

Beiträge zur Statistik der Stadt Freiburg im Breisgau

Der Wohnungsbedarf der Stadt Freiburg i. Br.

**Ergebnisse einer Sondererhebung
in Verbindung mit der Wohnungszählung
1956**

Zusammengestellt vom
Statistischen Amt der Stadt Freiburg i. Br.

I N H A L T S Ü B E R S I C H T

	Seite
<u>Einführung</u>	3
I. Die Freiburger Wohnverhältnisse von der Jahrhundertwende bis zur Gegenwart	4
II. Der Wohnungsbedarf einer Stadt	15
1. Der Begriff des objektiven und des subjektiven Bedarfs	15
2. Die Elemente der rechnerischen Ermittlung	16
a) Die Einwohnerschaft	16
b) Die Haushaltungen	19
c) Die Wohnungen	22
d) Die Wohnräume	25
e) Der objektive Bedarf und seine Fehlerbereiche	28
III. Die unmittelbare Befragung der Haushalte	31
1. Der Zusatzfragebogen zur Wohnungsstatistik	31
2. Der regionale Bedarf	33
3. Die wohnungsbedürftigen Haushalte nach der Kopfzahl	37
4. Die wohnungsbedürftigen Haushalte nach ihrer Unterbringung 1956	39
5. Die wohnungsbedürftigen Haushalte nach der angestrebten Zimmerzahl	40
6. Die Ursachen des Wohnungsbedarfs	41
7. Die gewünschte Wohnweise	45
a) Miethauswohnungen	45
b) Einfamilienhaus	47
c) Mehrfamilienhaus	48
d) Eigentumswohnung	48
IV. Schlußbetrachtung	49
V. Tabellenanhang	

E I N F Ü H R U N G

Die im September 1956 durchgeführte Wohnungszählung (Totalerhebung) sollte Aufschluß geben über die Wohnverhältnisse in den Städten und Gemeinden des Bundesgebietes, insbesondere über Art und Umfang des Wohnungsbedarfs in den durch Kriegszerstörungen und nachfolgende Zuwanderung hauptsächlich betroffenen Gemeinden. Die Hauptergebnisse dieser Totalerhebung sind in dem Sonderheft "Wohnungen und Wohnverhältnisse in der Stadt Freiburg i. Br." vom Statistischen Amt zusammengestellt und veröffentlicht worden (November 1957).

Da mit den bundesamtlichen Haushaltungslisten zur Wohnungszählung kein auch nur hinlängliches Bild von den örtlichen Wohnverhältnissen zu erwarten war, haben Stadtrat und Stadtverwaltung das Statistische Amt beauftragt, in Verbindung mit der angeordneten Zählung eine zusätzliche Erhebung über den Wohnungsbedarf in Freiburg zu veranstalten. Die Resultate dieser Zusatzbefragung, die an alle Haushaltungen gerichtet war, sind in diesem Heft zusammengestellt. Sie sollen über die Errechnung eines objektiven Bedarfs hinaus die tatsächliche Lage am Wohnungsmarkt nach den echten Bedürfnissen der wohnberechtigten Familien und Einzelpersonen klarstellen.

Den Ergebnissen der Zusatzerhebung ist zum besseren Verständnis der gegenwärtigen Lage eine kurz gefaßte Darstellung der Freiburger Wohnverhältnisse sowie der Bevölkerungsentwicklung seit der Jahrhundertwende vorausgeschickt. Dem gleichen Zweck dienen die im Anhang wieder gegebenen Übersichten über den Bestand an Haushaltungen, Unterkünften und Wohnräumen im Zeitpunkt der Erhebung.

Freiburg i. Br., im Dezember 1958

STATISTISCHES AMT UND WAHLAMT

I. DIE FREIBURGER WOHNVERHÄLTNISSE VON DER JAHRHUNDERTWENDE BIS ZUR GEGENWART

Mit der wachsenden Anziehungskraft der größeren Städte als Mittelpunkte des Wirtschaftslebens eines oft weit erstreckten Raumes und der damit zusammenhängenden Ballung von Menschen in diesen Wirtschaftszentren, hat die Unterbringung der zuströmenden Arbeitskräfte mit ihren Angehörigen immer eine problematische Rolle gespielt. Seit dem ausgehenden 19. Jahrhundert bildet auch in Freiburg die Wohnungsfrage die große Sorge, die Stadtverwaltung, Stadtrat und weite Kreise der Bevölkerung ständig beschäftigen. Allerdings konnte bis zum Ausbruch des ersten Weltkrieges der wachsende Wohnungsbedarf in unserer Stadt immer noch hinreichend gedeckt werden, ja es war sogar stets ein kleiner Überschuss an Wohnungen vorhanden, um zuziehenden Familien Unterkunft zu verschaffen. Trotzdem ließ die Stadtverwaltung die Verhältnisse am Wohnungsmarkt ständig beobachten und nach dem Vorbild anderer größerer Städte Badens wurden mit den amtlichen Volkszählungen von fünf zu fünf Jahren regelmäßig auch Wohnungszählungen veranstaltet, die erkennen ließen, wie groß die Zahl der Wohnungen und Wohnräume im Verhältnis zum jeweiligen Bestand an Haushaltungen und Personen war. Diesen Unterlagen verdanken wir die Möglichkeit, die Wohnverhältnisse in Freiburg bis zur Jahrhundertwende zurückzuvorführen. Die Gegenwartslage auf dem Wohnungsmarkt ist ja nicht eine akute Erscheinung aus jüngster Zeit, sondern aus einer Kette von Umständen entstanden, die bereits vor fünf Jahrzehnten ihren Anfang nahmen und trotz aller Bemühungen um ihre Beseitigung sich zusehend verschärft haben. Wir versuchen daher, in kurzen Zügen darzustellen, wie sich die Wohnverhältnisse bis in die Gegenwart entwickelt haben. Aus Gründen der Vergleichbarkeit werden, soweit das möglich ist, nur solche Zahlen verwendet, die auf die Unterbringung von Personen und Haushaltungen ohne Anstalten Bezug nehmen, da die in Heimen untergebrachten Leute ohne weiteres als wohnversorgt zu gelten haben.

Zu Anfang dieses Jahrhunderts hatte Freiburg mit rd. 63 000 Einwohnern noch nicht die Hälfte ihres jetzigen Bevölkerungsstandes ^{x)}. Davon lebten rund 55 600 Personen in Einzel- und Familienhaushaltungen und rund 7 400 in Gaststätten und Anstalten. Für die Wohnversorgung interessieren hier lediglich die Familien und Einzelpersonen mit zusammen 12 369 Haushalte, für die 12 653 Wohnungen mit 50 007 Wohnräumen (ohne Küchen) zur Verfügung standen. Es waren also im Jahre 1900 nicht nur genügend

x) "Die Freiburger Bevölkerung nach Gebürtigkeit, Altersgruppen, Familienstand und Haushaltungen" Nr. 3 der Beiträge zur Statistik der Stadt Freiburg, 1909, Seite 14, ff

Wohnungen zur Unterbringung aller Haushalte (ohne Anstalten) vorhanden, sondern dazu noch ein Überschuß von rund 300 wohngerechte Unterkünfte; im Durchschnitt entfielen auf einen Wohnraum etwa 1,11 Bewohner. Damals war Freiburg noch Garnisonstadt mit 2758 aktive Militärpersonen (= 3,7 % der Gesamtbevölkerung). Allein das Vorhandensein eines Überschusses von Wohnungen über die Zahl der Haushalte hinaus deutet schon darauf hin, daß damals von einer Wohnungsnot im eigentlichen Sinne nicht die Rede sein konnte. Wenn trotzdem auf Weisung des Stadtrates im Jahre 1905 erneut eine Wohnungszählung durchgeführt wurde, so allein deswegen, weil die in anderen Städten beobachteten Einschränkungen der Wohnverhältnisse auch allmählich in Freiburg sichtbar geworden sind, nämlich die mit dem raschen Anwachsen der größeren Städte verbundenen Folgeerscheinungen, dem Zusammendrängen immer größerer Menschenmengen auf der gleichen Bodenfläche, der rapiden Steigerung der Boden- und Mietpreise. Während gewerbliche und dem Handel dienende Unternehmen die günstigen Produktions- und Absatzverhältnisse in der Stadt zu nutzen trachteten, übten auf den Arbeiter und Angestellten die höheren Löhne und Vergütungen sowie die dauernde Beschäftigung, die größere Unabhängigkeit und die abwechslungsreiche Freizeitbeschäftigung eine magische Anziehungskraft aus. Noch schien Freiburg der verstärkten Nachfrage nach Wohnungen und Wohnräumen durch rechtzeitig eingeleitete Baumaßnahmen durchaus gewachsen zu sein und die Wohnungsfrage war im Gegensatz zu anderen Mittel- und Großstädten noch keineswegs brennend geworden. Das bestätigt auch das Ergebnis der am 1. Dezember 1905 veranstalteten Wohnungszählung. Zwar war in dem verflossenen Jahrzehnt die zur Wohnversorgung anstehende Bevölkerung um mehr als 12 000 Personen und fast 2 800 Haushaltungen heraufgegangen, gleichzeitig aber auch der Wohnungsbestand um rund 2 700 Einheiten gestiegen. So ergab sich ein Überstand von rund 180 Wohnungen über die Zahl der Haushalte. Darin ist auch der am 1. Januar 1906 eingemeindete Stadtteil Zähringen enthalten.

Die Bautätigkeit entfaltete sich zunächst vornehmlich in Herdern, in Zähringen, in der Oberwiehre und im Stühlinger, aber der Bauerfolg zeigte keine gleichmäßig steigende Tendenz; in den Jahren 1901 bis 1905 wurden 3 158 Wohnungen, dagegen in der Zeit von 1906 bis 1910 nur 2 048 neue Wohnungen gewonnen. Betrug die Zahl der erstellten Wohnungen 1906 noch fast 800 und 1907 noch 600, so fällt sie 1908 auf 271 und 1910 auf 160 zurück.; auch in den späteren Jahren bis zum Kriegsausbruch 1914 ist die Jahresbauleistung nicht mehr über 346 hinaus gewachsen. Die wirtschaftlichen Verhältnisse haben sich verschlechtert, der Wanderungsgewinn ist stark gesunken und das Baugewerbe, damals schon die Schlüsselposition der Wirtschaft, befand sich seit 1908 in einer schweren Krise., aus der es sich bis 1914 nicht mehr erholen konnte. Wohnungen mit größerer Raumzahl zu bauen, war nicht mehr

lohnend, weil die Mietpreise für die breiten Schichten der Bevölkerung kaum noch erschwinglich waren. So erklärt es sich, daß bei der Wohnungszählung am 1. Dezember 1910 zwar über 300 Wohnungen in unserer Stadt leer standen. Aber es fehlte trotzdem an guten und preiswerten Kleinwohnungen für Familien des Arbeiter - und Mittelstandes und für die Unterbringung alleinstehender Personen; so verschlechterten sich die Wohnungsverhältnisse der minderbemittelten Kreise immer mehr. Da zu Beseitigung dieser Mängel die erlassenen behördlichen Vorschriften nicht ausreichten, wurde in Freiburg wie auch anderwärts die Unterbringung der Schlafgänger in besonderen Heimstätten angestrebt. Diesem Zweck diente die Errichtung verschiedener konfessioneller Anstalten, so das kath. Gesellenhaus, St. Marienhaus, St. Annastift, evangelisches Stift, Vereinshaus des Arbeiterbildungsvereins, katholisches Lehrlingsheim usw. Der damit erzielte Erfolg war günstig; er bestätigte auch das dafür vorhandene dringende Bedürfnis, denn die Nachfrage nach Zimmern in diesen Heimen war stets größer als das Angebot. In der gleichen Richtung bewegen sich die Bestrebungen zur Schaffung von Altersheimen zur Unterbringung von betagten und nicht mehr arbeitsfähigen Ehepaaren, denen sich die Stadt und die Stiftungsverwaltung anzunehmen hatte. Das Heiliggeistspital mit Pfründnerhaus, die Kartaus und das Altersheim des evangelischen Stiftes dienten diesem Zweck; doch blieben auch hier die Unterbringungsmöglichkeiten weit hinter dem vorhandenen Bedarf zurück.

Es war wohl verständlich, daß mit der Errichtung solcher Heime der Wohnungsmarkt eine gewisse Entlastung erfuhr und die Überfüllung der Wohnräume abnehmen mußte. Aber einem besonders dringenden Bedürfnis, nämlich der wohnlichen Versorgung kinderreicher Familien, war damit nicht geholfen. Wohl war auch in Freiburg bereits der Geburtenrückgang spürbar aber es mußten Abwehrmaßnahmen getroffen werden, um den wachsenden Schwierigkeiten zu begegnen, denen kinderreiche Familien bei der Wohnungsbeschaffung ständig ausgesetzt waren. Da private Bauherren weder an der Erstellung von Klein- und mittelgroßen Wohnungen für minderbemittelte Volksschichten noch an ausreichend großen Unterkünften für Kinderreiche interessiert waren, mußte die Stadt auf dem Wege des städtischen Regiebaues helfend eingreifen; sie förderte weiterhin den Wohnungsbau durch Überlassung von Baugelände zu mäßigen Preisen und durch Bürgschaftsübernahme für zweite Hypotheken an gemeinnützige Wohnungsbauunternehmen. Noch in den Jahren 1910 bis 1913 wurden insgesamt 108 Zwei- und Dreizimmerwohnungen fertiggestellt und an Minderbemittelte zu mäßigen Preisen vermietet. Im Mai 1914 genehmigte der Stadtrat die Erbauung von weiteren 106 Dreizimmerwohnungen. Wie notwendig die kommunale Förderung des Wohnungsbaues geworden ist, mag daraus ersehen werden, daß die Zahl der leerstehenden Wohnungen von rund 300 im Jahre 1910 auf 131 im Jahre 1913 zurückgegangen ist. So zeichnet sich die Lage am Freiburger Wohnungsmarkt unmittelbar vor dem Ausbruch des ersten

Weltkrieges ab und mit ihm kam die Wohnbautätigkeit zum Erliegen; wohl sind in den ersten Kriegsjahren noch begonnene Bauprojekte zu Ende geführt worden, nach Kriegsende aber war mit der Entwertung des Geldes der Zugang an Wohnungen so gering, daß es nicht mehr ausreichte, den inzwischen angestauten Fehlbedarf zu decken. Vergleicht man die Bautätigkeit mit der Zahl der Eheschließungen, so ergibt sich folgendes Bild:

Zeitabschnitt	Reinzugang an Wohnungen	Zahl der Eheschließungen	Auf 100 Eheschließungen kommen neue Wohnungen
1905/09	1 764	2 561	68,9
1910/13	1 022	2 418	42,3
1914/18	941	2 642	35,6
1919/23	1 098	5 187	21,2
1924/27	1 304	2 730	47,8

Vor dem Kriege war stets eine Reserve von 2 bis 3 vH. leerstehender Wohnungen vorhanden, die für eine normale Wohnungswirtschaft als ausreichend galt; seit 1918 ist der Vorrat erschöpft und Freiburg hat wie andere Städte seitdem einen ständigen Fehlbedarf. Die Wohnungsnot war zur Hauptsorge aller Gebietskörperschaften geworden, an deren Beseitigung damals das Reich und die Länder ebenso wie die Gemeinden mithelfen mußten. Um das Ausmaß des Fehlbedarfs übersehen zu können, hat die Reichsregierung durch Gesetz vom 2. März 1927 eine Reichswohnungszählung sowie die Ermittlung der Zahl der Wohnungssuchenden angeordnet; als Erhebungstag wurde der 16. Mai 1927 bestimmt. Nach dem Ergebnis dieser Reichswohnungszählung war in Freiburg der Wohnungsbestand auf 21 296 Einheiten heraufgegangen; noch stärker aber war die Zahl der Haushalte (ohne Anstalten) gestiegen, nämlich auf 22 960. Daraus errechnet sich eine Fehlmenge von 1 664 Wohnungen; hinzu kommt - nach damaliger Anschauung - der Ersatz an normalen Unterkünften für die in Baracken untergebrachten Familien und für die inzwischen baufällig gewordenen Wohnungen, sodaß der eigentliche Fehlbetrag 1927 auf mindestens 1800 Wohnungen berechnet wird. Nur in bescheidenem Maße konnte in den Kriegs- und Nachkriegsjahren gebaut werden. Neben dem Mangel an Arbeitsplätzen und Baumaterialien hemmte die zunehmende Entwertung des Geldes jede Belebung der Bautätigkeit. Die Verteuerung im Wohnungsbau wirkte sich recht nachteilig auf die Unterbringung der Haushalte und Familien aus. Kamen 1910 auf eine Wohnung etwa 4,14 Wohnräumé (ohne Küche) und 4,80 Bewohner, so senkte sich bis 1927 die durchschnittliche Bewohnerzahl auf 4,06, aber auch die Raumzahl ist auf 3,75 zurückgegangen. Deutliches Kennzeichen einer Wohnungsnot ist die mehrfache Belegung einer Wohnung mit

Haushaltungen und Familien. Während früher in der Regel jede selbständige Haushaltung oder Familie eine eigene Wohnung hatte und für die bestehenden Ehen stets genügend Unterkünfte vorhanden waren, sind 1927 zus. 1664 Haushaltungen und Familien ohne selbständige Wohnung ermittelt worden. Von diesen zweiten und weiteren Haushaltungen in einer Wohnung bestanden 831 aus zwei und 782 aus drei und mehr Personen, ferner befanden sich darunter 51 Einzelpersonen mit eigener Haushaltsführung. Auf je 100 Wohnungen kamen in Freiburg 7,8 Haushaltungen und Familien ohne eigene Wohnung. Diese zweite und weitere Haushaltungen waren in den Wohnungen anderer untergebracht, die ebenfalls die Schattenseiten der Haushaltshäufung zu tragen hatten. Es befanden sich insgesamt 3434 Haushaltungen und Familien in Wohngemeinschaften; davon lebten 3170 Haushaltungen und Familien zu je zwei und 264 zu je drei und mehr Bewohnergruppen. Das Zusammenwohnen mehrerer Haushaltungen und Familien ist noch erträglich, wenn für beide Teile genügend Räume vorhanden sind. Fühlbarer werden die Mißstände bei einer Zusammenballung mehrerer Haushalte in kleinen Wohnungen und wenn die Dauer des Zusammenlebens nicht zu übersehen ist. Die meisten Haushaltshäufungen hatten die kleinen zwei- und dreiräumigen Wohnungen mit 705 aufzuweisen; die vier- und fünfräumigen Wohnungen waren mit 581 und die größeren sechs- und mehrräumigen Wohnungen mit 374 vertreten. Bei den Kleinwohnungen war also eine erheblich größere Zahl mit doppelten Haushaltungen und Familien belegt als bei allen über fünf und mehr Wohnräume verfügenden Wohnungen zusammen. Wohl hat es in Freiburg wie in anderen größeren Städten schon vor dem ersten Weltkrieg Haushaltungen gegeben, die mit anderen Haushalten und Familien dieselbe Wohnung teilten; es dürften aber kaum mehr als ein Prozent aller Haushalte gewesen sein. Häufig lebten Eltern oder Elternteile bei Kindern oder Schwiegerkindern oder umgekehrt; daneben suchten auch junge Ehepaare Unterkommen in der Wohnung eines anderen Haushaltes, wenn ihre wirtschaftliche Lage die Anschaffung einer Haushaltseinrichtung zunächst nicht gestattete. Allein dabei handelt es sich meist nur um einen vorübergehenden Zustand bis die wirtschaftlichen Umstände sich änderten; die Beschaffung einer Wohnung bereitete alsdann keine Schwierigkeiten, weil ein gewisser Wohnungsvorrat stets vorhanden war. Seit dem Ausgang des ersten Weltkrieges aber gab es keinen Vorrat an leerstehenden Wohnungen mehr und es war für zusammenlebende Haushalte nicht abzusehen, wann sich ihre Lage bessern würde. Man mußte also nach dem Resultat der Reichswohnungszählung 1927 zunächst danach trachten, den Fehlbedarf von 1800 Wohnungen zu decken und darüber hinaus für die jährlich hinzukommenden neuen Haushalte weitere Unterkünfte bereitzuhalten. Zur Beseitigung dieser Notlage wäre die Aufstellung eines Bauprogrammes auf mindestens sechs Jahre notwendig gewesen, wonach jährlich mindestens 300 Wohnungen zur Abtragung des vorhandenen Fehlbestandes und weitere 400 Wohnungen zur Befriedigung des Bedarfs für neuhinzukommende Haushalte notwendig gewesen wären. Rechnet man als durchschnittlichen Aufwand für eine neu

zu erstellende Wohnung rd. 7000.- RM, so wären etwa 770 000,- R-M jährlich bereit zu stellen gewesen. Vergleicht man demgegenüber den Reinzugang an Wohnungen mit den jährlichen Eheschließungen, in der Zeit nach der Inflation, so ergibt sich zunächst bis 1933 folgendes Bild:

Jahr	Reinzugang an Wohnungen	Zahl der Eheschließungen	Auf 100 Eheschließungen kommen neue Wohnungen
1927	271	722	37,53
1928	515	759	67,85
1929	469	746	62,86
1930	864	824	104,12
1931	553	748	73,93
1932	263	786	33,46
1933	112	975	11,48

In diesem sieben Jahr umfassenden Zeitraum von 1927 bis 1933 sind auf 100 Eheschließungen noch nicht 55 Wohnungen erstellt worden. Nimmt man an, daß etwa zwei Drittel der Eheschließungen sofort auf eine Wohnung reflektieren und ein Drittel zunächst in Wohngemeinschaft mit einem Elternteil leben wollen, so reicht der Bauerfolg längst nicht aus, geschweige denn zur Beseitigung des schon 1927 angestauten Fehlbedarfs. Unter solchen Umständen war an eine Behebung der solange schon bestehenden Notlage nicht zu denken. Nur im Jahre 1930 wurden mehr Wohnungen gebaut als Ehen geschlossen wurden und weiter wird noch 1928 und 1931 die oben erwähnte Quote von zwei Drittel der Eheschließungen im gleichjährigen Bauerfolg erreicht, während nach dem der Anteil auf 33,5 und 1933 sogar auf 11,5 zurückfällt.

Die Wirtschaftskrise im Ausgang der zwanziger und am Anfang der dreißiger Jahre hat die Bautätigkeit fast völlig zum Erliegen gebracht. Gleichzeitig aber hat der Staat durch großzügige Gewährung von Ehestandsdarlehen eine Familienpolitik eingeleitet, der notwendigerweise eine Vermehrung der Wohnungsbauten folgen mußte. Tatsächlich schien auch mit dem Bauergebnis von 1933 - 112 Wohnungen - der Tiefpunkt überwunden zu sein, denn schon 1934, da erstmals in Freiburg über 1000 Ehen vor dem Standesamt geschlossen wurden, hebt sich der Reinzugang an Wohnungen auf rd. fünfhundert, 1935 sogar auf über siebenhundert und beharrt in den folgenden Jahren auf etwa sechshundert Einheiten. Aber die Machtpolitik des neuen Regimes bereitete der Wohnungsfürsorge ein rasches Ende. Für die Rüstung und den Westwallbau wurden die Baufirmen und alle verfügbaren Arbeitskräfte benötigt und dem Wohnungsbau entzogen. Wohl sind bis Sommer 1941 angefangene Wohnbauprojekte fertiggestellt worden. Mit dem Beginn des Rußlandfeldzuges aber kam der Wohnungsbau zum Stillstand auf lange Zeit. Denn nicht nur in den Kriegsjahren ruhte die Bautätigkeit, sondern auch nach Beendigung der Kampfhandlungen war die Wirtschaft auf Jahre lahmgelegt; es fehlte eben-

so an Arbeitskräften und Materialien wie an Geldmitteln. Dazu kamen die Wohnungsverluste, die durch wiederholte Bombenangriffe auf Freiburg entstanden sind. Nach zuverlässigen Berechnungen war der Wohnungsbestand vor Beginn der Zerstörungen auf 29 400 Einheiten angestiegen. Davon waren nach Beendigung der Kampfhandlungen

nicht beschädigt	7 800 = 26,6 %
leicht beschädigt	11 700 = 39,7 %
mittelschwer beschädigt	1 700 = 5,8 %
schwer beschädigt	2 100 = 7,2 %
total zerstört	6 100 = 20,7 %

In dieser Aufzählung sind Kleinschäden außer Betracht geblieben, die durch Luftdruck bei Bombenangriffen entstanden sind. (Glas- und Putzschäden). Um die Nutzbarkeit einer möglichst großen Zahl von Wohnungen zu beschleunigen, sind zunächst die leicht- und mittelschwer beschädigten Einheiten instandgesetzt worden, danach auch die schwerbeschädigten Wohnungen. Bis Ende 1948, also bald nach der Währungsreform, waren von den in verschiedenen Graden beschädigten 15 500 Wohnungseinheiten insgesamt 12 650 (rd. 4/5) wiederhergestellt, außerdem von den zerstörten Wohnungen 50 wiederaufgebaut; im ganzen sind von dem früheren Bestand von 29 400 Einheiten bis Ende 1948 insgesamt 20 500 oder sieben Zehntel wieder voll bewohnbar gewesen. Zusätzlich war der Wohnungs- und Wohnraumbestand für die einheimische Bevölkerung durch zahlreiche Beschlagnahmen der Besatzungsmacht und durch Zweckentfremdungen zugunsten von Behörden stark dezimiert.

Um ein klares Bild über die Wohnverhältnisse in Stadt und Land und über das Ausmaß des Fehlbedarfs an Unterkünften zur wohnwürdigen Unterbringung der Haushaltungen und Familien zu gewinnen, wurde im September 1950 zusammen mit der Bestandsaufnahme von Volk und Wirtschaft eine Wohnungszählung im Bundesgebiet angeordnet und durchgeführt, deren Ergebnisse für den Stadtkreis Freiburg in verschiedenen Veröffentlichungen des Statistischen Amtes mitgeteilt worden sind und auf die - soweit erforderlich - an anderer Stelle einzugehen ist. Allerdings lassen sich die Ermittlungen von 1950 und auch von 1956 nicht ohne weiteres mit den Angaben früherer Wohnungszählungen vergleichen, weil sowohl die Strukturverhältnisse wie die Art der Erhebung sich in vielfacher Beziehung gewandelt hat. Konnten noch 1910 und 1927 aus der Relation zwischen Zahl der Haushaltungen (ohne Anstalten) und Familien und dem Bestand an Wohnungen und Wohnräumen bestimmte Schlüsse auf die Höhe des Wohnungsfehlbedarfs gezogen werden, so trifft das jetzt deswegen nicht mehr zu, weil von den zahlreichen Einpersonenhaushaltungen nur ein Teil Anspruch auf eine selbständige Wohnung hat, die Mehrzahl von ihnen, nämlich Studenten, Schüler und viele andere alleinstehende Personen als Zimmermieter lediglich eine Schlaflegen-

heit ohne Haushalt mit Küche benötigen und daher keinen Wohnungsanspruch begründen. Wie groß der Personenkreis der Untermieter ohne Wohnungsanspruch ist, darüber gibt z. B. die Wohnungszählung 1950 keine genaue Auskunft, während von den Wohnungsinhabern und Mehrpersonenhaushalten angenommen werden kann, daß sie ausnahmslos eine Wohnung zu beanspruchen haben. Für 1950 kommen uns aus dem Resultat der damaligen Wohnungszählung einige Feststellungen zu Hilfe, die es ermöglichen, den Wohnungsfehlbedarf rechnerisch annähernd zu ermitteln. Von den damals gezählten 42 815 Wohnparteien überhaupt waren 28 014 Mehrpersonenhaushalte und 14 801 Einpersonenhaushalte. Die Mehrzahl der Einpersonenhaushalte waren Untermieter (10 317) und 4 484 Inhaber einer selbständigen Wohnung. Faßt man die Mehrpersonenhaushalte mit den wohnungsberechtigten Einpersonenhaushalten zusammen ($28\,014 + 4\,484 = 32\,498$) und stellt dieser Zahl den Bestand an Wohnungen mit 25 686 Einheiten gegenüber, so ergibt sich ein Defizit von 6 812 Wohnungen, wobei davon ausgegangen wird, daß der dringendste Wohnungsbedarf vornehmlich bei den bisher unversorgt gebliebenen Mehrpersonenhaushalten gedeckt werden muß und außerdem im Hinblick auf die den Status 1950 besonders kennzeichnenden Notstände, nämlich die vielfache Haushaltshäufung in einer Wohnung, einen Verzicht auf die weitere Mitverwendung von Notwohnungen nicht erlaubt. Zu einem ähnlichen Resultat für 1950 kommt man bei einer Untersuchung der Wohnparteien nach der Art der Kochgelegenheit. Dabei wurden als Mitbenutzer einer Normalküche und einer im Bauplan vorgesehenen und ausgebauten Kochnische 5 700 Wohnparteien ermittelt, denen noch die Kochgelegenheiten in Notwohnungen (1120) hinzu zu rechnen sind; daraus ergibt sich ein Fehlbedarf von 6 820 Wohnungen. Aber wie bereits erwähnt, ist im Gegensatz zu früheren Wohnungszählungen bei der Erhebung 1950 die gleichzeitige Feststellung der Wohnungssuchenden versäumt worden, offenbar wegen der ohnehin bedauerlichen Überlastung des gesamten Zählungswerkes. Zur exakten Ermittlung des Fehlbedarfs jedoch kam auf eine Befragung der wohnungsberechtigten Haushalte nicht verzichtet werden, weil die rein rechnerische Feststellung nur den objektiven Bedarf ohne Kontrolle der subjektiven Bedürfnisse des Haushaltes ersehen läßt.

Auch bei der letzten Wohnungszählung 1956 war im Rahmen der Totalerhebung kein genaues Bild über die tatsächliche Wohnungsnot zu gewinnen, was den Freiburger Stadtrat veranlaßt hat, eine Sonderbefragung über die Wohnverhältnisse der Haushalte und Familien durchzuführen, um eindeutige Unterlagen über das tatsächliche Defizit an Wohnungen zu erhalten. Unter Mitverwendung der dabei gewonnenen Resultate kann vorweg schon die Wohnungslage im September 1956 gekennzeichnet werden. Am Stichtag dieser Zählung waren vorhanden:

Zur Wohnversorgung anstehende Mehrpersonenhaushalte	34 091
dazu Einpersonenhaushalte	
a) die bereits eine selbständige Wohnung besitzen	4 870
b) die eine selbständige Wohnung anstreben (Notbedarf = 11,6 % der Einp.H. ohne eigene Wohnung)	<u>1 301</u>
Wohnungsberechtigte Haushalte und Familien insges.	40 262
Vorhandene Normalwohnungen insgesamt	<u>34 055</u>
Wohnungsdefizit (rechnerische Ermittlung)	6 207

Im Vergleich zu 1950 ist demnach ein leichter Rückgang des Fehlbedarfs an Wohnungen eingetreten und zwar von rd. 6 800 auf 6 200, dies sind rd. 10 Prozent.

In diesem sechs Jahr umfassenden Zeitraum sind einige bemerkenswerte Änderungen eingetreten, die das Wohnungswesen in unserer Stadt entscheidend beeinflußt haben. Die Gesamtzahl der Wohnungen ist um 9 728 (= + 37,87 %), die der Wohnräume (ohne Küchen und gewerblich benutzten Räume) um 24 439 (= + 33,09 %) heraufgegangen; gleichzeitig hat sich die Einwohnerzahl (ohne Anstaltsinsassen) um 19 020 (= + 17,97 %) und die Zahl der wohnungsberechtigten Haushalte und Familien um 7 764 (= + 23,89 %) erhöht. Es sind also fast zweitausend Wohnungen mehr als Haushalte seit 1950 hinzugekommen. Daher ist das schon vor sechs Jahren bestehende Defizit etwas abgebaut worden; aber dieser Abbau ist doch verhältnismäßig unbedeutend gegenüber dem verstärkten Zugang von Wohnungsberechtigten. Die Erklärung dafür ergibt sich aus dem Verhältnis von Normal- und Notwohnungen, auf die an anderer Stelle noch näher einzugehen ist. Tatsächlich sind rd. zweitausend Wohnungseinheiten mehr gewonnen worden als zur Deckung des Defizits von 1950 notwendig gewesen wäre. Aber diese Bauleistung reichte nicht aus, um außer dem Fehlbedarf von damals auch die neu hinzugekommenen wohnungsberechtigten Haushaltungen zu versorgen und zugleich Ersatz für rd. 1360 Notwohnungen zu beschaffen.

Dieser kurze Rückblick auf ein halbes Jahrhundert Freiburger Wohnungsstatistik gestattet noch einige andere interessante Vergleiche. Die mit Wohnungen oder Wohnraum zu versorgende Bevölkerung ist seit 1900 auf das zweiundeinviertelfache (224), die Haushalte und Familien (ohne Anstalten) auf das dreiundeinviertelfache (325) heraufgegangen; bei den Normalwohnungen dagegen bleibt die Zunahme (269) wesentlich hinter dem Anstieg der Haushalte (325) zurück. Ganz und garnicht kann der Wohnraumbestand mit den veränderten Erfordernissen Schritt halten. Zwar sind hier lediglich die Wohn- und Schlafzimmer ohne die Küchen und ohne die gewerblichen Zwecken dienenden Räume nachgewiesen; sie haben sich 1956 im Vergleich zu 1950 noch nicht einmal verdoppelt (196). So herrscht in Freiburg nicht nur eine Wohnungsnot, sondern auch ein empfindlicher Wohnraummangel. Man mag dagegen einwenden, daß ja auch die Personenzahl

der Familien und Haushalte seit 1900 wesentlich zurückgegangen ist, was teils auf die Geburtenbeschränkung, teils auch auf den Abgang an Dienstpersonal zurückzuführen ist. Kamen im Durchschnitt auf eine Wohnung vor dem ersten Weltkrieg rund vier Wohnräume, so waren es 1927 noch 3,75 und nach dem letzten Krieg ist die Wohnraumzahl auf 2,87 und 1956 auf 2,77 gesunken. Auch die Bewohnerzahl je Wohnung hat abgenommen. Aber selbst 1950 waren es noch durchschnittlich 4,12 bei einem bereits auf 2,87 reduzierten Raumbestand je Wohnung; inzwischen ist die Belegungsdichte der Wohnungen auf 3,52 gefallen und mit ihr auch die durchschnittliche Raumzahl. Häufig findet man derartige Angaben in der Umrechnung auf den Gesamtbestand der in Wohnungen vorhandenen Räume, also einschl. der Küchen oder Notküchen und der zweckentfremdeten Räume, wie Warte- und Ordinationszimmer bei Ärzten, Büro- und Besprechungsräume bei Rechtsanwälten, Steuer- oder Wirtschaftsberatern, Arbeits- oder Lagerräume innerhalb von Wohnungen usw. Auf solche Weise würde die Wohnraumfrage zu Unrecht beschönigt werden. Die Gesamtzahl der in Normal- und Notwohnungen gezählten Räume betrug 1956 zusammen 143 783 und in den Normalwohnungen ^{allein} 140 165; auf die mit Wohnraum zu versorgende Bevölkerung (124 811) umgerechnet stünden danach mehr Räume als Personen zur Verfügung und von einer Wohnraumnot konnte demnach nicht die Rede sein. Wir wollen gerne einräumen, daß in manchen Gebieten Deutschlands die sogenannte Wohnküche zum festen Bestandteil des Wohnungswesens geworden ist; in Süddeutschland aber gilt die Küche vorwiegend als Zweckraum und nicht als Wohn- oder Schlafzimmer. Darum erscheint es wenig sinnvoll, die Belegungsdichte nach dem gesamten Raumbestand zu berechnen; wir benützen daher für diesen Zweck den Bestand von Normalräumen, also Zimmer mit 6 und mehr qm Fläche, ohne Küchen und ohne gewerblich benutzte Räume. Als dann zeigt die vergleichende Übersicht, daß die durchschnittliche Wohnraumbelegung - sie betrug z. B. je Wohnraum 1900 = 1,11 Bewohner - bis zur Reichszählung 1927 mit 1,08 durchaus gesund und die Versorgung recht befriedigend war. Im Jahre 1950 aber fehlten nicht nur einige tausend Wohnungen; der Wohnraumbestand war effektiv kleiner als 1927 und die Belegungsdichte so stark erhöht, daß auf einen Wohnraum im Durchschnitt 1,4 Personen treffen. Diese Beengung hatte wohl verschiedene Ursachen; einmal brachte der Wohnungszugang durch vielfach erfolgte Teilung vorhandener Wohnungen keine wesentliche Wohnraummehrung, zum anderen waren die neugebauten Wohnungen wesentlich kleiner als die Altwohnungen aus der Bauzeit vor 1914. Das häufige Zusammenleben mehrerer Wohnparteien in einer Wohnung führte daher zu einer erheblichen Verdichtung in der Belegung der Räume und der steigende Bedarf der Besetzung an Wohnungen und Wohnräumen schmälerte weiter die Unterbringung der einheimischen Bevölkerung. Die Aussichtslosigkeit, mit einer Vielzahl von Kleinstwohnungen aus der Wohnungsmisere herauszukommen, gab erst später Veranlassung, wieder mittelgroße Wohnungen mit drei und vier Räumen zu erstellen und damit stieg-

auch langsam der Wohnraumbestand wieder an mit dem Ergebnis, daß 1956 die Personenbelegung der Wohnräume von 1,43 auf 1,26 abnahm. Damit aber ist man in Freiburg noch lange nicht einer Lösung der Wohnraumnot näher gekommen, wie ein Vergleich mit 1927 oder mit den Zählungsergebnissen aus den Jahren vor dem ersten Weltkrieg ersehen läßt. Damals nämlich war zwar in den kleinen und mittelgroßen Wohnungen die Belegung häufig überdurchschnittlich stark, aber es gab in Freiburg sehr viele große Wohnungen mit sechs und mehr Wohnräumen, die den Durchschnitt günstig beeinflußten. Ihre Zahl ist inzwischen durch Teilung der Wohnungen und auch durch Zweckentfremdung stark zusammengeschrumpft und Neubauten dieser Art sind schon aus Kostengründen zur Seltenheit geworden. In Freiburg jedoch ist das Wohnraumproblem nicht minder wichtig wie die Wohnungsfrage, weil eine Schul- und Universitätsstadt für die Unterbringung von einigen Tausend Studenten und Fachschülern stets eine erhebliche Zahl frei zu vermietender Zimmer benötigt.

Freiburger Wohnverhältnisse seit der Jahrhundertwende

Jahr	Einw. oh. Insassen u. Personal der Anstalten	Haushalte u. Familien oh. Anstalten	Wohnungen	Wohnräume oh. Küchen u. oh. gewerbl. benutzte Räume
1900	55597	12369	12653	50007
1905	67748	15150	15329	59213
1910	75123	17157	17462	67508
1927	86471	22960	21296	80035
1950	105791	32498 1) (42815) 2)	24566 3) (25686) 4)	73845
1956	124811	40262 1) (50178) 2)	34055 3) (35414) 4)	98284

Meßzahlen 1900 = 100

1905	121	120	121	116
1910	135	140	138	130
1927	155	187	168	154
1950	190	262 (349)	194 (203)	147
1956	224	325 (409)	269 (279)	196

Jahr	Auf eine Wohnung kommen		Auf einen Wohnraum kommen		Wohnungsüberschuß (+) oder Fehlbedarf (-) ⁵⁾
	Wohnräume oh. Küchen u. gewerbl. Räume	Bewohner	Wohnraum kommen	Bewohner	
1900	3,95	4,39	1,11		+ 284
1905	3,85	4,42	1,14		+ 179
1910	4,14	4,80	1,11		+ 305
1927	3,75	4,06	1,08		-1664
1950	2,87	4,12 ⁴⁾	1,43		-7932 ⁶⁾ (-6812) ⁷⁾
1956	2,77	3,52 ⁴⁾	1,26		-6207

1) wohnungsberechtigte Haushalte und Familien - 2) Haushalte und Familien überhaupt - 3) Normalwohnungen - 4) Normal- und Notwohnungen insgesamt - 5) Differenz zwischen wohnungsberechtigte Haushalte (einschl. Familien) und Wohnungsbestand - 6) nur Normalwohnungen - 7) Normal- und Notwohnungen insgesamt.

II. Der Wohnungsbedarf einer Stadt

Der Begriff des objektiven und des subjektiven Bedarfs

Die rechnerische Feststellung eines Defizits oder eines Überschusses an Wohnungen, wie sie vorausgehend seit der Jahrhundertwende dargelegt wurde, knüpft an die Gegenüberstellung von Bestandszahlen einerseits der vorhandenen Haushaltungen und deren Personen, andererseits der vorhandenen Wohnungen und Wohnräume an; durch Saldierung dieser Bestandszahlen ergibt sich ein Überbestand, wenn mehr Wohnungen als Haushaltungen oder mehr Wohnräume als Personen vorhanden sind; umgekehrt liegt ein Fehlbestand an Wohnungen vor, wenn die Personenzahl die Raumzahl oder wenn die Familien- oder Haushaltungszahl die der Wohnungseinheiten übersteigt. Der Aussagewert der durch einfache Saldierung gewonnenen Angaben ist wesentlich davon abhängig, ob die Bestandszahlen vor ihrer Gegenüberstellung die erforderliche Bereinigung erfahren haben. Dazu sei andeutungsweise erwähnt, daß weder alle Haushaltungen und Einwohner einer Stadt Anspruch auf eine selbständige Wohnung haben, noch alle Wohnungen und vorhandenen Räume einer wohnwürdigen Unterbringung entsprechen. Auf der einen Seite sind von der Berechnung alle diejenigen Personen auszuschließen, die in Alters-, Jugend-, Erholungsheimen, Waisenhäusern, Blinden-, Krüppel-, Siechenanstalten, Internaten, Klöstern usw. untergebracht sind, ferner auch solche Personen, die alleinstehend in Untermiete wohnen und an einer eigenen Wohnung nicht interessiert sind. Andererseits sind auch nicht alle Wohnungen sowie die darin befindlichen Räume schlechthin für die Unterbringung geeignet, wie z. B. Notwohnungen ohne Küchen, ohne Abschluß, ebenso solche in abbruchreifen Gebäuden, ferner Räume unter 6 qm Fläche sowie zweckentfremdete Räume. Unter Berücksichtigung dieser Umstände gewinnt man aus der Gegenüberstellung der bereinigten Bestandszahlen den errechneten objektiven Bedarf an Wohnungen, der annäherungsweise die effektive Größe des Defizits erkennen läßt.

Die am 25. September 1956 durchgeführte Bundesamtliche Wohnungszählung (Totalerhebung) hat außer den Wohnungen und Räumen auch die Haushaltungen und deren Personen erfragt; sie ermöglicht daher auf örtlicher Grundlage die Feststellung des objektiven Bedarfs, also eine Zahlengröße, die angibt, um wieviel Einheiten die gezählten Wohnungen hinter den gezählten Haushaltungen zurückbleiben. Abgesehen von der Problematik eines solchen Zahlenausdrucks auf die noch einzugehen ist, besagt diese Feststellung nichts näheres über den Wohnungsbedarf nach der unterschiedlichen Größe der Haushaltungen, nach der Kaufkraft der Mieter, nach der Ausstattung der Wohnungen und ihrer Lage; kurz es entfallen alle subjektiven Momente der Bedarfsermittlung, auf die weder aus soziologischen noch aus finanzwirtschaftlichen Gründen verzichtet werden kann. Bei der Planung der bundesamtlichen Zählung war zur Ergänzung der To-

alerhebung eine erweiterte Befragung jeder zehnten Haushaltung und außerdem eine Interviewererhebung jeder hundertsten Haushaltung vorgesehen; auf die Freiburger Verhältnisse bezogen würden bei rund 50 000 Haushaltungen nur von 500 nähere Auskünfte über das brennendste Problem der Gegenwart, den Wohnungsmangel, zu erhalten sein. Es war von vornherein klar, daß von einer so geringfügigen Repräsentation keine brauchbaren Resultate über die örtliche Wohnungslage zu erwarten waren; nur eine Befragung aller Haushaltungen nach ihren Wohnungsbedürfnissen hätte die notwendigen Aufschlüsse bringen können, die nach der allgemeinen Zählung versagt blieben. Da aber bereits von anderer Stelle Zahlen über den Freiburger Wohnungsbedarf bekannt gegeben wurden, ist es unerlässlich, sich zunächst mit den Elementen der rechnerischen Ermittlung des objektiven Bedarfs zu befassen.

Die Einwohnerschaft

Mit der Feststellung der Wohnungen und Wohnräume im September 1956 wurde auch die Einwohnerschaft der Gemeinden ermittelt; sie erbrachte für Freiburg eine zunächst unbereinigte Gesamtauszählung von 131 221 Personen, von denen 460 Personen als nicht zur Bevölkerung gehörend abzusetzen waren. Die endgültige Einwohnerschaft am Zählungstichtag wurde mit 130 761 festgestellt. Dieses Auszählungsergebnis liegt sehr nahe bei der seit der Volkszählung 1950 fortgeschriebenen Einwohnerzahl vom 30. September 1956 mit 130 475 Personen; die Abweichung beträgt mit 286 nur etwa 0,2 %. Für alle Berechnungen auf dem Gebiet des Wohnungswesens wie auch zur Feststellung anderer kommunaler und wirtschaftlicher Tatbestände ist die Kenntnis des Einwohnerstandes unerlässlich. Dabei genügt es nicht, die Orientierung auf die Gesamtzahl der Einwohner zu beschränken, es muß vielmehr unterschieden werden, welche Bewohner einer Stadt oder Gemeinde Anspruch auf eine selbständige Wohnung oder lediglich auf einen Wohnraum haben. Aus der Relation zwischen Wohnberechtigter Bevölkerung und dem Wohnraumbestand ergeben sich wichtige Schlüsse auf die Wohndichte, woraus wiederum hervorgeht, wie groß der Wohnraumbedarf annähernd sein wird. Freiburg nimmt als Hoch- und Fachschulstadt anderen Gemeinden gegenüber eine Sonderstellung ein, weil die zum Studium an der Universität oder zur schulischen Ausbildung an der Musikhochschule, an den pädagogischen Akademien, an der Finanz- oder Postschule, an den Seminarien der staatlichen und caritativen Wohlfahrtspflege-, Fürsorge-, Krankenpflege- und an sonstigen Fachinstituten weilenden Studierenden und Schüler, zum geringeren Teil auch Berufstätigen in der Stadt Wohnraum beanspruchen. Diese Personen begründen in der Gemeinde ihrer schulischen Ausbildung oder beruflichen Tätigkeit neben ihrem Hauptwohnsitz in Freiburg einen II. Wohnsitz. Der Personenkreis mit doppeltem Wohnsitz umschließt stets rund 8000 bis 10 000 Menschen und seine Eigentümlichkeit besteht darin, daß die ihm angehörenden oft von einem Studiensemester zum anderen den Aufenthalt wechseln, manchmal auch auf einige Semester oder Schuljahre mit Ferienunterbrechung am Schul-

oder Ausbildungsort verweilen. Entgegen der früheren, nach Landesrecht geltenden Vorschrift in der Meldeordnung, wonach jeder Deutsche nur einen Wohnsitz haben kann und bei jedem Wegzug auf längere Frist sich polizeilich abzumelden hat, erfolgt hier ohne Abmeldung am Heimatort eine Anmeldung am zweiten Wohnsitz und die Heimatgemeinde erhält von dem befristeten Wegzug keine Kenntnis. Verläßt ein Studierender die Universität, ein Erwerbstätiger seinen Berufsort, um an einem anderen Ort erneut einen Doppelwohnsitz zu begründen, so bleiben diese Personen trotzdem in ihrer Heimatgemeinde mit Hauptwohnsitz gemeldet, auch wenn diese nach dem derzeitigen Meldeverfahren von der neuerlichen Änderung des Aufenthalts nichts erfährt. Die Meldung am Hauptwohnsitz aber muß schon deswegen bestehen bleiben, weil der Betreffende nur an diesem Ort wahlberechtigt ist und ebenda als Berufstätiger seine Lohnsteuerkarte - auch als Werkstudent - erhält. Dadurch aber entsteht in der örtlichen Fortschreibung ein heilloser Wirrwarr, der nur durch Wiederherstellung der ursprünglichen Meldeordnung behoben werden kann, wonach jede Person im Bundes- (früher Reichs) gebiet nur einen Wohnsitz haben kann. Nach den Richtlinien 1955 zur Fortschreibung der Bevölkerung werden ledige Personen dem Ort ihrer Berufsausbildung, hingegen verheiratete Personen mit Doppelwohnsitz dem Wohnort ihrer Familie zugeschrieben. Durch Verordnung vom Januar 1957 - sie gilt für die Landesämter und niemals für die Gemeinden - ist die Bestimmung dahin geändert worden, daß verheiratete Personen mit einem Doppelwohnsitz im Lande Baden-Württemberg - wie bisher - dem Wohnsitz ihrer Familie zugeordnet bleiben, hingegen bei Begründung eines Doppelwohnsitzes außerhalb des Landes dem neuen Wohnsitz angehören und in ihrer Heimatgemeinde von der Bevölkerung abgesetzt werden. Da diese Bestimmung bereits für die Behandlung der Haushaltslisten zur Wohnungszählung Anwendung fand, hat diese Änderung zu der wahrhaft grotesken Situation geführt, daß z. B. ein von seiner Freiburger Firma nach Eßlingen beordeter Monteur nach wie vor seiner Heimatgemeinde zugeordnet bleibt, während sein nach Dortmund beordeter Kollege zur Dortmunder Bevölkerung zugerechnet wird, obwohl beide ihre Familien in Freiburg haben, ebenda ihre Lohnsteuerkarten erhalten, ferner wahlberechtigt sind, ihre Kinder zur Schule schicken und obwohl beide nach Erledigung ihrer dienstlichen Aufträge wieder hierher zurückkehren. Was, wird man sich fragen, rechtfertigt eine so unterschiedliche Behandlung von Gemeindebürgern ?

Eine weitere Erschwerung bei der Fortschreibung ergibt sich aus der nur mangelhaft beachteten Pflicht der Doppelwohnsitzler, bei Aufgabe des zweiten Wohnortes sich abzumelden; unterbleibt diese Abmeldung, dann erfolgt durch die Landesstellen auch keine Rückschreibung an den Hauptwohnsitz. Daraus geht deutlich hervor, wie problematisch das Fortschreibungsverfahren auf Landesebene sich auswirkt, gleichzeitig aber auch wie dringend notwendig eine baldige Revision des Meldewesens geworden ist mit dem Ziel, die vor 1938 geltende Ordnung wieder herzustellen. Unter solchen Umständen können die Städte und Gemeinden auf eine eigene Fortschreibung ihrer Bevölkerung nicht verzichten und sie sind veran-

laßt, ihre Einwohnerzahl nach dem Gesichtspunkt eines Haupt- oder zweiten Wohnsitzes zu trennen, um in jedem Falle den Erfordernissen des Wahlrechts zu genügen, da bei Bundes- und Gemeindewahlen nur Personen mit Hauptwohnsitz die Wahlbeteiligung zusteht.

Im Hinblick auf den Wohnungs- bzw. Wohnraumbedarf kommt dieser Trennung im kommunalen Bereich besondere Bedeutung zu. In Verbindung mit dem Altersaufbau der Personen mit Hauptwohnsitz spielt die Frage des gegenwärtigen und des zukünftigen Bestandes an Familienhaushalten eine wesentliche Rolle, während die meist aus Einzelpersonen bestehende Gruppe der Doppelwohnsitzler (vorwiegend Studenten und Schüler) hauptsächlich als Untermieter von Wohnraum (ohne Küche) in Betracht kommen. Zur Unterbringung der auswärtigen Studenten und Schüler müßten genügend Zimmer zur Verfügung stehen. Dafür kommen vorwiegend Wohnungen mit einer größeren Zimmerzahl in Betracht, die nicht restlos für die Belegung des Hauptmieters benötigt werden, mithin Räume zur Untervermietung frei haben. Solange die Freiburger Universität eine Frequenz zwischen 2000 und 3000 Studierenden aufwies, bereitete die Unterbringung kaum Schwierigkeiten. Das änderte sich mit der Zunahme der Zahl der Immatrikulierten, die schon im Sommersemester 1957 über 7000 aufwies und im Sommersemester 1958 bereits 8000 überschritten hatte; gleichzeitig ist auch die Zahl der auswärtigen Schüler an den sonstigen Freiburger Hoch- und Fachschulen ständig heraufgegangen und damit auch der Raumbedarf für Untermietverhältnisse. Nun war früher in Freiburg der Bestand an Wohnungen mit hoher Zimmerzahl recht beträchtlich und damit auch die Möglichkeit zur Bereitstellung von Zimmern unbedenklich. Darin ist inzwischen ein entscheidender Wandel eingetreten; mit der Steigerung der Baukosten wird auch die Neigung zur Beschränkung der Zimmerzahl für den eigenen Bedarf spürbar; infolge der gesteigerten Mietpreise hat das Interesse an größeren Wohnungen stark nachgelassen. Dieser Wille zur Kleinhaltung von Wohnungen für den ausschließlichen Eigenbedarf wird aus der nachstehenden Übersicht offenkundig, die zeigt, wie seit rund fünf Jahrzehnten der Bestand von Großwohnungen mit fünf und mehr Räumen immer mehr zusammengeschrumpft ist.

Jahr	Wohnungen insgesamt	dav. Wohnungen mit Räumen in vH		
		1 - 2	3 - 4	5 u. mehr
1910	17185	31,8	39,2	29,0
1927	21296	29,3	54,8	15,9
1950	24566	35,7	51,4	12,9
1956	34055	39,3	50,7	10,0

Außer der Tatsache, daß Fünf- und Mehrraumwohnungen von fast drei auf ein Zehntel abgenommen haben, ist auch der Schwund bei mittelgroßen Wohnungen mit drei und vier Räumen nicht zu übersehen, also bei einem Wohnungstyp, der normalerweise die

Grundlage des Familienaufbaus darstellt. Unter solchen Umständen ist es nicht mehr verwunderlich, wenn die Versorgung der Einzelpersonen mit Wohnraum, der Studenten und Schüler ebenso wie der Berufstätigen, von Jahr zu Jahr größeren Schwierigkeiten begegnet. Wirtschaftlich wirkt sich das Fehlen von Zimmern für die Stadt sehr nachteilig aus, weil ein ständig wachsender Anteil auswärtiger Studierender gezwungen ist, in den Nachbargemeinden Unterkunft zu suchen. Noch in anderer Weise beeinflusst die Einwohnerzahl das Wohnungswesen, nämlich in ihrer Zusammensetzung als Familien- und Haushaltungen zu Wohn- und Lebensgemeinschaften.

Die Haushaltungen

Bereits in dem einführenden historischen Rückblick auf die Freiburger Wohnverhältnisse wurde darauf hingewiesen, daß nur solche Einwohner in die Bedarfsberechnung einzubeziehen sind, die nicht in Heimen, Klöstern, Internaten und sonstigen Anstalten eine dauernde Unterkunft gefunden haben. Darum sind die Anstaltshaushalte mit wohnversorgten Personen von allen übrigen Haushalten zu trennen.

Arten der Haushalte	Haushalte		Personen	
	1950	1956	1950	1956
Haushalte insgesamt	42929	50315	109717	130761
darunter				
Anstaltshaushalte	114	137	3926	5950
Haushalte ohne Anstalten	42815	50178	105791	124811

Von der Gesamt-Einwohnerschaft 1956 mit 130 761 Personen waren demnach fast 6000 in Anstaltshaushaltungen untergebracht; es verbleiben noch 124 811 Personen, die auf Wohnungen bzw. Wohnräume angewiesen sind. Seit 1950 haben die in Anstalten und Heimen untergekommenen Personen um über die Hälfte zugenommen. Immer mehr zeigt sich das Bedürfnis, für die in die höheren Altersschichten eintretenden geburtenstarken Jahrgänge aus der Zeit vor dem ersten Weltkrieg, Alters- und Versorgungsheime einzurichten, um deren Unterkunft für den Lebensabend zu sichern; in gewisser Beziehung wird der Wohnungsmarkt durch solche Einrichtungen entlastet und man wird auch daran zu denken haben, daß mit der Verlängerung der Lebensdauer die Vorsorge für die Heimunterbringung zur unabänderlichen Notwendigkeit für viele geworden ist auf die Zeit, da sie nicht mehr in der Lage sind, einen eigenen Haushalt zu führen. In diesem Zusammenhang wird auch die Frage aufgeworfen, ob die Errichtung solcher Heime, deren Zahl in Freiburg inzwischen auf 15 mit einem Bestand von rund 1140 Betten sich erhöht hat, auf die Dauer wirtschaftlich gerechtfertigt erscheint. Es besteht kein Zweifel, daß die Nachfrage nach Betten in Altersheimen das Angebot bei weitem übersteigt und noch weiter wachsen wird, zumal die geburtenstarken Jahrgänge aus der Zeit vor dem

ersten Weltkrieg in naher Zukunft in das Greisenalter hinüberwechseln werden. Dabei handelt es sich um etwa 23 Geburtsjahrgänge, die eine dichte Besetzung aufweisen. Hinzu kommt ferner die ständige Nachfrage von auswärtigen älteren Personen, die in ihrem Heimatort keine gleichartigen Heime vorfinden und deshalb in unsere Stadt übersiedeln wollen; schon jetzt ist ein erheblicher Teil der Plätze in den hiesigen Heimen mit ortsfremden und erst in jüngster Zeit zugezogenen Personen belegt. Da die Altersschichtung außerhalb Freiburgs ein ähnliches Bild wie im Stadtgebiet aufweist und auch von dort ein wachsender Zustrom zu erwarten ist, wobei die inzwischen in Kraft gesetzte Rentenreform die beobachtete Bewegung weiter begünstigen wird, kann auch fortan mit einer starken Nachfrage nach Heimunterkünften gerechnet werden.

Sind nun die Insassen dieser Heime und Anstalten von der Gesamtbevölkerung in Abzug gebracht, so verbleibt die Einwohnerschaft, für die Wohnraum beansprucht wird; sie ist 1950 mit 105 791 und 1956 mit 124 811 Personen festgestellt worden. Von den Haushaltungen ohne Anstalten her gesehen wird jedoch nicht für jeden Haushalt zugleich eine Wohnung benötigt. Das ergibt sich schon aus der Struktur der Haushalte (ohne Anstalten), wie die nachstehende Aufschlüsselung nach der Personenzahl zeigt:

Haushalte nach Personen	1950	1956	Zugang
Haushalter ohne Anstalten	42815	50178	7363
darunter			
Eiipersonenhaushalte	14801	16087	1286
Mehrpersonenhaushalte	28014	34091	6077
und zwar			
mit 2 Personen	10281	12802	2521
" 3 "	8188	9728	1540
" 4 "	5313	6623	1310
" 5 und mehr Pers.	4232	4938	706

Ohne auf die Begriffsbestimmung des Haushalts als Objekt einer Zählung nochmals einzugehen, sind hier die Zählresultate der Nachkriegsjahre 1950 und 1956 als vergleichbare Bezugsgrößen gegenübergestellt und es wird unterschieden zwischen Eiipersonen- und Mehrpersonenhaushalte. Während bei den Familien mit zwei und mehr Personen der Bedarf einer Wohnung fraglos gegeben ist, trifft das für die Haushalte mit einer Person nicht in gleicher Weise zu. Hier aber ist die Crux aller Bedarfsberechnungen und zwar sowohl für interimistische Feststellungen zwischen zwei Wohnungszählungen wie auch für die Bedarfsberechnung nach der Totalerhebung 1956; es muß nämlich einwandfrei geklärt werden, wieviel Eiipersonenhaushalte nur Wohnraum (also Wohn- oder Schlafzimmer) und wieviele eine komplette Wohnung mit Küche beanspruchen. So schlicht und einfach wie auch einleuchtend dieses Erfordernis für die Berechnung ist, so schwierig ist die rechnerische Bestimmung dieser Bedarfsgröße. Vielseitige Unter-

suchungen kommunalstatistischer Ämter, Landesstellen und ^{Wirtschafts-}wirtschaftlicher Forschungsinstitute, zu einer brauchbaren Berechnungsgrundlage zu gelangen, sind bislang ohne Erfolg geblieben. Im Streit der Methoden, einen wirklichkeitsnahen Anteil der Wohnungsbedarfsträger aus der Masse der Einpersonenhaushalte zu finden, wird der Auslesesatz bald mit 10 Prozent bald mit 33 Prozent und wiederum von anderen auch mit 50 Prozent angenommen; dazwischen liegen zahlreiche Varianten, die zwar viele Berechnungsmöglichkeiten offen lassen, von denen aber keine einen Anspruch auf Allgemeingültigkeit erheben kann. Die Schwierigkeit besteht darin, aus einer Vielzahl von Haushalten mit nur einer Person diejenigen zu ermitteln, die ihre eigene Hauswirtschaft bereits führen und ebenso diejenigen, die dasselbe Ziel anstreben, ohne bisher in den Genuß einer selbständigen Wohnung gekommen zu sein. Es war nach der Struktur der Zählung 1956 (Haushaltungsliste) von vornherein klar, daß die Totalerhebung auf diese Frage keine befriedigende Antwort geben kann und dies war mitbestimmend, neben der Totalerhebung eine Zusatzbefragung durchzuführen um endlich Gewißheit über den wirklichen Bedarf an Wohnungen zu erhalten.

In Freiburg spielt die Zahl der Einpersonenhaushalte eine besonders bedeutsame Rolle wegen des ständig sich mehrenden Zustroms von auswärtigen Studenten und Schülern. Wenn nun die Erhebung in die Zeit der Semesterferien fällt und diese Studierenden in Ferien oder in der Werkarbeit sind, ohne sich abgemeldet zu haben, ist der Tatbestand der Zugehörigkeit zur hiesigen Bevölkerung gegeben. Während in den Jahren vor dem ersten Weltkrieg die großen Zählungen stets Anfang Dezember, in der Zeit zwischen den beiden Weltkriegen in den Monaten Mai oder Juni stattfanden, hat man die Zählungen von 1950 und 1956 jeweils in den September verlegt, da sowohl die Hochschulen wie auch die höheren Lehranstalten, die Elementar- und Fachschulen Ferien haben und die Eltern mit ihren Kindern den Urlaub außerhalb des Wohnortes verbringen. Nicht nur die Organisation des Zählapparates, auch die Beschaffung ordnungsmäßig ausgefüllter Erhebungspapiere muß unter solchen Umständen empfindlich leiden. So ist es zu erklären, daß bei den Zählungen der Nachkriegsjahre ein Teil der eintragungspflichtigen Personen als "Erholungssuchende" abwesend waren und nicht in die Haushaltungslisten aufgenommen wurden. Außerdem muß der Versuch, die Personen mit Doppelwohnsitz im Rahmen der Haushaltungsliste zu erfassen, nach eindeutigen Feststellungen unseres Amtes als gescheitert angesehen werden. Nur vier oder fünf Wochen nach dem Erhebungsstichtag wäre offen bar geworden, daß fast zweitausend Einpersonenhaushalte mehr vorhanden waren, als am Stichtag ausgewiesen wurden und dies ohne erneute Zuzugsregistrierung im Meldevorgang, weil die in den Haushaltungslisten fehlenden Personen bereits vorher gemeldet waren. Wohin es führen kann, wenn aus zeitbedingten Umständen Erfassungslücken in einer Zählung auftreten, soll an Hand der Freiburger Resultate kurz gezeigt werden. Bei der Erhebung 1950 wurden hier 14 801

Haushalte mit einer Person ermittelt und diese Feststellung ist damals mit besonderer Sorgfalt in einem Nachzählungsverfahren herausgebracht worden. Seit 1950 sind in unserer Stadt zahlreiche neue Fachschulen und Seminarien errichtet und verschiedene andere erheblich ausgebaut worden; vor allem aber hat sich die Zahl der Studierenden in den S. Semestern 1950 und 1956 an der Universität von 3884 auf 5758^{erhöht} und damit fast verdoppelt. Demnach ist auch der Bestand an Haushalten dieser Art 1956 auf 16 087 heraufgegangen. Wenn die Steigerung nicht über 1286 Personen hinausgegangen ist, so nur aus der schon erwähnten Tatsache, daß eben der Ferien wegen Anschreibungen in den Haushaltungslisten unterblieben sind. Es ist daher abwegig, wenn von anderer Stelle behauptet wird, der Bestand dieser Haushalte sei von 14801 auf 12 400 zurückgegangen. Mag im Augenblick an der Tatsache dieser Erfassungslücke nichts zu ändern sein, so wird sich bei der nächsten Zählung, die voraussichtlich im Mai 1961 stattfindet - also ähnlich wie vor dem Weltkrieg während des Sommersemesters - erweisen, daß die Einpersonenhaushalte nicht abnehmen sondern eine ständige Zunahme erfahren.

Die Wohnungen

In der eingangs gebrachten Gegenüberstellung sollte kurz die Wohnungslage von der Jahrhundertwende bis in die Gegenwart aufgezeigt werden. Es ist nun auch der Bestand an Wohnungen nach ihrer Verwendbarkeit als Unterkünfte für Familien zu untersuchen. Denn manches von dem, was heute notgedrungen als Unterkunft für Familien oder Einzelpersonen dient, ist nicht als wohnwürdig anzusprechen. In der vom Haushaltungsvorstand auszufüllenden Liste ist die Wohnung wie folgt umschrieben: Als Wohnung gilt in der Regel die Gesamtheit der Räume, die der baulichen Anlage nach zur Unterbringung eines Haushalts bestimmt ist und als Merkmale aufweist: a) eine bauplanmäßig vorgesehene Küche oder Kochnische b) einen eigenen Wohnungseingang, um unmittelbar vom Treppenhaus oder von einem Vorraum oder von außen die Wohnung zu betreten. Außer diesen beiden Merkmalen, nämlich eine voll ausgebaute Küche und ein eigener Wohnungsabschluß kommt noch hinzu, daß die Zimmer-, Wohn- und Schlafkammern eine Mindestfläche von 6 qm aufweisen. Wohnungen, die diese Voraussetzungen nicht erfüllen, gelten als Notwohnungen, ebenso die Unterkünfte außerhalb von Wohnungen. Und noch eine andere Gruppe von Unterkünften, die zahlenmäßig den Fehlbedarf beeinflussen, ist zu erwähnen, nämlich die Wohnungen in abbruchreifen Gebäuden. Man hat also bei der rechnerischen Ermittlung des Fehlbedarfs nicht nur die Differenz zwischen dem Gesamtbestand an Wohnungen und den wohnberechtigten Haushalten zu berücksichtigen, sondern auch die Art der Wohnungen nach ihrer Wohnwürdigkeit mit in Rechnung zu stellen. Dabei hat sich gegenüber der Zeit vor dem ersten Weltkrieg entscheidendes geändert. Bis dahin nämlich waren, wie nachgewiesen wurde, nicht nur genügend Wohnungen für zuziehende Familien und für den Austausch innerhalb der Stadt nach den jeweiligen Bedürfnissen der Interessenten vorhanden, sondern auch die Gebäudeeigentümer waren in der Lage, die Wohnungen

in ihren Häusern instandzuhalten und die Gebäude vor Schäden und Entwertung zu schützen. Wohl sind schon Anfang der achtziger Jahre Wohnungen gebaut worden, die von der Stadt gefördert wurden, um berechtigten Ansprüchen minderbemittelter Kreise zu einer familiengerechten, wohnwürdigen Unterkunft zu verhelfen. Mit der Gründung der städtischen Siedlungsgesellschaft während des ersten Weltkrieges ist auch der Schritt zum Regiebau der Stadt vollzogen worden. Der Wandel aber bahnte sich schon einige Jahre vorher an, denn um 1910 befand sich das gesamte Baugewerbe in einer äußerst schwierigen Lage, die noch durch den Ausbruch des ersten Weltkrieges und den zunehmenden Zerfall der Währung bis zur Einführung der Reichsmark verschärft wurde. Damit war der Wohnungsbau rund 15 Jahre im Rückstand geblieben und gleichzeitig ist auch die Zahl der abbruchreifen Gebäude mit Wohnungen heraufgegangen. Das dadurch entstandene Wohnungsdefizit trat größtmäßig erstmals bei der Reichswohnungszählung 1927 mit einem Fehlbedarf von 1664 Einheiten zutage. Zwar hat sich die Bautätigkeit in den kommenden Jahren erhöht, aber sie reichte nicht aus, um das Defizit abzubauen. Mit Beginn des zweiten Weltkrieges kam das Baugeschehen erneut zum Erliegen, der Zustand der Häuser verschlechterte sich abermals und erst nach der Währungsreform kam der Wohnungsbau wieder in Gang. Die Resultate der Wohnungszählung 1950 und 1956 bringen deshalb nicht nur den Gesamtbestand und die Gliederung der Wohnungen nach der Raumzahl, sie zeigen auch auf, wieviel Normal- und Notwohnungen sowie Unterkünfte außerhalb von Wohnungen vorhanden sind. Nach einer allgemein geltenden Regel werden auf die Bedarfsbefriedigung nur die Wohnungen angerechnet, die auch die oben genannten Merkmale, nämlich eine vollausgebaute Küche bzw. Kochnische, eigener Wohnungsabschluß und Wohn- und Schlafzimmer von mindestens 6 qm Fläche aufweisen; alle übrigen Kategorien gelten als Notwohnungen, die nicht in die Bedarfsberechnung einbezogen werden. So verbleiben von 35 411 Wohnungen im Gesamtbestand noch 34 055 Normalwohnungen, die allein bei der rechnerischen Feststellung des Wohnungsbedarfs in Ansatz zu bringen sind. Daneben wurden 1356 Notwohnungen und 139 Unterkünfte außerhalb von Wohnungen festgestellt.

	1950	1956	Veränderung
<u>Wohnungen</u> insgesamt	25686	35411	+ 9725
davon sind			
Normalwohnungen	24566	34055	+ 9489
Notwohnungen	1120	1356	+ 236
außerdem			
Unterkünfte außerhalb von Wohnungen	123	139	+ 16
darunter			
Normalunterkünfte	122	137	+ 15
Notunterkünfte	1	2	+ 1

Die Vergleichstabelle zeigt einen Gesamtzugang von 9725 Einheiten seit 1950. Es haben aber nicht nur die Normalwohnungen (+ 9489), sondern auch die Notwohnungen (+ 236) und die Unterkünfte außerhalb von Wohnungen einen Zugang erfahren. Sie deuten zwangsläufig auf die Notlösungen hin, die zur Wohnversorgung von Mehrfachhaushalten, von Flüchtlingsfamilien und sonstigen Wohnbedrängten erforderlich waren. Da die Bautätigkeit weit hinter dem Zuzug zurückgeblieben ist, sind Behelfsheime aus Baracken erstellt und durch Umbau und Teilung von Unterkünften mehr Heime gewonnen worden, die aber die Voraussetzung einer Normalwohnung nicht erfüllen. Solange der Bestand an Normaleinheiten zur Unterbringung aller wohnberechtigten Haushalte nicht ausreicht, kann auf die Verwendung auch unzulänglicher Unterkünfte nicht verzichtet werden. Die Mehrung der Notwohnungen seit 1950 ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, daß die Stadt einen Teil der Baracken des ehemaligen Landesdurchgangslagers (Idingerstraße 24 a) zur Unterbringung von zugewiesenen Flüchtlingen angekauft hat. Ferner befinden sich Notwohnungen u. a. in der Altstadt, Herdern, Oberwiehre, Unterwiehre, Mittelwiehre und Haslach. Es entspricht also nicht den Tatsachen, wenn von anderer Seite behauptet wird, der Bestand an Notwohnungen habe seit 1950 einen Rückgang erfahren.

Über den Wandel in der Raumzahlgliederung der Wohnungen wurde an anderer Stelle schon hervorgehoben, daß der Schrumpfungsprozeß bei denen mit fünf und mehr Räumen (ohne Küchen) und auch bei den als Normaltyp bevorzugten Drei- und Vierraumeinheiten die Situation am Wohnungsmarkt eher noch verschlechtert hat. Während 1910 noch fast 5000 Wohnungen fünf und mehr Zimmer (= 29 %) aufzuweisen hatten, waren es 1956 noch 3416 (= 10 %); wohl sind seit 1950 noch rund 250 Einheiten dieser Größenordnung hinzugekommen, aber die Baukostenerhöhung erlaubt ja nicht, solche familiengerechte Wohnungsgrößen für Kinderreiche in ausreichender Zahl zu erstellen. Daher sind auch in Freiburg die Fälle nicht selten, daß Familien aus Raumangel nicht zusammen wohnen können. Nicht weniger bedenklich als die retrograde Entwicklung bei Großwohnungen ist die relative Schwächung des Anteils der normaltypischen Einheiten mit drei und vier Räumen (ohne Küchen), also solcher Wohnungen, die von jeher für die normale Familienstruktur die wohnliche Grundlage abgegeben haben. Von der Gesamtmehrung seit 1950 mit 9489 Normalwohnungen entfallen noch nicht ganz die Hälfte auf die am häufigsten begehrte Größenreihe. Es soll jedoch eingeräumt werden, daß die Anschauung über die Wohnungsgrößen nicht einheitlich ist und z. B. im Norden Deutschlands unter einer Dreiraumwohnung eine andere Vorstellung vorherrscht als in unserem Gebiet. Während anderwärts mit dieser Größe zwei Zimmer und eine Küche verstanden wird, verbindet sich bei uns damit die Vorstellung von drei Zimmern, wobei die Küche als Zweckraum angesehen und nicht für Wohn- oder Schlafgelegenheit benutzt wird. Aus diesem Unterschied leitet sich nicht nur eine Erschwerung der Vergleichbarkeit der Zählungsergebnisse ab; auch in der Bau-

weise der Wohnungen treten gewisse Unterschiede zu tage. Wird nämlich wie vielerorts üblich, die Küche als "Wohnküche" verwendet, so ist sie natürlich anders in der Fläche und Ausstattung gestaltet, als wenn sie ausschließlich als Zweckraum für die Bereitung der Mahlzeiten verwendet wird. Seit altersher ist es im Freiburger Sprachgebrauch üblich, unter einer Dreizimmerwohnung eine solche mit drei Wohn-, bzw. Schlafräumen und dazu einer bauplanmäßig vorgesehenen Küche zu verstehen, während in einigen anderen Ländern sich damit die Vorstellung von zwei Zimmern und als dritter Raum die Küche verbindet. Da die letztere Form vielfach auch der Zählweise in der Statistik entspricht, ergibt sich häufig die Schwierigkeit, die Freiburger Zählresultate denen anderer Städte gegenüberzustellen. So ist heute kaum mehr festzustellen, ob die für 1910 und 1927 wiedergegebenen Zählresultate für einzelne Städte vergleichbar sind. Es ist nun, um die Freiburger Situation zu klären, nicht günstig, wenn rd. zwei Fünftel aller Normalwohnungen nur ein oder zwei Räume aufweisen, denn einmal deutet dies auf eine Überfüllung vieler Wohnungen hin, zum anderen fehlt es zahlreichen Haushalten, die eine größere Wohnung notwendig haben, an Ausweichmöglichkeiten. Die Bestätigung dafür liefern einige schon eingangs dargestellte Ermittlungen, die wir nochmals erwähnen. Auf eine Wohnung kommen:

Jahr	Wohnräume	Bewohner
1910	4,14	4,80
1927	3,75	4,06
1950	2,87	4,12
1956	2,77	3,52

Die Zahl der Wohnräume je Wohnung ist demnach ständig zurückgegangen, Auch die Zahl der Bewohner je Wohnung hat abgenommen, jedoch nicht in gleichem Umfang, wie die Wohnräume. Da es sich hier um Durchschnittszahlen handelt, ist jetzt schon unschwer zu erkennen, daß viele Wohnungen überbelegt sind und, wie noch gezeigt wird, die Wohnraumdichte anormal hoch ist.

Die Wohnräume

Wie unter den Wohnungen nicht alle den Erfordernissen einer normalen Wohnversorgung entsprechen, können auch die vorhandenen Räume nicht ausnahmslos als wohnwürdig erachtet werden. Der Gesamtbestand der Räume belauft sich 1956 auf 143 783; davon sind 140 165 in Normalwohnungen und 3618 in Notwohnungen gezählt worden. Scheidet man die 1356 Notwohnungen mit ihren 3618 Räumen aus der Betrachtung aus, so wären mit 140 165 Räumen in 34 055 Normalwohnungen genügend Unterkünfte für 124 811 zur Wohnversorgung anstehende Personen vorhanden. Aber dieser Raumbestand in Normalwohnungen ist ja nicht restlos für Wohn- und Schlafgelegenheit verfügbar; es befinden sich darunter zahlreiche Zweckräume, wie Küchen, Kochnischen, gewerblich genutzte und solche Kleiräume, die nicht mehr als Zimmer anzusprechen sind. Faßt man alle Küchen und

Kochnischen in Normalwohnungen mit insgesamt 34 640 Raumeinheiten zusammen, so verringert sich der Wohnraumbestand um ein Viertel (24,7 %). Daneben gibt es noch 2566 gewerblich benutzte Räume, die als Ordinations- und Sprechzimmer von Ärzten, als Büros von Rechtsanwälten, Steuerberatern und Wirtschaftsprüfern, als Arbeitsräume

Die Räume in Normal- und Notwohnungen

Räume	1956	1950	Veränderung
In Normal- und Notwohnungen insgesamt	143783	108804	+ 34979
dav. in Normalwohnungen	140165	105665	+ 34500
in Notwohnungen	3618	3139	+ 479
Küchen insgesamt	34033	24049	+ 9984
dav. in Normalwohnungen	33352	23889	+ 9463
in Notwohnungen	681	160	+ 521
Kochnischen insgesamt	1365	286	+ 1079
dav. in Normalwohnungen	1288	260	+ 1028
in Notwohnungen	77	26	+ 51
Zimmer mit 6 und mehr qm Fläche insges.	99476	75854	+ 23622
dav. in Normalwohnungen	98284	73845	+ 24439
je Wohnung	2,9	3,0	- 0,1
in Notwohnungen	1192	2009	- 817
je Wohnung	2,1	.	.
Zimmer mit weniger als 6 qm Fläche insg.	6343	6246	+ 97
dav. in Normalwohnungen	4675	5332	+ 657
in Notwohnungen	1668	914	+ 754
Gewerbl. benutzte Räume insgesamt	2566	2369	+ 197
dav. in Normalwohnungen	2566	2339	+ 227
in Notwohnungen	-	30	- 30
Badezimmer und -nischen insgesamt	16659	9117	+ 7542
dav. in Normalwohnungen	16405	.	.
in Notwohnungen	254	.	.

von Handwerkern, als Lager- oder Verkaufsräume Verwendung finden. Ferner gibt es häufig noch Kammern, Mansarden und sonstige Kleinräume mit weniger als 6 qm Fläche, die nicht als Wohn- oder Schlafräume sich eignen. Was nun als vollwertige Schlaf- und Wohnzimmer mit 6 und mehr qm Fläche übrig bleibt, sind 98 284 Räumlichkeiten, d. s. 75,9 % des gesamten Raumbestandes in Normalwohnungen. Diesen 98 284 Zimmern steht eine wohnungsberechtigte Einwohnerzahl von 124 811 Personen gegenüber; daraus errechnet sich bei einem regulären Bedarf von 1 Raum je Einwohner ein

Defizit von 26 527 Wohn- und Schlafzimmern. Geht man von der Überlegung aus, daß auch Mansarden und Kleiräume unter 6 qm Fläche der Wohnversorgung notgedrungen zu dienen haben, so wäre der Zimmerbestand zwar um 4675 Einheiten größer und das Wohnraumdefizit würde nur 21 852 betragen. Damit aber wird bei der objektiven Bedarfsermittlung nicht viel gewonnen. Angenommen, die Bedarfsträger benötigen durchweg Vierzimmerwohnungen, so entspräche das Raumdefizit im ersteren Falle einem Wohnungsbedarf von 6600 Wohnungen, im zweiten Falle aber von 5500. Diese Ermittlung kann nur in einer allgemeinen Größenordnung den ungefähren Bedarf andeuten; sie besagt nichts darüber, wie viele Einheiten nach den verschiedenen Raumzahlkategorien tatsächlich benötigt werden und sie läßt noch eine andere entscheidende Tatsache ungeklärt, nämlich die Wohnversorgung der Einzelpersonen, von denen, wie schon erwähnt, ein Teil für die selbständige Haushaltsführung eine eigene Wohnung benötigt, ein anderer Teil als Untermieter lediglich einen Wohn- bzw. Schlafraum. Dieser Raumbedarf für Einzelpersonen aber ist für die Universitätsstadt Freiburg nicht weniger bedeutsam, wie die Schaffung von Wohnungen. Denn mit zunehmender Beschränkung der Raumzahl in den Wohnungen vermindert sich die Aufnahmemöglichkeit von Studenten in unserer Stadt und Freiburg hat ein großes Interesse daran, ihre Studenten im Stadtgebiet unterzubringen. Diese Unterbringung von einigen Tausend auswärtiger Studierender bereitete früher keine Schwierigkeiten, weil genügend große Wohnungen vorhanden waren mit Räumen, die als Studentenzimmer verwendet worden sind. Wie in den letzten dreißig Jahren die Größenverhältnisse der Freiburger Wohnungen sich geändert haben soll an einigen Zahlen demonstriert werden; dabei sind nur die Zimmer und nicht auch die Küchen berücksichtigt.

Die Normalwohnungen nach der Zimmerzahl und die darin wohnenden Personen

(Räume ohne Küchen)

Größenklasse der Wohnungen	1927				1950				1956			
	Wohnungen		Personen		Wohnungen		Personen		Wohnungen		Personen	
	Zahl	vH	Zahl	je Wohg.	Zahl	vH	Zahl	je Wohg.	Zahl	vH	Zahl	je Wohg.
Normalwohnungen	21296	100	86471	4,1	24566	100	102769	4,2	34055	100	120795	3,5
davon mit												
1 Zimmer	1078	5,0	2280	2,1	2074	8,4	5444	5,5	2781	8,2	6110	3,8
2 Zimmer	5166	24,3	14886	2,9	6684	27,2	21835	3,3	10606	31,1	30623	2,9
3 Zimmer	7966	37,4	25615	3,2	8414	34,3	34750	4,1	12001	35,3	42128	3,6
4 Zimmer	3695	17,4	15887	4,3	4226	17,2	20708	4,9	5251	15,4	22519	4,3
5 Zimmer	1838	8,6	9580	5,2	1817	7,4	10315	5,7	1989	5,8	9826	4,9
6 Zimmer	754	3,5	6943	9,2	724	3,0	4850	6,7	814	2,4	4583	5,6
7 Zimmer	424	2,0	3968	9,4	321	1,3	2305	7,2	332	1,0	2029	6,1
8 und mehr Zi.	375	1,8	7312	19,5	306	1,2	2562	8,4	281	0,8	1979	7,1

Bei der Beurteilung dieser Zahlenreihen sei nochmals daran erinnert, daß auch solche "Zimmer" mitgezählt sind, die nicht der Wohnversorgung dienen, wie die gewerblich be-

nutzten Räume (566) ebenso die Kleinräume mit weniger als 6 qm Fläche (4675); diese als Schlaf- und Wohnzimmer ungeeigneten Räume können wohl aus dem Gesamtbestand der Räume in Normal- und Notwohnungen, nicht aber aus den einzelnen Größenkategorien der Wohnungen ermittelt werden. Zunächst ergibt sich aus der Gegenüberstellung der einzelnen Jahre die Feststellung einer erheblichen Zunahme von Ein- und Zweizimmerwohnungen seit 1927; während die Normalwohnungen insgesamt um 60 % zugenommen haben, hat sich der Bestand an Wohnungen mit einem Zimmer fast verdreifacht, mit zwei Zimmer verdoppelt (+ 105 %), mit drei Zimmern um die Hälfte (+ 50,6 %) und mit vier Zimmern um zwei Fünftel (+ 42,1 %) erhöht; um weniger als ein Zehntel haben noch die Einheiten mit fünf Zimmer (+ 8,2 %) und sechs Zimmer (+ 7,9 %) zugenommen, während bei allen noch größeren Einheiten erhebliche Rückgänge eingetreten sind. Zusammenfassend kann gesagt werden, daß Wohnungen mit fünf und mehr Zimmer seit 1927 keine erwähnenswerte Bestandszunahme erfahren haben hingegen ihre Bedeutung an den Normalwohnungen überhaupt erheblich zurückgefallen ist. Rechnet man als Großwohnungen jedoch solche mit 6 und mehr Zimmern, dann ist eine Abnahme um über 100 Einheiten festzustellen. Dieser Wandel in der Größenstruktur der Wohnungen hat entscheidend dazu beigetragen, daß ein ständig wachsender Teil der Studenten und Schüler außerhalb der Stadt^Wmarkung Unterkunft suchen muß und außerdem geht mit der Wohnraumverknappung auch eine wesentliche Verteuerung der Wohnräume einher, die häufig dazu geführt hat, daß für ein Zimmer ein höherer Betrag an Miete aufzuwenden ist als z. B. für eine komplette Dachgeschoßwohnung. Diese Wohnraumverknappung ist seit 1950, besonders spürbar, da erst nach der Währungsreform die Kleinhaltung von Wohnungen im Neubau wie auch im Umbau eingetreten ist. Sie hat zu einem offensichtlichen Mißverhältnis zwischen Wohnungs- und Wohnraumzugang geführt; während der Wohnungszugang in den sechs Jahren noch 38,6 % beträgt, sind die Räume in Normalwohnungen nur um 32,6 % heraufgegangen.

Der objektive Bedarf und seine Fehlerbereiche.

Die voranstehenden Darlegungen und Übersichten haben gezeigt, daß in den verfloßenen Jahren die Einwohnerzahl wie der Wohnungs- und Wohnraumbestand eines keineswegs parallel verlaufende Zunahme erfahren haben. Bereits 1950 wurde als Ausfluß, der kriegsbedingten Dezimierung der Wohnungen ein erheblicher Fehlbestand an wohnlichen Unterkünften festgestellt; er bezifferte sich auf 8000 bis 9000 Einheiten. Der Zugang an Wohnungen seit 1950 betrug etwa 9500 Einheiten. Bei einer stationären Bevölkerung von rund 110 000 Einwohnern (Stand 1950 = 109 717) hätte demnach der Bauerfolg in den zurückliegenden Jahren zum Ausgleich des damaligen Defizits ausgereicht. Mit der Steigerung der Einwohnerzahl aber konnte die Bautätigkeit nicht Schritt halten. Wohl ist die Belegungsdichte der Wohnungen in allen Stadttei-

len zurückgegangen ; die Wohnungsbautätigkeit hat also eine mindestens leicht spürbare Entlastung auf die Nachfrage gebracht. Trotzdem ist immer noch eine recht große Zahl von Familien vorhanden, die auf Zuweisung einer wohnwürdigen Unterkunft warten müssen. Wir vermeiden in diesem Zusammenhang absichtlich von Wohnungssuchenden zu sprechen, weil dieser Begriff allzuoft mißdeutet worden ist. Als Wohnungssuchender gilt im Sprachgebrauch derjenige, der keine Wohnung hat, wie auch derjenige, der seine Wohnung gegen eine andere tauschen möchte. Im ersteren Fall verweist der Begriff auf den " effektiven Fehlbedarf", im anderen Fall dagegen auf einen "Wechselbedarf". Eine Verkoppelung beider führt aber zu einer Verwirrung des tatsächlich notwendigen Bedarfs an Wohnungen. Um solche Unklarheiten auszuräumen, müssen eben die Wohnungswünsche der einzelnen Haushaltungen unmittelbar erfragt werden, und diese Befragung kann durch keine noch so klug erdachte methodische Errechnung ersetzt werden. Da man aber vielfach auf solche rechnerische Ermittlungen angewiesen ist, soll hier für Freiburg der "objektive Bedarf" an Wohnungen samt seinen Fehlerbereichen dargestellt werden.

Die einfachste Art der Errechnung stützt sich auf einen Vergleich der vorhandenen Haushaltungen und Wohnungen. Von der Gesamtheit der Haushaltungen sind zunächst die Anstaltshaushaltungen abzusetzen, da fraglos alle Insassen dieser Anstalten, der Altersheime u. a. m. als wohnversorgt gelten können. Von den Haushaltungen ohne die Anstalten ist zu unterscheiden, ob es sich um solche mit einer Person oder mit mehreren Personen handelt. Während die Mehrpersonenhaushalte ausnahmslos auf die Unterbringung in einer Wohnung angewiesen sind, trifft das für die Einpersonenhaushalte nur zum Teil zu; in der einschlägigen Literatur schwankt die Annahme eines Anteils der wohnungsbedürftigen Einpersonenhaushalte zwischen einem Zehntel bis zur Hälfte ihres Bestandes . Rechnet man für die Hälfte dieser Gruppe eine selbständige Wohnung, für die andere Hälfte ein Untermietverhältnis, so ergibt sich daraus für Freiburg folgendes Zahlenresultat:

Einpersonenhaushalte 16 087 : 2	= 8043
Mehrpersonenhaushalte (ohne Anstalten)	<u>= 34091</u>
zur Wohnversorgung anstehend	42134
Normal- und Notwohnungen zusammen	<u>35411</u>
Wohnungsdefizit (geschätzter Bedarf)	6723
	=====

Zu einem ähnlichen Ergebnis führt eine andere Berechnungsmethode, die anstelle der Haushaltungen die Personen und anstelle der Wohnungen den Wohnraumbestand zum Ausgang nimmt. Die Gesamtzahl der Einwohner unserer Stadt war Ende September 1956 mit 130 761 angegeben. Davon waren in Anstalten und Heimen zusammen 5950 untergebracht. Demnach standen zur Wohnversorgung an 124 811.

Der Raumbestand in Normal- und Notwohnungen ohne Küchen, Kochnischen und zweckentfremdete Zimmer, jedoch einschließlich der Noträume (unter 6 qm Bodenfläche und nur notdürftig benutzbaren Zimmer), betrug 105 819. Die Differenz zwischen Personenzahl und Raumzahl ergibt eine Fehlmenge von 18 992 Wohn- und Schlafzimmer. Diese Fehlmenge entspricht 6331 Wohnungen zu je drei Wohn- und Schlafräumen.

Diese beiden aufgeführten Methoden dienen einer raschen Übersicht über die Verhältnisse am Wohnungsmarkt. Es kann natürlich nicht übersehen werden, daß sowohl der Vergleich zwischen Haushalt und Wohnung wie auch zwischen Personenzahl und Zimmerbestand einige Mängel aufweist, die zeigen, daß solche Behelfsrechnungen eine unmittelbare Befragung nicht ersetzen können. Zunächst schließen beide Berechnungen den Wohnungswechselbedarf aus, Ferner besagen sie ohne weitere Differenzierung des Materials nichts über die Größenordnung der fehlenden Wohnungseinheiten. Der hier nur roh ermittelten "objektiven Fehlmenge" steht aber eine sehr differenzierte "subjektive" Größe gegenüber, die mit dem Rechenschieber nicht zu bestimmen ist. Der subjektive Bedarf umschließt eine Vielzahl von Wünschen und Erfordernissen der wohnungsbedürftigen Schichten der Bevölkerung, die hier nur angedeutet werden können. Wieviele Wohnungen sind nötig für Neuvermählte, für ältere kinderlose Ehepaare, für alleinstehende Personen, für kinderreiche Familien ? Wer erstrebt eine Eigentumswohnung, wer eine Mietwohnung, wer ein Eigenheim ? Welche Mittel können für den erstrebten Wohntyp aufgewendet werden ? Diese und viele andere Fragen sind vorweg zu klären, um den Wohnungswünschen der bedürftigen Kreise entsprechen zu können. Zur methodischen Fehlmengenberechnung ist noch ein weiterer wichtiger Einwand zu erwähnen. Dem oben angestellten Vergleich sind in einem Falle die Notwohnungen, im anderen die Notwohnräume zu den Normalwohnungen bzw. hinzugerechnet worden, die jedoch ihrer meist unzulänglichen Benutzbarkeit halber auszuschalten wären; damit aber hätte der Fehlbedarf eine nicht unerhebliche Steigerung erfahren. Es muß jedoch bedacht werden, daß, solange überhaupt eine echte Wohnungsnot vorhanden ist, auf solche, ihrer Größe und Ausstattung nach unzulänglichen Notunterkünfte vorerst nicht verzichtet werden kann; hinzu kommt schließlich, daß manche Bewohner von Notwohnungen aus finanziellen Gründen eine Normalwohnung sich nicht leisten können.

In den beiden oben dargestellten Berechnungsmethoden des "objektiven" Fehlbedarfs mußte jeweils von Hypothesen ausgegangen werden, die ein genaues Resultat der Ermittlung erschweren. Bei der Gegenüberstellung der Haushalte und Wohnungen bleibt es offen, wieviele Einpersonenhaushalte lediglich eine Wohn- und Schlafgelegenheit ohne Küche oder Kochnische benötigen, wieviele dagegen eine selbständige Wohnung beanspruchen. Die Meinungen darüber gehen weit auseinander und eine Richtlinie von allgemein gültiger Bedeutung gibt es bisher nicht. Die zweite oben widergegebene Berechnungsmethode, die vom Raumbedarf der Personen ihren Ausgang nimmt, unterstellt, daß für jede Person ohne

Unterschied von Alter, Geschlecht oder Beruf mindestens ein Raum notwendig ist. Das mag auf den ersten Blick recht hoch erscheinen. Allein es darf nicht übersehen werden, daß ein Großteil aller Wohnungsinhaber außer Wohn- und Schlafzimmern auch Räume für berufliche Zwecke, sei es als Büro, Werkstatt, Warenlager, als Verkaufsraum, Ordinations- oder Sprechzimmer nötig haben, ganz abgesehen davon, daß viele ältere alleinstehende Personen zur Bestreitung ihres Unterhalts jetzt mehr denn je auf Einnahmen aus Vermietung angewiesen sind.

III. Die unmittelbare Befragung

Allzuviele Fragen sind bei der rechnerischen Ermittlung des objektiven Fehlbedarfs offen geblieben, um ein genaues Bild von den Notständen im Wohnungswesen zu gewinnen. Diese Mängel können durch die Totalerhebung im September 1956 sowie aus dem Ergebnis der 10 %igen Repräsentativerhebung nicht beseitigt werden. Der Freiburger Stadtrat hat daher die zusätzliche Befragung aller Freiburger Haushalte über die Wohnverhältnisse und Wohnungswünsche in Verbindung mit der bundesamtlichen Erhebung angeordnet und mit der Durchführung dieser Zusatzbefragung das Städtischen Statistische Amt beauftragt.

Der Zusatzfragebogen zur Wohnungsstatistik

der mit der Haushaltungsliste zur Wohnungserhebung an alle Freiburger Haushaltungen ausgegeben worden ist und der gleichzeitig ausführliches Zahlenmaterial über die Berufsverhältnisse und die Sozialstruktur der Bevölkerung erbrachte^{x)}, wurde von allen Haushaltungen genau ausgefüllt. Die Aufbereitung erfolgte im manuellen Verfahren durch das Personal unseres Amtes. (Wortlaut auf der folgenden Seite)

Von den rund 50 000 Freiburger Haushaltungen sind die Zusatzfragen zur Wohnversorgung von 10 196 Haushalte beantwortet worden, die erkennen lassen, daß sie aus irgendwelchen Gründen eine Veränderung ihres Wohnverhältnisses anstreben. Das bedeutet, daß im Zeitpunkt der Zählung, also im September 1956, jeder fünfte Freiburger Haushalt Wohnungswünsche gehabt hat. Auf die Art dieser Wünsche und die Dringlichkeit ihrer Verwirklichung wird noch näher einzugehen sein. Zunächst ist festzustellen, daß es sich hierbei ausschließlich um Freiburger Haushalte handelt und nicht auch um solche, die außerhalb Freiburgs wohnen, jedoch hier eine Wohnung suchen. Von den außerhalb der Stadt wohnenden Interessenten, kann jedoch zum größten Teil angenommen werden, daß sie dort zufriedenstellend untergebracht sind und zum mindesten keine vordringliche Versorgung beanspruchen, auch wenn sie als Berufspendler in Freiburg tätig sind. Ausgenommen hiervon sind jedoch die Flüchtlinge und Vertriebenen, die in den Aufnahmelagern auf Zuweisung einer wohnwürdigen Unterkunft warten.

x) vgl. Das Heft "Die Sozial- und Berufsstruktur der Freiburger Bevölkerung im Wandel der Zeit" aus der Schriftenreihe Beiträge zur Statistik der Stadt Freiburg.

WOHNVERHÄLTNISSE DER HAUSHALTUNG

Von der Haushaltung selbst bewohnte Räume

(ohne die von der Haushaltung eventuell an Untermieter weitervermieteten Räume):

Ordnen Sie bitte die von Ihnen selbstbewohnten Räume in die richtigen Spalten ein

Küchen (ohne Zimmer, in denen auch gekocht wird)		Zimmer, Wohn- u. Schlafkammern (mit solchen, in denen auch gekocht wird)	
Vollausgebaute Kochnische	Vollausgebaute Küche	mit 6 und mehr qm	unter 6 qm groß
Beispiel: -	1	2	-

Falls keine Küche oder Kochnische eingetragen ist:

Benutzen Sie die Küche bzw. Kochnische des Wohnungsinhabers? ja - nein

Kochen Sie mit Gas, Strom, Kohle oder sonstigen festen Brennstoffen -

gemischt: Kohle/Gas - Kohle /Strom

Besitzen Sie ein Bad oder eine Badenische mit Gasbadeofen - elektrischem Badeofen - Kohlenbadeofen ?

Wieviel der eingetragenen Wohnräume und Küchen werden gewerblich oder landwirtschaftlich benutzt z.B. als Praxiszimmer, Wartezimmer, Verkaufsraum, Schneiderwerkstatt, zum Aufbewahren von Vorräten) ?

.....(Zahl)

Wird eine eigene oder andere Wohnung angestrebt ? ja - nein

Falls "ja", eine Wohnung fürPersonen

Gründe für den Wohnungsbedarf :

- a) Weil eigene Wohnung angestrebt wird (z.B. junges Ehepaar im Hause der Eltern)
- b) Beabsichtigte Gründung der Ehe / zukünftiger Ehegatte lebt - nicht - im Haushalt
- c) Wegen Zusammenführung der Haushaltungen (Ehepartner leben aus Wohnungsmangel getrennt)
- d) Wohnung ist für die Haushaltung zu klein - zu groß

In anderen Wohnungen sind bereitsRäume gemietet und von Haushaltsgliedern bewohnt

e) Wohnung ist im Verhältnis zum Einkommen zu teuer

f) Wohnung ist nicht zum dauernden Wohngebrauch geeignet, weil

.....

g) Wohnungsausstattung genügt nicht den Ansprüchen der Haushaltung

Haben Sie Ihren Wohnbedarf beim Wohnungsamt angemeldet ? ja - nein

In welchem Stadtteil wollen Sie wohnen ?

Gewünschte Wohnverhältnisse : a) Altbauwohnung - Neubauwohnung - Nachkriegswohnung
b) Mietwohnung - Wohnung in einem Hochhaus x)
c) Wohnungseigentum - eigenes Haus
d) wenn eigenes Haus: Einfamilienhaus
Mehrfamilienhaus mitWohnungen

Gewünschte Größe: Küche - Kochnische --.....Zimmer von 6 und mehr qm.....Kammern
unter 6 qm - Mansarde - Balkon - Ofenheizung - Zentralheizung - Garage

Falls Mietwohnung gewünscht: Wie hoch darf die Monatsmiete sein ?..... Mindest:.....DM
Höchst:DM

Falls Wohnungseigentum oder eigenes Haus gewünscht :

Welche Ersparnisse sind zur Baufinanzierung bereits vorhandenDM

Falls Sparvertrag für Zwecke der Baufinanzierung vorhanden, vorgesehener SparbetragDM

Haben Sie sich bereits um eines der nachstehenden Sonderbaudarlehen bemüht ?

Aufbaudarlehen nach dem LAG DM Betriebs-(Arbeitgeber-)darlehen :.....DM

Kapitalisierung der KB-RenteDM Sonstige DarlehenDM

Werden Sachleistungen (z. B. Grundstück, Baustoffe) bereitgestellt ? ja - nein

Selbsthilfe - Nachbarschaftshilfe - Kameradschaftshilfe vorgesehen ?

x) freistehendes Wohngebäude mit mehr als 8 Stockwerken.

Nach einer Feststellung des Freiburger Wohnungsamtes vom 30. September 1956 waren dort 10 815 Interessenten eingetragen. Die Ermittlung der Sonderbefragung ergab 10 196. Diese beiden Zahlen lassen sich nicht ohne weiteres miteinander vergleichen, da in der Zahl des Wohnungsamtes auswärtige Wohnungssuchende enthalten sind und in der Sonderbefragung auch die Wünsche der Eigenheimerbauer und die Wohnungseigentumswünsche erfaßt wurden. Damit aber ist die Differenz praktisch bedeutungslos geworden und wir orientieren uns im Folgenden nach dem Resultat der Zusatzbefragung.

Der regionale Fehlbedarf

Ohne zunächst auf die verschiedenen Ursachen des Bedarfs und die speziellen Wünsche der bedürftigen Parteien näher einzugehen, soll vorweg die Streuung der Wohnungssuchenden auf die einzelnen Stadtteile untersucht werden. Setzt man die Bedarfsfälle in Beziehung zu den Haushalten, so erhält man eine Vorstellung von der relativen Bedeutung der fehlenden Wohnungen in den Stadtbezirken. Während die Höhe des Bedarfs aus der Befragung genau hervorgeht, ist sie aus der Nachweisung der wohnungsberechtigten Parteien nach der bundesamtlichen Totalerhebung nicht erkennbar. Es kann davon ausgegangen werden, daß zum mindesten alle Mehrpersonenhaushalte auf eine wohnliche Unterkunft angewiesen sind, wobei die Anstaltshaushalte unberücksichtigt bleiben. Die so gewonnene Bestandsgröße ist also um alle Einpersonenhaushalte, mithin auch um diejenigen, die Anspruch auf eine selbständige Wohnung haben, gekürzt; insofern sind in der tabellarischen Übersicht 1 die Bedeutungszahlen der wohnungsbedürftigen Parteien gemessen an der Gesamtzahl der Haushalte mit mehreren Personen überhöht. Die Bedarfszahl beträgt fast drei Zehntel (29,9 %) der Mehrpersonenhaushalte. Erheblich höher sind die Bedarfsanteile in der Altstadt (37,0 %), in den Bezirken der Wiehre (34,3 , 36,4 %), im Alt-Stühlinger (32,3 %) und am höchsten in Freiburg-West (41,5 %). In dem letztgenannten Bezirk befinden sich neben dem Landesdurchgangslager der Flüchtlinge einige Barackenunterkünfte zur Unterbringung solcher Flüchtlingsfamilien, für die im Stadtgebiet noch keine Wohnungen vorhanden sind (Idingerstr. 24a). Es überrascht daher nicht, wenn hier über zwei Fünftel der Haushalte ohne Wohnung sind. Aber auch bei den anderen Stadtteilen mit überdurchschnittlichen Bedarfsanteilen liegen erklärbare Ursachen für die Härten im Wohnungswesen vor. In der Altstadt z.B. war schon immer eine erhebliche Zahl unzulänglicher Unterkünfte vorhanden, vor allem in der Konviktstraße, Herrenstraße, Eisenbahnstraße u. v. a. m., die dazu noch sehr dicht belegt sind. Von insgesamt 1356 Notwohnungen sind etwa 1/6 und von 139 Unterkünften außerhalb von Wohnungen fast ein Drittel im Altstadtgebiet anzutreffen; es ist daher nicht verwunderlich, wenn gerade aus diesem Bezirk sehr viele Wünsche auf bessere Versorgung laut werden. Anders liegen die Umstände in den drei Bezirken der Wiehre, die zwar mit zu den ältesten Stadtgebieten gehören und daher gleichfalls wie die Altstadt eine große Zahl von Notwohnungen aufzuweisen haben. Hinzu kommt noch die Überbelegung in

Streuung des Wohnungsbedarfs auf die Stadtteile

Stadtteil	Haushalte oh. Anstalt. u. Einpferd. Haushalte	Bedürftige Parteien		Von den bedürftigen Parteien erstreben				
		insge- samt	in vH Sp. 1	Zimmer				
				1	2	3	4	5 u. mehr
	1	2	3	4	5	6	7	8
Altstadt	2669	988	37,0	66	316	370	166	70
Neuburg	891	255	28,6	19	66	93	49	28
Herdern	3512	918	26,1	71	233	352	163	99
Nord-West	1680	506	30,1	25	103	220	115	43
Zähringen	1113	254	22,8	17	78	115	32	12
Oberau	1735	529	30,4	35	141	196	93	64
Oberwihre	2452	841	34,3	74	239	317	147	64
Waldsee	1456	276	18,9	25	59	98	54	40
Littenweiler	926	194	20,9	19	53	86	25	11
Unterwihre	2834	973	34,3	73	290	373	170	67
Mittelwihre	1781	649	36,4	44	195	228	105	77
Günterstal	425	102	24,0	9	36	33	16	8
Stühlinger-Beurbarung	1120	296	26,4	16	63	108	66	43
Stühlinger-Eschholz	1205	325	26,9	18	82	134	69	22
Alt-Stühlinger	2284	736	32,2	85	209	307	111	24
Freiburg-West	1394	579	41,5	27	161	219	106	66
Alt-Betzenhausen	252	57	22,6	10	16	22	7	2
Mooswaldsiedlung	1056	283	26,8	31	92	105	42	13
Haslach	3910	1115	28,5	60	320	554	143	38
St. Georgen	1404	320	22,7	12	103	128	61	16
<u>Stadt im ganzen</u>	34091	10196	29,9	736	2855	4058	1740	807
in vH		100		7,2	28,0	39,8	17,1	7,9

den Wohnungen dieser Stadtteile, die hier als unmittelbare Kriegsfolge anzusehen ist. Da die Bezirke südlich der Dreisam von der Zerstörung durch Luftangriffe weniger hart betroffen wurden als die Altstadt, sind nach dem Großangriff im November 1944 zahlreiche ausgebombte Familien in die Stadtteile Wiehre und Oberau geflüchtet und haben hier notdürftig Unterkunft gefunden. Daraus sind dann Wohnverhältnisse entstanden, die ihren behelfsmäßigen Charakter bis zum Herbst 1956 beibehalten haben. Vielfach handelt es sich dabei um Untermietparteien, die von sich aus nicht in der Lage sind, die Kosten für eine Neubauwohnung zu tragen oder hohe Baukostenzuschüsse zu leisten. Ähnliche Verhältnisse sind auch im Bezirk Alt-Stühlinger, im Industriegebiet Nord-West, im Stadtteil Haslach und in Neuburg anzutreffen.

Während die Übersicht 1 im Tabellenanhang einen Gesamtüberblick über den Wohnungsbedarf vermittelt, zeigen die folgenden Tabellen sowohl die jetzigen Wohnverhältnisse der bedürftigen Haushalte wie das von ihnen angestrebte Ziel der benötigten Wohnungsgrößen nach der Zahl der Zimmer (ohne Küche oder Kochnische). Dabei stellt sich heraus, daß die Anforderungen in der Hauptsache den Wohnungstypen sich zuwenden, die bereits vor dem Kriege den Normalbedarf und zugleich das Normalangebot ausmachten. Von den 10 196 beantragten Einheiten sind 6913, also fast sieben Zehntel, solche mit zwei und drei Wohn- und Schlafräumen und zwar 4058 (= 39,8 %) Dreiraum- und 2855 (= 28,0 %) Zweiraumwohnungen. Größere Wohnungstypen werden nur von einem Viertel der Interessenten verlangt, nämlich 1740 (= 17,1 %) mit vier Zimmern und 807 (= 7,9 %) mit fünf und mehr Zimmern. Der kleinste Wohntyp, nämlich die Einraumwohnung, bestehend aus einem Zimmer mit Kochnische, wird von 736 Parteien verlangt. (7,2 %); dabei handelt es sich um Wünsche von alleinstehenden Personen, die ihre häusliche Selbständigkeit auch im vorgerückten Alter nicht aufgeben möchten und aus den mit einem Untermietverhältnis verbundenen Unbequemlichkeiten herauskommen wollen. Nach einer aus besonderem Anlaß durchgeführten Sonderuntersuchung über das Altersproblem hat Freiburg bereits jetzt schon einen sehr großen Personenkreis der Bevölkerung in dieser Altersschicht zu versorgen und nach zuverlässigen Vorausberechnungen wird dieser Kreis in den kommenden Jahren noch erheblich ansteigen, wobei zu berücksichtigen ist, daß weder aus soziologischen noch aus wirtschaftlichen Gründen eine ausschließliche Überlastung dieses Problems an die Heimversorgung gerechtfertigt erscheint.

Mancherlei andere Erwägungen knüpfen sich an diese Darstellung, etwa die Frage, in welchen Stadtbezirken die Wohnungssucher sich ansiedeln wollen oder wie groß die angestrebte Zimmerzahl im Verhältnis zur gegenwärtig benützten Raumzahl ist. Die von den befragten Parteien angegebenen Ortswünsche lassen zwar nicht immer eine klare Vorstellung von den örtlichen Gegebenheiten erkennen; umso mehr kommt dabei das dringende Verlangen nach einer endlich zufriedenstellenden Unterbringung zum Ausdruck, gleichgültig, in welchem Stadtbezirk diesem Erfordernis Rechnung getragen

werden kann. So haben über 4300 Befragte fast resignierend darauf verzichtet, entsprechende Wünsche anzubringen und weitere 1300 gaben der Erfüllung ihres Ersuchend einen so weiten Spielraum, daß auch hier die Dringlichkeit, eine Wohnung zu bekommen über das "wo" weit hinaus geht. Immerhin liegen Anhaltspunkte darüber vor, welche Stadtteile für Wohnsiedlungen stärker und welche weniger hierfür bevorzugt werden. An erster Stelle stehen die Bezirke der Wiehre (1621), sodann folgen Herdern und Neuburg (917) sowie das Altstadtgebiet (636). Mitbestimmend für die Wahl der Wohnungslage ist natürlich auch die Nähe des Arbeitsplatzes; darum findet sich auch eine entsprechend unterschiedliche Streuung auf die Vororte Freiburgs, von denen auffallend das Stühlingergebiet (501) sowie Haslach und St. Georgen (308) ebenso gefragt sind, wie im Osten Littenweiler und Waldsee (327), während das Industriegebiet Nord-West (72) Günterstal (82) und die Oberau (9) geringere Anziehungskraft ausüben. Aber wie erwähnt, steht das Verlangen, überhaupt eine Wohnung zu erhalten, wo immer eine Möglichkeit dazu sich bietet, für die meisten Interessenten im Vordergrund.

Diese Dringlichkeitserscheinung tritt noch in anderer Weise deutlich zutage. Vergleicht man nämlich die augenblicklich bewohnte Zimmerzahl mit der angestrebten Raumzahl, dann wird sogleich der derzeitige Mißstand in der Unterbringung mehrköpfiger Familien offenbar, der nach Abhilfe drängt. Von den 10 196 wohnungssuchenden Haushalten (= 100)

	<u>bewohnen jetzt</u>		<u>erstreben künftig</u>	
	Zahl	vH	Zahl	vH
	eine Unterkunft mit Zimmern			
1 Zimmer	3686	36,2	736	7,2
2 Zimmer	3785	37,1	2855	28,0
3 Zimmer	2001	19,6	4058	39,8
4 Zimmer	533	5,2	1740	17,1
5 und mehr Zimmer	191	1,9	807	9,7

Man kann hier von einer völligen Verkehrung der Verhältnisse sprechen, wenn man die Zahlenreihen überblickt. Über ein Drittel der Parteien (3686 = 36,2 %), die eine Änderung ihres Wohnschicksales notwendig begehren, müssen sich z. Zt. mit einem Wohnraum begnügen, während nur 736 Parteien oder 7,2 % eine Einraumwohnung gebrauchen können. Faßt man gar die Kleinwohnungen mit ein und zwei Zimmern zusammen, so ergibt sich ein Bestand von 7471 (73,3 %) Parteien in solchen für ihre Haushaltsgröße unzulänglichen Unterkünften; und nur 3591 (= 35,2 %) oder etwas mehr als ein Drittel der bedürftigen Parteien erstreben solche Kleinwohnungen. Die Kategorie der Dreiraumwohnungen (2001 Parteien = 19,6 %) soll nach den Wünschen der Interessenten verdoppelt (4058 = 39,8 %), die der 4-Zimmerinhaber von 533 (5,2 %) auf 1740 (17,1 %) verdreifacht und schließlich diejenige, die fünf und mehr Zimmer bewohnen, von 191 (= 1,9 %) auf 807 (= 9,7 %), also auf das fünffache erhöht werden.

Die wohnungsbedürftigen Haushalte nach der Kopfzahl

Wir haben schon bei der rechnerischen Ermittlung des objektiven Bedarfs die allerdings nur hypothetische Forderung aufgestellt, als allgemeine Norm je Kopf ein Zimmer in Ansatz zu bringen. Die wohnungssuchenden Parteien haben sowohl die Zahl der Haushaltsmitglieder wie auch die Raumzahl der gegenwärtigen und der gewünschten Unterkunft angegeben. Diese Angaben sind in der nachfolgenden Übersicht nach verschiedenen Gesichtspunkten gegliedert dargestellt worden. Dabei bilden die 10 196 Haushalte, die Wohnungswünsche vorgebracht haben, die Grundmasse, die zunächst nach der Zahl der Personen, die den Wohnparteien angehören, aufgestellt ist (Gliederung A). Der dichteste Wert liegt bei den Parteien mit drei Personen, die mit 2683 Haushalten über ein Viertel der Parteien (26,3 %) umfassen; ihnen folgen mit fallenden Anteilen die Haushalte mit zwei (24,8 %), dann mit vier (21,8 %) Personen; in weiterem Abstand kommen die Fünfpersonenparteien (1107 = 10,9 %) und erst an fünfter Stelle die Gruppe der Einpersonenteile (888 = 8,7 %), die noch nicht ein Zehntel der Wohnungssucher ausmachen. Waren von den größeren Wohngemeinschaften mit fünf Köpfen immer noch über 1100 auf der Suche nach einer passenden Unterkunft, so sinkt mit wachsender Personenzahl der Bedarf nun stark ab; bei den Familien mit 6 Personen sind es noch 443 (4,3 %) und bei den noch größeren Familien nur 329 (3,2 %), die eine Veränderung ihrer Wohnlage anstreben. Diese Gliederung der Parteien nach der Kopfzahl ist in verschiedener Hinsicht recht bemerkenswert. Danach trifft die Wohnungsnot vorwiegend Familien mit zwei, drei und vier Personen; sie machen rund drei Viertel der bedürftigen Parteien aus, während auf kinderreiche Familien mit fünf und mehr Personen noch nicht ein Fünftel der Aufträge entfallen.

Der bisher fast unbekannt und nur schätzungsweise festzustellende Bedarf an selbständigen Wohnungen für nichtversorgte Einpersonenhaushalte ist jetzt für Freiburg eindeutig geklärt; er umfaßt 888 Parteien. Es mag aufs erste überraschen, wenn ein so hoher Bedarfsanteil, auf Haushalte entfällt, für die nach der Kopfzahl doch schon seit Jahrzehnten das Hauptgewicht der Wohnungsbautätigkeit, insbesondere im Reihenaufbau, der gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften abgestimmt war. Man darf aber nicht übersehen, daß die kriegsbedingten Einbußen gerade bei diesen Kategorien besonders groß gewesen sind, daß außerdem seit Kriegsende diese Haushaltsgrößen stark aufgefüllt wurden, während in den ersten Nachkriegsjahren zur Lösung des Wohnungsproblems sehr viele Klein- und Kleinstwohnungen, vielfach nur aus einem Zimmer und Kochnische bestehend, gebaut wurden. So ergibt sich gerade für diese hauptsächlichsten Bedarfstypen ein außergewöhnlich großer Mangel an wohnwürdigen und familiengerechten Unterkünften. Der Mangel an Unterbringungsmöglichkeiten für kinderreiche Familien, der hier etwa mit den Anforderungen der 1879 Haushalte mit fünf und mehr Personen gleichzusetzen ist, hat verschiedene Ursachen. Bekanntlich steigert sich der Bauauf-

Wohnungssuchende Haushalte nach der Personenzahl

sowie nach der Zimmerzahl der bewohnten und der angestrebten Unterkunft

Wohnungs- größe Zimmer	insge- samt	darunter Haushalte mit Person (en)						
		1	2	3	4	5	6	7 und mehr
<u>A. Wohnungssuchende Haushalte nach der Personenzahl</u>								
Zahl	10196	888	2526	2683	2220	1107	443	329
vH	100	8,7	24,8	26,3	21,8	10,9	4,3	3,2
	100	100	100	100	100	100	100	100
<u>B. Die Haushalte (A) nach der 1956 bewohnten Zimmerzahl</u>								
<u>1 Zimmer</u>								
Zahl	3686	721	1349	914	464	158	45	35
vH	100	19,6	36,6	24,8	12,6	4,3	1,2	0,9
	36,2	81,2	53,4	34,1	20,9	14,3	10,2	10,6
<u>2 Zimmer</u>								
Zahl	3785	142	838	1161	984	430	136	94
vH	100	3,7	22,2	30,6	26,0	11,4	3,6	2,5
	37,1	16,0	33,2	43,3	44,3	38,8	30,7	28,6
<u>3 Zimmer</u>								
Zahl	2001	21	273	491	574	369	169	104
vH	100	1,0	13,6	24,6	28,6	18,5	8,5	5,2
	19,6	2,4	10,8	18,3	25,8	33,3	38,2	31,7
<u>4 Zimmer</u>								
Zahl	533	2	50	90	161	108	64	58
vH	100	0,4	9,4	16,9	30,2	20,2	12,0	10,9
	5,2	0,2	1,9	3,3	7,3	9,8	14,4	17,6
<u>5 u. mehr Zimmer</u>								
Zahl	191	2	16	27	37	42	29	38
vH	100	1,1	8,4	14,1	19,4	22,0	15,1	19,9
	1,9	0,2	0,7	1,0	1,7	3,8	6,5	11,5
<u>C. Die Haushalte (A) nach der erstrebten Zimmerzahl</u>								
<u>1 Zimmer</u>								
Zahl	736	536	155	30	10	5	-	-
vH	100	72,8	21,1	4,1	1,3	0,7	-	-
	7,2	60,5	6,1	1,2	0,5	0,4	-	-
<u>2 Zimmer</u>								
Zahl	2855	309	1599	717	178	34	8	10
vH	100	10,8	56,0	25,1	6,2	1,2	0,3	0,4
	28,0	34,7	63,4	26,7	8,0	3,2	1,8	3,0
<u>3 Zimmer</u>								
Zahl	4058	33	650	1567	1218	430	104	56
vH	100	0,8	16,0	38,6	30,0	10,6	2,6	1,4
	39,8	3,7	25,7	58,4	54,9	38,8	23,5	17,0
<u>4 Zimmer</u>								
Zahl	1740	8	86	298	636	414	185	113
vH	100	0,4	4,9	17,2	36,5	23,8	10,7	6,5
	17,1	0,9	3,4	11,1	28,6	37,4	41,8	34,4
<u>5 u. mehr Zimmer</u>								
Zahl	807	2	36	71	178	224	146	150
vH	100	0,2	4,5	8,8	22,1	27,7	18,1	18,6
	7,9	0,2	1,4	2,6	8,0	20,2	32,9	45,6

wand mit zunehmender Wohnungsgröße, was zur Folge hat, daß die Mietkosten für viele kinderreiche Familien kaum erschwinglich sind. Demnach fehlt auch der Anreiz, familiengerechte Wohnungen für Großfamilien zu errichten. Wohl ist in den letzten Jahren durch staatliche, kommunale und private Zuschüsse der Wohnungsbau für Kinderreiche gefördert worden, allein es bleibt noch vieles zu tun, um die Wohnverhältnisse gerade dieser Gruppe von Haushalten zu erleichtern. Einst gehörte Freiburg zu den deutschen Städten, die ein ausreichendes Angebot an vielräumigen Wohnungen zur Verfügung hatten. Das hat sich, wie an anderer Stelle bereits dargelegt wurde, in den Jahren nach dem Kriege grundlegend geändert; die Zahl der größeren Wohnungen ist infolge Teilung und Zweckentfremdung stark zusammengeschrumpft. Vielfach sind auch einzelstehende Inhaber von Großwohnungen um der Aufnahme kinderreicher Familien zu entgehen, dazu übergegangen, ihre Zimmer an mehrere Untermieter zu vergeben, wobei häufig ein geschäftliches Interesse mit verbunden ist. Soweit in den letzten Jahren noch vielräumige Wohnungen erstellt wurden, handelt es sich meist um neugebaute Ein- und Zweifamilienhäuser, die dem Wohnungsmarkt entzogen sind. Die Notlage der Kinderreichen in ihrer Sorge um familiengerechte Wohnungen kann nur durch verstärkte soziale Förderungsmaßnahmen behoben werden; solche Maßnahmen sind wichtigster Bestandteil der Familienpolitik von Bund und Staat. Wenn, wie schon erwähnt, feststeht, daß in den ersten Nachkriegsjahren eine große Zahl ein- und zweiräumiger Wohnungen gebaut worden sind, mag es überraschen, weshalb ausgerechnet Einzelpersonen in so hoher Zahl als Wohnungssucher auftreten. Die Antwort darauf liefert der nächste Abschnitt; würden nämlich solche Wohnungen vorwiegend von Einzelpersonenhaushalten bewohnt werden, so wäre der Bedarf in dieser Kategorie wahrscheinlich erheblich geringer. Da aber gerade die Klein- und Kleinstwohnungen von mittelgroßen Haushalten vielfach überbelegt sind, fehlt hier eine größere Zahl von Einheiten für diese Haushaltsgrößen. Und noch ein anderer Umstand hat zu einer starken Nachfrage nach Kleinstwohnungen beigetragen. Mit zunehmender Überalterung der Bevölkerung wächst die Zahl der alleinstehenden Personen, die bisher im Familienverband gelebt haben und jetzt, da ein Ehepartner gestorben ist und die Kinder einen eigenen Hausstand gegründet haben, ihren selbständigen Haushalt nicht aufgeben möchten.

Die wohnungsbedürftigen Haushalte nach ihrer Unterbringung 1956

Unter den Ursachen, die viele Haushalte zu einer Änderung ihres Wohnverhältnisses veranlassen, steht die Überbelegung der Räume mit ihrer unangenehmen Folgeerscheinung mit an erster Stelle. Es ist daher angebracht, erst einmal die Wohnstruktur der bedrängten Familien und Einzelpersonen im Zeitpunkt der Ermittlung (September 1956) näher zu untersuchen. In unserer vorausgeschickten tabellarischen Übersicht sind unter B die Haushalte nach der Zahl der ihnen verfügbaren Zimmer aufgeteilt und zugleich danach geordnet, wieviel Haushalte nach ihrer unterschiedlichen Kopfzahl auf die einzelnen Wohnungsgrößen entfallen.

Von den 10 196 Wohnungssuchenden bewohnen 3686 einen einzigen Wohn- und Schlafraum und weitere 3785 nur zwei Zimmer; das sind zusammen 7471 Haushalte oder rd. drei Viertel der wohnbedrängten Parteien überhaupt. Sollte man annehmen, daß eine Einraumwohnung gerade ausreicht, um einer alleinstehenden Person eine Unterkunft zu gewähren, so zeigt die Zahlenübersicht, daß nur ein knappes Fünftel der in solchen Kleinstwohnungen untergebrachten Parteien (721 = 19,6 %) aus einer Person bestehen. Der Schwerpunkt der Parteiengröße in dieser Wohnungskategorie liegt bei den Haushalten mit zwei Personen (1349 = 36,6 %) und auch Familien mit drei Personen machen ein Viertel der in solchen Kleinstunterkünften wohnenden Parteien aus (914 = 24,8 %). Es leben also dreimal soviel Haushalte mit zwei und drei Personen in Einzimmerwohnungen als Einzelpersonenparteien. Es ist aber für die herrschende Wohnungsnot besonders bezeichnend, daß fast ebensoviele Haushalte mit vier, fünf, sechs und mehr Personen mit einem Zimmer und Küche sich begnügen müssen, nämlich 702 (= 19,0 %) wie Wohnparteien mit nur einer Person. Das ergibt sich einmal aus dem Vorhandensein von Notunterkünften mit stark übersetzter Belegung, zum andern aus der Feststellung, daß Einzelpersonen in einem Zimmer wohnend, ihre Familie hierher siedeln lassen, wenn sie endlich eine Wohnung erhalten.

In Zweizimmerwohnungen sind 3785 Wohnparteien auf der Suche nach anderen Unterkünften. Weit über die Hälfte dieser Haushalte (2145 = 56,6 %) setzen sich aus drei und vier Personen zusammen und weitere 660 Parteien mit fünf, sechs, sieben und mehr Personen (= 17,5 %) müssen sich augenblicklich mit einer so engen Behausung begnügen. Die der Zimmerzahl angemessene Haushaltsgröße mit ein oder zwei Personen ist dabei nur mit 980 Parteien (= 25,9 %) vertreten, die aus Gründen der Unzulänglichkeit ihrer Unterkunft - zumeist handelt es sich um Notwohnungen - eine Änderung beantragen.

Wir möchten es dem Leser überlassen, die Situation der augenblicklichen Unterbringung in den Wohnungen mit drei und mehr Zimmern aus der Tabelle abzulesen. Der Kürze halber sei erwähnt, daß bei den Dreiraumwohnungen über drei Fünftel der Parteien aus vier, fünf, sechs und mehr Personen bestehen. Bei den Vierraumwohnungen gehören drei Viertel der Parteien der Größenordnung von vier und mehr Personen an und bei den Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern liegt der Schwerpunkt bei Familien mit fünf und mehr Personen.

Die wohnungsbedürftigen Haushalte nach der angestrebten Zimmerzahl

Im Gegensatz zu den Zahlen des Tabellenabschnittes B zeigt der Abschnitt C die von den wohnbedürftigen Haushaltungen angeforderten Wohnungen nach der Zimmerzahl auf. Schon ein erster Blick auf diese Zahlenreihen läßt ersehen, wie die Verteilung in allen Wohnungskategorien weit ausgewogener ist als in dem Abschnitt B. Stets liegt das Haupt-

gewicht bei der Gruppe, bei welcher Personen - und Zimmerzahl zusammenfallen. Würde den Wünschen der 10 196 Antragsteller entsprochen werden können, dann wären nahezu zwei Fünftel der benötigten Wohnungen, nämlich 4058 mit drei Zimmern ausgestattet, während in dieser Größe jetzt nur 2001 vorhanden sind. Der Bedarf an Ein- und Zweiraumwohnungen würde auf weniger als die Hälfte, nämlich von 7471 auf 3591 absinken und umgekehrt müßte der Bestand an Wohnungen mit vier und mehr Zimmern um das Dreieinhalbfache gesteigert werden (von 724 auf 2547). Es mag absurd erscheinen, wenn z. B. nach dem Wunschbild der Übersicht C für Einzimmerwohnungen noch dreißig Haushalte mit drei Personen, zehn Haushalte mit 4 Personen und fünf Haushalte mit gar 5 Personen als Interessenten auftreten; die Erklärung dafür ist jedoch einfach, wenn man berücksichtigt, daß unter den Antragstellern auch größere Haushaltungen vertreten sind, die zur Lösung des Wohnungsproblems die Neuversorgung einer Einzelperson oder eines neu zu gründenden Haushalts im Auge haben. Häufig tritt folgender Fall auf: In dem bisher wohnversorgten Familienhaushalt heiratet ein Sohn oder eine Tochter; da keine Wohnung für den neugegründeten Haushalt vorhanden ist, bleiben beide Haushalte vorläufig in einer Wohngemeinschaft beisammen, vielfach mit der Absicht, daß die verwitwete Mutter die alte Wohnung an die jungen Leute abgibt, um selbst eine Ein- oder Zweizimmerwohnung zu beziehen. Dieses Beispiel kann in verschiedenen Varianten auftreten. Je nach der Kopfzahl der aus dem bisherigen Wohnverband sich lösenden Gemeinschaft wird die Größe der neugeforderten Wohnung bestimmt sein. Es kann aber auch der Fall eintreten, daß eine kleine Wohngemeinschaft eine Wohnung mit höherer Raumzahl benötigt, weil zur Berufsausübung (z. B. Ärzte, Rechtsanwälte) über den Wohnbedarf hinaus auch Praxisräume notwendig sind. So ergibt sich aus der Zusammenfassung der Wünsche eine Vielzahl von Fällen, die hier tabellarisch und in der Wohnungsgröße ohne Einzelbegründung zum Ausdruck kommt.

Die Ursachen des Wohnungsbedarfs

sind in den vorausgegangenen Darlegungen wiederholt und ihrer Vielgestalt aufgezeigt worden. Die Ursachenforschung kann sich aber nicht damit begnügen, lediglich allgemein bekannte Gründe eines festgestellten Notstandes nur erwähnungsweise darzutun; sie muß vielmehr mit Zahlenbelegen alle die Fälle, die einwandfrei einen Notstand darstellen, nachweisen. Das aber ist nur möglich, wenn alle von einem Notstand betroffenen Parteien ihre Wohnverhältnisse offen darlegen. Darum ist ein geraumer Teil der Befragung gerade dieser Nachforschung gewidmet worden, um daraus Form und Ausmaß der Notverhältnisse genügend belegen zu können. Noch ein weiterer Umstand hat zu einer ausführlichen und beweismäßigen Aufstellung der Wohnverhältnisse Anlaß gegeben. Nach dem Erhebungsprogramm der Wohnungsstatistik 1956 war schon vor der Durchführung der Zählung offenkundig, daß die Totalerhebung und die Repräsentativerhebung (10 % aller Wohnparteien) keinesfalls eine Aufklärung der Notstände bringen würde, die etwa mehr

aussagt, als bisher schon aus der rein rechnerischen Ermittlung des objektiven Fehlbedarfs bekannt war, ganz einfach, weil diese Bedarfsberechnung mit einer Anzahl von Hypothesen belastet ist, um deren Gültigkeit seit langem ein wissenschaftlicher Streit entbrannt ist, der bisher noch keine Klärung zur eindeutigen und gültigen Bedarfsbestimmung gebracht hat. Als Beispiel sei dafür der Versuch angeführt, der von einer größeren Stadt der Bundesrepublik mit wissenschaftlicher Gründlichkeit das Wohnungsdefizit an Hand der bundesamtlichen Erhebung 1956 bestimmen will; dabei sind acht Methoden, die in anderen Städten erprobt wurden, zur Anwendung gekommen, mit dem Resultat, daß die Defizitgrenze zwischen 16 700 und 50 000 schwankt. Es war auch weiter damit zu rechnen, daß an Hand der Zahlungsunterlagen von anderer Stelle eine Berechnung für Freiburg erfolgen wird, die eben mit unzulänglichen Mitteln durchgeführt nur ein unzulängliches Resultat erbringen kann. Wir erwähnen dies, ohne an dieser Stelle näher darauf einzugehen, allein um nochmals darzutun, daß ohne direkte Befragung aller Wohnparteien kein klares Bild von den örtlichen Wohnverhältnissen zu gewinnen ist. Denn nur eine Direktbefragung nach den Ursachen des Wohnungsbedarfs kann eine Klärung darüber bringen, ob im Einzelfall ein echter Fehlbedarf oder nur der Wunsch nach einem Wohnungswechsel vorliegt. Diese Unterscheidung ist aber von elementarer Bedeutung im Wohnungswesen; auf sie wird noch näher einzugehen sein, nachdem die Ursachen des Wohnungsbedarfs in eindeutiger Form geklärt sind.

In dem auf Seite 32 wiedergegebenen Zusatzfragebogen sind die Gründe für den Wohnungsbedarf systematisch unter der Buchstabenfolge a - g aufgeführt. Dabei sind einige Fragen mit erläuternden Zusätzen gestellt, die als Anregung für die auszufüllende Partei zur Kennzeichnung der individuellen Situation gedacht war. Es kann mit Genugtuung festgestellt werden, daß dieser Anregung auch weitgehend entsprochen wurde, was der Aufbereitung der Bogen, vor allem bei der Klärung der Dringlichkeit der Veränderungsabsicht sehr zu statten kam. In der nachstehenden Übersicht sind nun die einzelnen Fragen in der gleichen Reihenfolge wie im Erhebungsbogen aufgeführt und es wird außer den wohnungsbedürftigen Parteien insgesamt ihre Unterscheidung nach Haupt- und Untermietern angegeben.

Die Gründe für den Wohnungsbedarf

Wohnungsbedürftige Parteien nach Haupt- und Untermietern

Bedarfs - Gründe	Wohnungsbedürftige Parteien					
	insgesamt		davon waren			
			Hauptmieter		Untermieter	
Zahl	vH	Zahl	vH	Zahl	vH	
1. Eigene Wohnung wird angestrebt	1357	13,3	361	26,6	996	73,4
2. Beabsichtigte Gründung der Ehe	485	4,8	117	24,1	368	75,9
3. Zusammenführung der Familien	301	3,0	70	23,3	231	76,7
4. Gegenwärtige Unterkunft zu klein	5245	51,4	3956	75,4	1289	24,6
5. Gegenwärtige Unterkunft zu groß	182	1,8	180	98,9	2	1,1
6. Wohnung ist zu teuer	270	2,6	229	84,8	41	15,2
7. Wohng. zum Dauergebrauch ungeeign.	1479	14,5	1223	82,7	256	17,3
8. Ungenügende Ausstattung	877	8,6	686	78,2	191	21,8
Parteien insgesamt :	10196	100	6822	66,9	3374	33,1

Mehr als die Hälfte aller Parteien geben an, ihre Wohnung sei der Haushaltsgröße entsprechend zu klein. Schon im Vorweg ist diese Feststellung erörtert und durch Zahlen eingehend belegt worden. Es sind allein über 5200 Haushalte, die diesen Grund als Veränderungswunsch angegeben haben. Von diesen warten allein drei Viertel als Hauptmieter und ein Viertel im Untermietverhältnis auf eine Besserung ihrer Lage. Alle anderen Ursachen für den Wohnungsbedarf treten diesem Grunde gegenüber mit Abstand zurück. Rund ein Siebentel der Parteien bewohnen Unterkünfte, die zum dauernden Gebrauch für ein familiengerechtes Wohnen nicht zu gebrauchen sind und ihre Zahl deckt sich ziemlich genau mit dem anderwärts nachgewiesenen Bestand an Notwohnungen, also Unterkünften, die entweder nur Zimmer unter 6 qm Fläche oder keine Küche, keinen eigenen Abschluß oder sonstige Mängel erheblicher Art, aufweisen (z. B. Unterkünfte in abbruchreifen Gebäuden). Über vier Fünftel der Inhaber solcher unzulänglichen Wohnungen sind Hauptmieter. Fast ebenso groß ist die Anzahl derjenigen Fälle, die bisher aus Raummangel mit einer anderen Haushaltung ihre Unterkunft teilen mußten und nun eine eigene Wohnung anstreben. Dabei handelt es sich sowohl um solche Haushalte, die familienmäßig nicht zueinander gehören, wie auch um Familien, in denen ein junges Ehepaar mit einem Elternteil in Wohngemeinschaft beengt leben müssen; hiervon sind rund drei Viertel in Untermiete wohnhaft. Es gibt aber auch Unterkünfte, die alle Merkmale einer Normalwohnung aufweisen und trotzdem den Ansprüchen ihrer Inhaber nicht gerecht werden und deshalb zu einem Tausch angeboten sind; ihre Zahl ist mit 877 Einheiten nicht allzu groß und fast vier Fünftel davon werden von Hauptmietern benutzt. Während die überwiegende Mehrzahl der Wohnungssuchenden in zu kleinen Wohnungen unterkommen, so gibt es ebenso auch Parteien, denen die jetzt benutzte Wohnung zu groß und daher zu unwirtschaftlich ist oder die gerade heraus angeben, daß sie die Miete nicht bezahlen können. Beide Gruppen zusammengefaßt umschließen rd. 450 Wohnparteien von denen rd. 9/10 als Hauptmieter gemeldet sind. Ein vordringliches Bedürfnis für die Zuweisung liegt dort vor, wo bisher die Familien aus Raummangel nicht zusammen leben konnte. Es sind zwar nur rund 300 Wohnungen, die zu diesem Zweck angefordert werden, aber die Bedürftigkeit, eine Wohnung zu erhalten, ist hier besonders groß.

Notbedarf - Wechselbedarf

Die Trennung der wohnungssuchenden Parteien nach Haupt- und Untermietern gibt allein noch keinen Anhaltspunkt über die Dringlichkeit des Wohnungsbegehrens ab, obwohl daraus schon wichtige Ansätze über den Grad der Bedürftigkeit herzuleiten sind. Die oben aufgeführten Bedarfsgründe lassen gleichfalls für sich betrachtet, noch keinen endgültigen Schluß zu, ob den Antragstellern nur durch eine neuerstellte Wohnung aus ihrer Notlage geholfen werden kann oder etwa auf dem Tauschwege Abhilfe möglich ist. Defn sowiel ist aus den bisherigen Darlegungen gewiß, daß die Gesamtzahl der eine Änderung anstrebenden Parteien, nämlich die 10 196 Haushalte, nicht gleichzusetzen ist mit dem

Fehlbedarf an Wohnungen. Um das tatsächliche Defizit festzusetzen, bedarf es einer Prüfung der Anträge nach Notbedarf und Wechselbedarf.

Ein Notbedarf liegt stets dann vor, wenn mehrere selbständige Haushaltungen gezwungen sind, sich in eine Wohnung zu teilen, ferner wenn ein Ehepaar sich mit einer Untermietung von Wohnraum und Küche oder Kochnische begnügen muß, oder wenn aus Raummangel eine Zusammenführung der Familie nicht möglich ist und schließlich wenn eine Unterkunft zum dauernden Wohngebrauch ungeeignet ist, sei es, daß die Räume zu klein oder in einem abbruchreifen Gebäude sind, sei es, daß andere wesentliche Merkmale einer Normalwohnung fehlen.

Ein Wechselbedarf kommt vor allem für diejenigen Antragsteller in Betracht, denen die jetzt bewohnte Unterkunft entsprechend der Haushaltsgröße zu klein oder zu teuer ist, ebenso für diejenigen Parteien, die anstelle einer bisher innegehabten großen oder mittelgroßen Wohnung eine kleinere haben wollen, weil entweder der Haushalt zusammengeschrumpft ist oder weil die Mittel für die Bezahlung der Miete nicht mehr ausreichend vorhanden sind. Häufig trifft diese Situation bei älteren Ehepaaren ein, wenn etwa das bisher betriebene Geschäft oder der ausgeübte Beruf mit dem Eintritt in das Greisenalter aufgegeben wird. Natürlich stehen diese Gründe nicht immer für sich, sondern sie treten vielfach in Verbindung miteinander auf. Darum kann eine Scheidung der Fälle nach Notbedarf und Wechselbedarf nur durch individuelle Prüfung der Umstände beurteilt werden. Mit dieser Trennung aber wird endgültig die bisher vielverbreitete Auffassung beseitigt, daß die Zahl der Wohnungssuchenden etwa identisch sei mit dem Neubau-Bedarf. Zugleich wird jetzt aber auch offenkundig, daß der objektive Bedarf und seine Ermittlung niemals eine exakte Größe über das Wohnungsdefizit abgeben kann. Es soll daher diese Trennung zahlenmäßig an Hand unserer Erhebungsunterlagen dargestellt werden.

Trennung nach Notbedarf und Wechselbedarf

Bedarfs - Gründe	Wohnungsbedürftige Parteien					
	Insgesamt		davon waren Parteien mit			
	Zahl	vH	Notbedarf		Wechselbedarf	
	Zahl	vH	Zahl	vH	Zahl	vH
1. Eigene Wohnung wird angestrebt	1357	13,3	996	73,4	361	26,6
2. Beabsichtigte Ehegründung	485	4,8	485	100	-	-
3. Zusammenführung der Familie	301	3,0	301	100	-	-
4. Gegenwärtige Unterkunft zu klein	5245	51,4	2832	54,0	2413	46,0
5. Gegenwärtige Unterkunft zu groß	182	1,8	2	1,1	180	98,9
6. Wohnung ist zu teuer	270	2,6	41	15,2	229	84,8
7. Wohnung ist zum Dauergebrauch ungeeignet	1479	14,5	1479	100	-	-
8. Ungenügende Ausstattung	877	8,6	191	21,8	686	78,2
Parteien insgesamt :	10196	100	6327	62,1	3869	37,9

Dem Notbedarf werden in vollem Umfange alle neugegründeten Haushalte zugerechnet, ferner diejenigen Parteien, bei denen die Familie aus Raummangel bisher nicht zusammen wohnen konnte, schließlich auch die Inhaber von Notunterkünften. Diese drei Gruppen machen mit 2265 Parteien allein schon über ein Fünftel der Wohnungssuchenden aus. Noch größer ist der Notbedarf für die Haushalte, die jetzt eine zu kleine Wohnung haben; von der Gesamtheit dieser Gruppe (5245) sind 2832 (= 54 %) hierher zu rechnen, weil geeignete Wohnungen einfach fehlen. Im einzelnen setzt sich diese Zahl zusammen aus 1289 Untermietern und 1543 Hauptmietern. Es bleiben immer noch 2413 Parteien, die auf dem Wege eines Wohnungswechsels zu befriedigen sind. Eine weitere zahlenmäßig starke Gruppe bilden die neugegründeten Haushalte, die bislang keine Wohnung erhalten konnten; nahezu drei Viertel dieser Kategorie wohnen in so bedrängten Verhältnissen, daß Abhilfe für sie geschaffen werden muß. In anderen Fällen wiederum, wenn die Wohnung zu teuer ist oder die Ausstattung den Ansprüchen nicht genügt, kann zum großen Teil durch einen Wechsel der Unterkunft geholfen werden.

Nach sorgfältiger Abwägung aller maßgebenden Umstände kommt man auf einen echten Notbedarf an Wohnungen von 6327 Einheiten, das sind 62,1 % aller wohnungssuchenden Parteien; ihnen stehen 3869 wohnungssuchende Parteien (= 37,9 %) gegenüber, deren Wünsche über einen Unterkunftswechsel befriedigt werden kann, vorausgesetzt, daß es gelingt, durch erhöhte Bautätigkeit die Ablösung der vordringlichen Notfälle zu bewirken und damit Wohnungen für den Tauschbedarf frei zu bekommen.

Die gewünschte Wohnungsweise der Antragsteller

Über die Raumzahl der benötigten Wohnungen für diejenigen, die ein Veränderungsbegehren gestellt haben, ist bereits berichtet worden. Darüber hinaus sind noch weitere Auskünfte erbeten worden, welche Wünsche von den Beteiligten für ihre künftige Wohnweise vorliegen. Sie beziehen sich einmal darauf, ob die Unterbringung in einem Miethaus erfolgen soll oder ob ein Interesse an einem Eigenheim oder an einer Eigentumswohnung besteht. Es überrascht nicht, wenn die Unterbringung in Miete der Eigenheimherstellung der Vorzug gegeben wird. Von den 10 196 Antragstellern werden folgende Wohntypen begehrt:

Mietwohnung	8912	=	87,4 %
Eigentumswohnung	298	=	2,9 %
Einfamilienhaus	804	=	7,9 %
Mehrfamilienhaus	182	=	1,8 %

Bei den Mietwohnungen interessiert, in welcher Wohnbauart die Unterbringung angestrebt wird, während bei allen anderen Formen die Möglichkeit der Finanzierung im Vordergrund steht. An dieser Stelle kann nur auf die Verhältnisse in der Gesamtstadt eingegangen werden; im Tabellenteil dieses Heftes werden die Wünsche der Antragsteller in den einzelnen Stadtteilen näher präzisiert.

Nach dem Baujahr der Miethäuser wird unterteilt, nach Altbauten, Zwischenkriegsbauten und Neuestbauten. Vor dem 1. Juli 1918 bezugsfertige Gebäude gelten als Altbauten, vom 1. Juli 1918 bis 20. Juni 1948 fertiggestellte Häuser als Zwischenkriegsbauten und nach der Währungsreform entstandene Gebäude rechnen zu den Neuestbauten. Darüber hinaus sollten auch die Interessenten für den Bezug einer Hochhausmietwohnung festgestellt werden, wovon unter frei stehende Wohngebäude mit mehr als acht Stockwerken zu verstehen sind. Nach den Anschreibungen in den Erhebungsbogen verteilen sich die Interessenten auf die unterschiedlichen Gruppen folgendermaßen:

Mietwohnungen in Altbauten	4338	=	48,7 %
" Zwischenkriegsbauten	3180	=	35,7 %
" Neuestbauten	338	=	3,8 %
" Hochhäuser	159	=	1,8 %
" ohne Angabe	897	=	10,0 %
<hr/>			
Begehrte Mietwohnungen insgesamt:	8912	=	100 %

Von mancherlei Erwägungen haben sich die Antragsteller leiten lassen, als sie diese Fragen beantworten sollten. Nach den Unterlagen der Wohnungszählung 1950 bilden die vor dem ersten Weltkrieg gebauten Wohnungen mengenmäßig die stärkste Gruppe; wer sich ein Anrecht auf diese Kategorie sichern will, so vermutet man, würde die meisten Erfolgsaussichten haben, bald zu einer Wohnung zu kommen. Fast die Hälfte aller Interessenten auf eine Mietwohnung erstreben eine Altbauwohnung. Auch die zwischen den Kriegen erbauten Wohnungen sind stark begehrt und noch preisgünstiger dazu, während nach der Währungsreform erstellte Mietwohnhäuser in den Gestehungskosten zwar die älteren Gruppen überragen, durch weitgehende öffentliche Förderung aber relativ preiswert sind. Ein Zehntel der eine Mietwohnung suchenden Parteien hat auf besondere Wünsche verzichtet; ihnen geht es offenbar allein darum, bald eine Unterkunft zu erhalten. Ein erhebliches Interesse, in einem Hochhaus zu wohnen, scheint in Freiburg nicht zu bestehen; nur 159 Anträge dieser Art wurden vorgebracht, darunter nahezu 100 aus den Bezirken der Wiehre und Oberau. Anlässlich der Wohnungszählung 1956 sind in Freiburg 26 579 Mietwohnungen festgestellt worden. Der Bedarf (8912) beläuft sich demnach auf ein gutes Drittel (33,5 %) des vorhandenen Bestandes. Daß es jedoch schwer fallen dürfte, die Wünsche der Antragsteller nach Bauart und Baualter der Wohnungen zu erfüllen, ergibt sich aus einer Gegenüberstellung von Bestand und Bedarf in den einzelnen Gruppen. Da sowohl Hochhaus- wie auch Eigentumswohnungen nur bei künftigen Bauprogrammen zu erstellen sind, müßten diese auf Neuestbauwohnungen angerechnet werden; als dann erhält man folgende Beziehungszahlen:

Mietbauwohnungen 1956

Bauzeit	Bestand insgesamt	Bedarf	
		Zahl	vH
vor 1. 7. 1918	11930	4936	41,3
vom 1. 7. 1918 bis 20. 6. 1948	6734	3479	51,6
nach dem 20. 6. 1948	7915	497	6,3

Die Verwirklichung der Wünsche aller derjenigen, die auf eine Mietwohnung reflektieren, wird deswegen nicht leicht sein, weil nicht genügend Tauschobjekte verfügbar sind, wie die vorseitige Gegenüberstellung von Bestand und Bedarf ersehen läßt; dabei sind die Hochhauswohnungen den Neuestbauten und die rd. 900 angeforderten Einheiten "ohne Angabe" mit 2/3 den Altbauwohnungen, mit 1/3 den Zwischenkriegsbauten hinzugerechnet worden. Bei den vor 1918 gebauten Mietwohnungen macht die Wunschliste rd. 2/5 und bei den zwischen 1918 und 1948 erstellten mehr als die Hälfte des Bestandes aus. Selbst unter günstigsten Umständen würde eine Befriedigung der angeforderten Einheiten in den älteren Kategorien sich kaum verwirklichen lassen. Es darf aber nicht ein Fehlschluß aus den mitgeteilten Zahlen gezogen werden, daß die Gesamtheit der begehrten Mietwohnungen (rd. 9000) einem Neubaubedarf in gleicher Höhe entspräche. Durch Tausch einerseits und die Erstellung von Eigenheimen sowie Eigentumswohnungen andererseits, wird der effektive Bedarf an neuen Mietwohnungen auf nicht ganz drei Fünftel der angeforderten Höhe, mithin auf rd. 5100 Neubauwohnungen sich ermäßigen; bei dieser Größenordnung dürfte die äußerste Grenze eines alsbald zu verwirklichenden Notstandsprogrammes im Miethausneubau liegen.

Nun sind außer Mietwohnungen auch Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen von insgesamt 1284 Parteien gewünscht worden. Alle diese Fälle haben eine Eigenfinanzierungsgrundlage zur Voraussetzung. Um Einblick in die Mittelbeschaffung zu gewinnen, wurden Angaben über die Quellen und die Höhe der verfügbaren Gelder erbeten, zugleich über die etwaige Möglichkeit, Sachleistungen (z. B. Grundstück, Baustoffe u. a.) bereitzustellen; auch sollte angegeben werden, ob die Errichtung durch Selbsthilfe, durch Nachbarschafts- oder Kameradschaftshilfe gefördert werden kann. Fassen wir die Ergebnisse der Befragung zusammen, so ergibt sich folgendes Bild;

Einfamilienhaus

Insgesamt 804 Parteien haben sich für den Bau eines Eigenheimes entschieden, das als Einfamilienhaus von ihnen allein bewohnt werden soll, Aus teilweise erklärbaren Ursachen haben jedoch nur 439 Antragsteller ausführliche Auskünfte über die Art und Weise ihrer Selbstfinanzierung geliefert, das sind etwa mehr als die Hälfte dieser Gruppe; für die übrigen 365 Baulustigen liegen keine Angaben vor, in der Hauptsache wohl deswegen, weil die Frist zur Beantwortung der Fragen zu kurz bemessen war, da die Zusatzfragebogen bekanntlich mit den bundesamtlichen Erhebungspapieren ausgegeben und wieder eingeholt werden mußten. Die Auskünfte beziehen sich also nur auf 439 Parteien. Für ihre Bauvorhaben können aufgebracht werden:

	<u>in 1000 DM</u>	<u>in vH</u>
Eigene Ersparnisse	1866,4	19,2
Aus Sparvertrag für Heimbau	6881,3	70,7
Aufbaudarlehen nach dem LAG	347,3	3,6
Kapitalisierung der KB-Rente	84,4	0,9
Betriebs- (Arbeitgeber-) darlehen	176,5	1,8
Sonstige Darlehen	369,4	3,8
Insgesamt:	9725,3	100

Fast 6,9 Mill. DM oder sieben Zehntel der Eigenmittel stehen aus Bausparverträgen zur Verfügung; nicht ganz ein Fünftel mit 1,8 Mill. DM fließt aus eigenen Ersparnissen. Demgegenüber sind die sonstigen Quellen der Selbstfinanzierung mit rd. 980 000 DM nicht sehr ergiebig. Umgerechnet auf alle Beteiligten errechnet sich aus den 9,7 Mill. DM ein Durchschnittsbetrag von 22 153 DM. Darüber hinaus ist in 67 Fällen das Grundstück vorhanden, in 24 Fällen auch Baumaterial. Durch Selbsthilfe (139), Nachbarschafts- (6) und Kameradschaftshilfe (16) verspricht man sich bei 161 Heimbauwilligen eine zusätzliche aktive Förderung.

Mehrfamilienhaus

Erheblich geringer ist das private Interesse an der Errichtung von Mehrfamilienheimen; von den insgesamt 182 Antragstellern haben nur 118 nähere Angaben über ihre Absichten mitgeteilt. Von diesen können zur Selbstfinanzierung beigesteuert werden:

	<u>in 1000 DM</u>	<u>in vH</u>
Eigene Ersparnisse	1475,0	35,4
Aus Sparvertrag für Heimbau	2312,9	55,4
Aufbaudarlehen nach dem LAG	131,6	3,1
Kapitalisierung der KB-Rente	35,5	0,8
Betriebs- (Arbeitgeber-) darlehen	78,0	1,9
Sonstige Darlehen	137,9	3,4
Insgesamt:	4172,7	100

Hier stellt sich der Durchschnittsbetrag je Haus auf 35 362 DM aus rd. 4,1 Mill. DM Eigenmitteln. Mehr als die Hälfte davon stammen aus Bausparverträgen und ein Drittel aus privaten Ersparnissen. Außerdem sind in 10 Fällen das Grundstück, in vier Fällen sonstige Sachleistungen bereitgestellt. Eigene und fremde Mithilfe wird in 48 Bauvorhaben erwartet.

Eigentumswohnung

Für 111 Eigentumswohnungen sollen knapp 1,6 Mill. DM an Eigenmitteln verwendet werden. Insgesamt 298 Wünsche dieser Art wurden vorgebracht, jedoch nur 37 % sind mit Angaben belegt. Außer Geldmittel, bei denen wiederum die aus Sparverträgen mit fast 1 Mill. DM an erster Stelle stehen, sind in geringem Umfang noch Sachleistungen angekündigt, nämlich vier Grundstücke, in zwei Fällen Materiallieferungen und in 19 Fällen die Bereitschaft zur aktiven Mitarbeit. Aus der Eigenfinanzierung könnte je Wohnung 14 300 DM aufgebracht werden. Die Selbstaufbringung setzt sich folgendermaßen zusammen.

	<u>in 1000 DM</u>	<u>in vH</u>
Eigene Ersparnisse	372,7	23,5
aus Sparvertrag für Heimbau	969,0	61,0
Aufbaudarlehen nach dem LAG	81,4	5,1
Kapitalisierung der KB-Rente	46,9	2,9
Betriebs- (Arbeitgeber-) darlehen	5,0	0,3
Sonstige Darlehen	114,0	7,2
Insgesamt:	1589,0	100

Faßt man die Wohnungswünsche derjenigen zusammen, die mit Eigenmitteln eine Lösung anstreben, so verbleiben von den 1284 Parteien zunächst 668 (= 52 %), die nach eigenen Angaben Finanz- und Sachleistungen bereitstellen. Die Finanzmasse beträgt dabei rd. 15,5 Mill. DM. Daraus ergibt sich ein Durchschnittsbetrag je Vorhaben von 23 184 DM, und zwar nach Kategorien aufgeschlüsselt bei den Einfamilienhäusern 22 253 DM, bei den Mehrfamilienhäusern 35 362 DM und bei den Eigentumswohnungen 14 300 DM. In den Fällen, wo noch als Sachleistung der Baugrund bereitgestellt wird dürfte die Verwirklichung des Vorhabens als gesichert gelten. In allen übrigen Fällen reicht zwar die Finanzleistung nicht aus, aber sie wird die Errichtung von Wohnhäusern erheblich erleichtern, wenn die Restfinanzierung auf anderem Wege gesichert werden kann.

Schlußbetrachtung

Die Sonderbefragung über den Wohnungsbedarf in Freiburg sollte Aufschluß darüber geben, in welchem Umfang eine echte Wohnungsnot besteht; sie sollte alle diejenigen Umstände aufklären, die bislang bei der objektiven Bedarfsermittlung nicht festgestellt werden konnten. Das betrifft einmal den wohnungsbedürftigen Personenkreis der Haushalte mit einer Person, zum anderen die Trennung in Notbedarf, der nur durch Neuerstellung von Wohnhäusern, vor allem von Mietwohnungen abgedeckt werden kann, und in Wechselbedarf, wobei durch Veränderung der Wohnverhältnisse mit dem Bezug einer anderen Wohnung in häufigen Fällen eine normal ausgestattete Wohnung zu anderweitiger Verwendung frei wird.

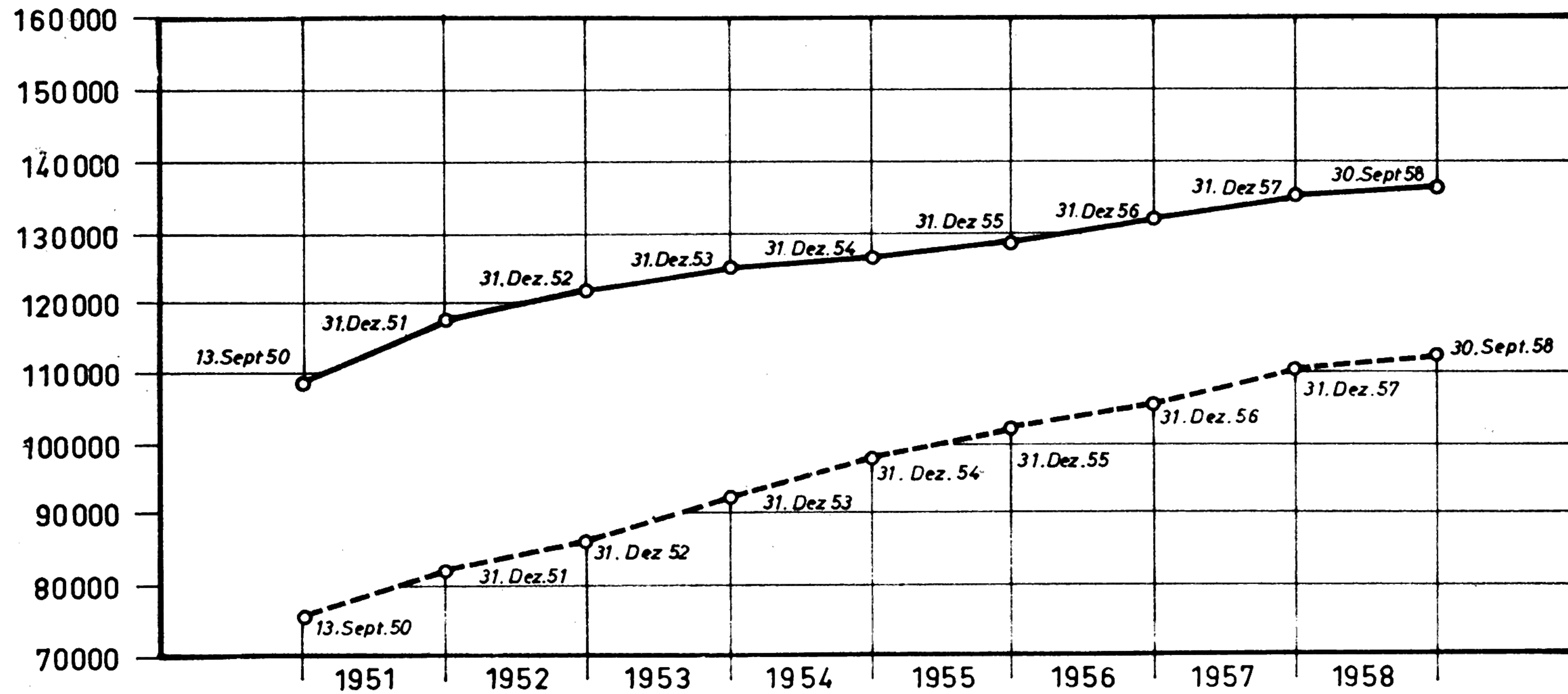
Das Resultat der Befragung hat nicht nur genaue Unterlagen über die Größe der wohnungsbedürftigen Haushalte, sondern auch über deren Raumbedarf und damit für künftige Berechnungen ohne vorherige Einzelbefragung wertvolle Anhaltspunkte gebracht. Aus der Feststellung des regionalen Bedarfs geht hervor, daß gerade diejenigen Stadtteile von der Wohnungsnot hart betroffen sind, die heute noch eine große Zahl von Notwohnungen aufzuweisen haben. Wenn nun von anderer Seite entgegen den klaren Feststellungen der Totalerhebung der Bestand an Notwohnungen um rd. 900 Einheiten zu klein angegeben wurde, so kann es auch nicht zweifelhaft sein, daß auf solcher Basis die Ermittlung des Freiburger Defizits um rd. 2000 Wohnungen zu niedrig berechnet worden ist. Da aber von vornherein fest stand, daß die bundesamtliche Erhebung keine ausreichende Vorstellung von dem örtlichen Defizit bringen würde, konnte diese Lücke nur durch das Ergebnis der Sonderbefragung geschlossen werden. Wohl hat die ständige Weiterverfolgung der Verhältnisse im Wohnungswesen seit 1950 in Verbindung mit der Fortschreibung der Bautätigkeit eine zwischenzeitliche Errechnung des Defizits ermöglicht und es kann jetzt eine verhältnismäßig gute Übereinstimmung des errechneten objektiven Bedarfs und dem Resultat der Sondererhebung konstatiert werden. Damit aber ist der Beweis ^{für} die Unrichtigkeit des von anderer Seite der Stadt Freiburg seit Jahren zugeschriebenen Fehlbestandes erbracht. Die Ergebnisse der Sondererhebung stützen sich auf die Selbstanschreibung der Einwohnerschaft. Sie sind ferner durch keine noch so tiefgründige Methode objektiver Bedarfsermittlung zu ersetzen.

Gewiß ist hier nur eine statistische Tatsache festgestellt worden, nämlich die Höhe des Wohnungsdefizits im September mit 6300 fehlenden Einheiten. Aber alle sonstigen aus der Befragung geschöpften Unterlagen können dazu verhelfen, das Freiburger Wohnungsproblem an der richtigen Stelle anzupacken und eine wirksame Abhilfe einzuleiten. Die Ermittlung soll dazu dienen, die aus privater Hand angebotene Finanzhilfe wirksam zu machen und aus der nachgewiesenen Größenordnung der fehlenden Mietwohnungen den Wechselbedarf abzudecken. Sie kann aber auch anregend wirken, bei der Erwägung der Finanzierung der notwendig zu erstellenden Mietwohnungen hinsichtlich der Größe und Ausstattung der bedürftigen Einheiten.

Die Herausgabe dieser Darstellung hat sich wegen Erkrankung des Verfassers leider um einige Monate verzögert. Trotzdem sind die Ergebnisse der Sonderbefragung vom September 1956 keineswegs veraltet oder überholt, denn sie bilden den unentbehrlichen Ausgangspunkt für die Fortführung der Ermittlung des Notbedarfs an Wohnungen seit 1956 bis auf den heutigen Tag. Während die graphische Darstellung (nächste Seite) lediglich auf das Mißverhältnis zwischen Einwohner und Wohnräume abhebt, also eine der erwähnten Methoden der objektiven Bedarfsberechnung aufzeigt, werden nachstehend bis Jahresende 1957 und 1958 die Resultate des Notbedarfs auf der Grundlage der Sonderbefragung rechnerisch nachgewiesen.

Fehlbestand am 25. IX. 1956 (o. B.)		6207
Ermittlung per 31. XII. 1957		
a) Zugang an wohnbedürftigen Haushalten	1996	
b) (abzügl.) Zugang an Wohnungen	<u>1850</u>	
Defizit	146	
Fehlbestand per 31. XII. 1957		6353
Ermittlung per 31. XII. 1958		
a) Zugang an wohnbedürftigen Haushalten	1193	
b) (abzügl.) Zugang an Wohnungen	<u>884</u>	
Defizit	309	
Fehlbestand am 31. XII. 1958		6662

Der Wohnungsbedarf 1958



Einwohner ——— in Freiburg (Normalwohnräume ohne Kleinwohnräume unter 6 qm)
Wohnräume - - - - -

1. Wohnungsbedürftige Haushalte nach Stadtteilen

Stand: September 1956

Stadtteil	Mehrperso- nenhaushalte (ohne Anstalt.) insgesamt	Wohnungssuchende		Haushalte				
		ins- gesamt	in vH der Mehrpers. Haushalte	darunter mit Personen				
				1	2	3 - 4	5 - 6	7 u. mehr
Altstadt	2661	988	37,1	99	301	448	115	25
Neuburg	891	255	28,6	27	70	117	37	4
Herdern	3512	918	26,1	104	235	428	122	29
Nord-West	1680	506	30,1	24	101	274	90	17
Zähringen	1113	254	22,8	20	65	129	34	6
Oberau	1735	529	30,5	51	149	245	72	12
Oberwiehre	2452	841	34,3	105	227	380	106	23
Waldsee	1456	276	18,9	32	67	125	48	4
Littenweiler	926	194	20,9	19	50	104	19	2
Untervehre	2834	973	34,3	112	248	466	127	20
Mittelwiehre	1781	649	36,4	83	205	277	68	16
Günterstal	425	102	24,0	11	26	51	14	-
Stühlinger-Beurbarung	1120	296	26,4	22	68	158	38	10
Stühlinger-Eschholz	1205	325	27,0	25	73	166	53	8
Alt-Stühlinger	2284	736	32,2	74	149	357	132	24
Freiburg-West	1394	579	41,5	12	96	280	149	42
Alt-Betzenhausen	252	57	22,6	4	14	30	9	-
Mooswaldsiedlung	1056	283	26,8	16	75	143	40	9
Haslach	3910	1115	28,5	37	235	559	220	64
St. Georgen	1404	320	22,8	11	72	166	57	14
Stadt im ganzen	34091	10196	29,9	888	2526	4903	1550	329

2. Wohnungssuchende Haushalte nach der Personenzahl
sowie nach Zimmerzahl der bewohnten Unterkunft

Wohnungssuchende Haushalte nach Wohnungsgröße	Haushalte überhaupt	davon mit Personen				
		1	2	3 - 4	5 - 6	7 u. mehr
<u>Altstadt</u>						
Insgesamt	988	99	301	448	115	25
dar, mit						
1 Zimmer	347	69	146	118	12	2
2 "	389	29	121	192	39	8
3 "	170	1	24	100	39	6
4 "	56	-	7	28	17	4
5 u. mehr Zimmer	26	-	3	10	8	5
<u>Neuburg</u>						
Insgesamt	255	27	70	117	37	4
dav. mit						
1 Zimmer	80	23	29	27	1	-
2 "	89	2	29	51	5	2
3 "	62	2	11	31	17	1
4 "	19	-	1	8	10	-
5 u. mehr Zimmer	5	-	-	-	4	1
<u>Herdern</u>						
Insgesamt	918	104	235	428	122	29
dav. mit						
1 Zimmer	285	79	109	88	7	2
2 "	322	24	93	167	36	2
3 "	195	-	28	120	43	4
4 "	78	1	2	41	19	15
5 u. mehr Zimmer	38	-	3	12	17	6
<u>Nörd - West</u>						
Insgesamt	506	24	101	274	90	17
dav. mit						
1 Zimmer	140	19	58	55	8	-
2 "	185	4	30	120	31	-
3 "	143	1	11	77	38	16
4 "	29	-	1	19	8	1
5 u. mehr Zimmer	9	-	1	3	5	-
<u>Zähringen</u>						
Insgesamt	254	20	65	129	34	6
dav. mit						
1 Zimmer	97	13	37	44	3	-
2 "	84	6	19	53	6	-
3 "	66	1	7	31	23	4
4 "	4	-	2	-	-	2
5 u. mehr Zimmer	3	-	-	1	2	-

noch 2. Wohnungssuchende Haushalte nach der Personenzahl
sowie nach Zimmerzahl der bewohnten Unterkunft

Wohnungssuchende Haushalte nach Wohnungsgröße	Haushalte überhaupt	davon mit Personen				
		1	2	3 - 4	5 - 6	7 u. mehr
<u>Oberau</u>						
Insgesamt	529	51	149	245	72	12
dav. mit						
1 Zimmer	194	43	84	60	7	-
2 "	170	6	44	96	24	-
3 "	115	1	17	66	27	4
4 "	39	-	3	18	13	5
5 u. mehr Zimmer	11	1	1	5	1	3
<u>Oberwiehre</u>						
Insgesamt	841	105	227	380	106	23
dav. mit						
1 Zimmer	299	92	112	80	14	1
2 "	296	9	76	176	34	1
3 "	163	4	32	91	29	7
4 "	54	-	5	24	21	4
5 u. mehr Zimmer	29	-	2	9	8	10
<u>Waldsee</u>						
Insgesamt	276	32	67	125	48	4
dav. mit						
1 Zimmer	82	25	32	20	5	-
2 "	95	6	21	56	12	-
3 "	72	1	12	36	26	2
4 "	23	-	2	11	8	2
5 u. mehr Zimmer	4	-	-	2	2	-
<u>Littenweiler</u>						
Insgesamt	194	19	50	104	19	2
dav. mit						
1 Zimmer	70	19	27	22	2	-
2 "	73	-	18	50	4	1
3 "	42	-	4	26	11	1
4 "	9	-	1	6	2	-
5 u. mehr Zimmer	-	-	-	-	-	-
<u>Unterwiehre</u>						
Insgesamt	973	112	248	466	127	20
dav. mit						
1 Zimmer	363	94	120	132	13	4
2 "	317	15	82	180	35	5
3 "	196	2	39	110	41	4
4 "	65	1	6	31	23	4
5 u. mehr Zimmer	32	-	1	13	15	3

noch 2: Wohnungssuchende Haushalte nach der Personenzahl
sowie nach Zimmerzahl der bewohnten Unterkunft

Wohnungssuchende Haushalte nach Wohnungsgröße	Haushalte überhaupt	davon mit Personen				
		1	2	3 - 4	5 - 6	7 u. mehr
<u>Mittelwiehre</u>						
Insgesamt	649	83	205	277	68	16
dav. mit						
1 Zimmer	218	62	92	59	3	2
2 "	241	19	80	119	19	4
3 "	130	2	26	68	31	3
4 "	43	-	6	25	11	1
5 u. mehr Zimmer	17	-	1	6	4	6
<u>Günterstal</u>						
Insgesamt	102	11	26	51	14	-
dav. mit						
1 Zimmer	43	8	16	18	1	-
2 "	35	2	5	22	6	-
3 "	14	-	3	7	4	-
4 "	8	-	2	4	2	-
5 u. mehr Zimmer	2	1	-	-	1	-
<u>Stühlinger-Beurbarung</u>						
Insgesamt	296	22	68	158	38	10
dav. mit						
1 Zimmer	86	16	31	36	3	-
2 "	118	3	26	76	12	1
3 "	74	3	7	38	22	4
4 "	17	-	4	8	1	4
5 u. mehr Zimmer	1	-	-	-	-	1
<u>Stühlinger-Eschholz</u>						
Insgesamt	325	25	73	166	53	8
dav. mit						
1 Zimmer	88	21	34	27	6	-
2 "	127	3	30	77	14	3
3 "	93	1	8	54	25	5
4 "	16	-	1	8	7	-
5 u. mehr Zimmer	1	-	-	-	1	-
<u>Alt - Stühlinger</u>						
Insgesamt	736	74	149	357	132	24
dav. mit						
1 Zimmer	283	68	86	109	17	3
2 "	278	6	42	162	60	8
3 "	156	-	19	81	47	9
4 "	17	-	2	5	7	3
5 u. mehr Zimmer	2	-	-	-	1	1

Wohnungssuchende Haushalte nach Wohnungsgröße	Haushalte überhaupt	davon mit Personen				
		1	2	3 - 4	5 - 6	7 u. mehr
<u>Freiburg - West</u>						
Insgesamt	579	12	96	280	149	42
dav. mit						
1 Zimmer	248	11	70	121	38	8
2 "	228	1	22	123	69	13
3 "	85	-	3	33	35	14
4 "	15	-	-	8	5	7
5 u. mehr Zimmer	3	-	1	-	2	-
<u>-Alt - Betzenhausen</u>						
Insgesamt	57	4	14	30	9	-
dav. mit						
1 Zimmer	32	4	12	15	1	-
2 "	17	-	1	13	3	-
3 "	8	-	1	2	5	-
4 "	-	-	-	-	-	-
5 u. mehr Zimmer	-	-	-	-	-	-
<u>Mooswaldsiedlung</u>						
Insgesamt	283	16	75	143	40	9
dav. mit						
1 Zimmer	163	15	55	81	12	-
2 "	78	1	16	45	13	3
3 "	38	-	3	16	14	5
4 "	3	-	-	1	1	1
5 u. mehr Zimmer	1	-	1	-	-	-
<u>Haslach</u>						
Insgesamt	1115	37	235	559	220	64
dav. mit						
1 Zimmer	432	30	154	194	43	11
2 "	526	5	63	299	122	37
3 "	125	2	13	57	43	10
4 "	26	-	3	5	12	6
5 u. mehr Zimmer	6	-	2	4	-	-
<u>St. Georgen</u>						
Insgesamt	320	11	72	166	57	14
dav. mit						
1 Zimmer	136	10	45	72	9	-
2 "	117	1	20	67	21	8
3 "	54	-	5	20	23	6
4 "	12	-	2	6	4	-
5 u. mehr Zimmer	1	-	-	1	-	-
<u>Stadt im ganzen</u>						
Insgesamt	10196	888	2526	4903	1550	329
dav. mit						
1 Zimmer	3686	721	1349	1378	203	35
2 "	3785	142	838	2145	566	94
3 "	2001	21	273	1065	538	104
4 "	533	2	50	251	172	58
5 u. mehr Zimmer	191	2	16	64	71	38

3. Die angestrebten Unterkünfte nach Stadtteilensowie nach der Zimmerzahl

Stadtteil	Wohnungen insgesamt	davon mit Zimmer 1)				
		1	2	3	4	5 u. mehr
Altstadt	636	64	199	210	84	79
Neuburg-Herdern	917	69	224	367	185	72
Nordwest	72	7	19	37	8	1
Zähringen	144	9	37	63	24	11
Oberau	9	-	2	2	1	4
Wiehre	1621	108	428	649	303	133
Waldsee	50	4	11	14	11	10
Littenweiler	277	13	64	104	63	33
Günterstal	82	7	22	23	16	14
Stühlinger	501	37	166	225	64	9
Freiburg-West, Betzenhausen, Mooswald	211	18	45	83	41	24
Haslach	174	11	57	85	15	6
St. Georgen	134	7	32	64	22	9
Herdern - Altstadt - Wiehre	511	35	132	218	77	49
Herdern - Wiehre - Littenweiler	238	9	20	86	84	39
Herdern - Zähringen - Günterstal	105	3	32	34	22	14
Oberwiehre - Waldsee - Littenweiler	194	5	35	72	69	13
Vororte	139	5	34	47	34	19
Ohne besondere Wünsche	4181	325	1296	1675	617	268
Stadt im ganzen	10196	736	2855	4058	1740	807
1) Küche nicht mitgerechnet						

4. Die Freiburger Wohnungen nach Normal- und Notwohnungen
sowie nach Normal- und Notwohnräumen

Stadtteil	Wohnungen insgesamt	darunter		Wohnräu- me ins- gesamt	darunter	
		Normal- wohnungen	Not- wohnungen		Normal- wohnräume	Not- wohnräume 1)
Altstadt	3061	2838	223	9513	8874	639
Neuburg	976	944	32	3149	2978	171
Herdern	3715	3603	112	12639	11840	799
Nord-West	1785	1728	57	4726	4476	250
Zähringen	1175	1131	44	3592	3336	256
Oberau	1884	1843	41	5602	5326	276
Oberwiehre	2655	2512	143	8893	8353	540
Waldsee	1576	1520	56	5472	4990	482
Littenweiler	951	881	70	3102	2866	236
Unterwiehre	2976	2856	120	10225	9607	618
Mittelwiehre	1925	1813	112	6847	6414	433
Günterstal	430	399	31	1502	1396	106
Stühlinger-Beurbarung	1166	1164	2	3144	3098	51
Stühlinger-Eschholz	1353	1344	9	3643	3608	35
Alt-Stühlinger	2360	2328	32	6048	5849	199
Freiburg-West	1201	1163	38	3064	2826	238
Alt-Betzenhausen	276	258	18	782	735	47
Mooswaldsiedlung	948	929	19	2768	2643	125
Haslach	3621	3499	122	9624	9166	458
St. Georgen	1377	1302	75	4050	3666	384
Stadt im ganzen	35411	34055	1356	108385	102042	6343

1) mit weniger als 6 qm Fläche

5. Angestrebte Mietwohnungen nach der gewünschten Bauart

Stadtteil in dem der Wohnungssuchende jetzt wohnt	Mietwöh- nungen insgesamt	darunter									
		Altbau-		Neubau-		Nachkriegsbau-		Hochhaus -		sonstige -	
		M i e t - W o h n u n g e n									
		Zahl	vH	Zahl	vH	Zahl	vH	Zahl	vH	Zahl	vH
Altstadt	879	570	64,8	263	30,0	25	2,8	7	0,8	14	1,6
Neuburg	199	78	39,2	71	35,7	16	8,0	9	4,5	25	12,6
Herdern	758	290	38,2	294	38,8	49	6,5	18	2,4	107	14,1
Nord-West	451	220	48,8	197	43,7	15	3,3	2	0,4	17	3,8
Zähringen	218	106	48,6	74	34,0	5	2,3	-	-	33	15,1
Oberau	468	251	53,6	162	34,6	17	3,6	13	2,8	25	5,4
Oberwiehre	758	315	41,6	273	36,0	51	6,7	25	3,3	94	12,4
Waldsee	228	116	50,9	91	39,9	3	1,3	1	0,4	17	7,5
Littenweiler	161	70	43,5	63	39,1	3	1,9	1	0,6	24	14,9
Unterwiehre	869	424	48,8	260	29,9	23	2,6	30	3,5	132	15,2
Mittelwiehre	555	321	57,8	164	29,5	22	4,0	28	5,1	20	3,6
Günterstal	84	34	40,5	25	29,8	2	2,3	-	-	23	27,4
Stühlinger-Beurbarung	254	155	61,0	88	34,7	10	3,9	1	0,4	-	-
Stühlinger-Eschholz	278	77	27,7	122	43,9	10	3,6	4	1,4	65	23,4
Alt-Stühlinger	676	298	44,1	269	39,8	18	2,7	3	0,4	88	13,0
Freiburg-West	491	265	54,0	216	44,0	8	1,6	2	0,4	-	-
Alt-Betzenhausen	41	21	51,2	18	43,9	1	2,4	-	-	1	2,5
Mooswaldsiedlung	243	73	30,0	96	39,5	8	3,3	4	1,7	62	25,5
Haslach	1027	516	50,2	344	33,5	37	3,6	6	0,6	124	12,1
St. Georgen	274	138	50,4	90	32,8	15	5,5	5	1,8	26	9,5
Stadt im ganzen	8912	4338	48,7	3180	35,7	338	3,8	159	1,8	897	10,0