

## Die Einzelpersonen mit eigener Wohnung in den bayerischen Städten mit mehr als 20 000 Einwohnern nach dem Stande vom 16. Mai 1927.

Berichterstatter: Regierungsrat I. Kl. Andreas Müller.

Die endgültigen Hauptergebnisse der Reichswohnungszählung vom 16. Mai 1927 (vgl. „Wirtschaft und Statistik“, Jahrgang 1928, Heft 1 und „Statistik des Deutschen Reichs“ Band 362 I. und II. Teil) haben u. a. gezeigt, daß in den deutschen Großstädten nahezu eine halbe Million Wohnungen (genau 494 177) sich im Besitze von Einzelpersonen befinden. Ein näherer Einblick in die Zusammensetzung dieser bei der herrschenden Wohnungsnot recht erheblichen Zahl von Einzelpersonen mit eigener Wohnung mußte als wertvoll erscheinen. Deshalb wurde im Anschluß an die Reichswohnungszählung, neben einer Feststellung der kinderreichen Familien und ihrer Wohnverhältnisse<sup>1)</sup>, auch eine Auszählung der Einzelpersonen mit eigener Wohnung, also der alleinstehenden Inhaber einer selbständigen Wohnung, vorgenommen. Für die Zählung kamen nach einheitlichen Grundsätzen nur Altwohnungen in Betracht. Erfast wurden sämtliche Städte mit mehr als 20 000 Einwohnern.

Die Auszählung sollte sich ursprünglich nur auf Wohnungen mit 3 und mehr Räumen erstrecken, gegliedert nach Wohnungen mit 3, 4 und 5, 6 und 7, 8 und 9 sowie 10 und mehr Räumen. Darüber hinaus erschien es aber doch angezeigt, auch die im Besitz von Einzelpersonen befindlichen Wohnungen mit 1 und 2 Räumen einzubeziehen, einmal im Hinblick auf den starken Bedarf gerade an Kleinwohnungen und dann mit Rücksicht auf die große Zahl von Einzelpersonen, die Wohnungen mit 1 und 2 Wohnräumen innehaben (20 035 von insgesamt 54 230, also 37%). Aus diesen Gründen wurde die Auszählung in Bayern auch auf die kleinsten Wohnungen ausgedehnt.

Die Ausgliederung der Einzelpersonen mit eigener Wohnung erfolgte nach 3 Altersklassen, nach dem Familienstand und nach dem Geschlecht, weiterhin nach Wohnungsgrößen, nach Gemeindegroßenklassen sowie nach solchen ohne und mit (verwandten oder fremden) Untermietern. Schließlich wurden die Einzelpersonen auch ausgeschieden nach solchen die gewerbmäßige Zimmervermieter sind, einen anderen Beruf ausüben und berufslos sind. Zu den gewerblichen Zimmervermietern wurden nur solche Personen gerechnet, die als Beruf Zimmervermieter, Pensionsinhaber usw. angegeben hatten, oder aus den Zählpapieren zweifelsfrei als solche zu erkennen waren, nicht dagegen Personen, die zwar offensichtlich vom Vermieten ihrer Räume leben, das Vermieten aber nicht als Beruf ausüben.

Um ein richtiges Bild zu gewinnen, in welchem Maße Wohnungen im Besitz von Einzelpersonen möglicherweise für den Wohnungsmarkt nutzbar gemacht werden können, wurde hier, anders als bei der Auszählung der kinder-

<sup>1)</sup> Vgl. „Die kinderreichen Familien und ihre Wohnverhältnisse in 68 bayerischen Gemeinden“ in Zeitschrift 1928 S. 301 ff.

reichen Familien, die tatsächliche Wohnungsgröße, also einschließlich der gewerblich benutzten Räume, zugrunde gelegt.

Aus diesen Unterlagen lassen sich Anhaltspunkte darüber gewinnen, inwieweit im Laufe der kommenden Jahre mit einem Freiwerden derartiger Wohnungen gerechnet werden kann, sei es durch Tod des jetzigen Inhabers, sei es durch freiwillige Räumung, insbesondere der Mittelwohnungen durch Bereitstellung anderweitiger Unterkunft, z. B. in Altersheimen, in billigen Kleinwohnungen usw. Für die Wohnungspolitik und die Beurteilung des Wohnungsbedarfs ist gerade diese Frage von großer praktischer Bedeutung.

Durch die Reichswohnungszählung vom 16. Mai 1927 wurden in den bayerischen Städten mit mehr als 20 000 Einwohnern insgesamt 54 230 Einzelpersonen mit eigener Wohnung ermittelt, die sich nach Geschlecht und Familienstand wie folgt zusammensetzen:

Familienstand	Einzelpersonen mit eigener Wohnung						Von 100 Einzelpersonen mit eigener Wohnung sind	
	männlich		weiblich		insgesamt		männl.	weibl.
	abs.	v.H.	abs.	v.H.	abs.	v.H.		
Ledig . . . . .	5494	38,9	12937	32,8	18431	34,0	29,8	70,2
Verwitwet, geschieden oder getrennt lebend	8632	61,1	27167	67,7	35799	66,0	24,1	75,9
<b>zusammen</b>	<b>14126</b>	<b>100</b>	<b>40104</b>	<b>100</b>	<b>54230</b>	<b>100</b>	<b>26,9</b>	<b>74,0</b>

Darnach sind von der Gesamtzahl der Einzelpersonen mit eigener Wohnung nahezu  $\frac{3}{4}$  weiblichen Geschlechts, etwa  $\frac{1}{3}$  aller Personen ist ledig. Der Prozentsatz der ledigen Einzelpersonen ist beim männlichen Geschlecht größer als beim weiblichen.

Gliedert man die Gesamtzahl der Einzelpersonen mit eigener Wohnung nach Geschlecht und Alter, so ergibt sich folgendes Bild:

Alter in . . . Jahren	Einzelpersonen mit eigener Wohnung						Von 100 Einzelpersonen mit eigener Wohnung sind	
	männlich		weiblich		insgesamt		männl.	weibl.
	abs.	v.H.	abs.	v.H.	abs.	v.H.		
Unter 45 . . . . .	3825	27,1	7179	17,9	11004	20,8	34,8	65,2
45 bis unter 65 . . . . .	6067	42,9	18802	46,9	24869	45,9	24,4	75,6
65 und darüber . . . . .	4234	30,0	14123	35,2	18357	33,8	23,1	76,9

80% aller Einzelpersonen mit eigener Wohnung stehen demnach im Alter von über 45 Jahren, und zwar weist hier das weibliche Geschlecht (82,1%) höhere Anteilziffern auf als das männliche (72,9%).

Mit zunehmendem Alter nimmt der Anteil der Ledigen verhältnismäßig rasch ab:

Alter in . . . Jahren	Einzelpersonen mit eigener Wohnung				Von 100 Einzelpersonen mit eigener Wohnung sind	
	ledig		verwitwet, geschieden oder getrennt lebend		ledig	verwitwet, geschieden oder getrennt lebend
	abs.	v. H.	abs.	v. H.		
Unter 45 . . .	6 302	34,2	4 702	13,1	57,3	42,7
45 bis unter 65 . . .	8 945	48,5	15 924	44,5	36,0	64,0
65 und darüber . . .	3 184	17,3	15 173	42,4	17,3	82,7

Die Auszählung nach Gemeindegrößenklassen und Geschlecht hat folgendes ergeben:

Gemeinden mit . . . Einwohnern	Einzelpersonen mit eigener Wohnung				Von 100 Einzelpersonen mit eigener Wohnung sind	
	männlich		weiblich		insgesamt	
	absolut	v. H.	absolut	v. H.	männl.	weibl.
100 000 u. mehr	9 648	25 485	35 133	64,8	27,5	72,5
50 000 bis unter 100 000	2 016	6 379	8 395	15,5	24,0	76,0
20 000 bis unter 50 000	2 462	8 240	10 702	19,7	23,0	77,0

Auf die drei Gemeindegrößenklassen verteilen sich die Einzelpersonen mit eigener Wohnung fast genau im Verhältnis der hierfür festgestellten bewohnten Wohnungen und ihrer Bewohner; nahezu  $\frac{2}{3}$  leben in den Großstädten. In diesen ist auch der Anteil der männlichen Einzelpersonen an der Gesamtzahl etwas höher ( $27,5\%$ ) als in den Gemeinden mit 20 000 bis 100 000 Einwohnern.

Dem Geschlecht und Beruf nach gliedern sich die Einzelpersonen mit eigener Wohnung wie folgt:

Beruf	Einzelpersonen mit eigener Wohnung						Von 100 Einzelpersonen mit eigener Wohnung sind	
	männlich		weiblich		insgesamt		männlich	weiblich
	absolut	v. H.	absolut	v. H.	absolut	v. H.		
Gewerbl. Zimmervermieter	2	0,0	112	0,8	114	0,2	1,8	98,2
Andere Berufe	9279	65,7	11529	28,7	20808	38,4	44,0	55,4
Ohne Beruf	4845	34,3	28463	71,0	33308	61,4	14,5	85,5

Mehr als  $\frac{3}{5}$  der Gesamtzahl sind demnach ohne Beruf, und zwar bei den männlichen Einzelpersonen nur  $\frac{1}{3}$ , bei den weiblichen dagegen nahezu  $\frac{3}{4}$ .

Die absolute Zahl der gewerblichen Zimmervermieter, fast ausschließlich weibliche Personen, fällt kaum ins Gewicht.

Die Aufteilung nach Gemeindegrößenklassen und Beruf ist in folgender Übersicht nachgewiesen:

Gemeinden mit . . . Einwohnern	Einzelpersonen mit eigener Wohnung			Von 100 Einzelpersonen mit eigener Wohnung sind		
	Gewerbliche Zimmervermieter	Andere Berufe	Ohne Beruf	gewerbliche Zimmervermieter	andere Berufe	ohne Beruf
100 000 und mehr	104	14 120	20 909	0,3	40,2	59,5
50 000 bis unter 100 000	3	2 897	5 495	0,0	34,5	65,5
20 000 bis unter 50 000	7	3 721	6 904	0,1	35,1	64,5

Der Prozentsatz der Personen mit „anderen Berufen“ ist also in den Großstädten höher als in den Mittelstädten. Die gewerblichen Zimmervermieter sind fast nur in den Großstädten zu finden.

Von Bedeutung ist ferner die Frage, wie groß die von den Einzelpersonen mit eigener Wohnung jeweils benutzten Wohnungen sind. Die Erhebungen hierüber haben folgendes ergeben:

Wohnungen mit . . . Wohnräumen (einschl. Küche)	Einzelpersonen mit eigener Wohnung						Von 100 Einzelpersonen mit eigener Wohnung sind	
	männlich		weiblich		insgesamt		männl.	weibl.
	abs.	v. H.	abs.	v. H.	abs.	v. H.		
1	2790	19,8	5772	14,4	8562	15,8	32,6	67,4
2	3081	21,8	8392	20,9	11473	21,2	26,9	73,1
3	2958	20,9	9356	23,3	12314	22,7	24,0	76,0
4—5	3763	26,6	12033	30,0	15796	29,1	23,8	76,2
6—7	1186	8,4	3573	8,9	4759	8,8	24,9	75,1
8—9	260	1,9	784	2,0	1044	1,9	24,9	75,1
10 u. mehr	88	0,6	194	0,5	282	0,5	31,2	68,8

Rund  $\frac{3}{5}$  ( $59,7\%$ ) der Einzelpersonen mit eigener Wohnung haben eine Kleinwohnung mit 1 bis 3 Wohnräumen inne, fast  $\frac{1}{3}$  ( $29,1\%$ ) eine Wohnung mit 4 bis 5 Wohnräumen. Immerhin ist noch  $\frac{1}{9}$  ( $11,2\%$ ) der Einzelpersonen im Besitze von Wohnungen mit 6 und mehr Wohnräumen.

Was die Wohnungsgröße und den Beruf der Einzelpersonen anlangt, so wurde folgendes ermittelt:

Wohnungen mit . . . Wohnräumen (einschl. Küche)	Einzelpersonen mit eigener Wohnung			Von 100 Einzelpersonen mit eigener Wohnung sind					
	Gewerbliche Zimmervermieter	Andere Berufe	Ohne Beruf	gewerbliche Zimmervermieter	andere Berufe	ohne Beruf			
							abs.	v. H.	abs.
1	—	—	4337	20,8	4225	12,7	—	50,7	49,3
2	—	—	4962	23,8	6511	19,5	—	43,2	56,8
3	—	—	5094	24,5	7220	21,7	—	41,4	58,6
4—5	25	21,0	4989	24,0	10782	32,4	0,1	31,6	68,4
6—7	32	28,1	1123	5,4	3604	10,8	0,7	23,6	76,4
8—9	22	19,3	228	1,1	794	2,4	2,1	21,8	78,2
10 u. mehr	35	30,7	75	0,4	172	0,5	12,4	26,6	73,4

Gewerbliche Zimmervermieter finden sich also nur in den Wohnungen mit 4 und mehr Wohnräumen, Einzelpersonen mit „anderen Berufen“ zu mehr als  $\frac{2}{3}$  ( $69,1\%$ ) in Wohnungen mit 1 bis 3 Räumen und solche „ohne Beruf“ zu fast  $\frac{2}{3}$  ( $64,9\%$ ) in Wohnungen mit 3 bis 7 Wohnräumen. Im allgemeinen nimmt mit der Wohnungsgröße der Anteil der Einzelpersonen ohne Beruf innerhalb jeder Größenklasse zu.

Bei der Ausgliederung nach Wohnungsgröße und Gemeindegrößenklassen zeigen sich gegenüber dem Durchschnitt im allgemeinen keine wesentlichen Unterschiede:

Wohnungen mit . . . Wohnräumen (einschl. Küche)	Gemeinden mit . . . Einwohnern					
	100 000 und mehr		50 000 bis unter 100 000		20 000 bis unter 50 000	
	abs.	v. H.	abs.	v. H.	abs.	v. H.
1	5 947	16,9	1 087	13,0	1 528	14,3
2	7 070	20,1	1 774	21,1	2 629	24,5
3	7 469	21,3	2 184	26,0	2 661	24,9
4—5	10 587	30,1	2 412	28,7	2 797	26,1
6—7	3 164	9,0	731	8,7	864	8,1
8—9	700	2,0	172	2,1	172	1,6
10 u. mehr	196	0,6	35	0,4	51	0,5

Inwieweit die Einzelpersonen über die ganze Wohnung allein verfügen oder sie mit Untermietern teilen müssen, ergibt sich aus nachstehender Übersicht:

Quelle: „Zeitschrift des Bayerischen Statistischen Landesamts“ Heft 8/1930

Einzelpersonen mit eigener Wohnung	Einzelpersonen in Wohnungen				Von 100 Einzelpersonen mit eigener Wohnung befinden sich in Wohnungen	
	ohne Untermieter		mit Untermietern		ohne Untermieter	mit Untermieter
	abs.	v. H.	abs.	v. H.		
Männlich . . . . .	9 388	30,2	4 738	20,5	66,5	33,5
Weiblich . . . . .	21 728	69,8	18 376	79,5	54,2	45,8
Ledig . . . . .	12 249	39,4	6 182	26,7	66,5	33,5
Verwitwet, geschieden oder getrennt lebend	18 867	60,6	16 932	73,3	52,7	47,3
Gewerbliche Zimmervermieter . . . . .	2	0,0	112	0,5	1,8	98,2
Andere Berufe . . . . .	14 102	45,3	6 706	29,0	67,8	32,2
Ohne Beruf . . . . .	17 012	54,7	16 296	70,5	51,1	48,9
Gemeinden mit . . . . . Einwohnern						
100 000 und mehr	17 862	57,4	17 271	74,7	50,8	49,2
50 000 bis unter 100 000	5 480	17,6	2 915	12,6	65,3	34,7
20 000 bis unter 50 000	7 774	25,0	2 928	12,7	72,6	27,4
<b>zusammen</b>	<b>31 116</b>	<b>100</b>	<b>23 114</b>	<b>100</b>	<b>57,4</b>	<b>42,6</b>

Mehr als  $\frac{2}{5}$  (42,6%) aller Einzelpersonen haben also Untermieter aufgenommen, hierunter die männlichen und die ledigen nur zu je  $\frac{1}{3}$  (33,5%). In den Großstädten müssen rund die Hälfte der Einzelpersonen ihre Wohnungen mit Untermietern teilen, in den Gemeinden mit 50 000 bis 100 000 Einwohnern rund  $\frac{1}{3}$  und in den Gemeinden mit 20 000 bis 50 000 Einwohnern etwas mehr als  $\frac{1}{4}$ . Die gewerblichen Zimmervermieter haben selbstverständlich fast ausschließlich, die Einzelpersonen mit „anderen Berufen“ zu etwa  $\frac{1}{3}$ , die Berufslosen fast zur Hälfte Untermieter aufgenommen.

Die Einzelpersonen mit aufgenommenen Untermietern wurden auch nach der Größe der Wohnungen ausgliedert:

Wohnungen mit . . . Wohnräumen (einschl. Küche)	Einzelpersonen in Wohnungen				Von 100 Einzelpersonen mit eigener Wohnung befinden sich in Wohnungen	
	ohne Untermieter		mit Untermietern		ohne Untermieter	mit Untermieter
	absolut	v. H.	absolut	v. H.		
1	8 173	26,3	389	1,7	95,5	4,5
2	8 841	28,4	2 632	11,4	77,1	22,9
3	7 171	23,1	5 143	22,8	59,2	41,8
4—5	5 364	17,2	10 432	45,1	34,0	66,0
6—7	1 268	4,1	3 491	15,1	26,6	73,4
8—9	225	0,7	819	3,5	21,6	78,4
10 u. mehr	74	0,2	208	0,9	26,3	73,8

Von den Einzelpersonen ohne Untermieter haben rund  $\frac{4}{5}$  (77,8%) kleinere Wohnungen mit 1 bis 3 Wohnräumen, von den Personen mit Untermietern 67,4% Wohnungen mit 3 bis 5 Wohnräumen. Dementsprechend nimmt auch mit der Größe der Wohnung die Anteilziffer der Einzelpersonen mit Untermietern innerhalb jeder Größenklasse im allgemeinen zu. Bemerkenswert ist, daß sogar 4,5% der Einzelpersonen mit einräumiger Wohnung noch Untermieter aufgenommen haben.

Die Untermieter, deren Zahl nicht festgestellt wurde, wurden in zwei Gruppen eingeteilt, und zwar einerseits nach Zimmerherren, Schlafgängern usw., andererseits nach Haushaltungen oder Familien ohne selbständige Wohnung. Diese verteilen sich auf die drei Gemeindegrößenklassen wie folgt:

Gemeinden mit . . . . . Einwohnern	Einzelpersonen mit eigener Wohnung, welche aufgenommen haben				Von 100 Einzelpersonen mit eigener Wohnung haben aufgenommen	
	Zimmerherren, Schlafgänger usw.		Haushaltg. od. Familien ohne selbst. Wohnung		Zimmerherren, Schlafgänger usw.	Haushaltg. od. Familien o. selbst. Wohn.
	absolut	v. H.	absolut	v. H.		
100 000 u. mehr	9 425	74,7	17 271	74,7	54,6	45,4
50 000 bis unter 100 000	1 457	12,6	2 915	12,6	50,0	50,0
20 000 bis unter 50 000	1 643	12,7	2 928	12,7	56,1	43,9
<b>zusammen</b>	<b>12 525</b>	<b>100</b>	<b>23 114</b>	<b>100</b>	<b>54,2</b>	<b>45,8</b>

45,8% der Einzelpersonen mit eigener Wohnung haben also Haushaltungen und Familien ohne selbständige Wohnung bei sich aufgenommen.

Einen Einblick in die Untermietverhältnisse der Einzelpersonen in Bezug auf deren verwandtschaftliche Beziehungen zu den aufgenommenen Haushaltungen und Familien ohne eigene Wohnung gewährt nachstehende Übersicht:

Gemeinden mit . . . . . Einwohnern	Einzelpersonen mit eigener Wohnung, welche aufgenommen haben				Von 100 Einzelpersonen mit eigener Wohnung haben aufgenommen	
	verwandte Haushaltungen oder Familien ohne selbständige Wohnung		nicht verw. Haushaltungen oder Familien ohne selbst. Wohnung		verwandte Haushaltungen oder Familien ohne selbst. Wohnung	nicht verwandte Haushaltungen oder Familien ohne selbst. Wohnung
	absolut	v. H.	absolut	v. H.		
100 000 u. mehr	2 971	66,0	4 875	80,1	37,0	62,1
50 000 bis unter 100 000	759	16,8	699	11,5	52,1	47,9
20 000 bis unter 50 000	776	17,2	509	8,4	60,4	39,6
<b>zusammen</b>	<b>4 506</b>	<b>100</b>	<b>6 083</b>	<b>100</b>	<b>42,6</b>	<b>57,4</b>

Mehr als  $\frac{2}{5}$  (42,6%) der Einzelpersonen mit eigener Wohnung stehen zu ihren Untermietern in verwandtschaftlichem Verhältnis, und zwar in den Großstädten in geringerem Maße als in den übrigen Städten.

Haushaltungen und Familien ohne selbständige Wohnung wurden von den gewerblichen Zimmervermietern nur in ganz geringem Maß aufgenommen (3,6%):

Beruf	Einzelpersonen mit eigener Wohnung, welche aufgenommen haben				Von 100 Einzelpersonen mit eigener Wohnung haben aufgenommen	
	Zimmerherren, Schlafgänger usw.		Haushaltungen oder Familien ohne selbständige Wohnung		Zimmerherren, Schlafgänger usw.	Haushaltungen oder Familien ohne selbständige Wohnung
	abs.	v. H.	abs.	v. H.		
Gewerbliche Zimmervermieter . . . . .	108	0,9	4	0,0	96,4	3,6
Andere Berufe . . . . .	3 274	26,1	3 432	32,4	48,8	51,2
Ohne Beruf . . . . .	9 143	73,0	7 158	67,6	56,1	43,9

Nach dem verwandtschaftlichen Verhältnis betrachtet, haben die Einzelpersonen mit „anderen Berufen“ und „ohne Beruf“ ziemlich gleichmäßig verwandte Haushaltungen und Familien ohne eigene Wohnung aufgenommen:

Beruf	Einzelpersonen mit eigener Wohnung, welche aufgenommen haben				Von 100 Einzelpersonen mit eigener Wohnung haben aufgenommen	
	verwandte Haushaltungen oder Familien ohne selbständige Wohnung		nicht verwandte Haushaltungen oder Familien ohne selbständige Wohnung		verwandte Haushaltungen oder Familien ohne selbständige Wohnung	nicht verwandte Haushaltungen oder Familien ohne selbständige Wohnung
	abs.	v. H.	abs.	v. H.		
Gewerbliche Zimmervermieter . . . . .	—	—	4	0,1	—	100
Andere Berufe . . . . .	1 404	31,2	2 023	33,3	40,9	59,1
Ohne Beruf . . . . .	3 102	68,8	4 051	66,6	43,4	56,6

Quelle: „Zeitschrift des Bayerischen Statistischen Landesamts“ Heft 8/1930