

**Werkstattbericht
Januar '99**

Demonstrativprojekt
Demographischer
Wandel

Determinanten für die
Wohnungsversorgung
in Frankfurt und An-
sätze ihrer Bearbeitung

2. Datenreport Nordweststadt Bewohner von Eigenheimen

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.

Bewohner von Eigenheimen in der Nordweststadt

Das Demonstrativprojekt »Demographischer Wandel« zielt auf eine Verbesserung der Wohnsituation älterer Haushalte in einem typischen Siedlungsgebiet der 60er Jahre. Hierdurch soll zugleich die Wohnsituation von Familien mit Kindern verbessert werden.

Als Untersuchungsgebiet für das Projekt wurde die Frankfurter Nordweststadt ausgewählt. Die demographischen Daten des Gebiets wurden in dem Werkstattbericht der Schader-Stiftung »Datenreport Nordweststadt. Einwohner und Wohnungsbestand« vorgestellt. Dort konnte auch die Alterszusammensetzung der Mieter größerer Wohnungen ermittelt werden.

In der Nordweststadt befinden sich neben ca. 7.800 Mietwohnungen auch rund 800 Eigenheime. Zudem kragen zwei Einfamilienhausgebiete älteren Datums in das Siedlungsgebiet ein. Sollten Angebote für ältere Bewohner in der Nordweststadt entwickelt werden, so zählen auch die Einwohner dieser Gebiete zur Zielgruppe. Dieser Report untersucht die Alters- und Haushaltsstruktur der Bewohner von Eigenheimen in der Nordweststadt.

Zu den Daten

Eigenheime wurden als ein- bis zweistöckige Gebäude operationalisiert. Anhand der Stadtgrundkarte wurden in der Siedlung Nordweststadt sowie in den einkragenden Altbaugebieten Niederursel und Alt-Praunheim die Anschriften aller ein- und zweistöckigen Gebäude ermittelt. Die Gebietsgrenzen dieser drei Gebiete sind in der nebenstehenden Karte enthalten. Mit Unterstützung des Amtes für kommunale Gesamtentwicklung und Stadtplanung wurden vom Einwohnermeldeamt für diese ca. 1.200 Anschriften der Geburtsjahrgang und das Geschlecht aller dort gemeldeten Personen ermittelt. Der Stand der Daten ist der Oktober 1998.

Mit diesem Vorgehen sind allerdings einige Beschränkungen verbunden, die nicht unerwähnt bleiben dürfen. Die allein an baulichen Kriterien orientierte Auswahl der ein- und zweistöckigen Gebäude bietet selbstverständlich keine Gewähr dafür, daß es sich hierbei tatsächlich um Häuser handelt, die vom Eigentümerhaushalt bewohnt werden. Man kann allerdings davon ausgehen, daß dies zum weit überwiegenden Teil der Fall ist und die Eigenheime über diese Definition fast vollständig erfaßt wurden. Da die Daten des Melderegisters

keine Rückschlüsse über die Zugehörigkeit einzelner Personen zu einem Haushalt erlauben, kann auch nicht mit Sicherheit gesagt werden, ob es sich um Häuser mit einer oder mehr Wohnungen handelt. Einen Hinweis, ob es sich hierbei um ein Mehrparteienhaus handelt, liefert jedoch die Zahl der gemeldeten Personen. In knapp 7% der Gebäude waren 7 und mehr Personen gemeldet. Sie wurden daher aus der Analyse ausgeschlossen. Man muß auch erwähnen, daß die Meldedaten nicht unbedingt die tatsächliche Wohnsituation abbilden. Oftmals sind z.B. Kinder aus steuerlichen Gründen noch im Haushalt ihrer Eltern gemeldet, obwohl sie dort nicht mehr wohnen.

Bei aller gebotenen Vorsicht können die mit der Operationalisierung einhergehenden Ungenauigkeiten als gering eingeschätzt werden. Zudem hätte kein anderes Erhebungsverfahren eine so umfassende und aktuelle Übersicht über die Altersstruktur der in Eigenheimen lebenden Bevölkerung ermöglicht.

Karte der Nordweststadt

Identifikation der Einfamilienhäuser

In der Nordweststadt und den angrenzenden Einfamilienhausgebieten gibt es 1.206 ein- oder zweistöckige Gebäude. Hiervon entfallen 898 Gebäude auf die Siedlung Nordweststadt, sowie 152 auf das Gebiet 2 (Alt-Praunheim) und 3 (Niederursel).

Ein- und zweistöckige Gebäude - pro Haus gemeldete Personen

Personen pro Haus	Anzahl Personen	Prozent
0	64	5,3 %
1	152	12,6 %
2	314	26,0 %
3	239	19,8 %
4	187	15,5 %
5	110	9,1 %
6	55	4,6 %
7	30	2,5 %
8	29	2,4 %
9	7	0,6 %
10	19	1,6 %
Summe	1.206	100 %

Daten: Melderegister, 10/1998

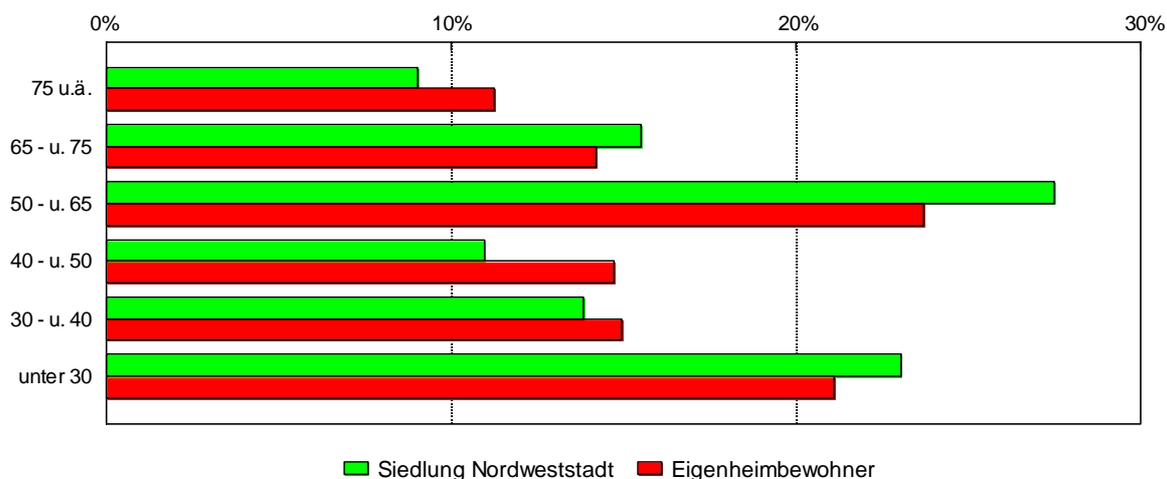
In rund 5% der Gebäude sind keine Personen gemeldet, d.h. sie sind unbewohnt. In weiteren 7% wohnen 7 und mehr Personen. Da es sich bei diesen 12% der Gebäude mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht um Einfamilienhäuser handelt, werden sie aus der folgenden Analyse ausgeschlossen. In den übrigen 88% der Gebäude sind zwischen 1 und 6 Personen gemeldet.

Von diesen 88% der Häuser kann aufgrund ihrer baulichen Merkmale und der Zahl der dort gemeldeten Personen mit großer Sicherheit angenommen werden kann, daß es sich um Einfamilienhaus-Eigenheime handelt. Die nachfolgende Analyse basiert daher auf dieser Auswahl. Es handelt sich insgesamt um 1.057 Häuser.

Ein- und zweistöckige Häuser mit 1 bis 6 gemeldeten Personen	Anzahl Häuser
Siedlung Nordweststadt	801
Einfamilienhausgebiet Niederursel	127
Einfamilienhausgebiet Alt-Praunheim	129
Summe:	1.057

Der Wert von knapp 800 Eigenheimen in der Siedlung Nordweststadt entspricht den bislang anhand von Angaben aus der Bauzeit und der Volkszählung von 1987 geschätzten rund 800 Häusern.

Altersstruktur Siedlung Nordweststadt - Eigenheimbewohner



Daten: Siedlungsmonitor Amt für Statistik (31.12.96), Melderegister 10/98

Einfamilienhausbewohner im Gebiet der Nordweststadt

In den 1.057 als Einfamilienhäuser identifizierten Gebäuden sind insgesamt 3.125 Personen polizeilich gemeldet. Hiervon entfallen auf die Siedlung Nordweststadt 2.333, das Einfamilienhausgebiet Alt-Praunheim 415 und das Einfamilienhausgebiet Niederursel 377 Personen.

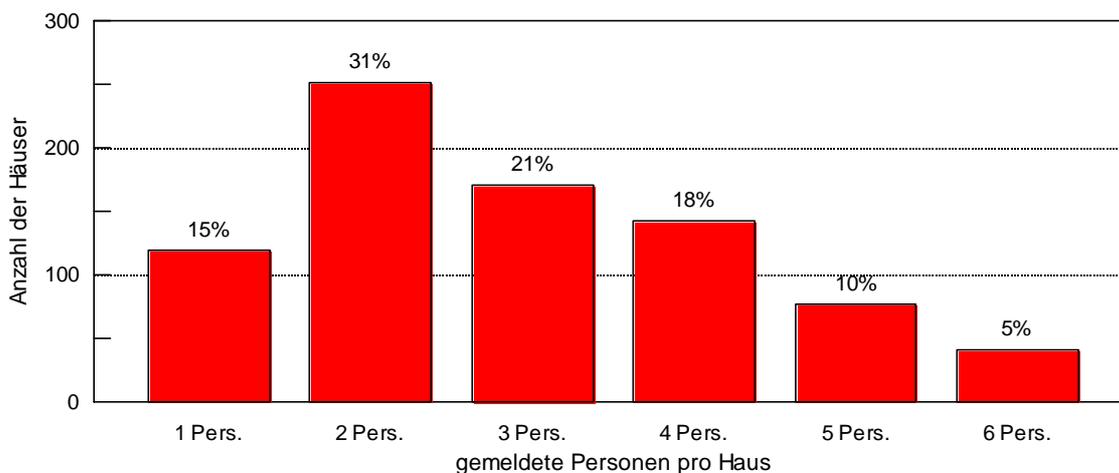
Der Anteil der über 65jährigen liegt bei 23,7% und damit deutlich über dem Vergleichswert der Gesamtstadt Frankfurt (16%). Auch im Vergleich zur Nordweststadt (19%) ist der Wert deutlich erhöht. Bei einem Vergleich der drei Gebiete fällt auf, daß es insbesondere die Häuser in der Siedlung Nordweststadt sind, in denen viele ältere Menschen leben. Der Anteil der über 65jährigen liegt in den beiden anderen Gebieten zwar auch über dem städtischen Mittelwert, doch der Wert für die Siedlung Nordweststadt liegt erheblich höher.

Hier liegt ein deutlicher Unterschied in der Altersstruktur vor. Im folgenden werden daher Eigenheime in der Siedlung Nordweststadt im Vordergrund stehen. Die entsprechenden Daten für die beiden anderen Einfamilienhausgebiete werden im Anhang berichtet.

Bewohner von Eigenheimen	%-Anteil über 65 Jahre
Siedlung Nordweststadt	25,5 %
Einfamilienhausgebiet Niederursel	17,0 %
Einfamilienhausgebiet Alt-Praunheim	19,8 %

Die Altersstruktur der Bewohner der Eigenheime entspricht weitgehend der Altersstruktur der Gesamtsiedlung, weicht jedoch in einigen Punkten erkennbar davon ab. Die Altersstruktur der Siedlung Nordweststadt ist von einem sehr hohen Anteil der 50 bis 65jährigen charakterisiert. Dahinter verbirgt sich die besonders starke Generation der Erstbezieher aus den 60er Jahren. Im wesentlichen wiederholt sich dieses Muster auch bei den Bewohnern der Eigenheime in der Siedlung Nordweststadt. Auffällig ist dagegen ein sichtbar höherer Anteil der über 75jährigen Bewohner sowie eine stärkere Präsenz der Generation der 40 bis 50jährigen.

Eigenheime in der Nordweststadt - Haushaltsgrößen



Daten: Melderegister 10/98

Haushaltsgrößen

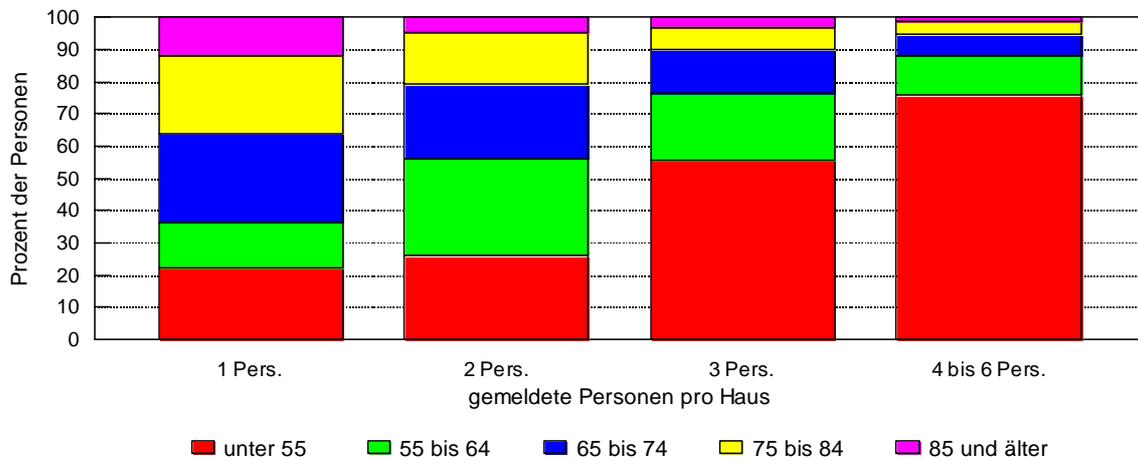
Die Zahl der in den Eigenheimen pro Anschrift gemeldeten Personen dient als Indikator für die Haushaltsgröße. Zwar kann aus dem Umstand, daß mehrere Personen unter gleicher Anschrift wohnhaft gemeldet sind, nicht zwingend geschlossen werden, daß diese Personen auch einen gemeinsamen Haushalt bilden. Angesichts der baulichen Situation und der überwiegend geringen Zahl pro Anschrift gemeldeter Personen erscheint dieses Vorgehen jedoch plausibel.

Fast die Hälfte (46%) der in den Einfamilienhäusern lebenden Haushalte sind Ein- oder Zwei-Personen-Haushalte. Familienhaushalte mit Kindern sind damit allenfalls in der Hälfte der Ein-Familienhäuser der Nordweststadt zu finden.

Diese Beobachtung entspricht der Beobachtung, daß in rund der Hälfte der größeren Mietwohnungen der Nordweststadt ältere Personen leben. Nach 35 Jahren sind aus jungen Familien ältere Kleinhaushalte geworden.

Eigenheime in der Siedlung Nordweststadt

Bewohneralter nach Haushaltsgröße



Daten: Melderegister 10/ 1998

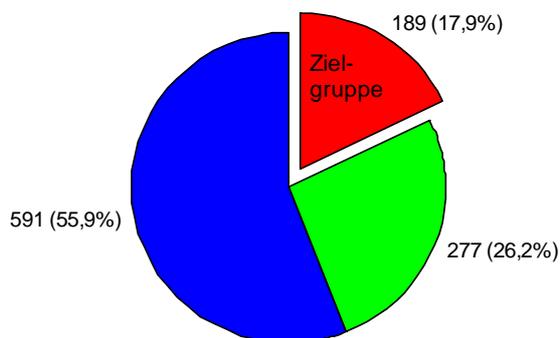
Anteil der älteren Ein- und Zweipersonenhaushalte

Angesichts des Umstands, daß sich unter den Bewohnern der Einfamilienhäuser ein sehr hoher Anteil über 65jähriger und in erhöhtem Maße über 75jährige befinden, stellt sich die Frage nach den Haushaltsgrößen, in denen diese Personen leben. Handelt es sich hierbei um alleinstehende oder mit ihrem gleichfalls älteren Ehepartner zusammenlebende Personen? Oder leben Sie in größeren Haushalten, z.B. mit der Familie ihrer Kinder, die ein gewisses Hilfs- und Unterstützungspotential bilden?

Untersucht man, wie alt die Personen in den jeweiligen Haushaltsgrößen sind, so ergibt sich ein klares Bild: Die in Eigenheimen lebenden Kleinhaushalte sind Haushalte von älteren Menschen. Mehr als drei Viertel der in Kleinhaushalten mit ein oder zwei Personen lebenden Personen sind über 55 Jahre alt. In den Haushalten mit 4 bis 6 Personen kehrt sich dieses Verhältnis um: Hier sind knapp drei Viertel der Haushaltsmitglieder unter 55 Jahre alt. Etwa die Hälfte der in Eigenheim-Kleinhaushalten Lebenden ist über 65 Jahre alt. Rund ein Drittel der in Eigenheimen lebenden Singles ist über 75 Jahre alt.

Bei den Kleinhaushalten, die Eigenheime in der Nordweststadt bewohnen, handelt es sich demnach zu einem weit überwiegenden Teil um alleinstehende oder mit ihrem gleichfalls älteren Partner zusammenlebende Personen.

Eigenheim-Haushalte im Projektgebiet



■ 1- und 2-Pers.-HH über 65 ■ 1- und 2-Pers.-HH unter 65 ■ 3 u. mehr Pers.-HH

Siedlung Nordweststadt und einkragende Einfamilienhausgebiete, Daten: Melderegister 10/ 1998

	Anteil Zielgruppen-Eigenheime	Anzahl Zielgruppen-Eigenheime	Anzahl Eigenheime insgesamt
Siedlung Nordweststadt	19,9%	159	801
Einfamilienhausgebiet Niederursel	12,6%	16	127
Einfamilienhausgebiet Alt-Praunheim	10,9%	14	129
Gesamtes Projektgebiet	17,9%	189	1.057

Die Zielgruppe unter den Eigenheimhaushalten

Von den in Eigenheimen lebenden Haushalten zählen diejenigen Haushalte zur Zielgruppe des Demonstrativprojekts »Demographischer Wandel«, die Ein- oder Zwei-Personen-Haushalte sind und deren Haushaltsmitglieder alle über 65 Jahre alt sind. Der Umfang dieser Zielgruppe wird im folgenden berechnet.

Zur Zielgruppe gehören somit über 65jährige Menschen, die allein in einem Einfamilienhaus leben (z.B. Witwen) und Ehepaare, bei denen beide über 65 sind und die nach dem Auszug der Kinder ihr Einfamilienhaus zu zweit bewohnen. Ausgenommen sind die Zwei-Personen-Haushalte, in denen eine der beiden Personen jünger als 65 Jahre ist.

Die vorstehende Analyse der Altersstruktur beschränkte sich auf die Siedlung Nordweststadt. Da sich Wohnangebote für ältere Menschen im Rahmen des Projekts auch die Bewohner der

einkragenden Einfamilienhausgebiete richten, werden diese in die Berechnung mit einbezogen. Eine nach den drei Gebieten differenzierte Darstellung enthält der Tabellenteil.

Rund ein Fünftel aller Eigenheim-Haushalte zählen zur Zielgruppe

In allen drei Gebieten zusammen gibt es 1.057 Eigenheime. 17,9% der Eigenheime werden von Zielgruppenhaushalten bewohnt. Dies sind 189 Einfamilienhäuser, in denen 281 Menschen wohnen. Damit gehören rund ein Fünftel aller Eigenheime im Projektgebiet zur Zielgruppe.

Tabellen

Gemeldete Personen pro Haus (Haushaltsgrößen)								
	Siedlung Nordweststadt		EFH-Gebiet Niederursel		EFH-Gebiet Alt-Praunheim		Summe	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
1 Pers.	119	14,9 %	18	14,2 %	15	11,6 %	152	14,4 %
2 Pers.	251	31,1 %	33	26,0 %	30	23,3 %	314	29,7 %
3 Pers.	171	21,3 %	39	30,7 %	29	22,5 %	239	22,6 %
4 Pers.	142	17,7 %	15	11,8 %	30	23,3 %	187	17,7 %
5 Pers.	77	9,6 %	16	12,6 %	17	13,2 %	110	10,4 %
6 Pers.	41	5,1 %	6	4,7 %	8	6,2 %	55	5,2 %
Summe	801	100,0 %	127	100,0 %	129	100,0 %	1.057	100,0 %

Geschosse pro Gebäude								
	Siedlung Nordweststadt		EFH-Gebiet Niederursel		EFH-Gebiet Alt-Praunheim		Summe	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
1 Geschoß (Bungalow)	138	17,3 %	13	10,2 %	16	12,4 %	167	15,8 %
2 Geschosse	648	81,0 %	110	86,6 %	106	82,2 %	864	81,8 %
mehrere Gebäudeteile	15	1,4 %	4	3,2 %	7	5,4 %	26	2,4 %
Summe	801	100,0 %	127	100,0 %	129	100,0 %	1.057	100,0 %

Altersverteilung der Eigenheimbewohner								
	Siedlung Nordweststadt		EFH-Gebiet Niederursel		EFH-Gebiet Alt-Praunheim		Summe	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
unter 55	1.330	57,0 %	244	64,7 %	258	62,2 %	1.832	58,6 %
55 bis 64	409	17,5 %	69	18,3 %	75	18,1 %	553	17,7 %
65 bis 74	332	14,2 %	27	7,2 %	38	9,2 %	397	12,7 %
75 bis 84	200	8,6 %	24	6,4 %	28	6,7 %	252	8,1 %
85 und älter	62	2,7 %	13	3,4 %	16	3,9 %	91	2,9 %
Summe	2.333	100,0 %	377	100,0 %	415	100,0 %	3.125	100,0 %

Altersverteilung nach Haushaltsgrößen

Lesebeispiel: In der Siedlung Nordweststadt sind 2.333 Personen in Eigenheimen als wohnhaft gemeldet. 502 Personen wohnen in einem Eigenheim, unter dessen Anschrift nur 2 Personen gemeldet sind, gehören somit einem 2-Personen-Haushalt an. 24,7% der Mitglieder von 2-Personenhaushalten sind jünger als 55 Jahre.

Siedlung Nordweststadt										
	1-Personen-Haushalt		2-Personen-Haushalt		3-Personen-Haushalt		4 bis 6-Personen Haushalt		Summe	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
unter 55	29	24,4%	124	24,7%	266	51,9%	911	76,0%	1.330	57,0%
55 bis 64	14	11,8%	140	27,9%	109	21,2%	146	12,2%	409	17,5%
65 bis 74	38	31,9%	126	25,1%	88	17,2%	80	6,7%	332	14,2%
75 bis 84	27	22,7%	92	18,3%	34	6,6%	47	3,9%	200	8,6%
85 und älter	11	9,2%	20	4,0%	16	3,1%	15	1,3%	62	2,7%
Summe	119	100%	502	100%	513	100%	1.199	100%	2.333	100%

Einfamilienhausgebiet Niederursel										
	1-Personen-Haushalt		2-Personen-Haushalt		3-Personen-Haushalt		4 bis 6-Personen Haushalt		Summe	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
unter 55	3	16,7%	24	36,4%	82	70,1%	135	76,7%	244	64,7%
55 bis 64	4	22,2%	19	28,8%	23	19,7%	23	13,1%	69	18,3%
65 bis 74	2	11,1%	12	18,2%	2	1,7%	11	6,3%	27	7,2%
75 bis 84	8	44,4%	5	7,6%	6	5,1%	5	2,8%	24	6,4%
85 und älter	1	5,6%	6	9,1%	4	3,4%	2	1,1%	13	3,4%
Summe	18	100%	66	100%	117	100%	176	100%	377	100%

Einfamilienhausgebiet Alt-Praunheim										
	1-Personen-Haushalt		2-Personen-Haushalt		3-Personen-Haushalt		4 bis 6-Personen Haushalt		Summe	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
unter 55	2	13,3%	17	28,3%	51	58,6%	188	74,3%	258	62,2%
55 bis 64	3	20,0%	28	46,7%	16	18,4%	28	11,1%	75	18,1%
65 bis 74	2	13,3%	7	11,7%	7	8,0%	22	8,7%	38	9,2%
75 bis 84	2	13,3%	5	8,3%	10	11,5%	11	4,3%	28	6,7%
85 und älter	6	40,0%	3	5,0%	3	3,4%	4	1,6%	16	3,9%
Summe	15	100%	60	100%	87	100%	253	100%	415	100%

Geschlechtszugehörigkeit nach Haushaltstypen

Lesebeispiel: In der Siedlung Nordweststadt leben 2.333 Personen in Eigenheimen. 166 Personen leben in einem 2-Personen-Haushalt, bei dem beide Partner über 65 Jahre alt sind. 76 Personen über 65 Jahre leben allein in einem Einfamilienhaus. 69,7% der Alleinlebenden über 65jährigen sind Frauen.

Siedlung Nordweststadt, Anzahl Personen in Haushaltstypen										
	1-Personen-Haushalte über 65 Jahren		2-Personen-Haushalte, beide über 65 Jahren		1- und 2-Pers.-Haushalte unter 65 Jahren		3 und mehr Personen-Haushalte		Summe	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Männer	23	30,3%	82	49,4%	178	47,0%	836	48,8%	1.119	48,0%
Frauen	53	69,7%	84	50,6%	201	53,0%	876	51,2%	1.214	52,0%
Summe	76	100,0%	166	100,0%	379	100,0%	1.712	100,0%	2.333	100,0%

Einfamilienhausgebiet Niederursel, Anzahl Personen in Haushaltstypen										
	1-Personen-Haushalte über 65 Jahren		2-Personen-Haushalte, beide über 65 Jahren		1- und 2-Pers.-Haushalte unter 65 Jahren		3 und mehr Personen-Haushalte		Summe	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Männer	1	9,1%	6	60,0%	29	46,0%	143	48,8%	179	47,5%
Frauen	10	90,9%	4	40,0%	34	54,0%	150	51,2%	198	52,5%
Summe	11	100,0%	10	100,0%	63	100,0%	293	100,0%	377	100,0%

Einfamilienhausgebiet Alt-Pranheim, Anzahl Personen in Haushaltstypen										
	1-Personen-Haushalte über 65 Jahren		2-Personen-Haushalte, beide über 65 Jahren		1- und 2-Pers.-Haushalte unter 65 Jahren		3 und mehr Personen-Haushalte		Summe	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Männer	2	20,0%	4	50,0%	29	50,9%	156	45,9%	191	46,0%
Frauen	8	80,0%	4	50,0%	28	49,1%	184	54,1%	224	54,0%
Summe	10	100,0%	8	100,0%	57	100,0%	340	100,0%	415	100,0%

Zahl der Haushalte nach Haushaltstypen

Lesebeispiel: In den drei Gebieten gibt es insgesamt 1.057 Eigenheime bzw. Eigenheimhaushalte. In 97 Häusern wohnen alleinlebende, über 65jährige Personen. Das sind 9,2% aller Eigenheime im Projektgebiet.

Anzahl der Haushalte bzw. Eigenheime										
	1-Personen-Haushalte über 65 Jahren		2-Personen-Haushalte, beide über 65 Jahren		1- und 2-Pers.-Haushalte unter 65 Jahren		3 und mehr Personen-Haushalte		Summe	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Siedlung Nordweststadt	76	9,5%	83	10,4%	211	26,3%	431	53,8%	801	100,0%
EFH-Gebiet Niederursel	11	8,7%	5	3,9%	35	27,6%	76	59,8%	127	100,0%
EFH-Gebiet Alt-Praunheim	10	7,8%	4	3,1%	31	24,0%	84	65,1%	129	100,0%
Summe	97	9,2%	92	8,7%	277	26,2%	591	55,9%	1.057	100,0%