

Mr. 2.

Die Ergebnisse der Wohnungszählung

vom 1. Dezember 1905

in der

Stadt freiburg im Breisgau.



Bearbeitet von

Dr. Jos. Ehrler

Vorstand des städtischen Statistischen Umts.



Freiburg im Breisgau. Charitas Druckerei. 1907.

Dorbemerkung.

Die vorliegende Nummer der "Beiträge zur Statistik der Stadt Freiburg im Breisgau" bringt in Berfolg des im ersten Heft für die Bearbeitung der Ergebnisse der Volks= und Wohnungszählung vom 1. Dezember 1905 aufgestellten Programms die wichtigsten Resultate der letzteren zur Darsstellung. Die Herausgabe dieser Nummer hat sich infolge der umfangreichen Vorbereitungsarbeiten für die unvorhergesehenen Reichstagswahlen leider um zwei Monate verzögert.

Durch die Bekanntgabe eines verhältnismäßig reichhaltigen Tabellenmaterials sollen die zahlreichen Interessenten an der Gestaltung der hiesigen Wohnungsverhältnisse instand gesetzt werden, sich einen Einblick in dieselben auf Grund eigenen Studiums der Zahlenergebnisse zu verschaffen. Die textlichen Darlegungen sollen hierzu ein Handhabe bieten und durch spätere, verschiedene andere Seiten der Materie behandelnde Einzeldarstellungen noch ergänzt werden.

Der erste Abschnitt des ersten Teils enthält eine Übersicht über den Wohnungsbestand Freiburgs überhaupt, sowie über die Bevölkerungsdichtigkeit nach Stadtteilen und pro Wohnraum. Im folgenden Abschnitt werden die bewohnten Wohnungen nach Zimmerzahl, Wohnverhältnis, Benutzungsart und Mietpreisen näher behandelt, während in einem weiteren Abschnitt die Wohndauer zur Darstellung gelangt.

Der zweite Teil bringt zur Vervollständigung des Bildes über den Freiburger Wohnungsmarkt einige Ausführungen über die am Erhebungstage leer gestandenen Wohnungen nach ihren wesentlichen Merkmalen.

Freiburg im Breisgau, Ende Februar 1907.

Inhaltsverzeichnis.

	Seit
Einleitung. Durchführung der Wohnungszählung und Zweck der Wohnungsstatistik	1
Erster Teil. Die bewohnten Wohnungen am 1. Dezember 1905	4
I. Die bisherige bauliche Entwicklung Freiburgs	4
II. Die bewohnten Grundstücke, Wohnungen, Wohnräume (Zimmer) und deren Bewohner 1895 und 1900	5
1. Der Wohnungsbestand in Freiburg überhaupt	5
2. Die Bevölkerungsdichtigkeit nach Stadtteilen und pro Wohnraum 1900 und 1905	7
3. Die Freiburger Bevölkerung nach Vorder- und Hinterwohnungen	11
4. Die bewohnten Grundstücke nach der Zahl der Haushaltungen	13
III. Die bewohnten Wohnungen nach Zimmerzahl, Wohnverhältnis, Benukungsart, Stärke der Bewohnung	
und Mietpreisen	15
1. Wohnverhältnis, Benukungsart und durchschnittliche Mietpreise	15
2. Die Größe der Wohnungen	18
3. Die bewohnten Wohnungen nach der Zahl ihrer Bewohner	20
4. Die Mietwohnungen ohne gewerbliche Benutung nach Zimmerzahl und Mietpreisstufen	28
IV. Die Wohndauer	36
Zweiter Teil. Die leerstehenden Wohnungen am 1. Dezember 1905.	4 0



Einleitung.

Durchführung der Wohnungszählung und Zweck der Wohnungsstatistik.

ie in den beiden anderen größeren Städten des Landes, Karlsruhe und Mannheim, so wurde auch in Freiburg gelegentlich der Volkszählung vom 1. Dezember 1905 eine Haus und Wohnungszählung vom 1. Dezember 1905 eine Haus und Wohnungszählung vom 1. Dezember 1905 eine Haus und Wohnungszählung vom 1. Dezember 1905 eine Haus und Wohnungszühlung vom 1. Dezember 1905 eine Haus und Wohnungszühlung vom 1. Dezember 1905 eine Haus und Wohnungszühlung vom 1. Dezember 1905 eine Haus und Wohnungskarte die Etadt war. Während die blaue Haushlung der Angeleigh der Lage des Hauses, dem Namen und Beruf des Eigenzümers, der Anzahl der Wohnungstarte das Wohnverhältnis (Eigentum, Miete, Dienste daw. Freiwohnung), die Lage (Stockwerf, Borderz oder Haus, Seitenbau), Größe und Ausstattung der Wohnung (Küche, Mansarden, Badezimmer, Waschklüche, Speisekammer, Kellerabteilung, Abort), die Art und Weise der Benützung der Jimmer (nur für gewerbliche oder Berufsz dzw. für gewerbliche und zugleich sür Wohnzwecke), die Wohndauer bzw. für leerstehende Wohnungen die Dauer des Leerstehens und die Mietpreise zur Erhebung. Die Formulare wurden mit Ausnahme der Spalte über den Mietpreis im allgemeinen befriedigend ausgefüllt; etwaige Lücken und mangelhafte Angaben konnten bei der Ausschilder arbeitung des Materials durch sofortige Nacherhebung unschwer ergänzt und berichtigt werden.

Die Hauß= und Wohnungskarten wurden gleichzeitig mit den Haußhaltungslisten einer eingehenden Revision unterzogen und mit der Auszählung Anfang April begonnen, die aber infolge anderweitiger Inanspruchnahme des Personals des Statistischen Amts erst Ende Februar 1907 beendigt werden konnte.

Die Erhebung der Wohnverhältnisse bildete von jeher eine der wesentlichsten Aufgaben der Städtestatistik, da die Landesstatistik bei der erheblichen Verschiedenheit ländlicher und städtischer Wohn-weise meist nicht imstande ist, eine gleichmäßige Ermittelung und Bearbeitung der Wohnverhältnisse der Bevölkerung eines größeren Landes vorzunehmen und dabei auf die Besonderheiten der Städte so aus-führlich einzugehen, wie es in deren volkswirtschaftlichen und sozialpolitischen Interesse gelegen ist.

Die moderne Wohnungsfrage ist in der Hauptsache durch den gewaltigen Aufschwung der Industrie und das rasche Anwachsen der größeren Städte mit den dadurch bedingten Folgeerscheinungen, dem Zusammendrängen immer größerer Menschenmengen auf der gleichen Bodenfläche, der rapiden Steigerung der Bodens und Mietpreise usw. geschaffen worden. Während bei dem industriellen Unternehmer und Kaufmann mehr die günftigen Produktionss und Absatverhältnisse, welche die Stadt als Standort der gewerblichens und Handelstätigkeit bietet, für seine Niederlassung daselbst in Betracht kommen, üben auf den Arbeiter die höheren Löhne und die dauerndere Beschäftigung, die größere Unabhängigkeit, die er dort sindet und der reichere Inhalt des städtischen Lebens die Hauptanziehungskraft aus. Die Wohnungsfrage ist durch die Entwicklung der Verhältnisse in den größeren Städten eine brennende Frage geworden, die schon seit Jahren im Bordergrunde der Maßnahmen der städtlichen und kommunalen Sozialpolitisseht. Die Entwicklung der Wohnungsverhältnisse hat in der letzten Zeit die Ausmerksamkeit der Staatssmänner, Sozialpolitister und Hygieniker auf sich gelenkt und seit einigen Jahren auch angesangen, im Reichstag und in den Parlamenten der Bundesstaaten, sowie in den städtischen Selbstverwaltungskollegien einen wichtigen Gegenstand der Verhandlungen zu bilden. Es sind insbesondere die größeren Gemeinden, von denen im nachhaltigen Zusammenwirken mit der staatlichen Gesetzgebung und Verwaltung eine umfassende, ja man kann sagen die Haupttätigkeit auf dem Gebiete des Wohnungswesens erwartet wird.

Wenn auch in Freiburg die Wohnungsfrage noch nicht so brennend geworden ist, insbesondere von einer Wohnungsnot oder einem Wohnungselend in solcher Schärfe wie in einer Reihe anderer Mittelzund Großstädte nicht gesprochen werden kann, so unterliegt es doch keinem Zweisel, daß eine periodische Untersuchung der tatsächlichen Wohnungsverhältnisse einer größeren im starken Wachstum begriffenen Stadt nicht nur vom sozialpolitischen, sondern auch vom hygienischen und moralischen Standpunkt aus wünschenswert ist und die erforderlichen Unterlagen für eine rationelle städtische Wohnungspolitist zu liesern vermag. Allerdings darf man bei diesen Erhebungen die allgemeine wirtschaftliche Lage nicht außer acht lassen; denn in Zeiten des geschäftlichen Aufschwungs weisen die Wohnungsverhältnisse infolge des gesteigerten Zuzugs von auswärts und der dadurch bedingten regeren Nachfrage nach Wohnungen eine Tendenz zur Verschlechterung auf, während sie sich in den Perioden des wirtschaftlichen Niedergangs oder Stillstandes wieder günftiger zu gestalten pslegen.

Die statistischen Erhebungen über die Wohnungszustände sollen namentlich einen ungefähren Maßstab für die Größe und Entwicklung der Bevölkerungsdichtigkeit bilden, die Gestaltung der Mietpreise veranschaulichen und auf die Mißstände einer den tatsächlichen Bedürfnissen nicht Rechnung tragenden Bautätigkeit hinweisen. Sie sollen ferner über die Lage des Wohnungsmarktes, insbesondere auch darüber Auskunft geben, in welcher Art und Weise das Wohnungsbedürfnis der minder bemittelten Bevölkerungs= schichten befriedigt wird, um auf Grund der gewonnenen Tatsachen staatlicher= bzw. städtischerseits die Beseitigung der aufgedeckten Mißstände im Verwaltungswege herbeizuführen. Die Wohnungsstatistik ist freilich wie die Statistik überhaupt nur auf Massenerscheinungen angewiesen und enthält die Ergebnisse der Massenbeobachtungen und Feststellungen allgemeinerer Natur; doch diese bilden die Vorbedingung für eine sachgemäße Wohnungsreform und weisen auf die Richtlinien hin, in welchen sich diese zu bewegen hat. Das Eindringen in Einzelheiten, die oft für die richtige Beurteilung des Wohnungswesens von nicht geringerer Bedeutung sind, wie z. B. die Untersuchung der Wohnungen auf ihren gesundheitlichen Zustand, ihre Ausstattung, Überfüllung und Schlafgängerwesen zc., ist Sache einer besonderen Enquête, und muß daher dieser überlassen werden. Solche Untersuchungen sind in den letzten Jahren von einer Reihe von Städten (Bremen, München, Augsburg, Nürnberg, Fürth, Hof, Hannover) vorgenommen worden, die recht interessante Einblicke in das in den betreffenden Städten herrschende Wohnungselend gewährten.

Jede Stadtverwaltung muß, wenn sie überhaupt den ernstlichen Willen hat, in der Wohnungsfrage etwas Ersprießliches zu leisten, den Wohnungsmarkt fortgesett beobachten. Als öffentlich=rechtliche Korporation und berufene Schützerin der Schwachen sieht sie die Dinge, weil von Augenblicksstimmungen und Rücksichten unabhängig, in einem andern Licht als der nur auf seinen Vorteil und sein Interesse bedachte Baumeister und Spekulant.

Bevor wir nun zu einer näheren Darstellung der Wohnungsverhältnisse unserer Stadt selbst übergehen, sei noch hervorgehoben, daß auch dieser Abhandlung bezüglich der Einteilung der Stadt die nach dem Sprachgebrauch und der historischen Entwicklung unterschiedenen und in unserer Veröffentlichung über die Hauptergebnisse der Volkszählung vom 1. Dezember 1905 angewandten Bezeichnungen zugrunde liegen, so daß wir auf die in Nummer 1 S. 21 der "Beiträge zur Statistif der Stadt Freiburg im Breisgau" gemachten Ausführungen verweisen können.

Im Gegensatzu den Wohnungsstatistiken der meisten norddeutschen Städte haben wir die Untersscheidung der heizbaren und nicht heizbaren Zimmer aufgegeben, da in den süddeutschen und rheinischen Städten infolge der anders gearteten klimatischen Verhältnisse das nicht heizbare Zimmer im allgemeinen nicht als minderwertiger Nebenraum angesehen wird.

Entsprechend den Veröffentlichungen der meisten städte-statistischen Amter wurde auch bei der vorliegenden Bearbeitung das "bewohnte Grundstück" als Einheit angenommen, da es bei unseren kleineren Verhältnissen einen prägnanteren Begriff bildet als das sonst vielfach zugrunde gelegte "Wohngebäude".

Erster Teil.

Die bewohnten Wohnungen am 1. Dezember 1905.

1. Die bisherige bauliche Entwicklung freiburgs.

Sreiburg war bis zum Jahre 1745 eine Festung mit Wall und Graben, deren Gepräge es bis in die vierziger Jahre des vorigen Jahrhunderts hinein behalten hat. Die ersten Versuche einer daulichen Erweiterung setzten nach Verlauf der napoleonischen Ariegsperiode ein und erstreckten sich vorläusig in der Hauptsache auf das nördliche Gediet der städtischen Gemarkungssläche. Dort erhoben sich allmählich die Gramm'sche (jetzt Sutter'sche) Vierbrauerei, weiter hinaus die Auenzer'sche Fabrik und im Nordwesten das Hotel "zum Pfauen". So wenigstens zeigt uns der Stadtplan vom Jahre 1825 die Vildsläche der Stadt. Außer dem Schwaben- und Martinstor standen damals auch noch das Prediger-, Christosels- und Lehenertor; die beiden letzteren wurden jedoch schon in den zwanziger Jahren abgebrochen, während dem ersteren dies Schicksal erst Mitte der sechziger Jahre beschieden war. Nun sing sich im nördlichen Stadtteil eine regere Bautätigkeit zu entfalten an. Im Sommer des Jahres 1826 wurde mit dem Bau des neuen Kranken- hauses begonnen; gleichzeitig entstanden auch die ersten Häuser an der Ludwigstraße, denen drei Jahre später die neue protestantische Kirche folgte, welche im Jahre 1829 auf Veranlassung des Großherzogs Ludwig aus dem Material der Klosterkirche zu Thennenbach hier im alten Stil wiederhergestellt wurde.

In den vierziger Jahren machte sodann die Bautätigkeit weitere erhebliche Fortschritte, indem 1842 in der Verlängerung der Kaiserstraße vom Martinstor aus südlich bis zur Dreisam ein ganz neuer Straßenzug durch die ehemaligen Wälle und Glacisreben angelegt und die mittlere Brücke für den öffentslichen Verkehr hergestellt wurde. Die Bautätigkeit beschränkte sich vorerst noch auf die "neue" Kaiserstraße und den Holzmarktplaß. Eines der ersten Gebäude an dieser Stelle war das Landgericht, welchem der alte Kakenturm weichen mußte.

Im Norden der Stadt gelangte alsdann mit der Errichtung der Festhalle und der Baufluchtenseröffnung der Karls- und Bernhardstraße im Jahre 1844 ein weiterer Stadtteil zur Entstehung. Gleichzeitig machte auch der Bahnbau im Westen der Gemarkung die Anlegung einer neuen Fahrstraße in der Verlängerung der alten Jesuitengasse, der jezigen unteren Bertoldstraße nötig, während die Bahnhofstraße erst zwei Jahre später zur Ausführung kam.

Die nächste größere bauliche Ausdehnung der Stadt fällt in den Anfang der sechziger Jahre und erstreckt sich hauptsächlich nach dem westlichen und südwestlichen Teile des Stadtgebiets, wo die Eisenbahnstraße (ehemalige Egelgasse) bis zum Hauptgebäude des Bahnhofs (eröffnet 1861) fortgesett wurde. Bisher führte nämlich aus dem Stadtinnern nur ein dürftiger Pfad durch die Glacisreben dorthin, wogegen der Wagenverkehr auf die untere Bertoldstraße angewiesen war. Gleichzeitig wurde damit die Planierung verschiedener Straßenzüge zwischen der Altstadt und Dreisam in Angriff genommen und durch die Neuregulierung der Baufluchten in der Garten= und Dreisamstraße und deren Festsetzung in der

Marien=, Luisen= und Wallstraße der Bautätigkeit weitere Gebiete erschlossen. Im Jahre 1866 wurde die Stadt auch einer neuen Numerierung und zwar straßenweise unterzogen, während bisher die Häuser fortlaufend durchnumeriert waren, ein Mißstand, der sich mit dem Wachstum der Stadt immer unan= genehmer fühlbar machte.

Eine ganz beträchtliche Erweiterung erfuhr dann Freiburg in den Jahren 1868—1870 durch die Herstellung der Friedrich= und Rheinstraße, des Fahnenbergplates, der Hebel=, Katharinen= und ver= längerten Merianstraße. Fast gleichzeitig (1870) wurde von der "Gemeinnützigen Baugesellschaft" südlich von der Dreisam das Arbeiterviertel in der Freiau erstellt.

In den siebziger Jahren entwickelte sich weiter ein neuer Stadtteil im südwestlichen Gebiet der städtischen Gemarkungssläche: Die Belfort=, Sedan=, Werder=, Moltke= und Wilhelmstraße wurden angelegt, denen in den nächsten Jahren die Fauler=, Erbprinzen=, Rempart=, Adler= und Milchstraße folgten.

Auch jenseits des Bahnhofs fand die Spekulation in dem dort zahlreich vorhandenen Ackergelände, welches bis dahin die Bezeichnung "im Stühlinger" führte, allmählich ein ergiebiges Operationsfeld vor. Im Jahre 1875 begannen sich in der Wenzinger-, Klara- und Kennerstraße die ersten Häuser- gruppen zu erheben, womit die Grundlagen für einen neuen ausdehnungsfähigen Stadtteil geschaffen waren, der nach der Herstellung einer Eisenbahnüberführung, dem Neubau der Gasanstalt und der Anssiedlung mehrerer gewerblicher Etablissements einen kräftigen Ausschwung erwarten ließ.

Seit den achtziger Jahren wandte sich die Bautätigkeit immer mehr der Wiehre und Herdern zu, die heute vollständig mit der Altstadt verwachsen sind. Einen hochbedeutsamen Schritt für die gedeihliche Weiterentwicklung Freiburgs bedeutete sodann die am 1. Januar 1890 vollzogene Einverleibung der ehemaligen Gemeinden Günterstal und Haslach, wozu am 1. Januar 1906 die Eingemeindung Zähringens kam.

Nach Überwindung der Krisis im Baugewerbe, welche zahlreiche Zusammenbrüche und liegensschaftliche Zwangsversteigerungen von 1891—1894 zur Folge hatte, setzte im Jahre 1895 wieder eine lebhaftere Bautätigkeit ein, die infolge der Aussührung einer Reihe großer öffentlicher Bauten (Kathaussund Friedhoferweiterung, Schulhäuser jeglicher Art, Universitätsbibliotheks und Kollegiengebäude, Krankenshäuser, Kirchen und kirchliche Verwaltungsgebäude, Stadttheater 20.) und der durch den starken Zuzug von auswärts bedingten regen Nachfrage nach Wohnungen aller Größenklassen das ganze folgende Jahrzehnt anhielt.

II. Die bewohnten Brundstücke, Wohnungen, Wohnräume (Zimmer) und deren Bewohner 1895 und 1900.

1. Der Wohnungsbestand in Freiburg überhaupt.

Tabelle 1 (S. 6) enthält zunächst einen allgemeinen Überblick über die bewohnten Grundstücke, Wohnungen, Wohnräume und deren Bewohner nach den einzelnen Stadtteilen, wobei die diesbezüglichen Ergebnisse der Zählungen von 1900 und 1905 vergleichsweise einander gegenübergestellt werden. Die Ermittlung der Ziffern für das Jahr 1900 erfolgte auf Grund der bei der vorletzen Volkszählung seitens der Stadt angesertigten Abschriften der staatlichen Zählbezirkstabellen und unter Heranziehung der bei den stadträtlichen Aften besindlichen Gemeindetabelle.

Wie aus der folgenden Zusammenstellung hervorgeht, ist die Zahl der bewohnten Grundsstücke in den letzten fünf Jahren unter Zugrundelegung des am 1. Januar 1906 durch die Eingemeindung von Zähringen vorhandenen Gebietsstandes um 671 = 15,45% gestiegen, während sich die Wohnungen um 2676 = 21,15%, die Wohnräume aber .nur um 9206 = 18,41% vermehrt haben. Diesen

Frundstücke, Wohnungen, Wohnräume Bewohnten Grundstuck, weigen 1900 und 1900 Bewohner nach Stadtteilen 1900 und 190

Tabelle J.

																Ĭ
	33e	Bewohnte	Grundstücke.	ĭücte.		Wohnungen	ngen.		3330)	Wohnräume	(Zimmer).	er).		Bewohner	hner.	
Stadtteil	1900	1905	3un abfolut	Zunahme olut %	1900	1905	Zun abfolut	Zunahme otut %	1900	1905	Zun abfolut	Zunahme oĭut °/0	1900	1905	Zunahme abfolut 0/	gme °/0
Oberstadt	869	901	32	3,68	2499	2602	103	4,12	10199	10587	388	3,80	12619	13246	627	4,97
Unterstadt	1091	1107	16	1,47	3152	3210	8	1,84	13838	14034	196	1,42	15500	15843	343	2,21
Herdern	468	584	116	24,79	1201	1486	285	23,73	2090	6809	666	19,63	7331	8892	1561	21,29
Oberwiehre .	604	803	199	32,95	2013	2823	810	40,24	8278	12113	3835	46,33	8795	12323	3528	40,11
Unterwiehre .	488	537	49	10,04	1268	1597	249	19,64	5332	6024	695	12,98	6150	7355	1205	19,59
Stühlinger .	457	634	177	38,73	1838	2819	981	53,37	5269	7771	2502	47,49	9383	14246	4863	51,83
Alt=Freiburg	3977	4566	589	14,81	11971	14457	2486	20,77	48006	56618	8612	17,94	59778	71905	12127	20,29
Günterstal .	91	91			152	154	2	1,32	492	503		2,24	229	813	136	20,09
Haslach .	106	124	18	16,98	208	268	09	28,85	583	805	219	37,56	1049	1383	334	31,84
Zähringen .	168	232	64	38,10	322	450	128	39,75	956	1290	364	39,31	1403	2185	782	55,74
Die Bororte	365	447	85	22,47	685	872	190	27,86	2001	2595	594	29,69	3129	4381	1252	40,01
Freiburg . im ganzen	4342	5013	671	15,45	12653	15329	2676	21,15	20002	59213	9506	18,41	62907	76286	13379	21,27

Ziffern entspricht eine Bevölkerungszunahme von 13379 = 21,27%. Die 5013 bewohnten Grundstücke umfassen ein Areal von insgesamt rund 363 Hektar = 6% der Gemarkungsfläche.

Sehen wir uns sodann die einzelnen Stadtteile etwas näher an, so ist vor allem die geringe Zunahme an Wohnungen und Wohnräumen in der Ober- und Unterstadt, sowie im Vorort Günterstal auffallend. Im wohltuenden Gegensatz zu dieser langsamen Entwicklung in der eigentlichen Altstadt (Innenstadt) steht die Bewegung des Wohnungsmarktes in den übrigen Stadtteilen, namentlich im Stühlinger, in der Oberwiehre, in Zähringen, Haslach und Herdern, die sich in dem verslossenen Jahrfünst einer außerordentlich regen Bautätigkeit zu erfreuen hatten. Über die Art und Größe der in den einzelnen Stadtteilen neu erstellten Wohnungen, sowie über deren Miet- und Eigentumsverhältnisse wird in einem späteren Abschnitt ausführlicher gehandelt werden.

Den stärksten Zuwachs an neuen Wohnungen und Wohnräumen haben der Stühlinger mit 53,37 bzw. 47,49 %, die Oberwiehre mit 40,24 bzw. 46,33 % und der Vorort Zähringen mit 39,75 bzw. 39,31 % erfahren. In absteigender Linie folgen sodann: Haslach mit 28,85 bzw. 37,56 %, Herdern mit 23,73 bzw. 19,63% und die Unterwiehre mit 19,64 bzw. 12,98%. Die Oberstadt hat dagegen nur eine Vermehrung von 4,12 bzw. 3,80 %, die Unterstadt von 1,84 bzw. 1,42 % und Günterstal von 1,32 bzw. 2,24 % aufzuweisen. Bei der eigentlichen Altstadt sind diese Tatsachen auf die in stets fortschreiten= dem Maße vor sich gehende Zurückdrängung von Wohngebäuden und Wohnungen zurückzuführen, an deren Stelle nunmehr Geschäftshäuser, öffentliche Gebäude und Bureauräume zc. (Haus Kapferer, Ruf'scher Neubau, Erzbischöfl. Kanzleigebäude, die Warenhäuser Lindemann und Knopf, Filiale der Rheinischen Kreditbank, Friedrichsbau, Gewerbebank, Stadttheater-Neubau) getreten sind oder noch treten. Es wird weiter unten noch näher zu zeigen sein, welche Bedeutung dieser Gestaltung des Wohnungswesens und der Bevölkerung in der Innenstadt für den Ausbau der Wiehre und des Stühlingers beizumessen ist. Die Entwicklung in den Vororten hat diejenige von Alt-Freiburg (27,86 % gegenüber 20,77 %) bedeutend übertroffen und dies dürfte nach Herstellung des Straßenbahnanschlusses bei Haslach und Zähringen in zunehmendem Maße auch künftig der Fall sein. Diese beiden Vororte haben eine recht be= deutende Vermehrung an Wohnungen aufzuweisen, während Günterstal noch mehr seinen ländlichen Charakter beibehalten hat.

2. Die Bevölkerungsdichtigkeit nach Stadtteilen und pro Wohnraum 1900 und 1905 veranschaulicht in übersichtlicher Weise die auf S. 8 folgende Tabelle 2.

Die Entwicklung der Wohndichtigkeit zeigt in allen Stadtteilen mit Ausnahme der Oberwiehre und des Vororts Haslach eine mehr oder weniger steigende Tendenz. Dort haben die Wohnräume infolge der ausgedehnten Bautätigkeit stärker zugenommen als die Bevölkerung gewachsen ist (3835 Wohnräume gegenüber 3528 Bewohnern), während hier die Wohndichtigkeit um 4,44 % zurückgegangen ist.

An der Spike der ganzen Bewegung marschieren der volkreiche Stühlinger mit 1,83 und die Vororte mit insgesamt 1,69 Bewohner pro Wohnraum (Zimmer). Es sind dies auch meistens die Gebiete mit den kleinen Zweis und Dreizimmerwohnungen, auf welche weiter unten noch eingehender zurückzukommen sein wird. Herdern mit seinen zahlreichen Anstalten (1,46), die Oberstadt (1,25) und Unterwiehre (1,22) weisen eine mittlere Bevölkerungsdichtigkeit auf, wogegen in der Unterstadt durchsschnittlich nur 1,13 und in der Oberwiehre gar 1,02 Bewohner auf einen Wohnraum entfallen. Hervorzehoben zu werden verdient auch hier wieder die relativ starke Besehung der Wohnungen in den Vororten, die nur hinter derjenigen des Stühlingers zurücksteht, im übrigen aber die Stadtteile der Altstadt in ihrer Gesamtheit (mit 1,69 Bewohner pro Wohnraum gegenüber 1,27 in AltzFreiburg) recht erheblich überragt. Es geht aus diesen Zahlen deutlich hervor, daß die Vororte ein einheitliches Wirtschaftsgebiet mit der Stadtgemeinde selbst bilden und daß ihre Entwicklung mit derzenigen Altz-Frei-

Bevölkerungsdichtigkeit nach Wohnungen 1900 und 1905.

Tabelle 2.

	(a)	uf ein b	Auf ein bewohntes Grundstück	Grundît	ück kamen:		Auf	Auf eine Wohnung kamen:	nung far	nen:	Auf	einen W	Bemohner	famen
Stadtteil	Wohnungen	ungen	Mon	Wohnräume	Bewohner	hner	Wohnräume	räume	Bewohner	hner			Sonach mehr oder	, 1905 c weniger
	1900	1905	1900	1905	1900	1905	1900	1905	1900	1905	1900	1905	abfolut	0/0
Dberstadt	2,88	2,89	11,74	11,75	14,52	14,70	4,08	4,07	5,05	5,09	1,24	1,25	0,01	0,81
Unterstadt	2,89	2,90	12,68	12,68	14,21	14,31	4,39	4,37	4,92	4,94	1,12	1,13	0,01	0,89
Herdern	2,57	2,54	10,88	10,43	15,66	15,23	4,24	4,10	6,10	5,98	1,44	1,46	0,02	1,39
D'berwiehre	3,33	3,52	13,71	15,08	14,56	15,35	4,11	4,29	4,37	4,37	1,06	1,02	-0,04	3,77
Unterwiehre	2,60	2,83	10,93	11,22	12,60	13,70	4,21	3,97	4,85	4,85	1,15	1,22	0,07	60′9
Stühlinger .	4,02	4,45	11,53	12,26	20,53	22,47	2,87	2,76	5,11	5,05	1,78	1,83	0,05	2,81
Alt=Freiburg .	3,01	3,17	12,07	12,40	15,03	15,75	4,01	3,92	4,99	4,97	1,25	1,27	0,02	1,60
Günterstal	1,67	1,69	5,41	5,53	7,44	8,93	3,24	3,27	4,45	5,28	1,38	1,62	0,24	17,39
Haslach	1,96	2,16	5,50	6,47	9,90	11,15	2,80	2,99	5,04	5,16	1,80	1,72	80'0-	-4,44
Zähringen	1,92	1,94	5,51	5,56	8,35	9,42	2,88	2,87	4,36	4,86	1,52	1,69	0,17	11,18
Die Bororte	1,87	1,95	5,48	5,81	8,57	9,80	2,93	2,98	4,59	5,02	1,56	1,69	0,13	8,33
Freiburg im ganzen	2,91	90'8	11,52	11,81	14,49	15,22	3,95	3,86	4,97	4,98	1,26	1,29	0,03	2,38

burgs aufs innigste verknüpft ist. Bei Günterstal rührt die verhältnismäßig starke Zunahme der Wohnstichtigkeit wie auch der Bevölkerung selbst offenbar von der im Jahre 1905 von der Oberwiehre (Thurnsfeestraße) dorthin verlegten Krippenanstalt her, die mit ihren 50 Zöglingen die für diesen Vorort ermittelte Bevölkerungsziffer nicht unerheblich beeinflußt haben dürfte.

Alt-Freiburg hat während des letzten Jahrfünfts eine Steigerung der Wohndichtigkeit von 1,60%, die Vororte dagegen von 8,33% und die Stadt im ganzen von 2,38% erfahren. Den gewaltigen wirtsschaftlichen Ausschwung unserer Stadt bringt aber erst das Verhältnis zwischen der Gesamtzahl der Wohnräume und der Bewohner von 1900 und 1905 zum Ausdruck. Die Bautätigkeit hat der Bevölkerungsvermehrung im großen und ganzen bezüglich der Erstellung von neuen Wohnungen Schritt gehalten und die außerordentlich rege Nachfrage nach solchen, wenn auch nicht reichlich, so doch wenigstens hinreichend in den letzten beiden Jahren befriedigt.

Die Dichtigkeit der Bewohnung von einer andern Seite, nämlich auf Grund der Ergebnisse der für Volkszählung gebildeteten Zählbezirke, von denen jeder durchschnittlich 40—50 Haushaltungen umfaßt, veranschaulicht auch die nachstehende Übersicht.

Die Bevölkerungsdichtigkeit nach Stadtteilen und Wohnräumen.

Stadtteil	bis		der Bev 0,76—	1,00	mit 1,01—	ժառ փի 1,50	3 ¹ lebten chnittlich 1,51 — n Wohnr	2,00	•			2,50	Zusam	men
	abs.	0/o	abs.	0/0	abs.	°/o	abs.	0/0	abs.	0/o_	abs.	0/0	abs.	o /o
Oberstadt Unterstadt Herdern Oberwiehre . Unterwiehre . Stühlinger .	1647 2187 1459 3098 1079	14,9	4716	32,2 9,5 29,8	5530 3000	37,8 45,6 26,1 41,2	2084 1488 2060 1429	19,5	220 807	0,8 1,8 10,9 6,4		0,1	11075 14636 6573 12205 7355 12957	100 100 100 100 100
Alt=Freiburg	9470	14,6	12276	18,9	23635	36,5	17444	26,9	1968	3,1	8	0,0	64801	100
Günterstal . Haslach Zähringen					584 487	88,4 22,3	898	11,6 64,9 77,7	485	35,1 —			661 1383 2185	100 100 100
Die Vororte .					1071	25,3	2673	63,3	485	11,4			4229	100
Freiburg im gauzen	9470	13,7	12276	17,8	24706	35,8	20117	29,1	2453	3,6	8	0,0	69030	100

¹ ohne die größeren Anstalten.

Aus diesen Zahlen geht zunächst hervor, daß zwar die Belegung der Wohnungen in demselben Stadtbezirk im allgemeinen die gleiche, bisweilen aber auch je nach der sozialen Gliederung der betreffen= den Bevölkerungsschichten mehr oder weniger verschiedenartig gestaltet ist. Betrachtet man eine Dichtigkeit von mehr als zwei Personen auf den Wohnraum als eine zu große, so würden 96,4% der Bevölkerung Freiburgs in guten bzw. befriedigenden und nur 3,6% in ungünstigen Wohnungsverhältnissen leben. Es ist auch hierbei wiederum interessant zu beobachten, in welch verschiedener Weise die einzelnen Stadt= teile an der Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses partizipieren. Obenan stehen die Oberstadt und Herdern, deren Bevölkerung die besten Wohnungsverhältnisse aufzuweisen hat; hier wie in manchen Gebieten der Wiehre begegnen uns vielfach Bezirke, in denen mehr als zwei Räume einem Bewohner zur Verfügung stehen. Im Gegensatz dazu stehen die Arbeiterviertel der Unterwiehre (Freiau und Leder= fabrik) und des Stühlingers (die Häuser des Bauvereins an der Emmendingerstraße, Teile der Hochbera= und Stühlingerstraße), wo 10,9% bzw. 6,4% in ungenügendem Maße ihre Wohnungsbedürfnisse befriedigen und vereinzelt sogar drei und mehr Personen auf einen Wohnraum entfallen. Die Unterstadt und Oberwiehre stehen in der Mitte und haben — allerdings mit teilweise erheblichen Ausnahmen (Teile der Dreikönig= und Turmstraße) — im großen und ganzen befriedigende Wohnungszustände zu verzeichnen.

Unter den Vororten tritt nur Haslach mit weniger günstigen Wohnungsverhältnissen hervor, während in Günterstal und Zähringen die Wohnungen mit über zwei Bewohnern pro Wohnraum verseinzelte Ausnahmen bilden. Die Gegenüberstellung der für die Universitäts= und Kentnerstadt Freiburg ermittelten Zahlen mit den Ziffern der Handels= und Industriestadt Mannheim aus dem Jahre 1905 ergibt folgendes den wirtschaftlichen Charakter der beiden Städte deutlich widerspiegelndes und interessantes Bild.

				(S)	fommen	Bewohn	er auf eine	n Wohn	raum	•		
Stadt	bis (),75	0,76 —	1,00	1,01	1,50	1,51 —	2,00	2,01 —	2,50	2,51 u. da	arüber
•	absolut	o/o	absolut	º/o	absolut	0/o	absolut	º/o	absolut	o/o	absolut	o/o
Mannheim	3620	2,29	12023	7,59	32927	20,79	55744	35,19	41425	26,16	12640	7,98
Freiburg .	9470	13,7	12276	17,8	24706	35,8	20117	29,1	2453	3,6	8	0,0

In Mannheim ist im abgelaufenen Jahrsünft nach der dortigen Wohnungsstatistist eine zum Teil recht erhebliche Besserung eingetreten, indem nicht mehr $40^{\circ}/_{\circ}$ wie im Jahre 1900, sondern nur noch $34^{\circ}/_{\circ}$ der Bevölkerung sich in Wohnungsverhältnissen befanden, die stark zu münschen übrig ließen. Diese Besserung wird dort in erster Linie auf den in den letzten Jahren infolge der wirtschaftlichen Despression entstandenen reichlicheren Wohnungsvorrat, die gesundheitliche Untersuchung der Mietwohnungen und die damit verbundenen zahlreichen polizeilichen Auflagen zurückgeführt, die wegen der Untersagung der Weiterbewohnung von ganzen Häusen wie von einzelnen Käumen auf die durchschnittliche Belegung der Wohnungen günstig eingewirkt haben sollen. Die Freiburger Wohndichtigseitszahlen stechen gegenüber denjenigen Mannheims in jeder Beziehung wohltuend ab; für Karlsruhe sind die entsprechenden Zissern noch nicht veröffentlicht.

¹ Bgl. Beiträge zur Statistik der Stadt Mannheim Nr. 16 S. 7.

3. Die Freiburger Bevölkerung nach Vorder- und Hinterwohnungen.

Die auf S. 12 folgende Tabelle bringt die Verteilung des Wohnungsbestandes nach Vorder= (Haupt=) und Hinter= (Neben=) Gebäuden zur Darstellung. Von der gesamten Freiburger Bevölkerung einschließlich derjenigen Zähringens wohnten am Zählungstage 93,05% in Vorder= und nur 6,95% in Hinterhäusern, wobei jene 91,57 und diese 8,43% sämtlicher benutzten Wohnungen ausmachten.

Die relativ meisten Hinterwohnungen haben die Unterstadt (10,78%), Unterwiehre (9,89%) und Oberstadt (9,61%) aufzuweisen, während die übrigen Stadtteile fast durchweg mit wesentlich kleineren Zissern vertreten sind. In der Unterwiehre sind es insbesondere die Kirch= und Konradstraße, die sich durch eine große Zahl von in der Regel dicht besetzen Hinterwohnungen auszeichnen. In Alt-Freiburg sind 7,19% der Gesamtbevölkerung in Hinterwohnungen untergebracht, in den Vororten dagegen nur deren 3,01%. Wie dort Herdern mit der niedersten (4,33%), so ist hier Haslach mit der höchsten Wohndichtigkeitszisser (6,65%) bezüglich der Hinterhäuser vertreten.

Wenn man die für Freiburg ermittelten Zahlen mit den für einige andere größere deutsche Städte am 1. Dezember 1900 festgestellten Ergebnissen vergleicht, so ergibt sich folgendes Bild:

Stadt	Von 100 Wohnung Vorder= Wohn	en waren Hinter=	wohn Vorder=	Bewohnern ten in Hinter= ungen
Berlin	52,30 93,53 96,49 92,34 80,23 85,98 81,35 87,47 81,20 92,96	47,70 6,47 3,52 7,66 19,77 14,02 18,65 12,53 18,80 7,04	53,94 93,27 96,83 92,03 80,54 86,32 82,62 87,95 82,35 93,21 93,05	46,06 6,73 3,12 7,97 19,46 13,68 17,38 12,05 17,65 6,79 6,95

Freiburg gehört mithin nicht zu denjenigen Städten, wo ein erheblicher Teil der Bevölkerung auf Hinterwohnungen angewiesen ist. Wie die Wohndichtigkeit im allgemeinen als eine normale bezeichnet werden kann, so ist auch die Wohnweise eine durchaus befriedigende. Die relativ kleine Ziffer bei Essen rührt offenbar daher, daß dieses erst in den letzten beiden Jahrzehnten sich zu einer mächtigen Industriesstadt entwickelt hat und der Errichtung von Hinterhäusern in größerem Umfang durch die Aufnahme von entsprechenden Vorschriften in die örtliche Bauordnung von vornherein vorgebeugt werden konnte.

¹ Vgl. Statistisches Jahrbuch deutscher Städte. XI. Jahrgang 1903 S. 83.

Tabelle 3.

1g nach Vorder: und Hinterwoh

Bevölkerun

Stadtteil	Zu Wohr Diene oder befi Gebäude	Wohnzw Siemende Veftim er bestim Säteben	Bebäude im ganzen temte im ganzen	Wohnt Saupt Soupt (Robbers) Seeber Gebra	Wohnungen mupt= order=) Sebäuder Gebäuder Gebäuder	denutate r. Seeber	adnadati	nognundoW nofnog mi	oguogațiaool noand	Hangen in Border: Her- Wohnungen	umgen Her: ter: ten:	nognutladeuag nognag mi	Bewohner in Vorder: Her Bohnungen	ner Her: ter: ngen	nohnag mi	Wohningen waren waren waren waren Sorber Her-	₩ "	Von 100 Be- wohnern wohnten in Vorder- Border- ter-	Be In In In In In In In In In In In
Dberstadt .	873	133	1006	2352	31	250	4	2637	35	2331	248	2579	12282	964	13246	90,39	9,61	92,73	7,27
Unterstadt .	1058	164	1222	2864	34	346	က	3247	37	2843	342	3185	14562	1281	15843	89,22	10,78	91,91	8,09
Herdern .	586	48	634	1401	55	& 7C	70	1546	09	1392	84	1476	8507	385	8892	94,28	5,72	95,67	4,33
D'berwiehre .	908	88	894	2619	73	204	, ,	2901	78	2607	203	2810	11457	998	12323	92,77	7,23	92,97	2,03
Unterwiehre.	537	99	603	1367	45	150	9	1568	51	1359	150	1509	6632	723	7355	90,11	68'6	90,17	68,6
Stühlinger .	627	89	716	2596	71	223	$-\infty$	2898	79	2593	221	2814	13293	953	14246	92,09	7,91	93,31	69'9
Alt-Freiburg .	4487	588	5075	13199	309	1258	$31 \mid 1$	14797	340	13125	1248	14373	66733	5172	71905	91,30	8,70	92,81	7,19
Günterstal .	93		94	151	∞	က		162	∞	150	ಣ	153	800	13	813	98,05	1,95	98,40	1,60
Haslach .	124	14	138	245	17	23		285	<u> </u>	245	23	268	1291	92	1383	91,42	8,58	93,35	6,65
Zähringen .	236	4	240^{1}	446	35	4		485	35	446	4	450	2158	27	2185	99,11	0,89	98,76	1,24
Die Vororte	453	19	472	842	09	30		932	60	841	30	871	4249	132	4381	96,56	3,44	66'96	3,01
Freiburg . im ganzen	4940	209	5547	14041	369	1288	31-1	15 729	400	13966	1278	15244	70982	5304	76286	91,60	8,40	93,05	6,95

1 Darunter 2 Wohnwagen.

•

Auf ein Wohngebäude treffen in Freiburg 2,75 Haushaltungen. Zum Vergleich sind in der nachstehenden Übersicht die entsprechenden Zahlen für einige andere Städte angeführt: Auf ein bewohntes Gebäude kamen (1900) Haushaltungen in:

Charlottenl	bui	rg			•	•	•	12,9	Stuttgart	4,5
Berlin .	•		•		•			11,9	Augsburg (1904)	4,3
Breslau			•	•				9,3	Elberfeld	4,1
Dresden			•	•	•	٠		6,6	Essen	
Leipzig	•			•		•		6,0	Straßburg	3,5
München	•						•	5,4	Lübeck	2,1
Halle a. S	5.	•			•	•	•	4,1	Freiburg	2,8

Alle aufgeführten Städte mit Ausnahme von Lübeck haben demnach eine höhere Durchschnitts= ziffer der auf ein Haus entfallenden Haushaltungen als Freiburg¹.

Bei einer Gegenüberstellung der Zahl der Wohngebäude und der in ihnen wohnenden Personen ergibt sich, daß in unserer Stadt auf ein bewohntes Gebäude 13,8 Bewohner treffen; in Augsburg dasgegen 17,3, in Berlin 50,1, München 28,9, Dresden 28,7, Leipzig 27,8, Hamburg 23,3, Nürnberg 19,5, Franksurt a. M. und Essen je 18,7, Straßburg 17,0, Köln 15,8, Lübeck 8,9 und Bremen 7,8.

4. Die bewohnten Grundstücke nach der Zahl der Haushaltungen.

Die folgende Tabelle (4) bringt eine Übersicht über die bewohnten Grundstücke nach der Zahl der auf sie entfallenden Haushaltungen. Nahezu ein Viertel (24,6%) dieser Grundstücke werden — allers dings unter Berücksichtigung der 147 Gasthäuser und Anstalten — nur von einer Haushaltung und etwas

Die bewohnten Grundstücke nach der Zahl der Haushaltungen.

Stadtteil		1	2	3	wurden bei 4 aushaltung	5	je 6	7	Bewohnte Grundstücke im ganzen	Haltungen im ganzen
Oberstadt Unterstadt	•	$240 \\ 249$	218 239	$\begin{array}{ c c } 162 \\ 305 \end{array}$	120 163	79 72	• 49 40	33 39	901 1107	$\begin{array}{c} 2579 \\ 3185 \end{array}$
Herdern Oberwiehre .	•	$\begin{array}{c} 203 \\ 104 \end{array}$	$\begin{array}{c c} 124 \\ 93 \end{array}$	98 187	$\begin{array}{c} 108 \\ 265 \end{array}$	26 79	$\begin{array}{c c} 16 \\ 42 \end{array}$	9 33	584 803	$\frac{1476}{2810}$
Unterwiehre . Stühlinger .	•	181 48	75 30	113 128	95 172	22 91	27 59	24 106	537 634	$\begin{array}{c} 2516 \\ 1509 \\ 2814 \end{array}$
Alt=Freiburg	•	$\frac{1025}{1025}$	779	993	923	369	233	244	4566	14373
Günterstal . Haslach Zähringen .		51 58 100	24 27 77	12 20 31	3 6 17	- 7 7	1 5 —	1	91 124 232	153 268 450
Die Vororte	•	209	128	63	26	14	6	1	447	871
Freiburg im ganzen		1234 % 24,6	907 °/ ₀ 18,1	1056 % 21,1	949 % 18,9	383 % 7,6	239 % 4,8	245 % 4,9	5013 % 100	15244

¹ Vgl. Reichsarbeitsblatt Nr. 9 von 1906 S. 843.

über ein Fünftel von drei Haushaltungen bewohnt, während solche mit zwei und vier Haushaltungen $18,1^{\circ}/_{\circ}$ bzw. $18,9^{\circ}/_{\circ}$ ausmachen. Die Grundstücke, auf denen fünf und mehr Familien bzw. Hausgemeinsschaften wohnen, sind insgesamt nur mit $17,3^{\circ}/_{\circ}$ vertreten.

Wie diese Zahlen dartun, kann von einem Mietskafernentum in Freiburg im Gegensatzu einer Reihe anderer größerer benachbarter Städte (Mülhausen i. Els., Straßburg, Mannheim zc.) kaum gesprochen werden, da bewohnte Grundstücke mit 6 und mehr Haushaltungen nur 9,7 % vorhanden sind, wobei noch in Betracht zu ziehen ist, daß solche Grundstücke in weitauß den meisten Fällen besondere Hinter und Seitengebäude enthalten. Auf ein bewohntes Grundstück kommen in Freiburg durchschnitts lich 3,04 Haushaltungen, oder mit andern Worten die Dreisamilienhäuser bilden die überwiegende Mehrscheit. Die Wohnweise selbst ist in den einzelnen Stadtteilen dem wirtschaftlichen Charakter und der Zusammensehung der Bevölkerung entsprechend außerordentlich verschieden. In der Oberstadt und Herdern überwiegen die Einz und Zweisamilienhäuser, die in der Unterwiehre und Unterstadt noch mit 47,7 bzw. 44,4% vertreten sind. In der Oberwiehre herrschen die Dreiz und Vierz und im Stühlinger die Vierz und Mehrsamilienhäuser vor, während die Einz und Zweisamilienhäuser hier nur 12,3% ausmachen und hinter den von sieben und mehr Haushaltungen bewohnten weit zurückstehen. Es würde sich lohnen, die Freiburger Verhältnisse denen anderer Städte gegenüberzustellen; aber leider ist eine neuere diessbezügliche Statistis bis jeht noch nicht veröffentlicht.



III. Die bewohnten Wohnungen nach Zimmerzahl, Wohnverhältnis, Benutzungsart, Stärke der Bewohnung und Mietpreisen.

Tabelle 5 orientiert zunächst im allgemeinen über das Wohnverhältnis d. h. die Zahl der Eigenstümers, Diensts und Mietwohnungen, sowie über den gesamten Mietsertrag und durchschnittlichen Mietssertragswert der verschiedenen nach Zimmerzahl zusammengestellten Wohnungskategorien.

1. Wohnverhältnis, Benutzungsart und durchschnittliche Mietpreise.

Von den 15329 belegten Wohnungen unserer Stadt sind nach der Erhebung vom 1. Dezember $1905\ 2885 = 18.8^{\circ}/_{\circ}$ Eigentümer=, $614 = 4.0^{\circ}/_{\circ}$ Dienst= und Freiwohnungen sowie $11738 = 76.6^{\circ}/_{\circ}$ Mietwohnungen, und zwar von letzteren wieder $10397 = 67.8^{\circ}/_{\circ}$ reine Mietwohnungen und $1341 = 8.8^{\circ}/_{\circ}$ zu gewerblichen Zwecken mitbenutzte Mietwohnungen; auf die größeren Anstalten entfallen im ganzen $92 = 0.6^{\circ}/_{\circ}$ der bewohnten Wohnungen.

Der durchschnitliche Ertragswert beziffert sich:

fűr	eine	Eigentümerwohnung auf											1135	M.
"	"	Dienst= und Freiwohnung	auf	• .					•		•		474	11
"	"	reine Mietwohnung	"		•	•	•		•		•		466	11
.,	**	Mietwohnung mit gewerb	liche	r X	den	ut	3 U I	1 a	au	ř			976	,,

Es geht aus diesen Zahlen klar hervor und ist bezeichnend für unsere Stadt als Rentnerstadt, daß die Eigentümerwohnungen, die allerdings vielsach auch mit Geschäftslokalen und Bureaux verbunden sind, bezüglich des durchschnittlichen Mietsertragswertes an der Spike stehen; ihnen folgen alsdann die zu einer gewerblichen Nebenbeschäftigung gemieteten Wohnungen, die Dienst- und Freiwohnungen, sowie die reinen Mietwohnungen. In Mannheim dagegen betrug der durchschnittliche Ertragswert nach der vorletzen Wohnungszählung (1900):

fűr	eine	Eigentümerwohnung	•	•	•	•	•	•	977	M.
,,	11	Dienst= und Freiwohnung .	•				•		353	##
für	eine	reine Mietwohnung					•		397	M.
• •	,,	Mietwohnung mit gewerblicher	Be	nuk	ung	ĭ	•		1037	,,

Die zu gewerblichen Zwecken benutzten Mietwohnungen waren hiernach in der Handels= und Industrieftadt Mannheim am teuersten, wogegen die Preise der reinen Miet=, sowie der Dienst= und Freiwohnungen ganz erheblich hinter den in Freiburg herrschenden zurückstanden.

Der weitaus überwiegende Teil der Eigentümerwohnungen besteht aus fünf und mehr Wohnräumen — diejenigen mit sieben und mehr Zimmern machen allein 38,8% aus — und es verteilen sich dieselben auf die einzelnen Stadtteile wie folgt:

Oberstadt	515 ==	$19.8^{\circ}/_{\circ}$	der	daselbst	vorhandenen	Wohnungen
Unterstadt	683 =	$21,2^{\circ}/_{\circ}$	"	"	"	"
Herdern	324 =	$21,8^{\circ}/_{\circ}$	"	**	"	**
Oberwiehre	490 =	$17.4^{0/3}$	11	"	rr	"
Unterwiehre	306 = 0	$20,2^{\circ}/_{\circ}$	"	"	"	**
Stühlinger	261 =	$9,3^{\circ}/_{\circ}$	11	11	***	"
Günterstal	67 ===	$43,5^{\circ}/_{\circ}$	"	11	***	"
Haslach	74 =	$27,6^{\circ}/_{\circ}$	11	"	**	"
Zähringen	165 =	$36,6^{\circ}/_{\circ}$	11	**	***	"

Die Vororte weisen mithin relativ die meisten Eigentümerwohnungen auf, die bei Zähringen und Günterstal offenbar auf das Vorherrschen der einstöckigen Wohnhäuser zurückzusühren sind, die in der Regel mit nicht mehr als vier bis fünf Wohnräumen ausgestattet sind. In Alt-Freiburg marschiert Herdern mit $21.8^{\circ}/_{\circ}$ an der Spize; in absteigender Linie folgen sodann die Unterstadt und Unterwiehre mit $21.2^{\circ}/_{\circ}$ bzw. $20.2^{\circ}/_{\circ}$, die Oberstadt mit 19.8 und Oberwiehre mit 17.4, sowie in langem Abstand der Stühlinger mit $9.3^{\circ}/_{\circ}$.

Von geringerer Bedeutung für den Wohnungsbestand unserer Stadt sind die Anstalten und die darin befindlichen, sowie die sonstigen Dienste und Freiwohnungen, welche vorwiegend in Herstern, im Stühlinger und in der Altstadt (Beamten- und Ofsizierswohnungen, Arbeiterwohnungen der größeren gewerblichen Etablissements) in erheblicherem Umfange vertreten sind.

Zum weitaus größten Teil sind die Wohnungen reine Mietwohnungen. Als die hauptsschlichsten Mietquartiere kommen in Freiburg in Betracht der Stühlinger mit 79,3 % und die Oberwiehre mit 73,0 %; auf die Unterwiehre entfallen 66,8, die Unterstadt 64,5, Herdern 63,0 und die Oberstadt 60,3 % der in dem betreffenden Stadtteil vorhandenen Wohnungen. Von den Vororten ist Haslach mit 67,2, Zähringen mit 57,1 und Günterstal mit 49,4 % reinen Mietwohnungen vertreten.

Was die Mietwohnungen mit gewerblicher Nebenbenutung anbetrifft, so stehen hier naturgemäß die Ober- und Unterstadt, die Zentren des städtischen Verkehrs- und Geschäftslebens, mit 364 (14 %) bzw. 323 (10,1 %) obenan, während die übrigen Stadtteile nur deren 5,8 (Herdern) bis 7,7 % (Ober-, Unterwiehre und Stühlinger) auszuweisen haben. In den Vororten sind diese Wohnungen — im ganzen 32 — nur von untergeordneter Bedeutung.

Besonders stark ist die gewerbliche Mitbenutzung einerseits in den Zwei-, Drei- und Vierzimmer- wohnungen, wo vielsach die eigentlichen Wohnräume, namentlich bei den kleinen Gewerbetreibenden (Schuhmachern, Schneidern, Tapezierern, Näherinnen, Putzmacherinnen, Büglerinnen 2c.) als Arbeitsstätte dienen; auf der andern Seite sind aber auch bei den 6- und mehrzimmerigen Mietwohnungen häusig zu gewerb- lichen oder Berufszwecken benutzte Käume vorhanden. Es sind dies in der Regel die Wohnungen von Inhabern größerer Geschäfte, Arzten, Rechtsanwälten, Agenten 2c., wo der eine Teil der Käume zu Wohn-, der andere Teil lediglich zu Geschäftszwecken gebraucht wird. Die Zahl der bewohnten Wohnungen mit gewerblicher Nebenbenutzung überhaupt beträgt 1980 — 12,92 % fämtlicher Wohnungen.

Die Häufigkeit gewerblicher Mitbenutzung in einigen anderen deutschen Städten veranschaulichen kurz die folgenden Zahlen. Von 1000 Wohnungen wurden (1900) gewerblich mitbenutzt in

Berlin	•	•				•	109,9	Hannover	,1
Breslau							110,3	Lübect	,7
Dresden			•	•			95,6	Mannheim 111	,1
Düsseldorf (1901)							100,2	Plauen i. V. (1901) , 149	8,
Halle a. S							62,4	Freiburg i. B 129	,2
Hamburg				•	•		154,8		

¹ Vgl. Statist. Jahrbuch deutscher Städte, XI. Jahrgang 1903 S. 85.

Tabelle 5. ie bewohnten Wohnungen nach Zimmerzahl, Wohnverhältnis, Benutzungsart und durchschnittlichen Mietpreisen.

		Unterstadt.			Herdern.		Ş	Oberwiehre	.	υ	Interwiehr	e.		Stühlinger		A	lt=Freibur	g.	(Bünterstal			Haslach.			Zähringen		3	ie Vorort	e.	Freib	urg im ge	anzen.
urch: nitts: vert	Zahi	Gesamtwert	Durch: schnitts wert	Zahl	Gesamtwert	Durch: schnitts: wert	Zahi	Gesamtwert	Durch= schnitts= wert	Zahl	Gesamtwert	Turch= schuite= wert	Bahi	Gesamtwert	Turch: schnitts: wert	Zahi	Gesamtwert	Durch= schnitt&= wert	Zahl	Gesamtwert	Durch: schnitts: wert	Zahl	Gesamtwert	Durch: schnitts: wert	Zahl	Gesamtwert	Durch: schnitts: wert	Zahl	Gesamtwert	Durch: schnitts: wert	Zahl		Durch= schnitts= wert
 60 115 691	$\begin{array}{c} 1 \\ 2 \\ 92 \\ 2 \end{array}$	$250 \\ 270 \\ 10270 \\ 2987$	250 135 112 1494	1 1 14 —	80 90 1 742 	80 90 124	 45 4	 5 312 408	 118 102	1 17 4	$-60 \\ 2062 \\ 460$	60 121 115	$-\frac{2}{21}$	 328 2 892 60	164 138 60	2 7 257 18	330 808 30 082 8 74 9	165 115 117 486	 1 	 80 	- 80 -	1 8	120 756 	120 95 	 10 	1 016	102	1 19 —	120 1 852 —	120 98 	3 7 276 18	450 808 31 934 8 74 9	150 115 116 486
275 116 176 312	$\begin{bmatrix} 6 \\ 1 \\ 198 \\ 7 \end{bmatrix}$	$ \begin{array}{r} 2834 \\ 150 \\ 34155 \\ 4156 \end{array} $		$\begin{array}{c} 6 \\ 2 \\ 50 \\ 2 \end{array}$	738 150 7 188 448	123 75 144 224	$-2 \\ 96 \\ 7$	 400 17 381 1 224	200 181 175	$egin{array}{c} 2 \ \hline 73 \ 2 \end{array}$	250 11 922 306	125 163 153	2 133 7	692 — 23 590 3 312	346 177 473	20 12 767 49	$ \begin{array}{r r} 5 614 \\ 1 510 \\ 132 420 \\ 16 922 \end{array} $	281 126 173 345	1 12 1	200 1 054 50	200 88 50	2 10 	200 1 308 	100 131 	 1 9 	150 916	150 102 —	3 1 31 1	400 150 3 278 50	133 150 106 50	23 13 798 50	$\begin{array}{c} 6014 \\ 1660 \\ 135698 \\ 16972 \end{array}$	$\begin{array}{c} 128 \\ 170 \end{array}$
 200 182 100	- 1 13 8	 150 3 138 6 516	150 241 815	 6 4 1	1 208 752 180	201 188 180	$ \begin{array}{c} 1 \\ - \\ 9 \\ 2 \end{array} $	170 2824 780	170 314 390	$\frac{2}{5}$	450 1 034 300	225 207 300	 3 3 	 1 140 486 	380 162 —	3 11 41 13	620 2 698 9 506 8 176	207 245 232 629				- 3 	 468 	 156 	1 -6 -	200 800 	200 133 	$\frac{1}{9}$	200 1 268 	200 141 	4 11 50 13	820 2 698 10 774 8 176	$\begin{array}{c} 245 \\ 216 \end{array}$
506 213 250 173	23 9 569 27	$9360\ 2650\ 150590\ 23623$	407 294 265 875	41 43 287 14	9 060 8 662 68 804 6 190	221 201 240 442	16 4 500 33	5 204 970 136 581 18 803	325 243 273 573	$egin{array}{c} 12 \\ 6 \\ 348 \\ 23 \\ \end{array}$	3 780 1 390 86 737 8 517	315 232 249 370	22 24 834 68	9 156 4 940 226 297 24 357		139 127 3026 243	49 218 27 362 791 205 118 391	354 215 262 487	$15 \\ - \\ 35 \\ 2$	4 050 5 978 280	270 171 140	22 — 112 1	5 296 	241 205 220	35 1 121 4	5 816 150 17 979 814	166 150 149 203	1	15 162 150 46 907 1 314	$\begin{array}{c} 150 \\ 175 \end{array}$	211 128 3294 250	64 380 27 512 838 112 119 705	$\begin{array}{c} 215 \\ 254 \end{array}$
557 268 -01 525	45 32 397 55	$\begin{array}{r} 25940 \\ 8914 \\ 162374 \\ 37872 \end{array}$	279 409	38 31 183 20	13 900 10 700 69 305 15 141	345 379	52 13 502 52	24 148 3 734 182 186 30 521	1	27 59 268 29	$11\ 250$ $20\ 954$ $102\ 009$ $12\ 304$	417 355 381 424	74 48 905 69	37 315 14 956 364 145 40 895	1		1 007 173	489 330 392 612	25 13 	5 140 3 804 	206 293 	20 $\overline{37}$ 4	5 256 10 850 1 860	263 293 465	47 3 85 6	10856 710 22694 1854	231 237 267 309	92 3 135 10	$21\ 252$ 710 $37\ 348$ $3\ 714$	$\begin{array}{c} 237 \\ 277 \end{array}$	$\begin{array}{c} 216 \\ 2707 \end{array}$	$156\ 096 \\ 67\ 978 \\ 1\ 044\ 521 \\ 186\ 658$	315 386
394 347 51 382	85 18 262 46	58 010 6 694 143 530 45 067	372 548	61 16 145 12	29 770 6 625 76 087 11 060	488 414 525 922		61 390 3 530 145 107 39 134	690 353 578 870	35 6 118 21	21 440 5 350 59 632 13 210	892 505		49 140 2 700 125 329 36 048	300 495		281 406 29 754 642 741 193 919	664 408 535 910	15 2 8 —	4 394 300 2 118 —	293 150 265 —	14 2 10 3	4 400 660 3 424 2 036	315 330 342 679	43 1 16 2	10 309 180 4 998 900	240 180 313 450	72 5 34 5	19 103 1 140 10 540 2 936	$265 \\ 228 \\ 310 \\ 587$	496 78 1235 218	300509 30894 653281 196855	396 529
030 00 14 209	87 8 187 51	70 990 4 720 137 130 64 254	816 590 733 1260	37 7 ·102 13	23 130 3 397 76 085 10 505	625 485 746 808	81 2 245 22	59 900 1 200 188 741 19 980	740 600 770 908	34 3 66 17	22 860 950 46 705 15 404	672 317 708 906	29 15 62 13	16 960 7 920 41 354 12 602	585 528 667 969	335 41 793 161	262 880 21 187 583 564 177 160	785 517 736 1100	1 4 	200 1 528 —	200 382 	5 1	1 680 408 	336 408 	15 2 7 1	4 940 1 000 3 020 550	329 500 431 550	21 2 12 1	6 820 1 000 4 956 550	413	356 43 805 162	269 700 22 187 588 520 177 710	516 731
.39 '50 66 331	84 9 183 44	82565 4408 160605 53078	983 490 878 1206	25 3 51 9	22 248 2 205 47 190 7 520	925	$\begin{array}{c} 4 \\ 166 \end{array}$	55 470 3 450 156 817 16 100	973 863 945 947	34 33 4	32 820 28 950 3 850	965 877 963	15 11 5	15 280 11 940 9 600	1019 1086 1920	283 19 513 105	285 848 15 313 472 174 124 754	1010 806 920 1188	3 1 —	2 300 600 —	767 600 —	3	1 480 — —	493 	$12 \\ -3 \\ 4$	3 930 1 730 5 150	328 577 1288	18 1 3 4	7 710 600 1 730 5 150	428 600 577 1288	301 20 516 109	293 558 15 913 473 904 129 904	796 918
14 10 24 .06	352 24 169 83	638 777 30 350 205 933 179 715	1219	100	$236861 \\ 12530 \\ 162447 \\ 32620$	2060 895 1625 2175	$\begin{array}{c} 10 \\ 247 \end{array}$	318 175 15 000 359 840 65 770	1640 1500 1457 1827	160 8 85 14	343 840 14 940 167 318 30 336	2149 1868 1968 2167	8	39 780 6 334 23 225 19 240	1787	93	1	1948 1260 1486 2189	$7\\1\\3\\2$	28 600 800 5 400 7 000	4086 800 1800 3500	3 —	4 030 2 200 —	576 733 —	$ \begin{array}{c c} 10 \\ 1 \\ \hline 2 \end{array} $	9 550 1 000 2 010	955 1000 1005	5 3	42 180 4 000 5 400 -9 010	800 1800	$\begin{array}{c} 98 \\ 716 \end{array}$	2 179 569 121 154 1 065 127 464 218	1236 1488
62 23 06 34	104	1 007 725 417 268	561 487 1292	324 123 936 86 17	335 787 45 567 509 600 83 664		2061 218 9		629 580 884	306 83 1013 115 —	436 690 43 614 506 369 84 687	500 736	11	168 323 38 318 819 258 146 114	352 367 720	596 9883 1309 90	283054 4728592 1286223	1225 475 479 983	67 4 76 5 2	44 884 1 700 19 962 7 330	670 425 263 1466		22 462 2 860 40 164 4 116	304 572 222 515	9 257 19 —	45 601 3 190 53 153 11 278	280 354 207 594	18 514 32 2	7 750 113 279 22 724		614 10397 1341 92	4 841 871 1 308 947	474 466

Die bewohnten Wohnungen nach Zimmerzahl, Wohnverhältnis, Benutzungsart und durchschnittlichen Mietpreisen.

W	ohnungskategorie.		Oberstadt.			Unterstadt.			Herdern.		Ş	Oberwiehre	<u>.</u>		Unterwiehr	e.		Stühlinger	c.	A	lt=Freibu:	rg.	(Sünterstal			Haslach.			Zähringen		Die
Zimmer= zahl	Wohnungsverhältnis	Zahí	Gesamtwert	Durch: schnitts: wert	Zahi	Gesamiwert	Durch: schnitts wert	Zahi	Gesamtwert	Durch: schuitts: wert	Zahl	Gesamtwert	Durch= schnitts= wert	Zahi	Gesamtwert	Lurch= schuitts: wert	Zahl	Gesamtwert	Turch: schnitts. wert	Zahl	Gesamtwert	Durch= schnitt&= wert	Zahi	Gesamtwert	Durch: schnitts: wert	Zahl	Gesamtwert	Durch: schnitts: wert	Zahl	Gesamtwert	Durch: schnitts: wert	Zahl Ge
ohne Rüche	Gigentümerwohnungen . Dienstwohnungen Mietwohnungen o. g. B. Mietwohnungen m. g. B.	${f 68} \\ {f 7}$	 60 7 804 4 834	 60 115 691	$egin{array}{c} 1 \\ 2 \\ 92 \\ 2 \\ \end{array}$	250 270 10 270 2 987	250 135 112 1494	1 1 14 —	80 90 1 74 2 	80 90 124 —	 45 4	 5 312 408	 118 102	1 17 4	 60 2 062 460	 60 121 115		 328 2 892 60	- 164 138 60	2 7 257 18	330 808 30 082 8 74 9	165 115 117 486	 1 	 80 	80 —	1 - 8 -	120 756 	120 95 	 10 	1 016 —	102	1 19 —
mit Süche	Eigentümerwohnungen . Dienstwohnungen Mietwohnungen o. g. B. Mietwohnungen m. g. B.	$\begin{array}{c} 4 \\ 7 \\ 217 \\ 24 \end{array}$	1 100 810 38 184 7 476	275 116 176 312	6 1 198 7	2834 150 34155 4156	472 150 173 594	6 2 50 2	738 150 7 188 448	123 75 144 224	$-2 \\ 96 \\ 7$	400 17 381 1 224	200 181 175	$rac{2}{73}$	250 11 922 306	125 — 163 153	2 - 133 7	692 23 590 3 312	346 177 473	20 12 767 49	5614 1510 132420 16922	281 126 173 345	1 12 1	200 1 054 50	200 88 50	2 10	200 1 308 	100 131 	- 1 9 -	150 916	150 102 —	3 1 31 1
Riiche	Gigentümerwohnungen . Dienstwohnungen Mietwohnungen o. g. B. Mietwohnungen m. g. B.	 1 7 1	200 1 272 400	200 182 400	 1 13 8	 150 3 138 6 516	150 241 815	-6 4 1	1 208 752 180	201 188 180	$egin{array}{c} 1 \ \hline 9 \ 2 \end{array}$	170 2824 780	170 314 390	$\frac{2}{5}$	450 — 1 034 300	225 — 207 300	 3 3	— 1 140 486 —	380 162 —	3 11 41 13	620 2 698 9 506 8 176	207 245 232 629				 3 	 468 	 156 	1 -6 -	200 800 	200 133 	1 9 —
Rüche	Gigentümerwohnungen . Dienstwohnungen Mietwohnungen o. g. B. Mietwohnungen m. g. B.	25 41 488 78	12658 8750 122196 36901	506 213 250 473	23 9 569 27	9 360 2 650 150 590 23 623	407 294 265 875	41 43 287 14	9 060 8 662 68 804 6 190	221 201 240 442	16 4 500 33	5 204 970 136 581 18 803	325 243 273 573	$12 \\ 6 \\ 348 \\ 23$	3 780 1 390 86 737 8 517	315 232 249 370	22 24 834 68	9 156 4 940 226 297 24 357	416 206 271 358	3026	49 218 27 362 791 205 118 391	354 215 262 487	15 35 2	4 050 5 978 280	270 171 140	22 112 1	5 296 22 950 220	241 205 220	35 1 121 4	5 816 150 17 979 814	166 150 149 203	$egin{array}{c c} 72 & & & & & & & & & & & & & & & & & & $
. 3	Gigentümerwohnungen . Dienstwohnungen Mietwohnungen o. g. B. Mietwohnungen m. g. B.	$40 \\ 30 \\ 317 \\ 74$	22291 8040 127154 46211	401	45 32 397 55	$25940\ 8914\ 162374\ 37872$	576 279 409 689	38 31 183 20	13 900 10 700 69 305 15 141	366 345 379 757	52 13 502 52	24 148 3 734 182 186 30 521		27 59 268 29	$\begin{array}{c} 11250 \\ 20954 \\ 102009 \\ 12304 \end{array}$	417 355 381 424	74 48 905 69	37 315 14 956 364 145 40 895	504 312 402 593	213	134 844 67 268 1 007 173 182 944	489 330 392 612	25 - 13 -	5 140 3 804 	206 293 	20 37 4	5 256 10 850 1 860	263 293 465	47 3 85 6	10856 710 22694 1854	231 237 267 309	92 3 135 10
4	Eigentümerwohnungen . Dienstwohnungen Mietwohnungen o. g. B. Mietwohnungen m. g. B.	69 14 172 56	61 656 4 855 93 056 49 400	894 347 51 882	85 18 262 46	58 010 6 694 143 530 45 067	683 372 548 975	61 16 145 12	29 770 6 625 76 087 11 060	488 414 525 922	89 10 251 45	61 390 3 530 145 107 39 134	353 5 7 8	35 6 118 21	21 440 5 350 59 632 13 210	613 892 505 629	85 9 253 33	49 140 2 700 125 329 36 048	300 495	424 73 1201 213	281 406 29 754 642 741 193 919	664 408 535 910	15 2 8 —	4 394 300 2 118	293 150 265	14 2 10 3	$egin{array}{c} 4400 \\ 660 \\ 3424 \\ 2036 \\ \hline \end{array}$	315 330 342 679	43 1 16 2	10 309 180 4 998 900	240 180 313 450	$egin{array}{c c} 72 & 1 \\ 5 & 1 \\ 54 & 1 \\ 5 & . \end{array}$
5	Gigentümerwohnungen . Dienstwohnungen Mietwohnungen o. g. B. Mietwohnungen m. g. B.	67 6 131 45	69 040 3 000 93 549 54 415	1030 500 714 1209	87 8 187 51	70 990 4 720 137 130 64 254	816 590 733 1260	37 7 ·102 13	23 130 3 397 76 085 10 505	625 485 746 808	81 2 245 22	59 900 1 200 188 741 19 980		34 3 66 17	22 860 950 46 705 15 404	672 317 708 906	29 15 62 13	16 960 7 920 41 354 12 602	585 528 667 969	335 41 793 161	262 880 21 187 583 564 177 160	785 517 736 1100	1 -4 -	200 1 528 —	200 382 	5 1	1 680 408	336 408 	15 2 7 1	4 940 1 000 3 020 550	329 500 431 550	21 2 12 1
6	Eigentümerwohnungen . Dienstwohnungen Mietwohnungen o. g. B. Mietwohnungen m. g. B.	68 3 69 26	77 465 5 250 66 672 34 606	1139 1750 966 1331	84 9 183 44	82565 4408 160605 53078	983 490 878 1206	25 3 51 9	22 248 2 205 47 190 7 520	890 735 925 836	57 4 166 17	55 470 3 450 156 817 16 100	973 863 945 947	34 33 4	32 820 	965 877 963	15 - 11 5	15 280 11 940 9 600	1019 1086 1920	283 19 513 105	285 848 15 313 472 174 124 754	1010 806 920 1188	3 1 —	2 300 600 —	767 600 —	3 — —	1 480	493 	12 -3 4	3 930 1 730 5 150	328 577 1288	18 1 3 4
7 und mehr	Eigentümerwohnungen . Dienstwohnungen Mietwohnungen o. g. B. Mietwohnungen m. g. B.	242 29 99 53	559 956 38 000 140 964 127 527	2314 1310 1424 2406	352 24 169 83	638 777 30 350 205 933 179 715	1815 1265 1219 2165	115 14 100 15	236861 12530 162447 32620	2060 895 1625 2175	194 10 247 36	$318\ 175$ $15\ 000$ $359\ 840$ $65\ 770$	1640 1500 1457 1827	8 85	343 840 14 940 167 318 30 336	2149 1868 1968 2167	34 8 13 7	39 780 6 334 23 225 19 240	1170 792 1787 2749	1097 93 713 208	$2\ 137\ 389\ 117\ 154\ 1\ 059\ 727\ 455\ 208$	1948 1260 1486 2189	7 1 3 2	28 600 800 5 400 7 000	4086 800 1800 3500	7 3 —	4 030 2 200 —	576 733 —	10 1 - 2	9 550 1 000 2 010	955 1000 1005	$egin{array}{c c} 24 & 4 \ 5 & 3 \ 4 & \end{array}$
Zu= sammen	Eigentümerwohnungen . Dienstwohnungen Mietwohnungen o. g. B. Mietwohnungen m. g. B. Anstaltswohnungen	515 132 1568 364 23	804 166 68 965 690 851 361 770	1562 523 4406 994	683 104 2070 323 30	888 726 58 306 1 007 725 417 268	1301 561 487 1292	324 123 936 86 17	335 787 45 567 509 600 83 664	1036 371 544 973	490 45 2061 218 9	524 457 28 284 1 194 789 192 720	1070 629 580 884	306 83 1013 115 —	436 690 43 614 506 369 84 687	1427 526 500 736	261 109 2235 203 11	168 323 38 318 819 258 146 114	352 367	2579 596 9883 1309 90	3 158 149 283 054 4 728 592 1 286 223	1225 475 479 983	67 4 76 5 2	44 884 1 700 19 962 7 330	670 425 263 1466	74 5 181 8 —	22 462 2 860 40 164 4 116	304 572 222 515	165* 9 257 19 —	45 601 3 190 53 153 11 278	280 354 207 594	306* 11 18 514 11 32 2

^{*} Darunter 2 Wohnwagen.

.....

Es erübrigt sich schließlich noch ein Wort über den Gesamtwert und das Gesamterträgnis der bewohnten Wohnungen Freiburgs zu sagen. Die 2885 ermittelten Eigentümerwohnungen repräsentieren einen Mietsertragswert von 3271096 Mark, die 614 Dienst- und Freiwohnungen einen solchen von 290804 Mk., die 10397 reinen Mietwohnungen einen solchen von 4841871 Mk. und endlich die 1341 zu gewerblichen Zwecken mitbenutzten Mietwohnungen einen solchen von 1308947 Mk. Der Gesamt- mietsertragswert der bewohnten Wohnungen belief sich danach ausschließlich der 92 Anstalts- wohnungen, deren Mietwert nicht überall sestgestellt werden konnte, am 1. Dezember 1905 auf 9712718 Mark gegenüber 15504440 Mk. am 1. Dezember 1900 in der damals 141147 Einwohner zählenden wirtschaftlichen Haupsstadt des Landes, Mannheim.

Vergleicht man den in Freiburg am Zählungstage ermittelten Durchschnittspreis einer Mietwohnung mit dem für einige süd= und norddeutsche Großstädte im Jahre 1900 festgestellten Wohnungspreise¹, so ergibt sich folgendes Bild: Es kostete durchschnittlich

		eine Mietwohnung überhaupt	eine Mietwohnung ohne gewerbliche Nebenbenutung
		M.	M6.
in	Berlin	546	433
11	Breslau	336	306
11	Chemnitz	229	220
11	Dresden	467	429
11	Düsseldorf (1901).	▽	372
11	Halle a. S	268	265
	Hannover	433	414
11	Karlsruhe	431	▽
"	Lübeck	272	238
11	Mannheim.	717	397
	München	479	▼
11	Plauen i. V. (1901)	244	239
11	Straßburg i. Els	374	330
"	Freiburg i. Br	524	466

Es könnte nach diesen Zahlen den Anschein haben, als gehöre Freiburg hinsichtlich der Mietpreise zu den teuersten größeren Städten. Es ist aber dabei zu berücksichtigen, daß die Durchschnittsmietwohnung einer Stadt wie Freiburg naturgemäß eine andere Qualität hat als die Durchschnittsmietwohnung in Berlin, Mannheim, Straßburg, Chemnitz usw.

Bezüglich der Höhe der durchschnittlichen Mietpreise in den einzelnen Stadtteilen ist noch zu bes merken, daß dieselben je nach der Lage der Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes, der Ausstattung und Stockwerkshöhe naturgemäß sehr verschieden sind. Die kleinen, Zweis und Dreizimmerwohnungen sind im allgemeinen am teuersten, weil am gesuchtesten, im Stühlinger und in der eigentlichen Altstadt und die Fünfs und Mehrzimmerwohnungen, weil am komfortabelsten eingerichtet, in der Wiehre und in Herdern. Eine Dreizimmerwohnung kostet unter Mitberechnung der etwa vorhandenen Mansarden als Wohnräume

¹ Vgl. Statist. Jahrbuch deutscher Städte, XI. Jahrgang 1903 S. 88.

in der Unterstadt durchschnittlich 409, im Stühlinger 402, in der Oberstadt 401, in der Unterwiehre 381, in Herdern 378 und in der Oberwiehre 363 Mf.; für eine Fünfzimmerwohnung d. h. eine vierzimmerige Stagenwohnung mit Mansarde sind dagegen im Durchschnitt zu bezahlen in der Oberwiehre 770, Herdern 745, in der Unterstadt 738, Oberstadt 714, Unterwiehre 708 und im Stühlinger 650 Mark. In den Vororten weisen die Durchschnittspreise der Mietwohnungen für die einzelnen Wohnungsgrößenklassen ebenfalls erhebliche Verschiedenheiten auf, im allgemeinen sind sie jedoch, wie weiter unten näher auszusühren sein wird, vorläusig doch noch bedeutend billiger als in der Innenstadt selbst.

2. Die Größe der Wohnungen.

Bei der Gruppierung der Wohnungen nach ihrer Größe sind zunächst, den tatsächlichen Wohnungsverhältnissen der minderbemittelten Bevölkerungsschichten, insbesondere der Arbeiter, kleinen Handwerker
und Kaufleute, sowie der unteren Beamten und Bediensteten Rechnung tragend, die kleineren Wohnungen
bis zu zwei Zimmer nach ihrer Ausstattung mit oder ohne Küche besonders behandelt, während bei den
drei- und mehrzimmerigen Wohnungen eine solche Unterscheidung von keinem weiteren Belang ist.

Die folgende Tabelle 6 (S. 19) zeigt, daß auch in Freiburg wie in den meisten übrigen größeren Städten die kleinen Wohnungen von einem bis zu drei Wohnräumen mit **57,1**% bei weitem überwiegen. Die mittleren, Vier= und Fünfzimmerwohnungen machen 22,1% und die größeren Sechs= und Mehr=Zimmerwohnungen 20,2% des gesamten Wohnungsbestandes aus.

Wenn wir diesen Zahlen die entsprechenden Ergebnisse einiger süd- und norddeutscher Großstädte vom Jahre 1900 vergleichsweise gegenüberstellen, so erhält man folgendes Bild:

	Kleinwohnungen. (1—3 Wohnräume)	Mittlere Wohnungen. (4 u. 5 Wohn= räume)	Große Wohnungen. (6 u. mehr Wohn= räume)
	0/0	o/o	º/o
Berlin	89,72	6,99	3,29
Breslau	90,61	6,77	2,62
Dresden	85,04	9,86	5,10
Düsseldorf (1901)	55,95	23,58	20,47
Franksurt a. M	82,56	13,18	4,26
Freiburg i. Br	57,08	22,13	20,17°
Görlitz	88,30	7,54	4,16
Halle a. S	82,97	11,80	5,23
Hamburg	79,14	15,14	5,72
Hannover	84,63	9,93	5,44
Karlsruhe	65,9 0	23,52	10,58
Lübeck	85,53	8,66	5,81
Mannheim	75,13	14,82	10,05
München	81,37	14,36	4,27
Plauen i. V. (1901)	91,93	6,20	1,87
Straßburg i. Els	70,19	18,93	10,88

Freiburg verfügt mithin außer Düsseldorf über die verhältnismäßig meisten mittleren und größeren Wohnungen, während z. B. Karlsruhe und Mannheim zum Teil erheblich hinter den Freiburger Zissern zurückstehen.

¹ Vgl. Statistisches Jahrbuch deutscher Städte, XI. Jahrgang 1903 S. 76. ² Ohne die Anstaltswohnungen.

Die bewohnten Wohnungen nach Größenklassen und Stadtteilen. Es wurden Wohnungen mit 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 und mehr Zimmern bewohnt:

Tabelle 6.

Stadtteil	romniß t odisk ondo	200118 2000	sommig t spiiR tim	°/ ₀	S o. R.	0/0	.R. m. S.	0/0	33	0/0	4	0/0	ರ 	0,'0	9	0/0	7 u. mehr	0/0	Bohnungen in Anstalten abf. ! º/o		Woh: nungen überhaupt
Dberstadt	<u> 76</u>	6 2,9	9 252	9,7		0,3	632	24,3	461	17,7	311	11,9	249	9,6	166	6,4	423	16,3	23	6,0	2602
Unterstadt	97	7 3,0	0 212	9/9	25	0,7	628	19,6	529	16,5	411	12,8	333	10,4	320	6,6	628	19,6	30	6,0	3210
Herdern	, -	6 1,	$1 \mid 60$	4,1		0,7	385	25,9	272	18,3	234	15,8	159	10,7	88	5,9	244	16,4	17	1,1	1486
Dberwiehre	49	<u> </u>	$7 \mid 105$	3,7	7	0,4	553	19,6	619	21,9	395	14,0	350	12,4	244	8,7	487	17,3	G.	0,3	2823
Unterwiehre .		<u> </u>	<u>5</u>	5,1	<u> </u>	0,5	389	25,6	383	25,2	180	11,9	120	6′2	71	4,7	267	17,6			1517
Stühlinger .	. 24	4 0,9	$9 \mid 142$	5,0	9 (0,2	948	33,6	1096	38,9	380	13,5	119	4,2	$\frac{31}{}$	1,1	65	2,2		0,4	2819
Alt=Freiburg	284	4 2,0	0 848	 5,9	89	0,5	3535	24,4	3360	23,2	1911	13,2	1330	9,2	920	6,4	2111	14,6	90	9,0	14457
Fünterstal .	•	1 0,7	<u> </u>	 			52	 33,8 	38	24,7	25	16,2	5	3,2	4	2,6	13	8,4	2	1,3	154
Haslach .	<u> </u>	 ကိ	4 12	4,5	<u></u>	1,1	135	50,4	61	22,8	29	10,8	9	ડ ડ્યું	က	1,1	10	3,7			268
Zähringen	<u> </u>	0 2,5	2 12	2,7	1~	1,5	161	35,8	141	31,3	65	13,8	25	5,6	19	4,2	13	2,9			450
Die Bororte	50		3 38	4,4	10	1,2	348	39,9	240	27,5	116	13,3	36	4,1	26	3,0	98	4,1	2	0,2	872
&Freiburg . im ganzen	304	4,2,0	988		2 2 8 2 8 2 8	0,5	3883	25,3	3600	23,5	2027	13,2	1366	8,9	946	6,2	2147	14,0	92	9′0	15329

Betrachten wir nun die Wohnweise in den einzelnen Stadtteilen selbst etwas näher, so erhellt aus Tabelle 6 weiter, daß in der eigentlichen Altstadt, in Herdern, der Unterwiehre und den Vororten die Wohnungen mit 2 Zimmern und Küche vorherrschen, während im Stühlinger und der Oberwiehre die Dreizimmerwohnungen überwiegen. Diese beiden Wohnungsgrößenklassen sind allein mit insgesamt 49,3 % vertreten. Die ganz kleinen Einzimmerwohnungen sind in Freiburg von unerheblicher Bedeutung; sie machen insgesamt 7,8 % aller Wohnungen aus und sind hauptsächlich in der Altstadt, Unterwiehre und im Stühlinger zu treffen.

Die mittleren (vier- und fünfzimmerigen) Wohnungen (22,1 %) sinden sich ziemlich gleichmäßig in den einzelnen Stadtteilen verteilt vor, wogegen die größeren (sechs- und mehrzimmerigen) Wohnungen (20,2 %) vorwiegend in den vielen Sast- und Seschäftshäusern der Altstadt, sowie in den Privathäusern der Wiehre und in Herdern anzutreffen sind. Im Stühlinger und in den Bororten spielt dagegen die letztere Wohnungskategorie keine nennenswerte Rolle. Der scharfe Gegensat zwischen jenen Stadtteilen einerseits und dem Stühlinger und den Vororten anderseits, dem wir schon früher bei der Darstellung der Wohndichtigkeit begegnet sind, läßt sich auch hier wieder deutlich erkennen. Dieser Gegensat kehrt bei der Verteilung der Verteilung der Verteilung auf die verschiedenen Wohnungsgrößenklassen wieder, worüber die solgende Tabelle nähere Auskunst erteilen soll.

3. Die bewohnten Wohnungen nach der Zahl ihrer Bewohner.

Eine allgemeine Übersicht über die Intensität der Belegung der Wohnungen in den verschiedenen Wohnungsklassen gibt stadtteilsweise Tabelle 7 (S. 21 ff.). Am stärksten vertreten sind danach in unserer Stadt die Wohnungen mit vier Personen, deren Anteil sich auf $18,4\,^{\circ}/_{\circ}$ des gesamten Wohnungsbestandes beziffert; auch in den einzelnen Stadtteilen kommen mit Ausnahme von Herdern und der Unterstadt, wo die Wohnungen mit drei, und von Zähringen, wo die mit fünf Vewohnern überwiegen, die Wohnungen mit vier Personen am häusigsten vor. In absteigender Reihe folgen sodann:

```
die Wohnungen, welche besetzt sind mit 3 Personen = 17,9
 ##
                                             =10,5
 "
                      11
                      ##
                11
 "
                                " 1 Person
                                             = 6.3
                      "
 **
                                " 8 Personen = 4,1
                       Ħ
 **
                                #
```

während auf die Wohnungen mit 10 und mehr Personen 4,7% aller Wohnungen entfallen. Setzen wir diese Ziffern in Beziehung mit der Zahl der Bevölkerung unserer Stadt, so wohnen:

Charakteristisch für die Stärke der Bewohnung der kleinen Wohnungen ist das Vorhandenssein einer Küche. Die Wohnungen ohne Küche sind meistens von 1—2, jene mit Küche dagegen nicht selten von 3—5 Personen pro Wohnraum belegt.

Die bewohnten Wohnungen nach Zimmergröße und Zahl der Bewohner.

Oberstadt.

Die Haus= haltung besteht aus			Die	e Wohnung	g besteht at	us Zimmer	n:			Sa. Woh= nungen.
Personen	1 ohne R.	1 mit K.	2 ohne K.	2 mit K.	3	4	5	6	7	
1	54	89	$oxed{4}$	58	23	6	7	2	4	247
2	16	78	1	127	67	46	30	18	19	402
$\dot{3}$	3	46	1	130	7 8	58	41	29	59	445
4	2	25	1	138	107	63	50	30	63	479
5	1	10	1	99	85	52	42	23	49	362
. 6		3	1	38	42	28	29	18	50	209
7	<u></u> -			21	26 .	25	21	15	36	144
8		1		12	12	9	11	8	33	86
9				3	12	11	9	6	17	58
10				$oxed{4}$	4	5	5	5	12	35
11				1	2	4	2	4	10	23
12 u. mehr				1	3	4	2	8.	94	112
Zusammen	76	252	9	632	461	311	249	166	446	2602
				Hı	iterstadt	•		-		
1	1 78	69	11	39	32	1.0	7	9	1	256
$\overset{\mathtt{-}}{2}$	15	70	5	162	69	52	36	28	23	460
3	$\frac{1}{4}$	40	3	159	108	96	61	47	79	597
$f{4}$		23	1	128	97	74	67	56	66	512
5	·	6	1	7 8	88	62	54	73	92	454
6		3		36	70	52	42	45	80	328
7			1	15	26	34	25	24	58	183
8				7	21	18	17	16	54	133
9		1		4	6	6	12	11	37	77
10					8	2	4	5	22	41
11					2	4	4	2	24	36
12 u. mehr			,		2	1	4	4	122	133
Zusammen	97	212	22	628	529	411	333	320	658	3210

— 22 — Serdern.

Die Haus= haltung			Di	e Wohnung	g besteht a	us Zimme	rn:			Sa. Woh=
besteht aus Personen	1 ohne K.	1 mit K.	2 ohne R.	2 mit K.	3	4	5	6	7 u. mehr	nungen.
1	14	17	5	33	11	6	6	1	1	94
2	1	22	2	86	41	31	17	5	11	216
3	1	11	1	98	54	56	30	21	36	308
4		7	1	83	44	38	29	19	39	260
5		1	2	36	54	34	34	12	38	211
6	n =	2		30	26	19	20	9	34	140
7	. 11			9	15	23	8	8	24	87
8				5	12	12	8	3	25	65
9				3	7	6	1	5	14	36
10			<u></u>	1	6	4	2	3	11	27
11				1	2	2	2	1	3	11
12 u. mehr						3	2	1	25	31
Zusammen	16	60	11	385	272	234	159	88	261	1486
		•	•	Ober	e Wiel	jre.	•	•	•	
1	31	29	6	39	21	21	9	3	3	162
$\overline{2}$	11	-39	3	131	96	81	64	38	26	489
3	3	21	$oxed{1}$	127	106	59	68	52	81	518
4	2	9		111	122	82	59	57	98	540
5	2	3	$oxed{1}$	18	102	48	48	34	65	384
6		2		43	72	54	39	24	67	301
7		2	<u></u>	13	43	29	29	15	54	185
8			$oxed{1}$	4	30	9	13	7	27	91
9				$_2$	10	4	12	7	30	65
10				1	9	6	6	3	12	37
11		each.		1	4		1	3	5	14
12 u. mehr					4	2	2	1	28	37
Zusammen	49	105	12	553	619	395	350	244	496	2823
	•		'	Unte	re Wie	hre.	•			
1	14	11	3	18	12	5	3	2	2	70
2	4	24	1	63	36	21	15	8	6	178
3	$\frac{1}{2}$	21	1	87	67	18	24	14	25	259°
4	1	12	1	77	89	29	22	11	43	285
5	1	2		66	45	25 .	17	4	40	200
6		3	2	$\begin{vmatrix} 3 & 3 & 3 \\ 41 & 3 & 3 \end{vmatrix}$	56	$\frac{1}{26}$	17	13	46	204
7		2		20	31	22	7	9	33	124
8		1			16	10	6	3	18	63
$\overset{\circ}{9}$				$\begin{vmatrix} & & & & & & & & & & & & & & & & & & &$	14	7	4	1	21	51
10		1		$\begin{vmatrix} 1 & 1 \\ 2 & \end{vmatrix}$	8	7		$\overline{2}$	6	26
11				$\begin{vmatrix} 2 \end{vmatrix}$	5	3	2	$egin{array}{cccccccccccccccccccccccccccccccccccc$	10	23
12 u. mehr	_				4	7	3	3	17	34
Zusammen	22	77	8	389	383	180	120	71	267	1517
J. 17			_			i			į	

,

Stühlinger.

Die Haus= haltung			Di	e Wohnung	g besteht a	us Zimmer	en:			Sa. Woh=
besteht aus Personen	1 ohne K.	1 mit K.	2 ohne K.	2 mit K.	3	4	5	6	7 u. mehr	nungen.
1	13	14	2	30	22	4	3	<u> </u>		88
2	5	47	1	174	87	22	. 7		2	345
3	5	44	1	226	138	43	10	3	3	47 3
4		24	1	235	244	68	14	4	5	595
5	1	8		144	231	76	19	5	5	489
6	—	5	1	69	152	72	15	5	6	325
7				42	102	37	19	6	9	215
8				15	74	27	15	1	9	141
9				8	24	17	11	4	2	66
10				4	8	9	1	1	3	26
11				1	9	3	4		1	18
12 u. mehr					5	2	1	2	28	38
Zusammen	24	142	6	948	1096	380	119	. 31	73	2819
				Allt	-Freibur	g.				•
1	204	229	31	217	121	52	35	17	11	917
2	52	280	13	74 3	396	253	169	97	87	2090
3	18	183	8	827	551	330	234	166	283	2600
4.	5	100	5	772	703	354	241	177	314	2671
5	5	30	5	504	605	297	214	151	289	2100
6		18	4	257	418	251	162	114	283	1507
7		4	1	120	243	170	109	77	214	938
8		2	1	52	165	85	70	38	166	579
9		1		24	73	51	49	34	121	353
10		1		12	43	33	18	19	66	192
11				6	24	16	15	11	53	125
12 u. mehr				1	18	19	14	19	314	385
Zusammen	284	848	68	3535	3360	1911	1330	920	2201	14457
	_			Gi	intersta	I.				
1	1	6		5	2					14
2		4		12	4	2	2			24
3		2		13	7	4				26
4.		1		11	7	9		2	3	33
5	_	1	ļ	4	4.	4	2	1	2	18
6		_		4	7	2		1		14
7		_			5	1	1		2	9
8				1	_	2				3
9				1	1	1			1	4.
10				1	1					; 2
11							. ——			
12 u. mehr	<u> </u>			<u> </u>	<u></u>				7	7
Zusammen	1	. 14		52	38	25	5	4	15	154

.

Haslach.

Die Haus= haltung			Di	e Wohnung	g besteht a	us Zimmer	n:			Sa. Woh=
hostoht and	1 ohne R.	1 mit R.	2 ohne K.	2 mit R.	3	4	5	6	7 u. mehr	nungen.
1	5	2		6	1					14
2	2	5		15	7	1	1		1	32
3		4	2	26	9	4				45
4	1			29	10	5			2	47
5				20	7	8			1	37
6	1	1		18	12	$\begin{bmatrix} 2 \\ 2 \end{bmatrix}$	1			35
7				10	6	$\begin{bmatrix} 3 \\ 2 \end{bmatrix}$			2	21
8				5	4	$\frac{2}{2}$	-		1	12
9				$\frac{4}{2}$	3	3	1	1	1 1	13
10				2	2	1	1		1	$\frac{7}{2}$.
11							1	1	_	2
12 u. mehr				To				<u> </u>	1 1	3
Zusammen	9	12	3	135	61	29	6	3	10	268
				36	ihringen	E.				
1	4	3	1	12	3	2				25
2		4	1	26	18	3	2		1	55
3	5	1	1	34	16	6	2	1		66
4	1	2	1	26	22	8	5	3	1	69
5		2	-	29	31	$\mid 12 \mid$	3	3		80
6	****		1	17	19	9	4	3	2	55
7			1	7	18	9	3	2	1	41
8			1	$\frac{6}{2}$	7	6	3	1	$\frac{1}{2}$	26
9				$\frac{2}{2}$	4	4	1	2	1	$\frac{14}{2}$
10	<u> </u>			2	2	$\frac{1}{2}$		1		7
11	_				1	2	1	1	1	6
12 u. mehr							1	2	3	6
Zusammen	10	12	7	161	141	62	25	19	13	450
				Die	Voror	te.				_
1	10	11	1	23	6	2				5 3
2	2	13	1	53	29	6	5		2	111
3	5	7	3	73	32	14	2	1		137
4	2	3	1	66	39	22	5	5	6	149
5		3	1	53	42	24	5	4	- 3	135
6	1	1	1	39	38	13	5	4	2	104
7	-		1	17	29	13	4	2	5	71
8			1	12	11	10	3	1	3	41
9		***************************************	~	7	8	8	2	3	3	31
10				5	5	2	1	1	2	16
11			_		1	2	2	2	1	8
12 u. mehr							2	3	11	16
Zusammen	20	38	10	348	240	116	36	26	38	872

Freiburg	im	ganzen.
----------	----	---------

Die Haus= haltung			Di	e Wohnun	g besteht a	us Zimme	rn:			Sa. Woh=
besteht aus Personen	1 ohne R.	1 mit R.	2 ohne K.	2 mit R.	3	4	5	6	7 u. mehr	nungen.
1	214	240	32	240	127	54	35	17	11	970
2	54	293	14	796	425	259	174	97	89	2201
3	23	190	11	900	583	344	236	167	283	2737
4	7	103	6	838	742	376	246	182	320	2820
5	5	33	6	557	647	321	219	155	292	2235
6	1	19	5	296	456	264	167	118	285	1611
7		4	2	137	272	183	113	79	219	1009
8		2	2	64	176	95	73	39	169	620
9		1		31	81	59	51	37	124	384
10	·	1		17	48	35	19	20	68	208
11		^		6	25	18	17	13	54	133
12 u. mehr				1	18	19	16	22	325	401
Zusammen	304	886	78	3883	3600	2027	1366	946	2239	15329

Zur Illustration der Wohnungsverhältnisse Freiburgs sind die für einige deutsche Großstädte' bei der vorletzten Wohnungserhebung ermittelten Zahlen in der nachstehenden Zusammenstellung kurz angeführt. Es waren im Jahre 1900 von je 1000 Wohnungen bewohnt von je

Städte	1	2	3	4	5 Persone	6 n	7	8	9	10 u. mehr	Vorüber= gehend leer:
Berlin	77,8	180,5	211,8	195,6	146,1	91,2	50,1	24,8	11,5	9,2	1,6
Breslau	93,2	174,6	192,0	176,3	143,8	95,9	59,5	32,0	16,0	14,1	2,5
Chemnits	72,6	167,4	196,1	184,9	147,3	97,7	61,8	34,7	18,3	19,0	0,2
Dresden	74,9	176,8	195,4	181,0	140,5	97,0	59,7	35,1	18,4	20,7	0,6
Frankfurt a. M	40,0	124,1	181,7	186,8	160,9	119,4	78,9	48,0	27,4	32,8	
Görlig	117,5	211,3	212,9	173,7	123,6	73,7	38,1	20,7	16,3	11,5	6,7
Halle a. S	74,0	155,5	187,8	178,6	148,7	104,2	66,9	40,5	21,6	22,3	
Hamburg	53,0	149,8	189,6	187,8	156,0	110,0	69,4	40,5	20,9	20,9	2,2
Hannover	57,0	150,8	190,8	188,6	155,6	109,0	67,8	37,0	20,5	22,4	0,5
Karlsruhe	59,5	139,1	192,5	182,5	158,1	108,0	67,9	40,6	20,9	28,0	2,9
Lübeck	88,6	181,7	190,5	169,9	131,5	90,0	60,5	36,4	20,8	23,2	6,9
Mannheim	48,3	129,5	169,1	179,6	155,6	122,4	82,7	48,9	30,4	33,5	
München	68,2	163,8	194,6	180,4	145,8	100,7	63,2	35,4	19,1	20,9	8,8
Plauen i. V. (1901).	71,9	140,7	168,2	165,5	146,2	111,9	75,8	49,6	32,5	37,3	0,3
Straßburg i. Els	78,6	180,7	193,8	175,6	136,5	90,6	57,6	33,1	17,7	20,8	14,9
	72,4	144,7	182,4	185,9	151,9	108,9	67,5	37,6	21,1	27,7	
Stuttgart	63,3	143,6	178,6	184,0	145,8	105,1	65,8	40,5	25,1	46,9	1,3

¹ Wgl. Statist. Jahrbuch deutscher Städte, XI. Jahrg. S. 78.

Aus dieser Zusammenstellung geht hervor, daß außer in Freiburg nur noch in Franksurt a. M., Mannheim und Stuttgart die mit 4 Personen besetzten Wohnungen vorherrschen, während in den übrigen ausgeführten Städten, selbst in Berlin und Hamburg die Wohnungen mit durchschnittlich 3 Personen an erster Stelle stehen. Bezüglich der Wohnungen mit 5, 6, 7, 8, 9, 10 und mehr Personen ist für Freiburg nichts besonderes zu bemerken, da diese relativ nicht stärker als in den meisten andern Städten vertreten sind. Eine eingehendere Darstellung der Zusammensetzung und Größe der Haushaltungen in den einzelnen Stadtteilen wird der Bearbeitung der Haushaltungsstatistift vorbehalten bleiben müssen, welche auch den Umfang der Aftervermietung näher zu untersuchen hat.

Werfen wir schließlich noch einen Blick auf die Verteilung der Bevölkerung nach den verschiedenen Wohnungsgrößenklassen, wie sie die folgende Übersicht kurz veranschaulicht, so werden wir vor allem der Verschiedenheit der Stärke der Bewohnung in den einzelnen Stadtteilen gewahr.

Von 100 Wohnungen wurden bewohnt:

von		m	it Zimm	ern:			von		t Zimme	Zimmern:				
Personen:	1	2	3-4	5 u.mehr	Zu= sammen		Personen:		2	3—4	u. mehr	Zu= sammen		
		Oberst	adt.				Act-Freiburg.							
1-4	19,90	29,24	28,48	22,38	100		1 - 4	12,94	31,60	33,34	22,12	100		
5 - 8	1,87	21,47	34,83	41,83	100		5-8	1,15	18,42	43,60	36,83	100		
9 u. mehr	<u> </u>	3,95	19,74	76,31	100	9	u. mehr	0,19	4,07	26,26	69,48	100		
Unterstadt.								Q	hünters	tas.				
1 - 4	16,38	27,84	29,48	26,30	100		1—4	14,43	42,27	36,08	7,22	100		
5-8	0,82	12,57	33,79	52,82	100		5 —8	2,27	20,45	56,82	20,46	100		
9 u. mehr	0,35	1,39	10,80	87,46	100	$\parallel \hspace{0.1cm} 9$	u. mehr		15,38	23,08	61,54	100		
		Serde	rn.			Saslach.								
14	8,3	35,2	32,0	24,5	100		1-4	13,77	56,52	26,80	2,91	100		
58	0,6	16,3	38,8	44,3	100		5—8	1,90	51,44	41,90	4,76	100		
9 u. mehr	_	4,8	28,6	66,6	100	9	u. mehr		24,00	36,00	40,00	100		
		O berwi	ehre.			Zähringen.								
1—4	8,48	24,46	34,41	32,65	100		1—4	9,31	47,42	36,28	6,99	100		
58	0,94	14,88	40,27	43,91	100	-	5-8	0,99	30,69	54,95	13,37	100		
9 u. mehr		2,61	25,49	71,90	100	9	u. mehr		12,12	42,42	45,46	100		
	٥	Unterw	iehre.			Die Vororte.								
14	11,24	31,69	34,97	22,10	100		1-4	11,78	49,11	33,33	5,78	100		
5—8	1,52	23,35	39,09	36,04	100		5—8	1,42	35,61	51,28	11,69	100		
9 u. mehr	0,75	5,97	41,04	52,24	100	9	u. mehr		16,90	36,62	46,48	100		
Stüßlinger.						Freiburg im ganzen.								
1—4	10,12	44,64	41,84	3,40	100		1—4	12,88		1	21,28	100		
58	1,20	23,16	65,90	9,74	100		5—8	1,16	19,56	44,08	35,20	100		
9 u. mehr		8,78	52,03	39,19	100	9	u. mehr	0,18	4,88	26,91	68,03	100		

Die vorstehende Tabelle läßt erkennen, daß einerseits viele kopfreiche Familien mit sehr kleinen Wohnungen vorlieb nehmen müssen, während anderseits zahlreiche mittlere und größere Wohnungen von Einzellebenden oder Familienhaushaltungen mit geringerer Kopfzahl bewohnt werden. Die günstigsten Wohnungsverhältnisse hat die Oberwiehre aufzuweisen. Hier sind nicht nur die kleinen Wohnungen am schwächsten vertreten, sondern auch am relativ dünnsten bevölkert. Es kommt z. B. von den mit 1-4 Personen besetzten Wohnungen etwa je ein Drittel auf die ein= und zwei=, drei= und vier=, fünf= und mehrzimmerigen; von den Wohnungen mit 5—8 Personen entfällt nicht ganz ein Sechstel auf die kleinen, die übrigen verteilen sich auf die mittleren und größeren Wohnungen. Eine mittlere Stellung nehmen die Unterwiehre, Herdern, sowie die Ober= und Unterstadt ein, wo der Anteil der kleinen Wohnungen an denjenigen mit 1—4 Personen 43—49 % und der mit 5 und mehr Bewohnern 13—24% beträgt. In dritter Reihe folgen sodann der Stühlinger, Haslach, Zähringen und Günterstal, in denen nicht nur die kleinen Wohnungen weitaus vorherrschend, sondern auch vielfach unerfreulich stark besetzt sind. Obenan steht Haslach, wo sich 3. B. die Wohnungen folgendermaßen verteilen: von 1—-4 Personen werden 70,3% fleine, 26,8% mittlere und nur 2,9% größere Wohnungen, von 5—8 Personen 53,3% kleine, 41,9% mittlere und 4,8% größere Wohnungen bewohnt; von den Wohnungen, welche 9 und mehr Personen beherbergen, fallen etwas weniger als ein Viertel auf die 2-Zimmerwohnungen, ein starkes Drittel auf die 3- und 4-zimmerigen und zwei Fünftel auf die größeren Wohnungen. In den Vororten, der Unterwiehre und im Stühlinger begegnen wir nicht selten Wohnungen mit 3 und mehr Personen pro Wohnraum. Rechnet man zur normalen Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses auf je 2 Personen ein Zimmer, so würde ein nicht unerheblicher Teil der kleinen Wohnungen in den genannten Stadtgebieten, sowie in einzelnen Straßen der Oberstadt und Herderns stark überfüllt erscheinen. Doch es ist bei der Anwendung dieses Begriffes große Vorsicht geboten, da außer der Zahl der Bewohner auch die innere Einrichtung und Stockwerkslage, die Größe der Zimmer und das Vorhandensein von Nebenräumen, sowie die Zusammensetzung der Haushaltung, insbesondere ob dieselbe nur aus Familienangehörigen oder auch aus fremden Elementen besteht, in Betracht zu ziehen sind. Diese für die Beurteilung der ganzen Wohnweise nicht minder ins Gewicht fallenden Momente lassen sich durch die Statistik nicht erfassen, sondern können nur durch eingehende Untersuchungen der einzelnen Wohnungen ermittelt werden. Die in dem Entwurfe zur neuen Landesbauordnung vorgesehene Wohnungs= kontrolle als ständige Gemeindeeinrichtung wird auch in hiesiger Stadt ein ausgedehntes Arbeitsfeld bei der Erfüllung ihrer wichtigen sanitären und sozialpolitischen Aufgaben vorfinden. Die letzte eingehende Unter= suchung eines großen Teils der hiesigen Mietwohnungen (2700) auf ihren gesundheitlichen Zustand wurde im Jahre 1891 vorgenommen, wobei 182 — 6,7% beanstandet wurden.

Es lohnt sich sodann noch, auf den großen Unterschied aufmerksam zu machen, der in der Wohndichtigkeit zwischen Alt-Freiburg und den Vororten besteht. Dort sind z. B. von den Wohnungen, welche 9 und mehr Personen beherbergen, 4.3% sleine, 26.3% mittlere und 69.4% größere Wohnungen; hier dagegen machen die kleinen 16.9%, die mittleren 36.6% und die größeren Wohnungen nur 46.5% aus. Der Hauptgrund dieser auffallenden Erscheinung dürste wie bei den meisten größeren Städten wohl in dem Umstand zu suchen sein, daß ein großer Teil der in der Stadt beschäftigten Arbeiterschaft zwecks Ersparung von Miete seinen Wohnort nach den Vororten verlegt hat, wie dies auch in der außerordentlich starken Bevölkerungszunahme derselben zum Ausdruck kommt. Die Ergebnisse der im Juni 1907 vorzunehmenden allgemeinen Gewerbe- und Berufszählung werden über diese interessante Tatsache näheren Ausschluß bringen.

4. Die Mietwohnungen ohne gewerbliche Benutzung nach Zimmerzahl und Mietpreisstufen.

Zum erstenmal wurden in Freiburg bei der letzten Wohnungszählung auch Erhebungen über die Mietpreise nach Wohnungsgrößenklassen veranstaltet, welche die in der folgenden Tabelle 8 (S. 28—33) zusammengestellten, äußerst interessanten Resultate geliesert haben. Die Mansarden sind dabei stets als Wohnräume mitgerechnet, da sie vielsach, namentlich in den kleinen und mittleren Wohnungsklassen, wie die übrigen Zimmer zum Wohnen und Schlasen benutzt werden.

Tabelle 8.	Oberstadt.
------------	------------

Tabelle 8.					erstadt.					
Mietklasse. M.	1 Z. ohne Küche	1 Z. mit Küche	2 Z. ohne Küche	2 Z. mit Küche	3	4	5	6	7 u. mehr Zimmer	Sa. Woh- nungen.
Y.: 2 100	00			$_{2}$						40
bis 100	29	9.		_	7	1				319
101—200	$\frac{34}{5}$	150	$\frac{4}{2}$	123	62	3	1			$\frac{315}{405}$
201-300	5	57	2	274	$\frac{63}{123}$	$\frac{3}{29}$	1			238
301 - 400		1	1	83		$\frac{29}{37}$	$1\overset{1}{2}$		1	$\frac{236}{126}$
401 - 500				6	$\begin{bmatrix} 70 \\ 51 \end{bmatrix}$	61	$\frac{12}{20}$	4	$\frac{1}{2}$	138
501 - 600					3	$\frac{31}{34}$	$\frac{20}{47}$	7	$\frac{1}{2}$	93
601—700					3	34 Λ	31	12	5	52
$701 - 800 \\ 801 - 900$						$\overset{\mathbf{\tau}}{2}$	10	16	$\frac{6}{6}$	34
901 - 1000							7	13	$ \tilde{8} $	28
1001 - 1000							$\frac{1}{2}$	$\frac{10}{12}$	$2\overset{\circ}{2}$	36
1201 - 1200 $1201 - 1400$								3	18	$2\overset{\circ}{1}$
1401—1400						* 1		1	15	17
1601 - 1800						<u> </u>		1	7	8
1801 - 2000					<u></u>				5	$\overline{5}$
2001 - 2500					BASTONIATOR				3	3
2501 - 2500									2	2
über 3000									3	3
	68	217	<u> </u>	488	317	172	131	69	99	1568
Zusammen	00	211	•	1	ı	ı	101	, 00		1 1000
* '0 * 00		1.0	1	un - 7	terstadt.	I	I	I	1	66
bis 100	$\frac{47}{49}$	12		07	12	5				296
101 - 200	43	144	$\frac{5}{c}$	87	71	5				$\frac{250}{494}$
201 - 300	2	42	6	368	_	28				$\frac{434}{275}$
301 - 400			i	101	$\begin{array}{ c c }\hline 145\\103\\ \end{array}$	62	11.			181
401 - 500			1	5	$\frac{105}{51}$	87	28	1	2	171
501 - 600			1	1	$\frac{31}{12}$	49	56	16	5	138
601 - 700					$\frac{12}{2}$	$\frac{43}{22}$	47	$\frac{10}{42}$	9	122
701 - 800						3	27	53	21	104
801 - 900					* 1		11	46	$\frac{29}{29}$	87
901 - 1000 $1001 - 1200$						1	7	19	38	65
1201 - 1200 $1201 - 1400$								$\frac{10}{4}$	$\frac{20}{20}$	24
1201 - 1400 $1401 - 1600$								$\frac{1}{2}$	16	18
1601 - 1800									14	14
1801 - 1000 $1801 - 2000$									9	9
2001 - 2000 $2001 - 2500$									$\frac{6}{6}$	$\ddot{6}$
2501 - 2500 $2501 - 3000$										
über 3000										
	92	198	13	569	397-	262	187	183	169	2070
Zusammen	1 02	100	10	1		1	1	1		1

– 29 – Herdern.

			وبالبالة القالون والمراوي والمنافي							
Mietklasse.	1 Z. ohne Küche	1 Z. mit Rüche	2 Z. ohne Rüche	2 Z. mit Küche	3	4	5	6	7 u. mehr Zimmer	Sa. Woh: nungen.
										00
bis 100	5	10	1	1	2	1				20
101-200	6	33	$oxed{1}$	92	11	$\frac{2}{2}$				145
201 - 300	3	7	1	158	42	6				217
301 - 400			$oxed{1}$	31	75	13	$egin{array}{c} 1 \\ $			121
401 - 500			 -	4	38	25	5			72
501 - 600				$oldsymbol{1}$	12	5 9	7	2		81
601700					2	30	26	3		61
701—800					1	6	35	10	$\frac{2}{2}$	54
801—900 .		<u></u>				1	15	9	7	32
901 - 1000						2	10	10	8	30
1001—1200			<u></u>				2	9	21	32
1201—1400	ł .						1	6	14	21
1401—1600	_							2	9	11
1601—1800				·					14	14
1801 - 2000		- 						 -	5	5
2001 - 2500									11	11
2500—3000									5	5
űber 3000					 .				4	4
Zusammen	14	50	4	287	183	145	102	51	100	936
	•	1	•	Obe	rwiehre.	•		•		
bis 100	16	3	1	1						21
101—200	29	63	2	72	91			. -		257
201 - 300		30	1	329	62	6				428
301 - 400			4	91	164	14				273
401—500				6	123	48	1	1	1	180
501600			1	1	56	102	12	2		174
601—700					5	56	55	3		119
	-				1	23	102	22	4	152
701 - 800					1				1	1
701 - 800 $801 - 900$						$\frac{20}{2}$	57	49	5	113
801—900						ļ		49 50	5 21	113 83
801—900 901—1000	i					ļ	57			1
801—900 901—1000 1001—1201						ļ	57 12	50	21	83
801 - 900 $901 - 1000$ $1001 - 1201$ $1201 - 1400$						ļ	57 12	50 31 6	21 59 61	83 96 67
801-900 $901-1000$ $1001-1201$ $1201-1400$ $1401-1600$						ļ	57 12	50 31	21 59 61 45	83 96
801-900 $901-1000$ $1001-1201$ $1201-1400$ $1401-1600$ $1601-1800$						ļ	57 12	50 31 6	21 59 61	83 96 67 47
801 - 900 $901 - 1000$ $1001 - 1201$ $1201 - 1400$ $1401 - 1600$ $1601 - 1800$ $1801 - 2000$						ļ	57 12	50 31 6	21 59 61 45 13	83 96 67 47 13
801-900 $901-1000$ $1001-1201$ $1201-1400$ $1401-1600$ $1601-1800$ $1801-2000$ $2001-2500$						ļ	57 12	50 31 6	21 59 61 45 13 11 12	83 96 67 47 13 11 12
801-900 $901-1000$ $1001-1201$ $1201-1400$ $1401-1600$ $1601-1800$						ļ	57 12	50 31 6	21 59 61 45 13	83 96 67 47 13

•

– 30 – Unterwiehre.

Mietklasse.	1 Z. ohne Küche	1 Z. mit Rüche	2 Z. ohne Rüche	2 Z. mit Küche	3	4	5	6	7 u. mehr Zimmer	Sa. Woh= nungen.
bis 100	4	0		4						1.0
101-200	$\frac{4}{7}$	8	9	100		9				16
	e e	55	3	102	6	3				176
201 - 300	6	10	2	179	100	07				205
301—400	_	. —		57 C	133	$\frac{27}{20}$	2		1	219
401—500 501—600				6	79	$\frac{20}{20}$	2	_	1	108
501—600					35	38	9	$\frac{2}{2}$	1	84
601 - 700					8	22	25	2		58
701—800	· —						$\frac{24}{2}$	7	6	44
801-900							3	9	3	15
901—1000	1						1	2	4	7
10011200	i							5	8	13
1201—1400	1							$\frac{4}{2}$	$\frac{6}{1}$	10
1401—1600	1	 -						2	4	6
1601—1800	1		and the comment						4	4
1801—2000	i	· —							11	11
2001—2400							<u></u>		16	16
2500-3000									15	15
űber 3000	<u> </u>	<u> </u>				<u></u>		<u></u>	6	6
Zusammen	17	73	5	348	268	118	66	33	85	1013
				Sti	ihlinger.	•				
bis 100	12	1								13
101 - 200	9	104	2	87	6	3				211
201 - 300		28	1	558	143	11				741
301 - 400	<u> </u>			186	313	34	3			536
401 - 500			_	3	382	84	4			473
501 - 600					61	95	15	1	1	173
601 - 700						22	25	1		48
701—800	 .					3	13		1	17
801 - 900							1	1		2
9011000						1	1	2	1	5
1001—1200		·						6	2	8
1201—1400									$\frac{1}{2}$	2
1401—1600									1	1
1601—1800	L .									
1801-2000										
2001 - 2500	Ŀ								1	1
2500 - 3000	l								$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$
űber 3000									$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$
Zusammen	21	133	3	834	905	253	62	11	13	2235
.0		1 -00	l "	1	1	1	1	1 **	1 +0	1

Alt=Freiburg.

		<u> </u>				1	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Mietklasse.	1 Z. ohne	1 Z. mit	2 3 . ohne	2 Z. mit	3	4	5	6	7 u. mehr	Sa. Woh=
	Rüche	Rüche	Rüche	Rüche					Zimmer	nungen.
M.							<u> </u>			<u> </u>
bis 100	113	43	2	15	2	1				176
101-200	128	549	17	563	133	14				1404
201 - 300	16	174	13	1866	388	32	1			2490
301 - 400		1	7	549	953	145	7			1662
401 - 500				30	795	276	35	1	3	1140
501 600			2	3	266	442	91	12	5	821
601 - 700					30	213	234	32	8	517
701 - 800					4	65	252	93	27	441
801 - 900						8	113	137	42	300
901 - 1000					1	3	42	123	71	240
1001 - 1200						1	17	82	150	250
1201 - 1400							1	23	121	145
1401 - 1600						1		9	90	100
1601 - 1800								1	52	53
18012000				· 		_		ļ —	41	41
2001 - 2500									49	49
2501 - 3000									32	32
űber 3000									22	22
Zusammen	257	767	41	3026	2572	1201	793	513	713	9883
				£X4. **						
				Gi	nterstal	•				
bis 100	1	7		8	1					17
101 - 200		4		19	2	3				28
201 - 300		1		8	7	2	3			21
302 - 400			_		2	1				3
401 - 500				<u> </u>						—
501 - 600			_		1	1				2
601 - 700				·		1	1	. —		2
701 - 800										
801 - 900									_	
901 - 1000										
1001 - 1200										
1201 - 1400		<u></u>				<u> </u>			1	1
1401 - 1600									1	1
1601 - 1800										
1801 - 2000					<u></u>			. —	1	1
Zusammen	1	12		35	13	8	4		3	76

Haslach.

Mietklasse.	1 Z. ohne Rüche	1 Z. mit Rüche	2 Z. ohne Küche	2 Z. mit Rüche	3	4.	5	6	7 u. mehr Zimmer	Sa. Woh= nungen.
bis 100	4	2		L		- 4				7
101 - 200	4	8	3	54	6	1				76
201 - 300				55	17	3				75
301 - 400				1	8	4	1			14
401500				1	6	2				9
Zusammen	8	10	3	112	37	10	1			181

Zähringen.

bis 100	8	5	2	28	1				. —	44
101 - 200	2	4	3	74	20	4				107
201 - 300			1	17	41	6				65
301-400				1	20	3	4			28
401 - 500					2	3	2			7
501 - 600				1	1	******	1	1		4
601 - 700								2		2
Zusammen	10	9	6	121	85	16	7	3		257

Die Vororte.

bis 100	13	14	2	37	2		·			68
101-200	6	16	6	147	28	8				211
201300		1	1	80	65	11	3			161
301—400				2	30	8	5			45
401—500				1	8	5	2		<u></u>	16
501-600				1	2	1	1	1		6
601700	—					1	1	2		4
701—800										
801—900									 .	
901—1000										
1001 - 1200										*******
1201—1400									$oldsymbol{1}$	1.
1401—1600	+ hadren all res						<u></u>		1	1
1601 - 1800										
1801—2000								, -	1	1
Zusammen	19	31	9	268	135	34	12	3	3	514
										,

•

Freiburg im ganzen.

Mietklasse M	1 ohne Küche	1 mit Küche	2 ohne Küche	2 mit Küche	3	4	5	6	7 u. mehr	Sa. Woh= nungen
V.10	100			~ ~						
bis 100	126	57	$\frac{4}{2}$	52	4					244
101-200	134	565	23	710	161	22				1615
201—300	16	175	14	1946	453	43	4			2651
301 - 400		1	7	551	983	153	12			1707
401 - 500				31	803	281	37	1	3	1156
501 - 600			2	4	268	443	92	13	5	827
601700					30	214	235	34	8	521
701—800					. 4	65	252	93	27	441
801 - 900						8	113	137	42	300
901 - 1000					1	. 3	42	123	71	240
1001 - 1200						1	17	82	150	250
1201 - 1400	•			-—			1	23	122	146
1401 - 1600						1		9	91	101
1601 - 1800			<u> </u>			<u> </u>		1	52	53
1801 - 2000									42	42
2001 - 2500							•		49	49
2501 - 3000									32	32
über 3000	<u> </u>								22	22
Zusammen	276	798	50	3294	2707	1235	805	516	716	10397

Wenn wir zunächst die Stadt im ganzen näher betrachten, so ist vor allem zu erkennen, daß die kleineren (1=-3=zimmerigen) und mittleren (4= und 5=zimmerigen) Wohnungen, die mit 9165==88,2% (gegenüber 91,6%) z. B. im Jahre 1900 in Mannheim) aller reinen Mietwohnungen vertreten sind, wie in den meisten größeren Städten, so auch in Freiburg bei weitem überwiegen. Diese Wohnungen entfallen mit zwei Ausnahmen, wo es sich um möblierte handelt, auf die Mietpreisstusen bis zu 1200 Mark (gegenüber 800 in Mannheim), während nur 11,8% aller Mietwohnungen ohne gewerbliche Nebenbenutzung oder Geschäftsräume mehr als 1200 Mark kosten.

Führen wir zum Vergleich der Mietpreise in Freiburg einige Zahlen aus andern Städten vom Jahre 1900 an, so ergibt sich folgendes Bild:

Von 100 Mietwohnungen ohne gewerbliche Nebenbenutung kosteten1:

					· ·
Städte	0 bis 500 Mt.	501—1000 ∭£.	1001—2000 Mt.	2001—3000 Mf.	űber 3000 Mf.
in Breslau	85,1	11,0	3,3	0,4	0,1
" Chemnit	94,2	4,5	0,9	0,4	0,0
" Dresden	78,7	15,3	4,7	0,9	0,4
" Hannover	79,2	15,2	4,4	0,7	0,3
" Teipzig	82,5	13,3	3,3	0,6	0,3
"Lübeck	92,4	6,3	1,2	0,1	
"Magdeburg.	87,2	8,7	2,1	0,3	0,1
"Mannheim	80,4	15,4	3,3	0,8	0,1
"Freiburg	70,9	22,4	5,7	0,8	0,2

¹ Vgl. Statist. Jahrbuch deutscher Städte, XI. Jahrgang 1903 S. 87.

70,9% aller reinen Mietwohnungen unserer Stadt verteilen sich danach auf die Mietpreisklassen von unter 500 Mark, 22,4% auf diejenigen zwischen 501—1000 Mark, 5,7% auf diejenigen zwischen 1001—2000 Mark, 0,8% auf die zwischen 2001—3000 Mark und 0,1% fommt auf mehr als 3000 Mark zu stehen gegenüber von 80,4%, 15,4%, 3,3%, 0,8% und 0,1% z. B. in Mannheim und 92,4%, 6,3%, 1,2% und 0,1% in Lübeck. Freiburg zählt mithin zu denjenigen Städten, welche die verhältnissmäßig wenigsten (billigen) Wohnungen von unter 500 Mark aufzuweisen haben, wogegen die Klasse von 501—1000 Mark sehr stark vertreten ist. In den höheren Mietpreisstusen wird es nur von wenigen Städten (Dresden, Hannover und Leipzig) unerheblich übertroffen, wobei allerdings, wie schon erwähnt, die vermutlich seit 1900 eingetretene Steigerung der Mietpreise noch nicht in Rechnung gezogen ist.

Was sodann die einzelnen Stadtteile anbetrifft, so haben wir wieder zu unterscheiden zwischen der eigentlichen Innenstadt, Wiehre und Herdern einerseits und dem Stühlinger und den Bororten anderseits. Während uns in jenen Stadtteilen die Mietwohnungen in den Klassen von 501—1000 Mark noch mit 20—31% begegnen, gibt es hier nur deren 2—11%. In den höheren Mietpreisstusen überragen die Wiehre und Herdern auch die Innens (Obers und Unters) stadt sehr erheblich. Wie schon früher hervorgehoben wurde, haben sich diese beiden Stadtteile im Laufe der letzten 10 Jahre immer mehr zu Wohnquartieren der wohlhabenden Bevölkerungskreise entwickelt; sie weisen daher auch die relativ günstigsten Wohnungsverhältnisse, insbesondere die größte Zahl von mittleren und großen, zugleich aber auch, namentlich die Unterwiehre und Herdern mit ihren zahlreichen Einsamiliens häusern, teuersten Wohnungen auf. Die Obers und Unterstadt dagegen beherbergen das Groß der Geschäftsleute, die infolge ihrer Erwerbstätigkeit und ihrer Geschäftslokale mehr auf die Verkehrss und Geschäftslage des Stadtinnern als die Privatiers, Beamten und Offiziere angewiesen sind. Es verteilen sich in den einzelnen Stadtteilen die Mietwohnungen ohne gewerbliche Nebenbenutung auf die nachstehenden Mietpreisklassen, wie folgt:

Stadteil	0—300 M.	301—500 M.	501—800 <i>M</i> .	801—1000 M.	1001—1400 M.	1401—2000 M.	über 2000 <i>M</i> .
	0/0	0/0	°/o	º/o	⁰ /o	0/o	⁰ /o
Oberstadt	48,73	23,21	18,05	3,95	3,64	1,91	0,51
Unterstadt	41,35	22,03	20,82	9,23	4,30	1,98	0,29
Herdern	40,81	20,62	20,94	6,62	5,66	3,21	2,14
Oberwiehre	34,26	21,98	21,59	9,51	7,91	3,44	1,31
Unterwiehre	39,19	32,28	18,36	2,17	2,27	2,08	3,65
Stühlinger	43,18	45,15	10,65	0,31	0,45	0,04	0,22
Alt-Freiburg	41,18	28,34	18,00	5,47	4,00	1,97	1,04
Günterstal	86,84	3,95	5,26		1,32	2,63	
Haslach	87,29	12,71					
Zähringen	84,05	13,62	2,33				
Die Vororte	85,60	11,86	1,95		0,20	0,39	
Freiburg im ganzen	43,38	27,54	17,21	5,19	3,80	1,89	0,99

Wenn wir uns noch die kleinen und billigeren Wohnungen etwas näher ansehen, so ist vor allem der Unterschied zwischen der Oberstadt und Oberwiehre in die Augen springend. Dort kostet nahezu die Hälfte (48,7 %) aller reinen Mietwohnungen bis zu 300 Mark, hier dagegen nur etwas mehr als ein

Drittel. Im Stühlinger entfallen 45% auf die Mietpreisstusen von 301—500 Mark gegenüber 32% in der Unterwiehre und 20% in Herdern. Die billigen 2= und 3=Zimmerwohnungen in den städtischen Beurbarungshäusern und denen des Freiburger Bauvereins (Stühlinger), in den für die Unterbringung der Straßenbahnbeamten errichteten städtischen Gebäuden und den Häusern der gemeinnützigen Baugesellschaft (Unterwiehre) treten in den betreffenden Stadtteilen überall sehr wirkungsvoll und preismindernd hervor. In den Mietpreisklassen von 501—1000 Mark fällt der Stühlinger mit seinen mittleren Wohnungen (10,96%) jäh ab, während die übrigen Stadtteile noch immer mit 20—31% darin vertreten sind.

Die in der obigen gedrängten Zusammenstellung enthaltenen wenigen Zahlen veranschaulichen so recht eigentlich die in der hiesigen Stadt herrschende Wohnweise; sie zeigen, daß sich weit mehr als zwei Drittel sämtlicher Familien größtenteils auf die kleinen und billigen Wohnungen im Mietpreis dis zu 500 Mk. beschränken müssen, während andernteils zahlreiche große und teuere Wohnungen, namentlich in der Wiehre und in Herdern nur sehr schwach besetzt sind. Eine, wenn auch nur in beschränktem Umfange vorzunehmende Untersuchung über das Verhältnis zwischen Einkommen und Mietzins würde auch hier interessante Ergebnisse liesern und wahrscheinlich dartun, daß jenes vielsach in umgekehrtem Verhältnis zum Mietzins, zur Kopfzahl der Familie und der Wohnung steht. Doch eine solche Enquête bleibt vorerst noch ein Wunsch der Zukunst; spätere Erhebungen werden beweisen, ob und nach welchen Richtungen hin in den hiesigen Wohnungsverhältnissen sich ein Wandel zum Besseren vollzogen hat.

Was schließlich noch die Vororte anbetrifft, so sind in diesen kaft nur die Wohnungen der Mietspreisstufen von unter 500 Mk. vertreten; teuerere Wohnungen spielen keine nennenswerte Rolle. Die Wohnungen selbst bestehen in der überwiegenden Mehrzahl aus 2 und 3 Zimmern, solche von 4 und mehr Zimmern sind nur etwa 10% vorhanden.



IV. Die Wohndauer.

Der Wohnungswechsel, der in Tab. 9 (S. 37) zur Darstellung gelangt, ist in Freiburg kein unerfreulich starker. 29,4% aller Wohnungen weisen eine Bezugsdauer von weniger als einem Jahr auf, während die übrigen 7/10 länger als ein Jahr bewohnt werden. Die durchschnittliche Wohndauer beträgt 2 bis 3 Jahre gegenüber 2½ Jahren z. B. im Jahr 1900 in Mannheim.

Aus der nachstehenden Übersicht geht deutlich hervor, daß die Stadtteile der wohlhabenden Bevölkerungsklafsen, bei welchen die Durchschnittsgröße der Wohnungen am beträchtlichsten ist, auch die relativ längste durchschnittliche Wohndauer zu verzeichnen haben, wobei allerdings noch zu berücksichtigen ist, in welchem Tempo sich die Bautätigkeit in den betreffenden Stadtteilen entwickelt hat. Dies gilt z. B. vom Stühlinger und von der Wiehre, welche, wie die relativ niederen Zahlen zeigen, erst in den letzten Jahren mehr zum Ausbau gelangten und daher auch erst seit 1903 stärker bewohnt werden.

Betrachten wir nun zunächst die ermittelte Bezugsdauer der Wohnungen in den einzelnen Stadtteilen etwas näher, so sinden wir die weniger als 1 Jahr bewohnten Wohnungen einerseits im Stühlinger mit 41,4% und in der Wiehre mit 30,0% hzw. 29,3%, anderseits in den Bororten Haslach und Zähringen mit 33,6% bzw. 31,3% am häufigsten vertreten. Im allgemeinen kann man sagen, daß je ungünstiger die Wohnungsverhältnisse in einem Stadtbezirk gestaltet sind, um so rascher auch die Wohnungen gewechselt zu werden pslegen. Mit der Größe der Wohnung steigt dagegen in der Regel auch die Dauer ihres Bezugs; so waren von den 1-Zimmerwohnungen 24,7 bzw. 22,3%, von den 2-zimmerigen 25,4 bzw. 11,5%, von den 3-zimmerigen 25,7%, von den 4-zimmerigen 33,7%, von den Gzimmerigen 38,5% und schließlich von den 7- und mehrzimmerigen 50,5% seit 5 Jahren und länger bezogen. Dabei darf allerdings nicht außer acht gelassen werden, daß die kürzere Wohndauer in den sleineren Wohnungen nicht allein auf die geringere Seßhaftigkeit der diese bewohnenden Bevölkerungsschichten zurückzusühren ist, sondern es müssen auch der durch die lebhaste Vautätigkeit erheblich gesteigerte Zuzug von auswärts und die Neubildung von Haushaltungen, insbesondere durch Geschließungen mit in Vetracht gezogen werden, Umstände, die nicht näher sestgesellt sind, bei kleineren Wohnungen jedenfalls aber mehr als bei den großen berückschitgtigt werden müssen

Die Wohndauer nach Wohnungsgrößenklassen veranschaulicht die auf S. 38 folgende Übersicht. Es waren darnach bewohnt seit:

.

1 Jahr .						$29,4^{\circ}/_{o}$
2 Jahren						$17,0^{\circ}/_{\circ}$
4 Jahren	•	•		•	•	$17,1^{\circ}$ o
5 und mehr	\Im	ahr	en			36,5%

sämtlicher Wohnungen. Es sind also hauptsächlich die Wohnungen, welche seit einem Jahr und seit 5 Jahren und länger bewohnt werden, welche einen irgendwie nennenswerten Unterschied in der Bezugsdauer aufweisen. Der Hauptgrund für diese auffallende Erscheinung dürfte jedoch in der seit 1900 eingetretenen erheblichen

Tabelle 9.

des Wohnungswechsels nach

•

.

Es wurden Wohnungen bewohnt seit:

	:			(C)	וממזחמו		zooynuniyen		חבותחתונו	. 112							-
Stadtteil	2. <u>\$</u>	Halbjahr 1905	1. Sa	Halbjahr 1905	19	1904	19	1903	1902	35	1901	0.1	19 und f	1900 drüher	agun	unbekannt	3uz
	absolut	0/0	absolut	0/0	absolut	0/0	absolut	0/0	absolut	0/0	abfolut	%	absplut	0/0	abs.	0/0	lammen
Dberstadt	395	15,2	225	8,7	378	14,5	225	9,8	161	6,2	141	5,4	1076	41,4	-	0,0	2602
Unterstadt	490	15,3	290	9,0	480	15,0	300	9,3	206	6,4	167	5,2	1277	39,8		0,0	3210
Herdern	235	15,8	991	11,1	254	17,1	187	12,6	123	8,3	74	5,0	447	30,1		0,0	1486
Oberwiehre	507	18,0	319	11,3	585	20,7	342	12,1	227	8,0	136	4,8	202	25,1		0,0	2823
Unterwiehre	279	18,4	177	11,6	226	14,9	146	9'6	68	5,9	80	5,3	520	34,3	.	0,0	1517
Stühlinger	657	23,3	509	18,1	579	20,5	286	10,1	194	6,9	148	5,3	446	15,8	-	0,0	2819
Alt=Freiburg	2563	17,7	1686	11,7	2502	17,3	1486	10,3	1000	6′9	746	5,2	4473	30,9	, 1	0′0	14457
Günterstal	16	10,4	9	3,9	13	8,4	13	8,4		7,1	7	4,6	88	57,2		0,0	154
Haklach	65	24,3	25	9,3	33	12,3	32	11,9	12	4,5	14	5,2	87	32,5		0,0	268
Zähringen	94	20,9	47	10,4	58	12,9	42	9,3	25	5,6	17	3,8	166	36,9	· +	0,2	450
Die Vororte	175	20,1	28	8,9	104	11,9	87	10,0	48	5,5	38	4,4	341	39,1	T	0,1	872
Freiburg im ganzen	2738	17,9	1764	11,5	2606	17,0	1573	10,3	1048	8,9	784	5,1	4814	31,4	1	0,0	15329

Tabelle 10.

de machiels nach Wohnm

						Es w	urden §	Bohnu	wurden Wohnungen bewohnt seit:	vohnt 1	eit:					
Wohnungen mit	1/2	Sahr	1 2	Sahr	1-2 5	Jahren	2—3 Jahren	ahren	3—4 Jahren	ahren	4—5 Jahren	ahren	5—6 9 mb f	Zahren früher	unbestimmt	immt
	absolut	0/0	absolut	0,′0	absolut	0/0	absolut	0/0	absolut	0/0	absolut	0/0	absolut	0/0	absolut	θ/0
																
1 Zimmer ohne Küche	7.1	23,4	50	16,4	39	12,8	31	10,2	25	8,2		3,6	75	24,7	23	2'0
1 Zimmer mit Küche	232	26,2	121	13,7	159	17,9	81	9,2	55	6,2	40	4,5	198	22,3		
2 Zimmern ohne Küche .	23	29,5	13	16,7	14	17,9	<u>ි</u>	11,5	က	3,8		0′6	တ	11,5	1	1
2 Zimmern mit Küche	818	21,1	299	14,6	714	18,4	390	10,1	231	5,9	176	4,5	286	25,4		
3 Zimmern	737	20,5	471	13,1	099	18,3	385	10,7	231	6,4	191	5,3	925	25,7	•	j
4 Zimmern	318	15,7	188	6,3	346	17,1	219	10,8	169	8,3	104	5,1	683	33,7	!	
5 Zimmern	218	16,0	138	10,1	245	17,9	152	11,1	95	6,9	92	5,6	442	32,4		1
6 Zimmern	123	13,0	1.1	8,1	155	16,4	68	9,4	08	8,5	28	6,1	364	38,5		
7 und mehr Zimmern	198	8,8	139	6,2	274	12,3	217	9,7	159	7,1	121	5,4	1131	50,5		1
Bufammen	2738	17,9	1764	11,5	2606	17,0	1573	10,3	1048	8′9	784	5,1	4814	31,4	2	0,01

Vermehrung der größeren Wohnungen in der Wiehre und Herdern einerseits und der kleinen im Stühlinger und den beiden Vororten Haslach und Zähringen andererseits zu erblicken sein, die, wie schon früher hervorzgehoben, einen großen Teil der Abwanderung der eigentlichen Innenstadt und des Zuzugs von auswärts in sich aufgenommen und dadurch ein allzustarkes Wachstum der Wohndichtigkeit der älteren Stadtteile hintangehalten haben.

Vergleichen wir schließlich noch die für den Wohnungswechsel in Freiburg gefundenen Zahlen mit den für einige andere größere Städte im Jahre 1900 ermittelten , so ergibt sich folgendes Vild: Von 100 bewohnten Wohnungen waren jeweils bewohnt seit:

Städte	½ Jahr	¹ /2—1 Fahr	1—2 Jahren	2—3 Jahren	3—4 Jahren	4—5 Jahren	5 Jahren u. früher	unbekannt
Berlin	16,5	11,5	17,0	12,8	8,6	6,2	26,4	0,1
Breslau	16,0	10,3	16,5	11,8	8,7	6,4	29,7	0,1
Chemnit	14,8	9,2	15,3	11,5	8,8	7,4	33,0	·
Dresden	15,8	10,5	16,1	12,7	9,0	6,6	29,3	
Halle a. S	16,6	10,7	16,0	11,9	8,2	6,0	30,7	
Karlsruhe	18,0	11,4	16,9	12,1	7,5	6,2	27,2	0,7
Leipzig	13,4	10,4	15,7	12,2	9,0	6,9	32,5	
Lübeck	16,1	8,9	13,5	10,4	6,8	4,7	39,5	0,1
München	19,0	11,0	15,5	11,4	8,1	5,7	24,1	5,3
Mannheim	20,0	13,6	16,7	11,1	6,9	4,6	22,5	4,6
Straßburg	22	2,9	13,4	11,0	7,5	6,0	32,4	6,9
Freiburg	17,9	11,5	17,0	10,3	6,8	5,1	31,4	

Der Wohnungswechsel ist darnach in Freiburg kein unverhältnismäßig starker, zumal wenn man bedenkt, daß die Bevölkerung und die Wohnungen unserer Stadt seit 1900 um mehr als ein Fünstel zusgenommen haben. Da der seit längerer Zeit herrschende wirtschaftliche Aufschwung allem Anschein nach in den nächsten Jahren noch anhalten wird, so wird auch die Zuwanderung von außen der Stadt immer wieder neue Kräfte zusühren, die auf die Entwicklung des städtischen Wohnungsmarktes stets einen bestimmenden Einfluß ausüben.



¹ Vgl. Statistisches Jahrbuch deutscher Städte, XI. Jahrg. S. 81.

Zweiter Teil.

Die leerstehenden Wohnungen am 1. Dezember 1905.

er Stadtrat ließ schon seit dem Jahre 1895 durch die Schutzmannschaft — in der Regel im Januar — periodische Zählungen der in hiesiger Stadt leerstehenden Wohnungen vornehmen. Bei der am 1. Dezember 1905 veranstalteten allgemeinen Wohnungszählung wurden außer den besetzten auch die unbewohnten bezugsfähigen Wohnungen erhoben, einmal um den gesamten Wohnungsbestand Freiburgs zu ermitteln und anderseits um insbesondere auch zu ersahren, welcher Anteil davon auf die leersstehenden Wohnungen entfällt. Die Gesamtzahl derselben betrug 400 oder 2,54% sämtlicher Wohnungen; darunter besanden sich 14, welche mit Geschäftslokalen verbunden waren. Wenn man dieser Zisser die entsprechenden Ergebnisse einiger anderer Städte gegenüberstellt, so erhält man folgendes Vild:

Stadt	Zeit der Zählung	Zahl der leerstehenden Wohnungen absolut %/0
Aachen	Dezember 1905	651 2,0
Altona	November 1905	900 2,2
Barmen	,, 1905	2303 6,0
Bremen	, 1905	975 2,1
Breslau	,, 1905	7650 6,2
Chemnit	Dezember 1905	2732 5,5
Cöln	,, 1905	4814 4,6
Dresden	Oftober 1905	9135 6,8
Düsseldorf	Dezember 1905	3235 5,6
Essen	Oftober 1905	565 1,2
Frankfurt a. M	Dezember 1905	3297 4,6
Hamburg	" 1905	8548 4,6
Karlsruhe	Mai 1906	882 -
Leipzig	Oftober 1905	4719 4,0
Magdeburg	November 1905	1879 3,1
Mainz	Dezember 1905	1235 5,8
Mannheim	November 1905	949 2,7
München	Dezember 1905	5788 4,2
Straßburg	November 1905	1080 2,9
Freiburg	Dezember 1905	400 2,6

Der in Freiburg gefundene Prozentsatz leerstehender Wohnungen steht demnach nicht erheblich hinter dem für eine normale Gestaltung des Wohnungsmarktes als notwendig erachteten Bershältnis von 3% zurück. Die Bedingungen haben sich in Freiburg für den Wohnungssuchenden in den letzten fünf Jahren beträchtlich verbessert. Es wurden nämlich leerstehende Wohnungen ermittelt

im Januar 1901 . . . 163 = 1.3 % und im Dezember 1905 . 400 = 2.5 %.

In fast sämtlichen Stadtteilen, namentlich aber in der Wiehre und Herdern, hat der Wohnungsüberschuß durch die außerordentlich rege Bautätigkeit in den letzten Jahren eine wesentliche Steigerung erfahren.

Von besonderer Bedeutung für die Beurteilung des städtischen Wohnungsmarktes ist nun die Versteilung der leerstehenden Wohnungen auf die einzelnen Größenklassen, wie sie in Verbindung mit dem Stadtgebiet die nachstehende Übersicht veranschaulicht.

~1.\$11.!Y		Zahl der Zimmer:							
Stadtteil	1	2	3	4	5	6	7 u. mehr	Wohnungen	
Oberstadt	2	5	12	7	6	2	2	36	
Unterstadt	2	7	8	7	5	3	$\mid 4 \mid$	36	
Herdern	3	9	16	21	4	2	5	60	
Oberwiehre	5	14	26	17	12	3	1	78	
Unterwiehre	2	9	18	9	4	4	5	51	
Stühlinger	3	17	46	13				79	
Alt=Freiburg	17	61	126	74	31	14	17	340	
Günterstal		5	2		1			8	
Haslach	. 1	4	10	2		_		17	
Zähringen	. 1	3	29	2				35	
Die Vororte	. 2	12	41	4	1		. <u></u>	60	
Freiburg im ganzen	. 19	73	167	78	32	14	17	400	

Die leerstehenden Wohnungen nach Zimmerzahl und Stadtgebiet.

Der weitaus größte Teil des Wohnungsvorrats (84,3%) entfällt somit auf die Wohnungen mit 1—4 Zimmern. Im Stühlinger und in den Vororten beschränkt sich derselbe so gut wie ausschließlich auf diese Kategorie; nur in der Wiehre, Herdern und der eigentlichen Altstadt sind größere Wohnungen zu treffen. Von dem Wohnungsüberschuß entfallen 23% auf die ein= und zweizimmerigen, 61,3% auf die drei= und vierzimmerigen und der Rest mit 15,7% auf die fünf= und mehrzimmerigen Wohnungen. Insolge des stets anhaltenden Zuzugs wohlhabender Familien in die hiesige Stadt machte sich im Frühzighr 1906 ein erheblicher Mangel an größeren Etagenwohnungen geltend, dem mit der sortschreitenden regen Bautätigkeit während der Sommermonate gegen Ende des Jahres etwas abgeholfen worden sein dürste. Der wirtschaftliche Charafter Freidurgs als Kentner= und Fremdenstadt kommt in diesen wenigen Zahlen wieder erneut zum Vorschein. Während sonst die meisten Städte über Mangel an kleinen Wohnungen klagen, sehlt hier die geeignete Auswahl bei den großen Wohnungen. Die im Dezember 1907 vorzunehmende Erhebung wird zeigen, ob und inwiesern hierin eine Anderung eingetreten ist.

Für die günstige Lage der Vermieter liefert auch die durchschnittlich außerordentlich geringe Dauer des Leerstehens einer Wohnung einen treffenden Beweis. Wie aus der nachstehenden Zusammenstellung hervorgeht, standen 275 Wohnungen =68.8% erst seit dem 1. Oktober, 53=13.2%

seit dem 1. Juli und nur 72 = 18% länger als ein halbes Jahr leer. Die Aussichten der Wiedersvermietung einer Wohnung waren also außerordentlich günstige, und zwar trifft dies unterschiedslos für alle Größenklassen zu.

Von den nicht bewohnten Wohnungen standen leer seit:

Stadtteil	1. Oktober 1905	1. Juli 1905	1. Januar 1905	länger als 1 Jahr	Zusammen Wohnungen
Oberstadt	23 26 46	6 5 2	3 4 10	$egin{array}{cccccccccccccccccccccccccccccccccccc$	36 36 60
Oberwiehre	47 36 69	$\frac{17}{10}$	$egin{array}{c c} 10 \\ \hline 1 \\ \hline 2 \end{array}$	4 4 1	78 51 79
Alt=Freiburg	247	47	30	16	340
Günterstal	7 11 10	 	- 6 7	1 - 12	8 17 35
Die Vororte	28	6	13	13	60
Freiburg im ganzen .	275	53	43	29	400

Was die Verteilung der leerstehenden Wohnungen auf die verschiedenen Stockwerke anbetrifft, so entfallen weit mehr als die Hälfte (52,3%) auf die Wohnungen im ersten und zweiten und 29,7% auf solche im dritten und vierten Stock. Die Mansardenwohnungen sind erklärlicherweise bei den kleinsten Wohnungen am stärksten vertreten; ihr Anteil beziffert sich auf 14%. Die übrigen sind solche, welche auf mehrere Stockwerke (7) oder Einzelvillen (9) entfallen.

Die leerstehenden Wohnungen nach der Höhen= oder Stockwerkslage.

		_ ~						
Stadtteil	I. Stock (Erdgeschoß, Parterre)	II. Stock (1 Treppe hoch)	III. Stock (2 Treppen hoch)	IV. Stock (3 Treppen hoch)	Mansarden= wohnung	in mehreren Stockwerken	das ganze Haus umfassend	Zusammen Wohnungen
Oberstadt	9	4	11	4	5	3		36
Unterstadt	7	12	10	3	3	1	 ,	36
Herdern	18	17	11	1	7		6	60
Oberwiehre	24	19	15	6	12		2	78
Unterwiehre	10	18	10	7	2	3	1	51
Stühlinger	12	19	23	16	9			79
Alt=Freiburg	80	89	80	37	38	7	9	340
Günterstal	1	4	1		2			8
Haslach	5	7	1		4			17
Zähringen	7	16			12			35
Die Vororte	13	27	2		18			60
Freiburg im ganzen .	93	116	82	37	56	7	9	400

Besonderes Interesse bieten noch die Mietpreise der leerstehenden Wohnungen, von denen bisher nicht gesprochen wurde. Hervorzuheben ist nun von vornherein, daß es sich hier nicht um tatsächlich gezahlte, sondern nur um gesorderte Mietpreise handelt, so daß in vielen Fällen die Preise als Maximalpreise anzusehen sind. Hinsichtlich der Preislage der Wohnungen ist zunächst im allgemeinen zu bemerken, daß ein gutes Viertel derselben für weniger als 300 Mark, nahezu zweieinhalb Viertel für 300—800 Mark erhältlich waren und die restlichen 71 sich auf die höheren Mietpreisklassen verteilen. Genauere Auskunft hierüber gibt die solgende Tabelle.

Die leerstehenden Wohnungen nach Zimmerzahl und Mietpreisstufen.

Mietklasse	1 Z. ohne Küche	1 Z. mit Küche	2 Z. ohne Küche	2 Z. mit Küche	3	4	5	6	7 und mehr Zim= mer	Zusammen Wohnungen
16.										
bis 150		4		11	3					18
über 150—200	1	9		16	1					27
"		4		13	1					18
"				16	14	2	1			33
"	1			10	69	3				83
"	_				40	11	5	*******		56
, 500—600	_			~	21	14	1	, ——		36
,, 600—800				4	14	32	8			- 58
,, 800—1000					1	13	9	3		26
über 1000—1200		_				2	3	1		6
,, 1200—1500				2	1	1	5	2	5	16
über 1500				1	2			8	12	23
Zusammen	2	17		73	167	78	32	14	17	400

Wesentlich charafteristischer als die Mietpreisklassen sind für die Beurteilung der Höhe der Mietpreise die aus dem Mietertragswert berechneten Durchschnittspreise, obgleich sie durch die geringe Zahl der Fälle von den tatsächlich zu zahlenden Durchschnittspreisen teilweise erhebliche Abweichungen ausweisen mögen. Wenn nur ein einziger Fall der Berechnung zugrunde liegt, ist das übrigens in der Tabelle durch ein Sternchen gekennzeichnet. Wo die den Durchschnitten zugrunde liegende Gesamtzahl der Fälle eine größere ist, also besonders bei den kleineren Wohnungen, treten immerhin stadtteilsweise ziemlich übereinstimmende Erscheinungen zutage. So sind z. B. bei den zweizimmerigen Wohnungen (mit Küche) die Abweichungen vom Durchschnitt der ganzen Stadt mit Ausnahme der Oberstadt und der mehr noch einen ländlichen Charafter tragenden Vororte ziemlich unerhebliche; insbesondere die Unterstadt, Oberwiehre und der Stühlinger einerseits, wo solche Wohnungen am häusigsten vorkommen, und die Unterwiehre und Herdern anderseits zeigen ganz ähnliche Verhältnisse (257, 251, 266 Mark bzw. 235 und 232 Mark Durchschnittspreis). Die mittleren und größeren Wohnungen haben durchweg recht besträchtliche Unterschiede in den durchschnittlichen Mietpreisen aufzuweisen. Auf die Gestaltung derselben ist natürlich die Anzahl der in den teureren oder billigeren Stadtteilen leerstehenden Wohnungen von wesentslichem Einfluß, und zwar gilt dies namentlich für die größen Wohnungen.

Durchschnittliche	Mietpreise	nach	Stadtteilen	und	Zimmerzahl
	der P	Vohm	ıngen.		

Stadtgegend	Für eine Wohnung mit 1 2 3 4 5 6 7 11. mehr								
Othorgegeno	Zimme	rn wurde	-	l	1	verlangt	'		
Oberstadt	150	202	388	650	707	900	2250		
Unterstadt	150	257	514	730	827	1183	1689		
Herdern	147	248	474	817	1275	1550	2720		
Oberwiehre	207	251	515	671	913	1667	3000		
Unterwiehre	174	235	487	553	863	2200	2600		
Stühlinger	197	266	455	611					
Alt=Freiburg	178	250	472	706	873	1589	2377		
Günterstal		230	327		650				
Haslach	*120	225	374	450					
Zähringen	*168	137	351	400					
Die Vororte	144	200	355	425	650				
Freiburg im ganzen .	175	242	442	691	859	1589	2377		

Die meisten einzimmerigen Wohnungen kosteten darnach 150-200 Mark, ein Teil sogar 201-250 Mark. In diese letztere Kategorie fällt auch die Mehrzahl der Zweizimmerwohnungen, während freilich für eine beträchtliche Anzahl derselben sogar 301-400 Mark und mehr verlangt wurden. Die Dreizimmerwohnungen sinden sich weitaus überwiegend in der Preisklasse von 301-500 Mark, die vierzimmerigen in der von 600-1000 Mark, wogegen sür die größeren Wohnungen in der Regel weit über 1000 Mark bzw. 1500 Mark gesordert wurden.

Außer den beiden wesentlichsten Bestimmungsgründen, der Zimmerzahl und Stadtsgegend, kommt für die Gestaltung des Mietpreises noch der Umstand in Betracht, ob eine Wohnung eben erst zum Bezug sertiggestellt worden ist, oder ob es sich nur um eine Wiedervermietung handelt. Die Wohnungen der erstgenannten Kategorie erzielen in der Regel höhere Preise, da sie infolge ihrer besseren Ausstattung meistens den älteren vorgezogen werden. Von ihrer Einzelauszählung wurde indessen, da sich eine solche bei der geringen Zahl der Fälle nicht lohnte.

Es erübrigt nun noch, der mit Geschäftsräumen verbundenen Wohnungen zu gesdenken, d. h. solcher Wohnungen, zu denen eine besondere Werkstätte, ein Laden, Bureau und dergl. gehört. Ihr Durchschnittspreis ist naturgemäß ein sehr viel höherer als jener der Wohnungen ohne dieses Zubehör. Es wurde bei den mit Läden usw. verbundenen 14 Wohnungen von

ein Durchschnittspreis ermittelt von Mf.
$$|2|$$
 $|3|$ $|4|$ $|5|$ $|6|$ $|7|$ 3immern $|350^*|$ $|900|$ $|1340|$ $|1350|$ $- |--|$ $|1675|$

Die Zahlen zeigen übrigens deutlich, daß es sich nur um wenige Fälle handelt, weshalb die Durchschnitte nicht besonders charakteristisch sein können; auf eine weitere Zerlegung in Stadtteile, Miet-preisklassen usw. wurde daher verzichtet.

Als wesentliches Ergebnis dieser ersten statistisch verarbeiteten Zählung der leerstehenden Wohnungen in Freiburg wird die Feststellung der Tatsache anzusehen sein, daß durch den wirtschaftlichen Ausschwung
und in seinem Gesolge die rasche Bevölkerungszunahme, namentlich durch den stets anhaltenden Zuzug
zahlreicher wohlhabender Familien, der vorhandene Vorrat an größeren Wohnungen verhältnismäßig rasch
aufgebraucht worden ist, so daß zu Beginn des Sommers 1906 der Nachfrage nach solchen nicht in dem
wünschenswerten Maße entsprochen werden konnte. Den größten überschuß hatten die dreiz und vierz
zimmerigen Wohnungen aufzuweisen, denen sich die Bautätigkeit offenbar insolge ihrer erhöhten Kentabilität
mit besonderer Vorliebe zuwandte, während die ganz kleinen Wohnungen anscheinend weniger bevorzugt
wurden. Ob diese Entwicklung anhalten wird, ist eine Frage der Zukunst, deren Beantwortung späteren
Wiederholungen der Erhebung vorzubehalten sein wird.

