

Die Wohnverhältnisse in Bayern im Herbst 1956

Ergebnisse der Wohnungsstatistik am 25. September 1956

Durch die Wohnungsstatistik im Herbst 1956 wurden in Bayern 2.23 Millionen Normalwohnungen und 0.11 Millionen Notwohnungen festgestellt und 2.94 Millionen Wohnparteien gezählt. Von den Wohnparteien lebten 33 vH als Eigentümer, 43 vH als Hauptmieter und 20 vH als Untermieter in Normalwohnungen.

Gegenüber der Zählung von 1950 hat der Wohnungsbestand um 30 vH, die Zahl der Wohnparteien dagegen nur um 3 vH zugenommen, so daß die Wohndichte erheblich abnahm.

Am 25. September 1956 sind in Bayern, wie auch in der übrigen Bundesrepublik, alle Wohnungen und ihre Bewohner gezählt worden. Dieser Erfassung lagen im wesentlichen die gleichen Zählbegriffe zugrunde wie der Wohnungszählung 1950.

Somit galt als Wohnung die Gesamtheit der Räume, die der baulichen Anlage nach zur Unterbringung einer Wohnpartei bestimmt war und in der Regel eine bauplanmäßig vorgesehene Küche oder Kochnische sowie einen Wohnungseingang unmittelbar vom Treppenhaus oder von einem Vorraum aufwies.

Als Wohnpartei zählte jede Personengemeinschaft, die eine gemeinsame Hauswirtschaft führte, also ihre Lebensbedürfnisse gemeinsam finanzierte und insbesondere zusammen wohnte. Dazu gehörten auch alle aus beruflichen oder ähnlichen Gründen am Zähltag abwesenden, jedoch in der Ausgangswohnung noch wohnberechtigten Personen. Für sich allein wirtschaftende Einzelpersonen, wie Untermieter und Schlafgänger, galten gleichfalls als eigene, selbständige Wohnparteien.

Ein Viertel aller Wohnungen in den 5 Großstädten

In Bayern wurden im September 1956 rd. 2 335 000 Wohnungen gezählt. Gut ein Drittel davon lag in Gemeinden unter 2 000 Einwohnern. Die Großstädte umfaßten nahezu ein Viertel des gesamten Bestandes.

Gut 95 vH aller Wohnungen, die im großen und ganzen dem eingangs dargelegten Wohnungsbegriff entsprachen, wurden als Normalwohnungen bezeichnet. Hierzu zählten z.T. auch alte, oft den heutigen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung nicht mehr gerecht werdende Wohnunterkünfte. So lagen rd. 21 000 aller Normalwohnungen (knapp 1 vH) in Behelfsheimen mit 30 und mehr qm und in baupolizeilich als einsturzgefährdet und abbruchreif erklärten Gebäuden.

Übersicht 1. Der Wohnungsbestand in Bayern

Gemeindegrößenklasse (Gemeinden mit ... Einwohnern)	Wohnungen insgesamt am 25. Sept. 1956		davon				Normalwohnungen insgesamt am 13. Sept. 1950		Zunahme der Normalwoh- nungen 1956 gegen 1950 in vH
			Normalwohnungen		Notwohnungen				
	Zahl	vH	Zahl	vH	Zahl	vH	Zahl	vH	
weniger als 2 000	812 600	34.8	784 300	96.5	28 300	3.5	660 800	38.4	18.7
2 000 bis unter 5 000	322 450	13.8	306 450	95.0	16 000	5.0	239 600	14.0	27.9
5 000 " " 20 000	361 850	15.5	341 600	94.4	20 300	5.6	253 300	14.8	34.8
20 000 " " 50 000	170 250	7.3	159 750	93.8	10 500	6.2	127 650	7.4	25.2
50 000 " " 100 000	132 000	5.7	125 300	94.9	6 700	5.1	66 750	3.9	87.7
100 000 " " 500 000	246 400	10.6	234 550	95.2	11 800	4.8	174 150	10.2	34.7
500 000 und mehr	289 400	12.3	273 000	94.3	16 400	5.7	193 900	11.3	40.8
Bayern insgesamt	2 334 950	100	2 224 950	95.3	110 000	4.7	1 716 150	100	29.6
davon kreisfreie Städte	898 650	38.5	850 250	94.6	48 400	5.4	618 300	36.0	38.5
Landkreise	1 436 300	61.5	1 374 700	95.7	61 600	4.3	1 097 850	64.0	25.2

30 vH mehr Normalwohnungen als vor 6 Jahren

Wie die Gegenüberstellung der Ergebnisse der Wohnungszählung 1950 und der Wohnungsstatistik 1956 zeigt, hat der gesamte Bestand in genau 6 Jahren um rd. 509 000 Normalwohnungen, d. s. 30 vH zugenommen. In den Gemeinden unter 2 000 Einwohnern erhöhte sich der Wohnungsbestand nur um rd. 19 vH, in allen größeren Gemeinden und Städten dagegen erheblich mehr.

Der verhältnismäßig geringe Wohnungszuwachs in den Gemeinden mit 20 000 bis 50 000 Einwohnern beruht auf der Zuordnung der beiden unterfränkischen Städte Schweinfurt und Aschaffenburg, die 1950 noch keine 50 000 Einwohner hatten, in die nächst höhere Gemeindegrößenklasse bei der Zählung im Jahre 1956. Durch diese Verschiebung und durch den Austausch der in der Einwohnerzahl etwas abgefallenen Stadt Fürth mit der inzwischen wieder zur Großstadt gewordenen Stadt Würzburg haben die Städte mit 50 000 bis 100 000 Einwohnern einen erheblichen Wohnungszuwachs erhalten.

Die Zählungsergebnisse zeigen, daß in den 6 Jahren der Bestand an Normalwohnungen in allen kreisfreien Städten zusammen um 50 vH mehr gestiegen ist als der Wohnungsbestand in sämtlichen Landkreisen.

110 000 Wohnungen, d. s. knapp 5 vH des Bestandes überhaupt, waren mehr oder weniger behelfsmäßige

Behausungen in Baracken, Gartenhäuschen, aber auch in massiven Gebäuden; sie galten als Notwohnungen.

Bei der Zählung im Herbst 1950 wurden nur 73 000 Notwohnungen festgestellt. Die Zunahme ist auf folgende Gründe zurückzuführen:

Die Notwohngebäude haben zugenommen, hauptsächlich weil nach Lagerauflösungen zunächst freigeordnete Baracken z. T. bald wieder privat bezogen worden sind (die Behausungen geschlossener Lager wurden 1950 wie auch 1956 nicht erfaßt).

Dachgeschoßwohnungen sind weit häufiger als bei der Zählung im Jahre 1950 als nicht geeignet zum dauernden Wohngebrauch bezeichnet worden.

Einzelne oder auch mehrere in Hauptmiete vergebene Räume ohne eine dazugehörige Küche oder Kochnische in normalen Gebäuden konnten keinen benachbarten Wohnungen zugeordnet werden; sie wurden daher als Notwohnungen bezeichnet.

Der zuletzt genannte Grund hat am häufigsten zu dem Anstieg der Zahl der Notwohnungen geführt. Inwieweit diese Zählangaben mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmen, werden erst die später zur Verfügung stehenden Ergebnisse der repräsentativen Zusatzerhebung erkennen lassen.

Quelle: „Bayern in Zahlen“ Heft 1/1958

Zunahme der kleineren Wohnungen

Im Landesdurchschnitt hatte eine Normalwohnung einschließlich der Küche knapp 4 Räume. Fast jede 4. Wohnung bestand aus 4 Räumen, 29 vH aller Wohnungen wiesen 5 und mehr Räume auf; der gleiche Anteil entfiel auf die 3räumigen Wohnungen und jede 50. Wohnung bestand aus einem einzigen Raum.

Die kreisfreien Städte umfaßten Wohnungen mit wesentlich geringerer Raumzahl als die Landkreise. Die Anteile der 1- bis 4räumigen Wohnungen lagen in den Städten wesentlich höher, dagegen wiesen die kleineren Gemeinden nahezu den doppelt so hohen Prozentsatz an Wohnungen mit 5 und mehr Räumen auf.

Gegenüber dem Stand von 1950 ist die durchschnittliche Raumzahl je Wohnung von 4.3 auf 3.9 zurückgegangen. Während sich der Anteil der 4räumigen Wohnungen auf gleicher Höhe hielt, nahmen die kleineren Wohnungen beachtlich zu und dafür im gleichen Maße der Prozentsatz der Wohnungen mit 5 und mehr Räumen ab.

Übersicht 2. Die Wohnungen nach der Raumzahl

Gebiet	Von 100 Normalwohnungen hatten					Durchschnittliche Zahl der Räume ¹⁾	
	... Räume)						
	1	2	3	4	5 und mehr		
25. September 1956							
Bayern insgesamt	2	16	29	24	29	4	3.9
davon							
kreisfreie Städte	2	18	36	27	17	5	3.5
Landkreise	1	15	26	22	36	2	4.2
13. September 1950							
Bayern insgesamt	0	12	26	24	38	0	4.3
davon							
kreisfreie Städte	1	15	34	28	22	0	3.7
Landkreise	0	11	21	21	47	0	4.6

1950 gab es nur sehr vereinzelt Wohnungen, die anstelle einer Küche eine Kochnische hatten. Im Herbst 1956 dagegen waren von 100 Normalwohnungen bereits 4 mit Kochnischen ausgestattet.

Übersicht 3. Die Zahl der Wohnparteien in Bayern

Gemeindegrößenklasse (Gemeinden mit ... Einwohnern)	Wohnparteien insgesamt am 25. Sept. 1956		davon								Wohnparteien insgesamt am 13. Sept. 1950		Änderung der Zahl der Wohnparteien 1956 gegenüber 1950 in vH
			Eigentümer		Hauptmieter		Untermieter		Wohnparteien außerhalb von Normal- wohnungen				
	in Normalwohnungen												
	Zahl	vH	Zahl	vH	Zahl	vH	Zahl	vH	Zahl	vH	Zahl	vH	
weniger als 2 000	1 005 400	34.2	551 850	54.9	226 600	22.5	194 250	19.3	32 700	3.3	1 083 500	37.8	- 7.2
2 000 bis unter 5 000	398 500	13.5	150 300	37.7	153 800	38.6	75 700	19.0	18 700	4.7	401 700	14.0	- 0.8
5 000 " " 20 000	447 300	15.2	121 250	27.1	218 300	48.8	83 650	18.7	24 100	5.4	418 850	14.6	+ 6.8
20 000 " " 50 000	216 050	7.4	37 850	17.5	120 900	56.0	45 200	20.9	12 100	5.6	216 200	7.6	- 0.1
50 000 " " 100 000	165 850	5.6	23 350	14.1	101 100	61.0	33 750	20.3	7 650	4.6	115 450	4.0	+43.7
100 000 " " 500 000	316 550	10.8	34 400	10.9	198 850	62.8	68 600	21.7	14 700	4.6	292 850	10.2	+ 8.1
500 000 und mehr	390 800	13.3	39 850	10.2	231 700	59.3	98 250	25.1	21 000	5.4	337 000	11.8	+16.0
Bayern insgesamt	2 940 450	100	958 850	32.6	1 251 250	42.5	599 400	20.4	130 950	4.5	2 865 550	100	+ 2.6
davon kreisfreie Städte	1 163 350	39.6	151 650	13.0	693 700	59.7	258 250	22.2	59 750	5.1	1 051 650	36.7	+ 8.7
Landkreise	1 777 100	60.4	807 200	45.4	557 550	31.4	341 150	19.2	71 200	4.0	1 813 900	63.3	- 2.0

Jede 5. Wohnpartei in Untermiete

Bei der Wohnungsstatistik 1956 wurden in Bayern insgesamt 2 940 000 Wohnparteien gezählt. Ein Drittel davon bezeichnete sich als Eigentümer des bewohnten Hauses oder der Wohnung, 43 vH als Hauptmieter und 20 vH als Untermieter. Daneben lebten noch rd. 5 vH aller Wohnparteien in Notwohnungen und Lagern oder ähnlichen Unterküften.

Nahezu im gleichen Verhältnis wie die Wohnungen verteilten sich auch die Wohnparteien auf Stadt und Land: von 100 Wohnparteien insgesamt lebten 40 in kreisfreien Städten und 60 in den Landkreisen.

Der Anteil der Eigentümer-Wohnparteien war am höchsten auf dem flachen Lande, er betrug in den Gemeinden unter 2 000 Einwohnern rd. 55 vH. Mit wachsender Gemeindegröße nahm das Gewicht der Eigentümerparteien stetig ab, das der Hauptmieter etwa im gleichen Maße zu. Weit weniger wichen die Anteile der Untermieter in den einzelnen Gemeindegrößenklassen voneinander ab.

3 vH mehr Wohnparteien als 1950

Verglichen mit dem Ergebnis der Wohnungszählung 1950 hat die Zahl der Wohnparteien insgesamt in den 6 Jahren um 75 000 oder knapp 3 vH zugenommen, obwohl die Zahl der wohnberechtigten Bevölkerung leicht zurückging. Der Sog der Städte zeigte sich hier darin, daß die Wohnparteien in den kreisfreien Städten von 1950 bis 1956 um nahezu 9 vH zugenommen, in den Landkreisen um 2 vH abgenommen haben.

Die Größe der nach der wohnrechtlichen Stellung gegliederten Wohnparteiengruppen ist recht unterschiedlich. Während im Landesdurchschnitt einer Eigentümer-Wohnpartei nahezu 4 Personen angehörten, bestand dagegen

Übersicht 4. Wohnparteien in Bayern nach der Zahl der Personen

Wohnrechtliche Stellung der Wohnparteien	Von 100 Wohnparteien hatten ... Personen					Durchschnittliche Zahl der Personen je Wohnpartei
	1	2	3	4	5 und mehr	
	25. September 1956 Bayern					
Eigentümer	7	18	21	20	34	3.9
Hauptmieter	12	29	27	18	14	3.0
Untermieter	48	24	16	8	4	2.0
Übrige Wohnparteien ²⁾	29	25	19	13	14	2.8
Wohnparteien insg.	19	24	22	17	18	3.1
davon kreisfreie Städte						
Eigentümer	13	29	24	17	17	3.1
Hauptmieter	14	31	27	17	11	2.9
Untermieter	60	21	12	5	2	1.4
Übrige Wohnparteien ²⁾	35	25	18	11	11	2.5
Wohnparteien insg.	25	28	23	14	10	2.6
Landkreise						
Eigentümer	6	16	20	21	37	4.1
Hauptmieter	9	26	28	20	17	3.2
Untermieter	38	26	19	11	6	2.2
Übrige Wohnparteien ²⁾	23	25	21	15	16	2.9
Wohnparteien insg.	14	22	22	18	24	3.4
13. September 1950						
Wohnparteien insgesamt	19	22	22	17	20	3.2
Bayern	27	27	23	13	10	2.7
dav. kreisfreie Städte	14	20	22	18	26	3.6

¹⁾ Wohnräume mit 6 und mehr qm einschl. Küchen. — ²⁾ Wohnparteien außerhalb von Normalwohnungen.

die Hauptmietpartei aus 3, die Untermietpartei aus 2 Personen. Bei den Eigentümern lag der Schwerpunkt mit weitem Abstand auf Wohnparteien mit 5 und mehr Personen, bei Hauptmietern auf 2 Personen und bei Untermietern sowie Wohnparteien in Notwohnungen und in ähnlichen behelfsmäßigen Unterkünften auf Einzelpersonen.

Wohnparteien werden kleiner, besonders auf dem Lande

In den Städten, in denen die Wohnparteien aller Gruppen von jeher durchwegs kleiner sind, ging in den Jahren 1950 bis 1956 die durchschnittliche Zahl der Personen je Wohnpartei weniger stark zurück (um 3.7 vH) als in den Landkreisen (um 5.5 vH).

Dieses Ergebnis läßt eine typische Entwicklung im Zeitalter der rasch um sich greifenden Mechanisierung und Verkehrserschließung erkennen, bei der die strukturellen Unterschiede zwischen Stadt und Land immer mehr schwinden.

Die durchschnittliche Größe der Untermietpartei hat gegenüber 1950 stärker abgenommen als die der Wohnungsinhaber, das zeigen folgende Zahlen für den Landesdurchschnitt:

	Personen je Wohnpartei am	
	25. Sept. 1956	13. Sept. 1950
Wohnparteien insgesamt	3.1	3.2
dar. Wohnungsinhaber	3.4	3.7
Untermieter	2.0	2.4

Im Jahre 1950 gab es noch verhältnismäßig zahlreiche Familien, die infolge des damals sehr großen Wohnungsmangels als 2. oder weitere Partei in einer Wohnung auf kleinstem Raum leben mußten. Diese mißlichen Verhältnisse hatten sich bis zum Herbst 1956 entschieden gebessert: vor gut einem Jahr bestand nahezu jede 2. Untermietpartei nur aus einer Person.

Nur noch 21 vH aller Wohnparteien in Untermiete

Der intensive Wohnungsbau seit 1950 hat eine im allgemeinen sehr erhebliche Verbesserung der Wohnungsverhältnisse ermöglicht.

Von je 100 Wohnparteien in Bayern insgesamt wohnten

als	am	
	25. Sept. 1956	13. Sept. 1950
Inhaber in Normalwohnungen	75	60
Untermieter	21	36
Wohnparteien außerhalb von Normalwohnungen	4	4

Im Herbst 1950 lebte noch gut jede 3. Wohnpartei in Untermiete, 1956 dagegen nur noch jede 5. Der Anteil der nicht in Normalwohnungen untergebrachten Wohnparteien ist — obwohl zahlreiche Wohnlager aufgelöst worden sind — infolge der Zunahme der Notwohnungen konstant geblieben.

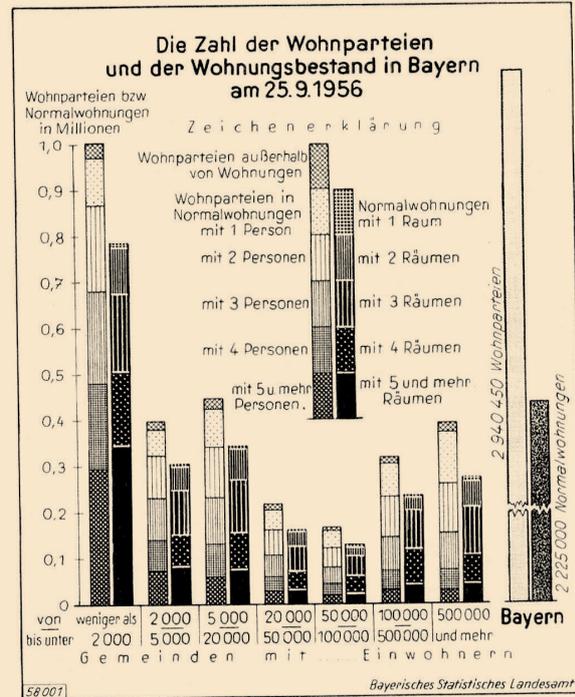
Für jede Person einen Raum

Die im Jahre 1950 noch auf Schritt und Tritt zu beobachtende Überbelegung von Wohnungen ist zurückgegangen. Die Auflockerung der Wohndichte zeigen folgende Zahlen:

	25. Sept. 1956		13. Sept. 1950	
	Personen ¹⁾	Räume ²⁾	Personen ¹⁾	Räume ²⁾
Bayern	8.73	8.76	8.74	8.86
dav. kreisfreie Städte	2.89	3.00	2.58	2.32
Landkreise	5.84	5.76	6.16	6.54

Im Jahre 1950 verfügte eine Person im Durchschnitt über keinen ganzen Raum, 1956 dagegen wurde dieses Ziel erreicht. Die Wohndichte in den Städten war etwas günstiger als in den Landkreisen. Bei Abzug der Küchen,

die hier als vollwertige Räume zählen, würde die Wohndichte in den kreisfreien Städten wie auch in den Landkreisen 0.75 Räume je Person betragen. Der dabei eintretende Ausgleich zwischen Stadt und Land beruht auf dem stärkeren Gewicht der Küche als Raum bei den durchschnittlich kleineren städtischen Wohnungen.



410 000 mehrköpfige Wohnparteien ohne eigene Wohnung

Die folgende Übersicht zeigt, wieviel Wohnparteien zum Zählungszeitpunkt noch keine eigene Normalwohnung hatten.

Übersicht 5. Die wohnungsmäßige Versorgung der Wohnparteien in Bayern

Gebiet	Wohnparteien					
	insgesamt mit ... Pers.		mit eigener		ohne eigene	
			Normalwohnung mit ... Pers.		Normalwohnung mit ... Pers.	
	2 und mehr	1	2 und mehr	1	2 und mehr	1
	in Millionen					
Bayern	2.40	0.54	1.99	0.22	0.41	0.32
dav. kreisfreie Städte	0.91	0.25	0.73	0.12	0.18	0.13
Landkreise	1.49	0.29	1.26	0.10	0.23	0.19

Danach verfügten vor gut einem Jahr 410 000 Mehrpersonen-Parteien noch über keine eigene Wohnung. Von den Einzelperson-Wohnparteien wohnten 320 000 vor allem als Untermieter bei den Wohnungsinhaber-Parteien. Wieviel Wohnparteien tatsächlich ausreichend und zufriedenstellend untergebracht sind, ist aus den vorstehenden Zahlen nicht zu entnehmen. Um aber auch hierüber Anhaltspunkte zu gewinnen, ist im Anschluß an die Wohnungsstatistik 1956, im Frühjahr 1957, eine repräsentative Zusatzerhebung im Interviewverfahren durchgeführt worden.

Dr. F. Engel

Quelle: „Bayern in Zahlen“ Heft 1/1958

Die Wohnverhältnisse bestimmter Bevölkerungsteile in Bayern

Ergebnisse der Wohnungsstatistik 1956

Von den im September 1956 festgestellten 2.94 Millionen Wohnparteien in Bayern waren 0.91 Millionen oder 31 vH Wohnungsgeschädigte. 20 vH aller Wohnparteienvorstände wurden als Vertriebene, 9 vH als Bombengeschädigte gezählt.

Über keine eigene Wohnung verfügten von sämtlichen geschädigten Wohnparteien 37 vH, von den übrigen dagegen rund 19 vH.

Gegenüber 1950 sind die Wohnverhältnisse der Vertriebenen erheblich günstiger geworden.

Zahlreiche Menschen hatten im letzten Kriege oder durch die Kriegsfolgen ihr Zuhause, ihre einstige Wohnung verloren oder aufgeben müssen. Die im September 1956 durchgeführte Wohnungsstatistik gibt nun Aufschluß über die Wohnverhältnisse bestimmter Bevölkerungsteile.

Durch die Zählung wurde festgestellt, ob der Wohnparteienvorstand einen Bundesvertriebenenausweis besaß oder beantragt hatte, oder wo er am 1. September 1939 gewohnt hatte, ob er infolge von Kriegereignissen um eine eigene Wohnung oder einen Wohnungsteil gekommen war. Diese Angaben ermöglichten die Bildung der folgenden Wohnparteiengruppen:

1. **Vertriebene.** Wohnparteien, deren Vorstand einen Bundesvertriebenenausweis A oder B bereits besaß oder beantragt hatte.
2. **Sowjetzonenflüchtlinge.** Wohnparteien, deren Vorstand einen Bundesvertriebenenausweis C besaß.
3. **Zugewanderte.** Deutsche Wohnparteien, deren Vorstand seinen Wohnsitz am 1. September 1939 im Gebiet der derzeitigen sowjetischen Besatzungszone oder Ostberlin hatte, später in das Bundesgebiet übersiedelte, ohne daß er aus politischen Gründen in eine persönliche Zwangslage geraten, dazu gezwungen war.
4. **Sonstige Wohnungsgeschädigte.** Übrige deutsche Wohnparteien, deren Vorstand infolge der Kriegereignisse — beispielsweise durch Flieger-

angriffe — eine eigene Wohnung oder als Untermieter oder Familienmitglied einen Wohnungsteil verloren hatte.

5. **Nichtwohnungsgeschädigte.** Wohnparteien, deren Vorstand keiner der oben angeführten Gruppen einzuordnen war. Hierzu zählen also auch Wohnparteien, deren Wohnungen im Kriege wohl beschädigt wurden, jedoch weiter bewohnbar blieben. Ebenso umfaßt diese Gruppe evakuierte Wohnparteien, deren damalige Wohnungen nicht zerstört wurden.

Trafen für einen Wohnparteienvorstand zwei Merkmale zu, so ist dieser dennoch zusammen mit seinen Angehörigen nur einmal als Geschädigter ausgewiesen; die Einstufung hierbei wurde in nachstehender Rangfolge vorgenommen: Vertriebene, Sowjetzonenflüchtlinge, Zugewanderte, sonstige Wohnungsgeschädigte.

Alle zu einer Wohnpartei gehörenden Personen wurden grundsätzlich nach der Geschädigteneigenschaft des jeweiligen Vorstandes eingereiht. Bei der Darstellung der Zahl der Personen erscheint hier beispielsweise die bayerische Ehefrau eines aus Schlesien geflüchteten Wohnungsinhabers als Familienmitglied eines Vertriebenen, wie auch im umgekehrten Falle die vertriebene Ehefrau eines bayerischen Bauern als Angehörige einer nicht-geschädigten Wohnpartei zählt.

31 vH aller Wohnparteien wohnungsgeschädigt

Von den im Herbst 1956 erfaßten 2.94 Millionen Wohnparteien waren 0.91 Millionen Wohnungsgeschädigte. Es hatten also gut 31 vH aller Wohnparteienvorstände infolge der Kriegereignisse die damalige Wohnung, den Wohnungsteil oder die Wohnung der Eltern verloren. Weitaus die größte Geschädigtengruppe wurde von den Vertriebenen gebildet. Zu ihr zählten 0.57 Millionen oder rd. 20 vH sämtlicher Wohnparteien. Die Gruppe der sonstigen Wohnungsgeschädigten, deren Heim hauptsächlich durch Fliegerbomben zerstört worden war, umfaßte 0.26 Millionen oder 9 vH aller Wohnparteien. Die restlichen Geschädigten waren rd. 53 000 aus der Sowjetzone zugewanderte Wohnparteien und rd. 17 000 Sowjetzonenflüchtlinge mit ihren Angehörigen.

Übersicht 1. Wohnparteien nach der Zugehörigkeit ihrer Vorstände zu bestimmten Bevölkerungsgruppen in Bayern

Gemeindegroßenklasse (Gemeinden mit . . . Einwohnern)	Wohnparteien insgesamt am 25. Sept. 1956		davon Vorstände									
			Nichtwohnungs- geschädigte		Vertriebene		Sowjetzonen- flüchtlinge		Zugewanderte ²⁾		Sonstige Woh- nungsgeschädigte	
	Zahl	vH	Zahl	vH	Zahl	vH	Zahl	vH	Zahl	vH	Zahl	vH
weniger als 50 000	2 067 250	70.3	1 375 950	66.6	459 050	22.2	10 450	0.5	30 550	1.5	191 250	9.2
50 000 bis unter 100 000 . . .	165 850	5.6	114 350	68.9	27 700	16.7	1 400	0.8	4 900	3.0	17 500	10.6
100 000 " " 500 000	316 550	10.8	188 800	59.6	39 500	12.5	2 500	0.9	7 150	2.2	78 600	24.8
500 000 und mehr	390 800	13.3	253 450	64.9	48 250	12.3	2 850	0.7	10 150	2.6	76 100	19.5
Bayern zusammen	2 940 450	100	2 032 550	69.1	574 500	19.5	17 200	0.6	52 750	1.8	263 450	9.0
davon kreisfreie Städte	1 163 350	39.6	754 400	64.8	178 700	15.4	9 400	0.8	29 200	2.5	191 650	16.5
Landkreise	1 777 100	60.4	1 278 150	71.9	395 800	22.3	7 800	0.4	23 550	1.3	71 800	4.1

Die Anteile der einzelnen Geschädigtengruppen in Stadt und Land sind recht unterschiedlich. Die Vertriebenen, die zum erheblichen Teil auch in ihrer Heimat in kleinen Gemeinden gewohnt hatten, sind in den Land-

kreisen häufiger anzutreffen als in den kreisfreien Städten. Die übrigen Geschädigten, vor allem die sonstigen Wohnungsgeschädigten, also hauptsächlich die durch Fliegerangriffe um Haus und Gut gebrachten Bewohner

¹⁾ Wohnräume mit 6 und mehr qm einschl. Küchen. — ²⁾ Aus der sowjetisch besetzten Zone und Ostberlin Zugewanderte, jedoch ohne Sowjetzonenflüchtlinge.

größerer Städte, überwiegen naturgemäß in den kreisfreien Städten. Insbesondere wurde in den Großstädten ein auffallend hoher Anteil der sonstigen Wohnungsgeschädigten festgestellt: in den Städten mit 100 000 bis 500 000 Einwohnern, wozu das im Krieg stark zerstörte Würzburg und auch Nürnberg zählen, rechnete sich jede vierte Wohnpartei zu dieser Gruppe.

37 vH aller geschädigten Wohnparteien ohne eigene Wohnung

Die Gliederung der unterschiedlichen Wohnparteiengruppen nach ihrer wohnrechtlichen Stellung zeigt, daß sich von 100 nichtgeschädigten Wohnparteienvorständen 42 als Eigentümer — dies beruht auf dem hohen Gewicht der bäuerlichen Wohnparteien — und rd. 39 als Hauptmieter ihrer Wohnungen bezeichneten. Demnach verfügten 81 vH dieser Gruppe über eine eigene Wohnung

und nur 16 vH lebten als Untermieter in Normalwohnungen sowie 3 vH in Notwohnungen oder lagerähnlichen Unterkünften.

Die Wohnparteien der Vertriebenen besaßen weit weniger häufig eine eigene Wohnung: von ihnen war jede zehnte Wohnpartei Wohnungseigentümerin und nahezu jede zweite Hauptmieterin. Jede dritte vertriebene Partei lebte in Untermiete und gut 8 vH waren auf Notwohnungen oder Lager angewiesen. Rund 42 vH der Vertriebenen verfügten demnach noch nicht über eine eigene Wohnung.

Fast die gleichen Wohnverhältnisse wie bei den Vertriebenen waren auch bei den Zugewanderten anzutreffen. Auch sie lebten nur zu 57 vH als Hauptmieter und Eigentümer in einer Normalwohnung. 36 vH von ihnen waren Untermieter in Normalwohnungen und 7 vH Bewohner von Notwohnungen sowie Lagern.

Übersicht 2. Wohnparteiengruppen nach der wohnrechtlichen Stellung in Bayern

Wohnparteiengruppe	Wohnparteien insgesamt am 25. Sept. 1956		davon							
			Eigentümer		Hauptmieter		Untermieter		Wohnparteien außerhalb von Normalwohnungen	
	in Normalwohnungen									
	Zahl	vH	Zahl	vH	Zahl	vH	Zahl	vH	Zahl	vH
Nichtwohnungsgeschädigte . . .	2 032 550	69.1	856 350	42.1	785 850	38.7	326 250	16.1	64 100	3.1
Vertriebene	574 500	19.5	57 100	9.9	278 650	48.5	191 450	33.3	47 300	8.2
Sowjetzonenflüchtlinge	17 200	0.6	2 000	11.6	9 650	56.1	4 350	25.3	1 200	7.0
Zugewanderte ¹⁾	52 750	1.8	4 200	8.0	25 600	48.6	19 200	36.4	3 750	7.0
Sonstige Wohnungsgeschädigte	263 450	9.0	39 200	14.9	151 500	57.5	58 150	22.1	14 600	5.5
Wohnparteien zusammen	2 940 450	100	958 850	32.6	1 251 250	42.5	599 400	20.4	130.950	4.5

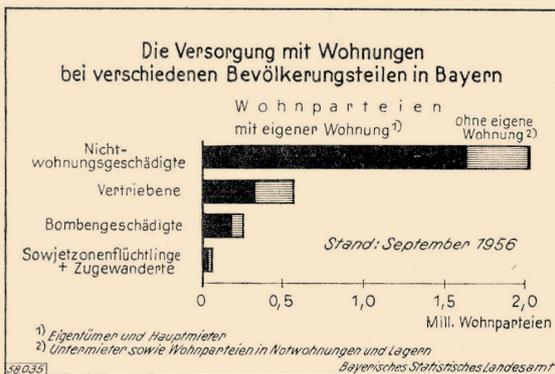
Günstiger war die Wohnungsversorgung bei den Sowjetzonenflüchtlingen; nur ein Drittel von ihnen lebte nicht als Wohnungsinhaber in Normalwohnungen. Noch günstiger lagen die Anteile bei den sonstigen Wohnungsgeschädigten, von denen 27 vH in Untermiete sowie in Notwohnungen und Lagern gezählt wurden.

Im Vergleich der einzelnen Wohnparteiengruppen zueinander sind die Vertriebenen im Verhältnis am stärksten in Notwohnungen und Lagern (8 vH) vertreten, die Zugewanderten am häufigsten als Untermieter (36 vH) anzutreffen, die Nichtwohnungsgeschädigten auch anteilmäßig am meisten in Eigentumswohnungen untergebracht.

ren durchschnittlich kleiner, insbesondere die sicherlich in zahlreichen Fällen aus ursprünglich größeren Familien abgespaltenen Zugewanderten sowie die sonstigen Wohnungsgeschädigten.

Durchschnittliche Zahl der Personen je Wohnpartei bei

	Wohnparteien insgesamt	Eigentümer und Hauptmietern in Normalwohnungen	Untermietern	Wohnparteien außerhalb von Normalwohnungen
Nichtwohnungsgeschädigte . . .	3.2	3.5	2.0	2.7
Vertriebene	2.9	3.4	2.1	2.9
Sowjetzonenflüchtlinge	2.9	3.4	1.9	2.8
Zugewanderte	2.6	3.2	1.7	2.7
Sonstige Wohnungsgeschädigte	2.7	3.0	1.8	2.6
Wohnparteien zus.	3.1	3.4	2.0	2.7



Geschädigte Wohnpartei kleiner als nichtgeschädigte

Im Zusammenhang mit den soeben aufgezeigten Verhältnissen ist die durchschnittliche Zahl der Personen je Wohnpartei in den einzelnen Gruppen recht aufschlussreich.

Die Eigentümer- und Hauptmietparteien wiesen in allen Gruppen normalerweise die meisten Mitglieder auf. An der Spitze lagen die vom allgemeinen Umschichtungsprozess in den vergangenen Jahren verhältnismäßig am wenigsten betroffenen Nichtwohnungsgeschädigten. Die geschädigten Wohnparteien mit eigenen Wohnungen wa-

Die in Untermiete wohnenden Vertriebenen bildeten im Durchschnitt mit gut zwei Personen die größten Wohnparteien. In allen anderen Gruppen waren die Parteien in dieser wohnrechtlichen Stellung kleiner, vor allem die viel häufiger als Einzeluntermieter untergekommenen Zugewanderten und sonstigen Wohnungsgeschädigten.

Die in Notwohnungen und Lagern lebenden Wohnparteien waren durchschnittlich größer als die in Untermiete, jedoch kleiner als die Wohnungsinhaberparteien. Sie dürften zu einem bedeutenden Teil aus Familienbeständen haben, die noch zu keiner eigenen Normalwohnung gelangten oder auch wegen ihrer Größe kein Unterkommen als Untermieter fanden. Im Durchschnitt am meisten Personen dieser Wohnparteiart wurden bei Vertriebenen festgestellt.

Wohnverhältnisse der Vertriebenen gegenüber 1950 gebessert

Die wohnungsmäßige Unterbringung der Vertriebenen wurde erstmals bei der Zählung der Gebäude und Woh-

¹⁾ Aus der sowjetisch besetzten Zone und Ostberlin Zugewanderte, jedoch ohne Sowjetzonenflüchtlinge.

Übersicht 3. Verbesserung der Wohnverhältnisse der Vertriebenen in Bayern

Zählungstichtag	Wohnparteiengruppe	Wohnparteien insgesamt		davon lebten					
				in Normalwohnungen als				außerhalb von Normalwohnungen	
				Eigentümer und Hauptmieter		Untermieter			
Zahl	vH	Zahl	vH	Zahl	vH	Zahl	vH		
25. September 1956	Nichtvertriebene	2 365 950	80.5	1 874 350	79.2	407 950	17.2	83 650	3.6
	Vertriebene	574 500	19.5	335 750	58.5	191 450	33.3	47 300	8.2
	Zusammen	2 940 450	100	2 210 100	75.1	599 400	20.4	130 950	4.5
13. September 1950	Nichtvertriebene	2 248 250	78.5	1 581 150	70.3	600 900	26.7	66 200	3.0
	Vertriebene	617 300	21.5	130 350	21.1	417 800	67.7	69 150	11.2
	Zusammen	2 865 550	100	1 711 500	59.7	1 018 700	35.5	135 350	4.8

nungen im Herbst 1950 ermittelt. Allerdings gab es damals noch keinen Bundesvertriebenenausweis, sondern lediglich einen Landes-Flüchtlingsausweis, so daß ein Vergleich der 1950 festgestellten absoluten Zahl über die vertriebenen Wohnparteienvorstände mit der der Wohnungsstatistik 1956 nur angenähert möglich ist.

Danach haben in Bayern die Vertriebenen in genau 6 Jahren um 43 000 Wohnparteien abgenommen. Während sich 1950 noch rd. 22 vH aller Wohnparteien als Vertriebene bezeichneten, waren es 1956 nur noch knapp 20 vH. Dieser Rückgang ist in erster Linie auf die Abwanderung in andere Bundesländer zurückzuführen und dürfte nur in geringem Maße im Verzicht auf Erlangung des Bundesvertriebenenausweises zu suchen sein.

Im Jahre 1950 waren nur 21 vH aller vertriebenen Wohnparteien Inhaber einer eigenen Wohnung, 68 vH Untermieter und 11 vH Bewohner in Notwohnungen und Lagern. 1956 dagegen verfügten bereits rd. 59 vH dieser Gruppe über eine eigene Wohnung, nur jede dritte Wohnpartei lebte in Untermiete und lediglich 8 vH wohnten in behelfsmäßigen Unterkünften.

In den 6 Jahren, in denen auch die Wohnverhältnisse der nicht zu den Vertriebenen zählenden Wohnparteien günstiger geworden sind, haben gut 200 000 vertriebene Wohnparteien eine eigene Wohnung erhalten und damit im Vergleich zu ihrer Unterbringung im Herbst 1950 eine erhebliche Verbesserung erzielt.

Dr. F. Engel

Quelle: „Bayern in Zahlen“ Heft 2/1958

Die Wohnungsstruktur in Bayern

Ergebnisse der Wohnungsstatistik 1956

Von den im Herbst 1956 gezählten 2,2 Millionen Normalwohnungen in Bayern sind 57 vH Mietwohnungen und 43 vH Eigentümerwohnungen. 42 vH aller Wohnungen wurden in Mehrfamilienhäusern, 40 vH in Ein- und Zweifamilienhäusern, 17 vH in Bauernhäusern festgestellt.

Jede zweite Wohnung ist bereits vor dem 1. Weltkrieg entstanden, jede 4. Wohnung dagegen wurde

Mit der allgemeinen Wohnungsstatistik am 25. September 1956 war eine 10%ige Repräsentativerhebung in der Weise verbunden, daß in jeder zehnten Wohnung außer den wenigen überall gezählten Merkmalen noch weitere Tatsachen, insbesondere über die Wohnungsnutzung erfaßt wurden: in ganz Bayern sind rd. 222 500 Normalwohnungen oder genau 10 vH des Gesamtbestandes in die erweiterte Erhebung gefallen. Diese systematisch ausgewählten Wohnungen geben für größere Verwaltungsbereiche ein getreues Abbild des Ganzen; sie spiegeln die Eigenheiten der regionalen Struktur um so genauer im echten Verhältnis wider, je größer die gewonnenen Zahlen sind.

In den Übersichten sind die absoluten Werte der repräsentativen Erhebung verzehnfacht, um der Wirklichkeit entsprechende, gebrauchsfertige Ergebnisse zu erzielen.

Gut die Hälfte aller Wohnungen sind Mietwohnungen

Von den in Bayern gezählten 2 225 000 Normalwohnungen waren rd. 57 vH Mietwohnungen und 43 vH Eigentümerwohnungen. Für die Inhaber von 25 000 Miet-

nach der Währungsreform gebaut. 10 vH aller Wohnungen sind mit öffentlichen Mitteln gefördert worden.

Die Hälfte der Eigentümerwohnungen umfaßt 5 und mehr Räume, bei den Mietwohnungen dagegen überwiegen die Wohnungen mit 3 Räumen.

wohnungen bestand ein im Grundbuch eingetragenes Dauerwohnrecht, so daß diese Wohnungen nach dem Nutzungscharakter den Eigentümerwohnungen gleichstellen sind. Von den Eigentümerwohnungen waren rd. 11 000 im Eigentumsrecht erworben; ihre Inhaber besitzen das Sondereigentum an der Wohnung, das Miteigentum am Grundstück und den gemeinsam benutzten Teilen des Hauses.

In den Gemeinden unter 2 000 Einwohnern, wo naturgemäß die Bauernwohnungen weitaus überwiegen, betrug der durchschnittliche Anteil an Eigentümerwohnungen rd. 71 vH. Gemeinden zwischen 2 000 und 5 000 Einwohnern enthielten zur Hälfte, die Großstädte nur 15 vH Eigentümerwohnungen. Die Häufigkeit der Eigentümerwohnungen geht mit zunehmender Gemeindegröße stetig zurück. Die im Eigentumsrecht erworbenen Wohnungen erreichten in der obersten Gemeindegrößeklasse, in München, den höchsten (0,7 vH des dortigen Bestandes) und auf dem Lande den niedrigsten Anteil (0,3 vH). Die im Dauerwohnrecht vergebenen Mietwohnungen sind am häufigsten in den Mittelstädten anzutreffen.

Übersicht 1. Die Wohnungen in Bayern nach dem Besitzverhältnis

Gemeindegroßenklasse Gemeinden mit ... Einwohnern	Normalwohnungen insgesamt		davon							
			Eigentümerwohnungen				Mietwohnungen ²⁾			
			insgesamt		dar. im Wohnungseigentum ¹⁾		insgesamt		dar. im Dauerwohnrecht	
			Zahl	vH v. Sp. 1	Zahl	vH v. Sp. 1	Zahl	vH v. Sp. 1	Zahl	vH v. Sp. 1
weniger als 2 000	784 290	35.3	554 620	70.7	2 450	0.3	229 670	29.3	6 630	0.8
2 000 bis unter 5 000	306 460	13.8	151 200	49.4	1 930	0.6	155 260	50.6	4 290	1.4
5 000 " " 20 000	341 580	15.3	121 850	35.7	2 000	0.6	219 730	64.3	5 040	1.5
20 000 " " 50 000	159 760	7.2	38 060	23.8	820	0.5	121 700	76.2	2 630	1.6
50 000 " " 100 000	125 310	5.6	23 470	18.7	580	0.5	101 840	81.3	1 890	1.5
100 000 " " 500 000	234 540	10.5	34 590	14.7	1 370	0.6	199 950	85.3	2 230	1.0
500 000 und mehr	273 010	12.3	40 040	14.7	1 800	0.7	232 970	85.3	2 320	0.8
Bayern zusammen	2 224 950	100	963 830	43.3	10 950	0.5	1 261 120	56.7	25 030	1.1

¹⁾ Sondereigentum an der Wohnung gemäß Wohnungseigentumsgesetz vom 15. März 1951. — ²⁾ Einschl. Dienst- und Werkwohnungen, Berufs- und Geschäftsmietwohnungen sowie Mietwohnungen ohne Mietangaben.

40 vH der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

Eine Gliederung der Wohnungen nach Gebäuden, in denen sie gezählt wurden, zeigt, daß im Landesdurchschnitt rd. 42 vH aller Wohnungen in Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen, also in Mehrfamilienhäusern lagen. Etwas weniger, rd. 40 vH, befanden sich in Wohngebäuden mit 1 und 2 Wohnungen, demnach in Ein- und Zweifamilienhäusern. 17 vH der Wohnungen wurden in Bauernhäusern und die restlichen knappen 2 vH in Nichtwohngebäuden festgestellt.

In den Mehrfamilienhäusern, der typischen Gebäudeart für Mietwohnungen, war jede 11. eine Eigentümerwohnung. Die Wohnungen in den Ein- und Zweifami-

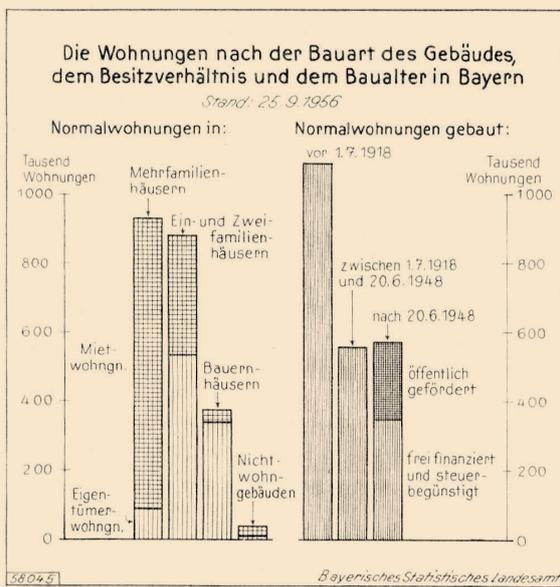
lienhäusern wurden zu rd. 61 vH von den Eigentümern bewohnt. Die Bauernhäuser, die grundsätzlich in jedem Falle eine Eigentümerwohnung enthielten, hatten zum Teil weitere, Hauptmietern überlassene Wohnungen: jede 10. in dieser Gebäudeart gelegene Wohnung wurde als Mietwohnung gezählt. Die in Nichtwohngebäuden festgestellten Wohnungen waren zu 17 vH Eigentümerwohnungen. Dieser verhältnismäßig hohe Anteil ist auf die Einbeziehung der Gasthäuser und Hotels, in denen meistens auch der jeweilige Eigentümer wohnt, in diese Gebäudeart zurückzuführen. Die meisten im Wohnungseigentum befindlichen Wohnungen wie auch die Mietwohnungen im Dauerwohnrecht wurden in Ein- und Zweifamilienhäusern festgestellt.

Quelle: „Bayern in Zahlen“ Heft 3/1958

Übersicht 2. Die Wohnungen nach dem Besitzverhältnis und der Gebäudeart in Bayern

Gebäudeart	Normalwohnungen insgesamt		davon							
			Eigentümerwohnungen				Mietwohnungen ²⁾			
	Zahl	vH v. Sp. 1	insgesamt		dar. im Wohnungseigentum ¹⁾		insgesamt		dar. im Dauerwohnrecht	
Zahl			vH v. Sp. 1	Zahl	vH v. Sp. 1	Zahl	vH v. Sp. 1	Zahl	vH v. Sp. 1	
Wohnungen in Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen	928 680	41.8	85 910	9.3	4 960	0.5	842 770	90.7	11 790	1.3
Wohngebäuden mit 1 und 2 Wohnungen	879 550	39.6	532 400	60.5	5 810	0.7	347 150	39.5	13 000	1.5
Bauernhäusern	377 220	17.0	338 710	89.8			38 510	10.2		
Nichtwohngebäuden	39 500	1.8	6 810	17.3	180	0.5	32 690	82.7	240	0.6
Bayern zusammen	2 224 950	100	963 830	43.3	10 950	0.5	1 261 120	56.7	25 030	1.1

¹⁾ Sondereigentum an der Wohnung gemäß Wohnungseigentumsgesetz vom 15. März 1951. — ²⁾ Einschl. Dienst- und Werkwohnungen, Berufs- und Geschäftsmietwohnungen sowie Mietwohnungen ohne Mietangaben.



In den Städten 77 vH sämtlicher Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Die Verteilung der Wohnungen auf die einzelnen Gebäudearten ist in Stadt und Land recht unterschiedlich, wie die folgende Aufstellung veranschaulicht:

Von 100 Wohnungen in Gemeinden

	mit 20 000 und mehr Einwohner n	unter 20 000 Einwohner n
entfielen auf		
Mehrfamilienhäuser	76.8	22.3
Ein- und Zweifamilienhäuser	20.8	49.9
Bauernhäuser	0.7	26.0
Nichtwohngebäude	1.7	1.8

In den größeren Städten befanden sich rd. 77 vH aller Normalwohnungen in meist vielgeschossig gebauten Mehrfamilienhäusern und immerhin ein Fünftel in Ein- und Zweifamilienhäusern. Bei Gemeinden unter 20 000 Einwohnern wurde die Masse der Wohnungen, nämlich rd. die Hälfte in Ein- und Zweifamilienhäusern, gut ein Viertel in Bauernhäusern und nur ein reichliches Fünftel in größeren Wohnhäusern gezählt.

Jede 4. Wohnung nach der Währungsreform gebaut

Rund die Hälfte aller Wohnungen Bayerns ist schon vor Ende des 1. Weltkrieges gebaut worden. Die übrigen entstanden zu gleichen Teilen zwischen 1918 und der Währungsreform 1948 sowie nach der Währungsreform.

Übersicht 3. Die Wohnungen in Bayern nach dem Baualter

Regierungsbezirk bzw. Gemeindegrößenklasse	Normalwohnungen insgesamt		davon gebaut							
			vor dem 1. Juli 1918		zwischen 1. Juli 1918 und 20. Juni 1948		nach dem 20. Juni 1948			
	Zahl	vH v. Sp. 1	Zahl	vH v. Sp. 1	Zahl	vH v. Sp. 1	insgesamt		dar. öffentlich gefördert	
Zahl							vH v. Sp. 1	Zahl	vH v. Sp. 1	Zahl
Oberbayern	630 160	28.3	265 360	42.1	183 390	29.1	181 410	28.8	65 820	10.4
Niederbayern	221 110	10.0	126 510	57.2	48 780	22.1	45 820	20.7	13 280	6.0
Oberpfalz	208 490	9.4	101 480	48.7	55 130	26.4	51 880	24.9	18 020	8.6
Oberfranken	263 230	11.8	140 660	53.4	67 940	25.8	54 630	20.8	21 830	8.3
Mittelfranken	337 540	15.2	167 040	49.5	78 800	23.3	91 700	27.2	44 880	13.3
Unterfranken	252 140	11.3	126 300	50.1	59 530	23.6	66 310	26.3	25 500	10.1
Schwaben	312 280	14.0	167 390	53.6	65 560	21.0	79 330	25.4	33 190	10.6
Bayern zusammen	2 224 950	100	1 094 740	49.2	559 130	25.1	571 080	25.7	222 520	10.0
Gemeinden mit										
Einwohnern										
weniger als 2 000	783 400	35.2	483 890	61.8	165 630	21.1	133 880	17.1	18 910	2.4
2 000 bis unter 5 000	307 710	13.8	142 170	46.2	80 990	26.3	84 550	27.5	26 650	8.7
5 000 " " 20 000	341 070	15.3	143 980	42.2	97 890	28.7	99 200	29.1	44 280	13.0
20 000 " " 50 000	160 060	7.2	71 640	44.8	40 660	25.4	47 760	29.8	27 660	17.3
50 000 " " 100 000	125 100	5.6	58 540	46.8	33 610	26.9	32 950	26.3	18 380	14.7
100 000 " " 500 000	234 590	10.6	91 010	38.8	58 180	24.8	85 400	36.4	49 340	21.0
500 000 und mehr	273 020	12.3	103 510	37.9	82 170	30.1	87 340	32.0	37 300	13.7

Quelle: „Bayern in Zahlen“ Heft 3/1958

Die höchsten Anteile an Neubauwohnungen haben die Regierungsbezirke Oberbayern (28.8 vH) und Mittelfranken (27.2 vH) aufzuweisen, die niedrigsten die beiden Regierungsbezirke ohne Großstädte, Niederbayern (20.7 vH) und Oberfranken (20.8 vH). In den ländlichen Gemeinden machten die Neubauwohnungen 17 vH des dortigen Wohnungsbestandes aus, in den Großstädten bereits nahezu ein Drittel.

10 vH der Wohnungen öffentlich gefördert

Im Landesdurchschnitt ist jede zehnte Wohnung als öffentlich gefördert festgestellt worden. Die Anteile an Wohnungen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaues unterscheiden sich in den einzelnen Regierungsbezirken erheblich. In Mittelfranken wurden gut 13 vH aller dortigen Wohnungen mit öffentlichen Bauliehen geschaffen. Es folgen Schwaben, Oberbayern und Unterfranken mit je rd. 10 vH. Den geringsten Anteil hat mit 6 vH Niederbayern aufzuweisen. Betrachtet man die Gemeindegrößenklassen des gesamten Landes, dann zeigt sich, daß in den Gemeinden unter 2 000 Einwohnern nur 2.4 vH aller Normalwohnungen mit öffent-

licher Förderung entstanden, in den 4 Großstädten Nürnberg, Augsburg, Regensburg und Würzburg zusammen betrug dieser Anteil 21 vH.

Mehr Neubau von Mietwohnungen

Das Baualter der nach dem Besitzverhältnis gruppierten Wohnungen weicht erheblich voneinander ab. Während von den Eigentümerwohnungen nur jede 5. nach der Währungsreform gebaut worden ist, betrug der Anteil der neugebauten Mietwohnungen 30 vH. Die Altersstruktur der Mietwohnungen im Dauerwohnrecht unterscheidet sich nur wenig von den eigentlichen Mietwohnungen; bei dieser Wohnungsart sind die Wohnungen jüngeren Baualters etwas stärker vertreten. Der überwiegende Teil, nämlich 40 vH der im Wohnungseigentum befindlichen Wohnungen dagegen ist erst nach der Währungsreform entstanden. Mit öffentlicher Förderung wurden in Bayern in 8 Jahren nach der Währungsreform rd. 194 800 Mietwohnungen und 27 700 Eigentümerwohnungen gebaut. Demnach sind öffentliche Mittel für den Bau von nahezu 16 vH aller Mietwohnungen und knapp 3 vH sämtlicher Eigentümerwohnun-

Übersicht 4. Die Wohnungen in Bayern nach dem Baualter und Besitzverhältnis

Besitzverhältnis	Normal- wohnungen insgesamt	davon gebaut							
		vordem 1. Juli 1918		zwischen 1. Juli 1918 und 20. Juni 1948		nach dem 20. Juni 1948			
						insgesamt		dar. öffentlich gefördert	
		Zahl	vH v. Sp. 1	Zahl	vH v. Sp. 1	Zahl	vH v. Sp. 1	Zahl	vH v. Sp. 1
Eigentümerwohnungen	963 830	518 320	53.8	254 300	26.4	191 210	19.8	27 690	2.9
dar. im Wohnungseigentum ¹⁾	10 950	3 920	35.8	2 660	24.3	4 370	39.9	1 220	11.1
Mietwohnungen	1 261 120	576 420	45.7	304 830	24.2	379 870	30.1	194 830	15.4
dar. im Dauerwohnrecht	25 030	11 020	44.0	6 200	24.8	7 810	31.2	4 150	16.6
Bayern zusammen	2 224 950	1 094 740	49.2	559 130	25.1	571 080	25.7	222 520	10.0

gen gegeben worden. Von den im Wohnungseigentum befindlichen Wohnungen erhielten 11 vH öffentliche Bauzuschüsse.

Zahl der Räume ²⁾	Eigentümer- wohnungen insgesamt	Wohnungen im Woh- nungs- eigentum ¹⁾	Miet- wohnungen insgesamt	Miet- wohnungen im Dauer- wohnrecht
1	0.6	1.6	2.0	2.6
2	5.8	21.8	23.6	25.1
3	18.5	36.6	38.0	38.6
4	24.0	25.2	23.7	22.3
5 und mehr	51.1	14.8	12.7	11.4

Die durchschnittlichen Größen der nach dem Besitzverhältnis unterschiedenen Wohnungen für Bayern insgesamt zeigt die nebenstehende Aufstellung.

Die Ergebnisse zeigen, daß die Eigentümerwohnungen durchschnittlich mit weitem Abstand größer sind als die Mietwohnungen. Gut die Hälfte der Eigentümerwohnungen enthielt 5 und mehr Räume. Bei den im Wohnungseigentum befindlichen Wohnungen traten die dreiräumigen Wohnungen am häufigsten auf (rd. 37 vH). Auch bei den Mietwohnungen lag der Schwerpunkt auf Wohnungen mit 3 Räumen (38 vH). Eine sehr ähnliche Größenstruktur wie die Mietwohnungen insgesamt wiesen auch die Mietwohnungen im Dauerwohnrecht auf.

Dr. F. Engel.

¹⁾ Sondereigentum an der Wohnung gemäß Wohnungseigentumsgesetz vom 15. März 1951. — ²⁾ Räume mit 6 und mehr qm einschließlich Küche.

Die Wohnungsbelegung in Bayern

Ergebnisse der Wohnungsstatistik 1956

Von den im Herbst 1956 erfaßten 2 225 000 Normalwohnungen waren über die Hälfte (rd. 52 vH) mit 4 und mehr Personen bewohnt. Von einer Person waren rd. 6 vH der Wohnungen bewohnt. Knapp 1 vH aller Wohnungen stand vorübergehend leer.

In den bis 4 Personen belegten Wohnungen entfiel auf jede Person im Durchschnitt mindestens 1 ganzer Raum.

2 und mehr Haushalte je Wohnung wurden in rd. 22 vH sämtlicher Wohnungen ermittelt.

Die mit der allgemeinen Wohnungsstatistik 1956 verbundene 10%ige Repräsentativerhebung gibt Aufschluß über die Belegung der nach dem Besitzverhältnis und der Art des dazugehörigen Gebäudes unterschiedenen Wohnungen mit Haushalten und Personen. Die wichtigsten Ergebnisse hierüber sind in dem folgenden Überblick zusammengestellt. Die absoluten Werte der repräsentativen Erhebung erscheinen hier verzehnfacht, um dem Leser der Wirklichkeit entsprechende, gebrauchsfertige Ergebnisse vor Augen zu führen.

Die Belegung der Wohnungen mit Personen unabhängig von der Trennung nach Haushalten zeigt folgende Verhältnisse: in 5.6 vH sämtlicher Normalwohnungen lebten alleinstehende Personen, in 19 vH lebten 2 Per-

sonen, in gut jeder zweiten Wohnung 4 und mehr Personen. Gliedert man die Wohnungen nach der Größe in Verbindung mit der Belegungsichte, so ergibt sich, daß 58 vH aller von alleinstehenden Personen bewohnten Wohnungen 1 oder 2 Räume, die übrigen 42 vH dagegen 3 und mehr Räume aufwiesen. Nur mit einem einzigen Raum ausgestattet war jede zehnte von Einzelpersonen bewohnte Wohnung. Die mit 2 Personen belegten Wohnungen umfaßten zu 42 vH 3 Räume und zu 26 vH 4 und mehr Räume. Mit zunehmender Zahl der Personen je Wohnung erhöhte sich der Anteil an Wohnungen mit 5 und mehr Räumen wesentlich. Hierzu ist zu bemerken, daß nur bewohnte Zimmer mit mindestens 6 qm Wohnfläche und Küchen als Räume aufgeführt worden sind, dagegen nicht Kammern unter 6 qm sowie Nebenräume wie z. B. Dielen, fensterlose Räume, Badezimmer. Eine Wohnung konnte demnach außer den hier angegebenen Räumen auch noch zum Wohnen geeignete Kammern enthalten. Ferner ist zu erwähnen, daß in der Wohnungsstatistik stets die wohnberechtigten Personen erscheinen, also all die Personen, die das Wohnrecht in der jeweiligen Wohnung hatten. Es mußten demnach nicht immer alle angeführten Personen tatsächlich in der betrachteten Wohnung leben. So konnten beispielsweise in Ausbildung befindliche größere Kinder an einem anderen Ort wohnen und dennoch als Wohnberechtigte in der elterlichen Wohnung mitgezählt sein.

Übersicht 1. Die Belegung der nach der Raumzahl und dem Besitzverhältnis unterschiedenen Normalwohnungen in Bayern 1956

Personen je Wohnung	Normalwohnungen ¹⁾		davon mit . . . Räumen ²⁾							Durchschnittliche Zahl der Räume ²⁾ je Wohnung	
			1 und 2		3		4		5 und mehr		
	insgesamt	vH	Zahl	vH von Sp. 1	Zahl	vH von Sp. 1	Zahl	vH von Sp. 1	Zahl		vH von Sp. 1
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Eigentümerwohnungen											
0	5 030	0.5	1 040	20.7	2 100	41.8	1 320	26.2	570	11.3	3.4
1	35 920	3.6	14 280	39.8	13 010	36.2	5 670	15.8	2 960	8.2	2.9
2	124 770	12.6	21 000	16.8	48 440	38.8	34 330	27.5	21 000	16.9	3.5
3	176 000	17.8	11 790	6.7	48 680	27.7	59 290	33.7	56 240	31.9	4.1
4	193 070	19.6	7 580	3.9	35 660	18.5	56 960	29.5	92 870	48.1	4.6
5	164 610	16.7	3 760	2.3	19 170	11.6	39 040	23.7	102 640	62.4	5.1
6	117 950	12.0	1 940	1.6	9 390	8.0	22 540	19.1	84 080	71.3	5.5
7 und mehr	169 560	17.2	1 360	0.8	6 430	3.8	17 960	10.6	143 810	84.8	6.5
Zusammen	986 910	100	62 750	6.4	182 880	18.5	237 110	24.0	504 170	51.1	4.8
Mietwohnungen											
0	9 820	0.8	2 990	30.4	4 440	45.2	1 970	20.1	420	4.3	3.0
1	88 000	7.1	57 920	65.8	23 110	26.3	5 360	6.1	1 610	1.8	2.3
2	300 790	24.3	115 770	38.5	128 120	42.6	45 190	15.0	11 710	3.9	2.8
3	336 320	27.2	79 820	23.8	147 010	43.7	85 470	25.4	24 020	7.1	3.2
4	248 150	20.0	38 430	15.5	98 160	39.6	76 040	30.6	35 520	14.3	3.5
5	130 780	10.6	13 930	10.6	42 810	32.7	42 860	32.8	31 180	23.9	3.8
6	63 080	5.1	4 980	7.9	16 490	26.1	20 600	32.7	21 010	33.3	4.2
7 und mehr	61 100	4.9	2 860	4.6	10 480	17.2	15 410	25.2	32 350	53.0	5.0
Zusammen	1 238 040	100	316 700	25.6	470 620	38.0	292 900	23.7	157 820	12.7	3.3
Alle Wohnungen											
0	14 850	0.7	4 030	27.1	6 540	44.0	3 290	22.2	990	6.7	3.1
1	123 920	5.6	72 200	58.3	36 120	29.1	11 030	8.9	4 570	3.7	2.5
2	425 560	19.1	136 770	32.2	176 560	41.5	79 520	18.7	32 710	7.6	3.0
3	512 320	23.0	91 610	17.9	195 690	38.2	144 760	28.3	80 260	15.6	3.5
4	441 220	19.8	46 010	10.4	133 820	30.3	133 000	30.2	128 390	29.1	4.0
5	295 390	13.3	17 690	6.0	61 980	21.0	81 900	27.7	133 820	45.3	4.5
6	181 030	8.1	6 920	3.8	25 880	14.3	43 140	23.8	105 090	58.1	5.0
7 und mehr	230 660	10.4	4 220	1.8	16 910	7.3	33 370	14.5	176 160	76.4	6.1
Zusammen	2 224 950	100	379 450	17.2	653 500	29.3	530 010	23.8	661 990	29.7	4.0

¹⁾ Die absoluten Ergebnisse der 10-vH-Erhebung sind hochgerechnet. — ²⁾ Wohnräume mit 6 und mehr qm einschließlich Küche.

Die unterschiedliche Belegungsdichte der Wohnungen ist recht anschaulich an der durchschnittlichen Zahl der Räume je Wohnung abzulesen. Die von alleinstehenden Personen bewohnten Wohnungen enthielten im Durchschnitt 2.5 Räume, das bedeutet, eine Person verfügte über 2 1/2 Räume. Die mit zwei Personen belegten Wohnungen bestanden im Landesdurchschnitt aus 3 Räumen. Auch in diesen Fällen verfügte jede Person über mehr als einen Raum. Ebenso traf bei den mit 3 Personen besetzten Wohnungen auf jede Person etwas mehr als 1 Raum. Danach erst setzt die Umkehrung ein: die Wohnungen, in denen 5 und mehr Personen wohnten, enthielten keinen ganzen Raum für jede Person.

Gruppiert man die Wohnungen nach dem Besitzverhältnis, so zeigt sich als Ergebnis, daß die durchschnittlich größeren Eigentümerwohnungen mehr Personen je Wohnung faßten als die in der Regel kleineren Mietwohnungen. Von sämtlichen Eigentümerwohnungen waren 3.6 vH mit alleinstehenden Personen besetzt, bei den Mietwohnungen dagegen betrug der entsprechende Anteil 7.1 vH. Nahezu jede zweite Eigentümerwohnung diente 5 und mehr Personen als Unterkunft, bei den Mietwohnungen dagegen nur jede fünfte.

Die in Eigentümerwohnungen lebenden Personen verfügten durchschnittlich über mehr Wohnräume als die in Mietwohnungen. Während bei Eigentümerwohnungen bis zu einer Belegung mit 5 Personen auf jede Person mehr als ein Raum entfiel, traf dies bei den Mietwohnungen nur bis zu einer Belegung mit 3 Personen zu.

Die Eigentümer- sowie Mietwohnungen sind in der Hauptsache in Mehrfamilien-, Einfamilien- und Bauernhäusern gezählt worden. Über die Häufigkeit der festgestellten Gebäudearten geben die folgenden Zahlen Aufschluß:

Von den erfaßten Wohnungen insgesamt lagen		
in	Zahl	vH
Mehrfamilienhäusern	928 680	41.7
Einfamilienhäusern	879 550	39.5
Bauernhäusern	377 220	17.0
Nichtwohngebäuden	39 500	1.8

Die Zahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern überstieg die der in Einfamilienhäusern nur um rd. 50 000. Die Bauernhäuser umfaßten 17 vH aller Wohnungen. Die Nichtwohngebäude, die naturgemäß nur wenige Wohnungen enthielten, fielen kaum ins Gewicht. Die Belegung dieser nach Gebäudearten gruppierten Wohnungen ist recht unterschiedlich.

Von je 100 bewohnten Wohnungen waren

belegt mit	in		
	Mehrfamilien-	Einfamilien-	Bauern-
	häusern	häusern	häusern
1 Person	7.8	5.0	1.8
2 bis 4 Personen	72.9	61.8	37.9
5 und mehr Personen	19.3	33.2	60.3

Während in den Mehrfamilienhäusern die Mietwohnungen weit überwiegen, herrschen in den Bauernhäusern und auch in den Einfamilienhäusern die Eigentümerwohnungen vor. Dementsprechend ergeben sich ähnliche Belegungsverhältnisse, wie dies bereits weiter oben bei den nach Besitzverhältnissen unterschiedenen Wohnungen zum Ausdruck kommt. Fast drei Viertel aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern waren mit 2 bis 4 Personen belegt, nahezu 8 vH mit einer einzelnen Person. Im Gegensatz dazu wurden in 60 vH sämtlicher Bauernwohnungen 5 und mehr Personen gezählt und in nur knapp 2 vH alleinstehende Personen. Die in Einfamilienhäusern befindlichen Wohnungen haben eine ausgeglichene Belegungsverteilung aufzuweisen.

Über die Größe der Wohnungen in Abhängigkeit zu den darin untergebrachten Personen haben sich folgende Werte ergeben:

Es waren an Räumen je Wohnung

belegt mit	in		
	Mehrfamilien-	Einfamilien-	Bauern-
	häusern	häusern	häusern
1 Person	2.4	2.7	2.8
2 bis 4 Personen	3.2	3.7	4.3
5 und mehr Personen	4.2	5.1	5.9
Zusammen	3.3	4.1	5.3

Die aufgelockertste Belegung ist in den Bauernhäusern festgestellt worden. Die in den Einfamilienhäusern auf eine Person entfallende Raumzahl war dagegen bemerkenswert niedriger. Die höchste Dichte zeigte sich jedoch in den Mehrfamilienhäusern.

In dem bisher gegebenen Überblick sind die Belegungen mit Personen je Wohnung ohne Berücksichtigung der Haushaltsabgrenzung dargestellt. Lebt ein Haushalt allein in der Wohnung, dann wird eher ein engeres Zusammenwohnen der miteinander verbundenen Mitglieder möglich sein als zwischen Personen, die verschiedenen Haushalten angehören. Hierüber ergab die Erhebung folgendes:

Von je 100 bewohnten Wohnungen waren

belegt mit	in			
	Mehrfamilien-	Ein-	Bauern-	Gebäuden
	familien-	familien-	häusern	insgesamt
	häusern	häusern		
1 Haushalt	80.1	75.8	78.7	78.2
2 und mehr Haushalten	19.9	24.2	21.3	21.8

In rd. 22 vH aller Wohnungen war neben dem Wohnungsinhaber-Haushalt mindestens ein weiterer Haushalt untergebracht. Die zweite Wohnpartei, der als Untermieter ein oder mehrere Zimmer der Wohnung zur Verfügung standen, konnte aus einigen Mitgliedern oder aus nur einer Person bestehen. Die durchschnittlich kleineren Mehrfamilienhaus-Wohnungen boten nicht so häufig mehreren Haushalten eine gemeinsame Unterkunft wie die Bauernhaus-Wohnungen und insbesondere die Einfamilienhaus-Wohnungen. In diesem Zusammenhang ist jedoch zu bemerken, daß der weitere Haushalt in der Wohnung mit einem Mitglied der Wohnungsinhaberpartei verwandt sein konnte. Nicht selten ist der Bruder, die Schwiegermutter oder ein erwachsener Nachkomme des Wohnungsinhabers als Untermieter bezeichnet worden.

Gliedert man die nur von einem Haushalt bewohnten Wohnungen aus und ermittelt sodann für die getrennten Gruppen die Belegungsverhältnisse, so ergibt sich folgendes Bild:

Von 100 Wohnungen insgesamt waren

belegt mit	bewohnt von	
	1 Haushalt	2 und mehr Haushalten
1 Person	7.2	.
2 Personen	22.7	6.8
3 "	25.2	15.9
4 "	20.4	18.2
5 und mehr Personen	24.5	59.1

Bei der ersten Gruppe — nur von einem Haushalt bewohnte Wohnungen — waren gut 7 vH von einer alleinstehenden Person belegt. Der größte Teil, nämlich jede 4. Wohnung, beherbergte einen aus 3 Personen bestehenden Haushalt. Dagegen sind wesentlich andere Belegungsverhältnisse bei der zweiten Wohnungsgruppe zu beobachten: fast 7 vH waren mit 2 Einperson-Haushalten belegt, 16 vH mit 1 Zweipersonen- und 1 Einperson-Haushalt oder mit 3 Einperson-Haushalten. Weit über die Hälfte dieser Wohnungsgruppe jedoch bot 5 und mehr Personen eine Unterkunft.

Die Zahl der Räume je Wohnung steigt nicht nur mit der Zahl der untergebrachten Personen, sondern ebenso auch mit der Zahl der Haushalte, wie die folgenden Werte zeigen:

Es waren an Räumen je Wohnung

belegt mit	von 1 Haushalt bewohnt	von 2 und mehr Haushalten bewohnt
1 Person	2.5	.
2 Personen	3.0	3.4
3 "	3.1	3.9
4 "	3.9	4.4
5 und mehr Personen	4.8	5.6
Zusammen	3.7	5.0

Die Belegungsdichte unterschied sich wesentlich bei Wohnungen, die nur einem Haushalt als Unterkunft dienten, von solchen, in denen mehrere Haushalte untergebracht waren. Bei sonst gleicher Personenzahl entfiel in Wohnungen, die von mehreren Haushalten bewohnt waren, auf eine Person mehr Wohnraum als bei der ersten Gruppe. Die Mitglieder eines Haushaltes — in

der Regel die Familie — wohnten enger zusammen als die zu verschiedenen Haushalten gehörenden Personen. Die vorstehenden Betrachtungen bezogen sich bisher auf den Landesdurchschnitt. Im folgenden sollen nun einige wenige Ergebnisse auch die Belegungsverhältnisse in den Gemeindegrößenklassen andeuten.

Übersicht 2. Die Belegungsverhältnisse in den Gemeindegrößenklassen Bayerns 1956

Gemeindegrößenklasse (Gemeinden mit ... Einwohnern)	Von 100 bewohnten Wohnungen insgesamt waren belegt mit ... Personen			Durchschnittliche Zahl der Räume je Wohnung bei Wohnungen, die mit ... Personen belegt waren			
	1	2 bis 4	5 und mehr	1	2 bis 4	5 und mehr	Zus.
	weniger als 2 000	3.6	50.0	46.4	2.7	3.8	5.5
2 000 b. unt. 5 000	5.1	62.8	31.7	2.5	3.5	5.0	3.9
5 000 " " 10 000	5.9	67.1	27.0	2.5	3.4	4.8	3.7
10 000 " " 20 000	7.4	68.9	23.7	2.5	3.4	4.7	3.6
20 000 " " 50 000	6.5	69.2	24.3	2.4	3.3	4.6	3.6
50 000 " " 100 000	7.2	70.5	22.3	2.5	3.4	4.6	3.6
100 000 " " 500 000	6.5	73.6	19.9	2.4	3.5	4.6	3.6
500 000 und mehr	8.2	73.4	18.4	2.3	3.2	4.0	3.4
Insgesamt	5.6	62.4	32.0	2.5	3.5	5.2	4.0

Nimmt man alle Wohnungen zusammen und gruppiert sie allein nach der Belegung mit Personen, so ergibt sich, daß in den Gemeinden unter 2 000 Einwohnern im Verhältnis weniger mit 1 bis 4 Personen belegte Wohnungen festgestellt wurden als in den größeren Gemeinden. Auf dem Lande, in den dort verhältnismäßig größeren Wohnungen, lebten 5 und mehr Personen in einer Wohnung weit häufiger als in den größeren Gemeinden. Mit zunehmender Gemeindegröße wachsen durchschnittlich die Anteile der mit 1 bis 4 Personen belegten Wohnungen. Die durchschnittliche Zahl der Räume je Wohnung wird kleiner mit zunehmender Gemeindegröße. Die auf eine Person entfallende Raumzahl war in den kleineren Gemeinden günstiger als in den größeren.

Über das Verhältnis der mit einer und mehreren Haushalten belegten Wohnungen in Stadt und Land geben folgende Zahlen einen Überblick.

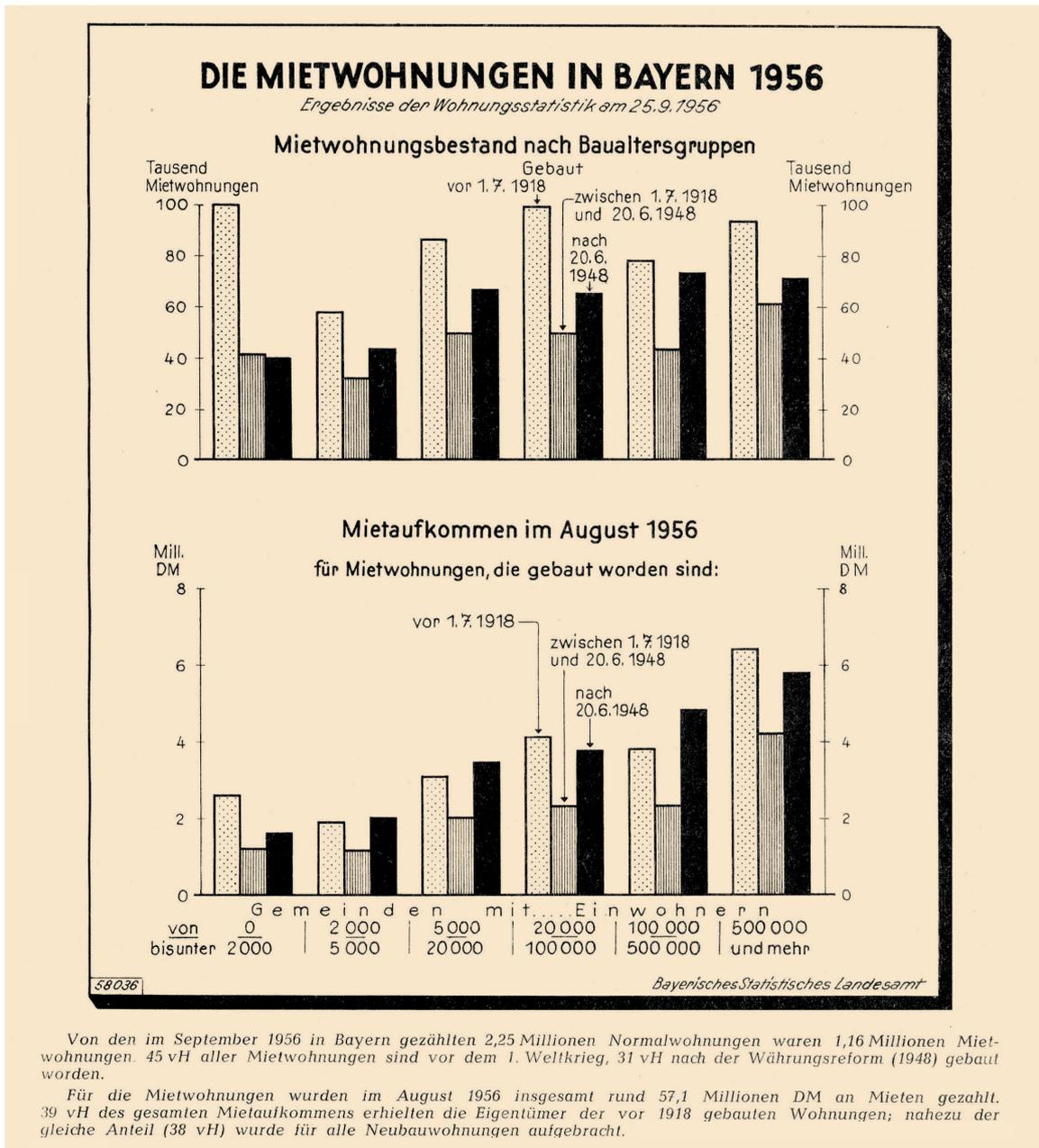
Von 100 Wohnungen waren belegt

	in Gemeinden	mit 1 Haushalt	mit 2 und mehr Haushalten
unter 2 000 Einwohnern		79.5	20.5
über 20 000 Einwohner		76.0	24.0

Von mehreren Haushalten benutzte Wohnungen traten in der Stadt häufiger auf als auf dem Lande.

Dr. F. Engel

Quelle: „Bayern in Zahlen“ Heft 7/1958



Quelle: „Bayern in Zahlen“ Heft 2/1958