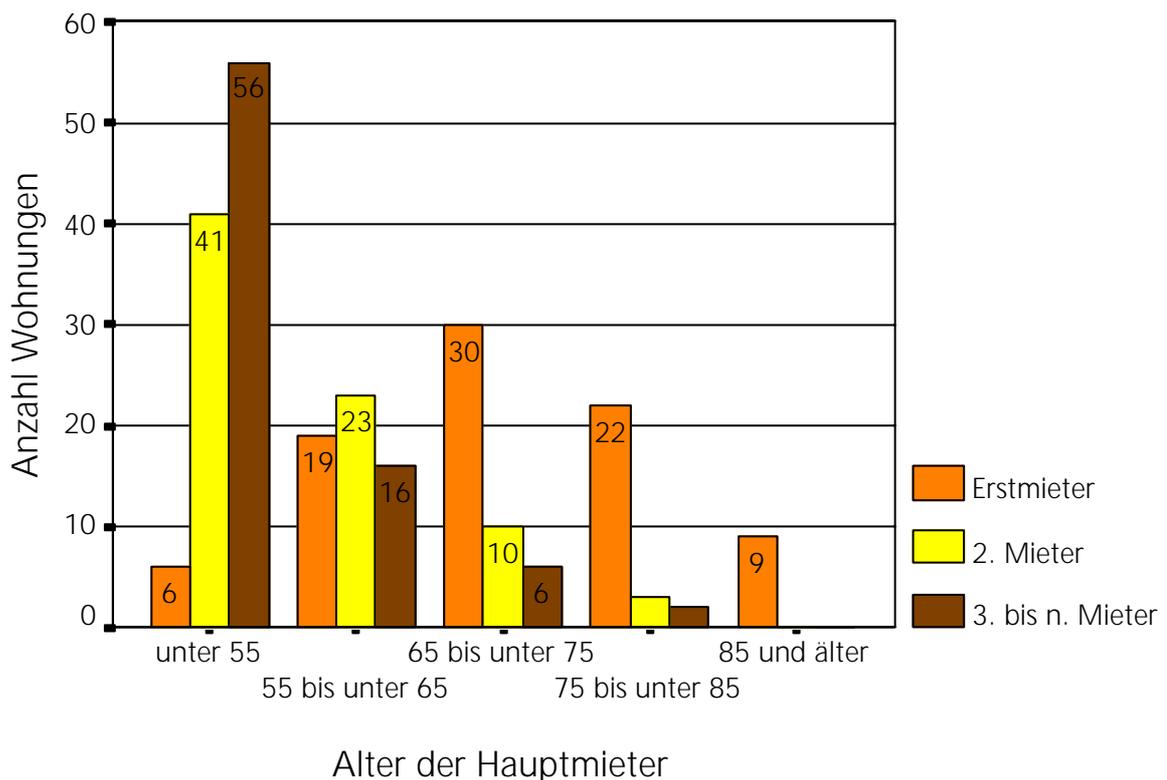
Ältere Mieter gehören zumeist zur Erstbeziehergeneration der Nordweststadt

Eine weitergehende Analyse der Mietverträge der GWH untermauert die Vermutung, daß die Zielgruppe vor allem aus der Erstbeziehergeneration besteht. Die in den größeren Wohnungen lebenden älteren Mieter sind zumeist Erstmieter dieser Wohnungen. Sie sind daher mit hoher Wahrscheinlichkeit vor Jahrzehnten als junge Familie in die

Nordweststadt gezogen - und leben noch heute in den damals bezogenen Familienwohnungen.

Dies gilt in besonderem Maße für die über 65jährigen, wie die Grafik »Ältere Mieter sind meist Erstmieter« demonstriert. Die Mieter der über 75 qm großen Wohnungen der GWH, die älter sind als 65 Jahre, sind fast ausschließlich auch die Erstmieter ihrer Wohnungen.

Nordweststadt - GWH-Wohnungen > 75 qm
Ältere Mieter sind meist Erstmieter



1 Quellen

Der Report stützt sich auf folgende Datenquellen:

Amt für Statistik Frankfurt: Daten des Berichts- und Beobachtungssystems Frankfurter Wohnsiedlungen zum 31.12.1996

Amt für Statistik Frankfurt: Sonderauswertung Alterstruktur der Frankfurter Bevölkerung nach Stadtbezirken, Stand 31.12.1997

Amt für kommunale Gesamtentwicklung Frankfurt, 1998: Eckdaten zu ausgewählten Frankfurter Siedlungen

Bartelheimer, Peter, 1997: Risiken für die soziale Stadt. Erster Frankfurter Sozialbericht. Frankfurt am Main: Deutscher Verein für öffentliche und private Fürsorge

Dezernent für Soziales und Jugend, 1997: Sozialraumanalyse der Wohngebiete mit verdichteten sozialen Problemlagen. Frankfurt am Main: Stadt Frankfurt am Main

Gleiniger, Andrea, 1995: Die Frankfurter Nordweststadt. Geschichte einer Großsiedlung. Frankfurt am Main: Campus

GWH, 1998: Sonderauswertung Wohnungen über 75qm in der Nordweststadt

Kampffmeyer, Hans, 1968: Die Nordweststadt in Frankfurt am Main. Frankfurt am Main: Europäische Verlagsanstalt

Nassauische Heimstätte, 1998: GWH: Sonderauswertung Wohnungen über 75qm in der Nordweststadt

Ramb, Hans, 1991: Statistische Daten zur Nordweststadt. Frankfurter Statistische Berichte 4/1991, 81-123 (Sonderauswertung der Volkszählung 1987 für die Nordweststadt)

Schröpfer, Waltraud, 1994: Berichts- und Beobachtungssystem »Frankfurter Wohnsiedlungen«.

Methodische Grundlagen und erste Ergebnisse. Frankfurter Statistische Berichte 3/1994, 155-166

Schröpfer, Waltraud, 1995: Berichts- und Beobachtungssystem »Frankfurter Wohnsiedlungen«. Einwohnerentwicklung. Frankfurter Statistische Berichte 1/1995, 46-51

Schröpfer, Waltraud, 1996: Frankfurter Wohnsiedlungen: Aktuelle Strukturdaten. Frankfurter Statistische Berichte 1/1996, 105-107

Zu den hier verwandten Daten der amtlichen Statistik ist folgendes anzumerken: Die Nordweststadt bildet keinen eigenen statistischen Bezirk, sondern ist Bestandteil von insgesamt vier statistischen Bezirken (482, 481, 426, 432). Diese Bezirke umfassen auch die Ortskerne von Praunheim, Niederusel und Heddernheim. Lediglich der Bezirk 482 ist ein nahezu reiner Nordweststadtbezirk. Er umfaßt jedoch nur das Gebiet westlich des Praunheimer Wegs.

Aufgrund dieser statistischen Grenzverläufe mußten im Amt für Statistik in den Jahren 1968 und 1987 die Daten für die Analysen über die Nordweststadt jeweils neu zusammengestellt werden. Erst seit 1993 verfügt das Frankfurter Amt für Statistik über ein Siedlungsmonitoring-System, daß eine kontinuierliche Beobachtung der Einwohnerentwicklung in der Nordweststadt auf einer präzise definierten Basis erlaubt. Aus verschiedenen technischen Gründen sind die Grenzziehungen von 1968, 1987 und 1993 nicht einhundertprozentig identisch ausgefallen. Zudem muß berücksichtigt werden, daß es nach 1968 auch noch einige bauliche Erweiterungen der Nordweststadt gab. Bis 1972 wurden noch rund 800 weitere Wohnungen wurden gebaut, und in den 80er Jahren entstanden schätzungsweise 100 Einfamilienhäuser am Paul-Kornfeld-Weg.