

## Das Wohnungsdefizit am 31. Dezember 1961

### Wohnungslage in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs am 31. Dezember 1961

(Berechnet gemäß Art. II, § 3 c (2) und § 3 d (1) des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht vom 23. Juni 1960.)

Kreis Regierungsbezirk Land	Wohn- bevölkerung in 1000 am 31. 12. 1961	Wohnungs- anwärter <sup>1)</sup> am 31. 12. 1961	Normal- wohnungs- bestand <sup>2)</sup> am 31. 12. 1961	Wohnungs- defizit in % des Normal- wohnungs- bestandes <sup>2)</sup>
Stuttgart Stadtkr.	637,3	214 021	193 906	10,4
Heilbronn "	90,1	28 983	28 783	0,7
Ulm "	93,2	28 615	27 224	5,1
Aalen Landkr.	143,4	39 326	39 988	—
Backnang "	90,9	26 739	26 849	—
Böblingen "	149,2	45 553	42 921	6,1
Crailsheim "	63,8	17 488	17 435	0,3
Eßlingen "	202,6	63 062	56 848	10,9
Göppingen "	203,8	62 085	60 160	3,2
Heidenheim "	114,7	34 902	34 315	1,7
Heilbronn "	163,9	48 352	50 280	—
Künzelsau "	31,3	8 201	8 265	—
Leonberg "	101,8	30 849	28 427	8,5
Ludwigsburg "	247,6	76 705	71 611	7,1
Mergentheim "	40,4	10 387	10 716	—
Nürtingen "	134,0	40 682	40 145	1,3
Öhringen "	44,1	12 115	12 842	—
Schwäb. Gmünd "	100,9	28 517	28 181	1,2
Schwäb. Hall "	59,5	15 924	16 268	—
Ulm "	83,8	22 725	22 500	1,0
Vaihingen "	76,6	23 185	23 291	—
Waiblingen "	197,0	59 875	57 509	4,1
<b>Nordwürttemberg</b>	<b>3 069,9</b>	<b>938 291</b>	<b>898 464</b>	<b>4,4</b>
Karlsruhe Stadtkr.	244,8	84 843	79 124	7,2
Heidelberg "	125,8	42 428	38 227	11,0
Mannheim "	316,0	109 297	102 893	6,2
Pforzheim "	83,6	27 256	27 002	0,9
Bruchsal Landkr.	120,3	36 117	37 777	—
Buchen "	62,3	16 872	17 041	—
Heidelberg "	148,8	44 738	46 103	—
Karlsruhe "	168,6	50 747	50 234	1,0
Mannheim "	160,8	50 817	52 609	—
Mosbach "	65,5	18 315	18 174	0,8
Pforzheim "	64,0	20 514	20 992	—
Sinsheim "	76,6	22 458	24 396	—
Tauberbischofsh. "	77,2	20 836	20 588	1,2
<b>Nordbaden</b>	<b>1 714,3</b>	<b>545 238</b>	<b>535 160</b>	<b>1,9</b>
Freiburg Stadtkr.	146,5	46 984	41 565	13,0
Baden-Baden "	39,8	12 772	13 035	—
Bühl Landkr.	80,8	22 103	22 862	—
Donauschingen "	67,4	18 621	19 199	—
Emmendingen "	103,3	27 346	28 469	—
Freiburg "	78,0	19 864	19 826	0,2
Hochschwarzwald "	42,4	10 788	11 443	—
Kehl "	53,6	15 710	15 764	—
Konstanz "	160,2	47 628	45 291	5,2
Lahr "	80,8	22 920	23 923	—
Lörrach "	137,5	40 187	38 109	5,5
Müllheim "	54,6	14 698	14 639	0,4
Offenburg "	99,2	26 714	27 855	—
Rastatt "	121,1	36 707	37 804	—
Säckingen "	66,2	18 537	18 200	1,9
Stockach "	48,0	12 895	12 963	—
Überlingen "	59,3	15 915	16 158	—
Villingen "	84,2	23 813	23 970	—
Waldshut "	65,5	17 796	17 452	2,0
Wolfach "	53,2	13 823	14 225	—
<b>Südbaden</b>	<b>1 641,6</b>	<b>465 821</b>	<b>462 752</b>	<b>0,7</b>
Balingen Landkr.	100,0	30 775	31 383	—
Biberach "	101,0	25 980	27 234	—
Calw "	119,5	34 936	35 778	—
Ehingen "	43,8	10 883	11 297	—
Freudenstadt "	58,7	16 740	17 895	—
Hechingen "	51,4	15 073	15 601	—
Horb "	42,6	12 075	12 737	—
Münsingen "	39,1	10 175	11 133	—
Ravensburg "	105,6	28 473	27 889	2,1
Reutlingen "	161,0	49 020	48 441	1,2
Rottweil "	124,6	36 956	38 160	—
Saulgau "	66,2	17 429	18 209	—
Sigmaringen "	48,8	13 278	13 785	—
Tettnang "	74,9	20 345	19 448	4,6
Tübingen "	125,4	37 104	34 454	7,7
Tuttlingen "	78,9	24 334	25 142	—
Wangen "	71,5	18 096	18 312	—
<b>Südwürtt.-Hohenz.</b>	<b>1 413,0</b>	<b>401 672</b>	<b>406 898</b>	<b>—</b>
<b>Baden-Württemberg</b>	<b>7 838,8</b>	<b>2 351 022</b>	<b>2 303 274</b>	<b>2,1</b>

Mit Wirkung vom 1. Juli jeden Jahres, erstmalig mit Stichtag 1. Juli 1960, wird auf Grund des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht vom 23. Juni 1960 (BGBl. I, S. 389/418) durch die Landesregierung jeweils verordnet, in welchen kreisfreien Städten oder Landkreisen ihres Verwaltungsbereiches die Wohnraumbewirtschaftung aufzuheben ist, sofern diese bislang noch bestanden hat. Die Richtlinien für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft sind in Artikel II, § 3 c (2) und § 3 d (1) des erwähnten Gesetzes niedergelegt. Danach entfällt die Wohnraumbewirtschaftung in denjenigen kreisfreien Städten und Landkreisen, in denen, beginnend mit dem Jahre 1960, am 31. Dezember des Vorjahres die Zahl der Wohnparteien die Zahl der Normalwohnungen ohne die beschränkt bewohnbaren<sup>1)</sup> um weniger als 3% überschritten hat (sogenanntes Wohnungsdefizit). Gemeinden mit mehr als 10 000 Einwohnern, die zu einem Landkreis ohne Wohnraumbewirtschaftung gehören und die noch als Brennpunkt der Wohnungsnot anzusprechen sind, können auf besonderen Antrag und nach Entschließung der Landesregierung die Wohnraumbewirtschaftung aufrechterhalten, falls sie am 31. Dezember des vergangenen Jahres ein rechnerisches Wohnungsdefizit von mehr als 5% aufwies; Gemeinden mit mehr als 2000 Einwohnern jedoch nur, wenn ihr Wohnungsdefizit am Jahresende über 3% betrug und ihre Bevölkerungszahl in den vergangenen drei Jahren um mehr als 10% gestiegen ist.

Die bundeseinheitlich vorgeschriebene Methode der Berechnung des Wohnungsdefizits, jeweils nach dem Stand vom 31. Dezember jeden Jahres, ist in Heft 10/1960 dieser Zeitschrift eingehend dargelegt worden, so daß sich eine nochmalige Erörterung erübrigt<sup>2)</sup>. Zugleich ist dort auf die mit allen Defizitberechnungen verbundenen Probleme hingewiesen worden, die sich besonders darauf konzentrieren, daß das rechnerische Wohnungsdefizit lediglich als ein Vergleichsmaßstab mit Modellcharakter für größere Gebietsbereiche aufzufassen ist, ohne daß damit Aussagen über marktwirtschaftliche Gegebenheiten oder regionale Besonderheiten kleinerer Gebieteinheiten verknüpft wären. Die rechnerischen Ergebnisse stützen sich einerseits auf die von den Gemeinden erstellten Unterlagen der Wohnungsstatistik 1956/1957, die auf Grund der beim Statistischen Landesamt eingegangenen bau- und wohnungstatistischen Meldungen der Stadt- und Kreisbehörden (Bautätigkeitsstatistik) bis zum Stichtag 31. Dezember 1961 ergänzt wurden, andererseits auf die zum selben Stichtag festgestellten Wohnbevölkerungszahlen.

#### Fortschreitende Aufhebung der Wohnungszwangswirtschaft

Die einzelnen Bundesländer (ohne Berlin) und damit auch Baden-Württemberg sind in diesem Jahr in die dritte Phase der Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung eingetreten. Im Jahr 1960 waren in Baden-Württemberg von den insgesamt 72 Kreisen ein Stadtkreis und 36 Landkreise aus der Wohnungszwangswirtschaft herausgelöst worden; im Jahr 1961 folgten zwei weitere Stadtkreise und sieben Landkreise<sup>3)</sup>. Mit Wirkung vom 1. Juli 1962 wurde wiederum in zehn Landkreisen die Wohnraumbewirtschaftung aufgehoben, so daß nunmehr in Baden-Württemberg in 56 von insgesamt 72 Kreisen die Wohnungszwangswirtschaft entfällt und nur noch in sechs kreisfreien Städten und in zehn Landkreisen weiterbesteht. Es sind dies die Städte Stuttgart, Ulm, Heidelberg, Karlsruhe, Mannheim, Freiburg im Breisgau und die Landkreise Böblingen

<sup>1)</sup> Beschränkt bewohnbare Normalwohnungen sind Normalwohnungen in Beihilfshäusern von 30 und mehr qm sowie in einsturzgefährdeten Gebäuden.

<sup>2)</sup> Vergleiche auch die entsprechenden Veröffentlichungen in „Wirtschaft und Statistik“, Heft 6 und 9, 12. Jg. N. F. 1959, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt.

<sup>3)</sup> Vergleiche „Statistische Monatshefte Baden-Württemberg“, Heft 10/1960 und Heft 8/1961.

<sup>4)</sup> Wohnungsanwärter = sämtliche Mehrpersonen-Wohnparteien plus 50% sämtliche Einpersonen-Wohnparteien in den Kreisen beziehungsweise 60% sämtlicher Einpersonen-Wohnparteien in Gemeinden mit 100 000 und mehr Einwohnern. — <sup>5)</sup> Ohne beschränkt bewohnbare Wohnungen.

gen, Eßlingen, Göppingen, Leonberg, Ludwigsburg, Wäiblingen, Konstanz, Lörrach, Tettnang und Tübingen.

Die zehn neuerdings von der Wohnraumbewirtschaftung befreiten Kreise verteilen sich folgendermaßen auf die Regierungsbezirke: Fünf auf Nordwürttemberg (die Landkreise Crailsheim, Heidenheim, Nürtingen, Schwäbisch Gmünd und Ulm), einer auf Nordbaden (der Landkreis Moshach), zwei auf Südbaden (die Landkreise Säckingen und Waldshut) und zwei auf Südwürttemberg-Hohenzollern (die Landkreise Ravensburg und Reutlingen). 14 Gemeinden in den genannten Landkreisen erfüllen die im Gesetz (WöBewG., § 3 d, Abs. 2) vorgeschriebenen rechnerischen Voraussetzungen für eine Aufrechterhaltung der Wohnraumbewirtschaftung, wovon jedoch nur 12 Gebrauch gemacht haben. Ferner ist in fünf Gemeinden, die die Wohnraumbewirtschaftung auf Grund ihrer besonderen Wohnverhältnisse bislang noch beibehalten konnten, obwohl sie in den sogenannten „weißen“ Kreisen liegen, gemäß § 3 c Abs. 4 des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes, die Bewirtschaftung am 1. Juli d. J. aufgehoben worden.

Insgesamt sind nach dem gegenwärtigen Stand unter Zugrundelegung der am 31. Dezember 1961 bestehenden Wohnverhältnisse (rechnerisches Wohnungsdefizit) in Baden-Württemberg rund 78 % aller Kreise ohne Wohnraumbewirtschaftung. Das durchschnittliche Wohnungsdefizit des gesamten Landes ist gegenüber dem Vorjahr von 4,1 % auf 2,1 % zurückgegangen. Das bedeutet, daß die Zahl der Wohnungsanwärter die Zahl der Normalwohnungen (ohne die beschränkt bewohnbaren) immer noch um 2,1 % überschreitet, wobei unter Wohnungsanwärter sämtliche Mehrpersonen-Wohnparteien zuzüglich der Hälfte aller Einpersonen-Wohnparteien in den Kreisen oder 60 % sämtlicher Einpersonen-Wohnparteien in Gemeinden mit 100 000 und mehr Einwohnern zu verstehen sind. Lediglich der Regierungsbezirk Nordwürttemberg liegt mit einem Durchschnittssatz des Wohnungsdefizits von 4,4 % (1960 = 6,6 %) über dem Landesdurchschnitt. In Nordbaden beträgt dieser Satz 1,9 % (1960 = 3,8 %), in Südbaden 0,7 % (1960 = 2,4 %), während Südwürttemberg-Hohenzollern, wo 1960 noch ein Wohnungsdefizit von 0,6 % bestand, im ganzen gesehen, kein Wohnungsdefizit mehr aufweist.

Aus den Vergleichszahlen der Jahre 1960 und 1961 ergibt sich daher, daß innerhalb des ganzen Landes im Regierungsbezirk Südwürttemberg-Hohenzollern der Wohnungsfehlbestand im Laufe des vergangenen Jahres völlig ausgeglichen werden konnte. Es folgen der Regierungsbezirk Südbaden mit einer prozentualen Veränderung des Wohnungsdefizits im selben Zeitraum um — 70,8 %, der Regierungsbezirk Nordbaden mit einer Veränderung um — 50 % und schließlich der Regierungsbezirk Nordwürttemberg mit einer Veränderung um — 33,3 %. Im Hinblick auf den stärkeren Ausgleich des Wohnungsfehlbestandes in den südlichen Regierungsbezirken des Landes darf jedoch nicht verkannt werden, daß es dort immer noch einzelne Kreise und Gemeinden gibt, in denen ein mehr oder weniger beträchtlicher Wohnraummangel besteht.

## Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung in den Bundesländern

Land	insgesamt	Kreise		Kreise ohne Wohnraumbewirtschaftung in % aller Kreise
		davon		
		ohne	mit	
		Wohnraumbewirtschaftung		
Schleswig-Holstein	21	9	12	42,9
Hamburg	1	—	1	—
Niedersachsen	76	12	64	15,8
Bremen	2	—	2	—
Nordrhein-Westfalen	95	26	69	27,4
Hessen	48	11	37	22,9
Rheinland-Pfalz	51	38	13	74,5
Baden-Württemberg	72	56	16	77,8
Bayern	191	96	95	50,3
Saarland	8	8	—	100,0
<b>Bundesgebiet</b>	<b>565</b>	<b>256</b>	<b>309</b>	<b>45,3</b>

Im Vergleich mit den übrigen Bundesländern steht Baden-Württemberg hinsichtlich des Abbaus der Wohnungszwangswirtschaft mit rund 78 % aller Kreise an zweiter Stelle des Bundesgebiets. Die wesentlichsten Gründe hierfür sind einerseits in der überaus regen Bautätigkeit im Land (im Jahre 1961 sind wiederum 83 776 Wohnungen erstellt worden) zu suchen, andererseits in dem gegenüber den anderen Bundesländern verhältnismäßig geringen Wohnungsdefizit bei Beginn der mit dem ersten Wohnungshaugesetz einsetzenden Bauperiode<sup>4</sup>.

Sehr weit ist sodann in Rheinland-Pfalz die Aufhebung der Wohnungszwangswirtschaft fortgeschritten, von der drei Viertel aller Kreise betroffen sind, und in Bayern, wo in der Hälfte aller Kreise die Wohnraumbewirtschaftung eingestellt wurde. In den drei südlich gelegenen Ländern, in denen bei 190 von 314 Kreisen die Wohnungszwangswirtschaft nunmehr aufgehoben worden ist (das sind 60,5 % aller Kreise der drei Länder), hat sich demnach, wenn man vom Saarland mit seinen besonders gelagerten Wohnverhältnissen absieht, das Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft bisher am stärksten ausgewirkt. Unter den übrigen Bundesländern nähert sich diesem Stand nur Schleswig-Holstein mit rund 43 Prozent aller Kreise, während in Nordrhein-Westfalen rund 27 %, in Hessen rund 23 % und in Niedersachsen rund 16 % aller Kreise der Wohnraumbewirtschaftung entzogen sind.

Hinsichtlich des gesamten Bundesgebietes (ohne Berlin) ergibt sich, daß nach der neuesten Regelung mit Wirkung vom 1. Juli 1962 von den 565 kreisfreien Städten und Landkreisen seit dem Vorjahr in weiteren 83 Kreisen die Wohnungszwangswirtschaft abgebaut wurde, so daß im Bundesgebiet gegenwärtig insgesamt 256 Kreise oder in rund 45 % aller Kreise die Wohnraumbewirtschaftung eingestellt ist.

<sup>4</sup> Vergleiche „Statistische Monatshefte Baden-Württemberg“, Heft 10/1960, S. 262.

Dr. Waldemar Oelrich

## Die Bautätigkeit im Jahr 1961

### Gesamtüberblick

Die Bautätigkeit in Baden-Württemberg war im Jahr 1961 durch eine Vertiefung der Kluft zwischen Bauplanung und Bauerfolg gekennzeichnet. Die Zahl der geplanten Wohnungen überschritt erstmals die Hunderttausender-Grenze bei einer Zuwachsquote gegenüber dem Vorjahr von 3,5 %. Dagegen konnten im Jahr 1961 mit noch nicht ganz 84 000 Wohnungen nur 1,4 % mehr Wohnungen als 1960 fertiggestellt werden. Der Bauüberhang zum 31. 12. 1961, das heißt, die Zahl der zum Bau freigegebenen, aber noch nicht bezugsfertig gewordenen Wohnungen erreichte mit über 116 000 Wohnungen eine Hö-

he, die um nahezu zwei Fünftel über der Zahl der Fertigstellungen und um 14,9 % über dem Bauüberhang des Vorjahrs lag. Nach den Ergebnissen der Bautätigkeitsstatistik begann sich die Diskrepanz zwischen Planung und Fertigung 1959 abzuzeichnen, nachdem sich die Differenz zwischen genehmigten und fertiggestellten Wohnungen von nicht ganz 12 000 Einheiten im Jahr 1958 auf 12 466 Einheiten im Jahr 1959 erhöht hatte. Vom 31. 12. 1957 zum 31. 12. 1959 hatte sich der Bauüberhang von 69 000 Wohnungen auf mehr als 90 000 Wohnungen gesteigert. Diese Entwicklung setzte sich fort. Bei den Wohnungen verhielten sich die Zuwachsquoten der Bau-