



Inhalt: Über die Untermietpreise in München — Neues zur „Soziographie“ Münchens — München im Zahlenspiegel

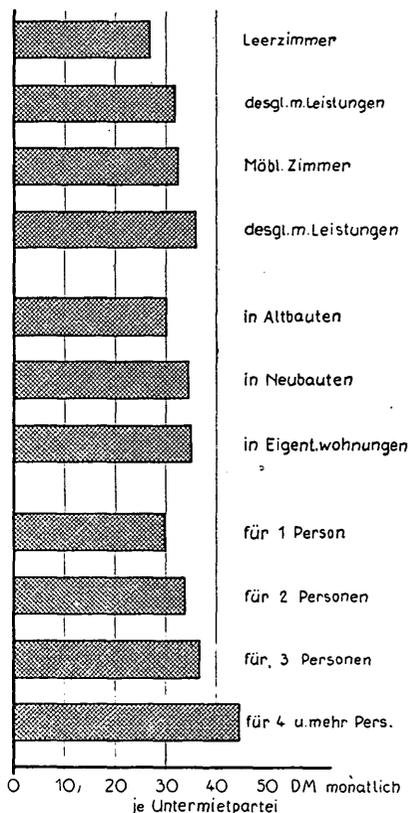
Über die Untermietpreise in München

(Ergebnisse der sog. Untermietennacherhebung vom Juni 1951)

In München hat es schon immer verhältnismäßig viel Einzeluntermieter gegeben, z. B. Schüler, Studenten, Praktikanten, die ihre Studien- oder Ausbildungsjahre als „Zimmerherren“ hier verbracht haben, oder Fremde, die länger bei uns verweilen, oder Angehörige mancher vom Fremdenverkehr abhängiger Gewerbe, die für die Dauer der Saison in München Unterkunft fanden, u. a. m. Die Kriegszerstörungen an Wohnungen und die starke Zuwanderung, mit der der Wohnungsbau bekanntlich nicht Schritt halten konnte, haben im letzten Jahrzehnt auch Tausende von Familien ins Untermietdasein verwiesen. Bei der Wohnungszählung von 1950 wurde festgestellt, daß schon auf zwei Wohnparteien, die Wohnungsinhaber waren, eine Untermietpartei traf. Es geht daher viele an, was im folgenden erstmals über die Bedingungen, unter denen die Untermieter in München leben, vor allem über die Untermietpreise, berichtet werden kann. Die Zahlenunterlagen stammen aus einer Erhebung, die im ganzen Bundesgebiet als sog. Nacherhebung zur Wohnungszählung etwa vor einem Jahr durchgeführt worden ist¹⁾. Im Repräsentativverfahren wurden etwa 2 1/2% der bei der Wohnungszählung festgestellten Untermietparteien (in München rd. 3 400 von 126 000) durch Interviewer befragt, wie viel Räume sie bewohnten und was sie im Juni 1951 an Miete für ihre Zimmer (leere oder möblierte) und für etwaige Nebenleistungen (Gestellung von Bettwäsche, Küchenmitbenutzung, Strom- und Gasverbrauch, Beheizung, Frühstück u.

Untermietpreise in München.

Stand vom Juni 1951.



¹⁾ Die Aufarbeitung dieser Erhebung oblag dem Statistischen Bundesamt, die Ergebnisse für München wurden dankenswerter Weise vom Bayer. Statistischen Landesamt zur Verfügung gestellt.

dgl. m.) zu entrichten hatten. Die Durchschnittsmiete je Untermietpartei, die dabei herauskam, lag nahe an 33,— DM (genau 32,89 DM). Im Verhältnis zur Durchschnittsmiete der Wohnungsinhaber (50,05 DM) ist das viel, wenn man bedenkt, daß die Hauptmieter durchschnittlich über 2,5, die befragten Untermieter dagegen nur über 1,2 Räume verfügen konnten. Ganz einwandfrei ist dieser Vergleich natürlich nicht, da in den Untermietpreisen, wie später ausgeführt werden wird, sehr häufig noch einzelne oder mehrere der erwähnten Leistungsentgelte enthalten sind. Wer als Untermieter in Altbauten wohnt, kommt etwas billiger weg (Durchschnitt 30,38 DM), bei Neubau- und Neuestbauwohnungen errechnen sich Werte von 34—35 DM. Man sollte meinen, daß die Neuestbauten mit ihren kleineren Abmessungen überhaupt wenig Möglichkeiten für die Aufnahme von Untermietern bieten würden. Es wohnen jedoch immerhin gut 5% aller befragten Untermieter in Neuestbauwohnungen, was etwa dem Anteil der nach 1945 errichteten Wohnungen am Münchener Gesamtwohnungsbestand entspricht. Überdurchschnittlich viel Untermieter (rd. 27% der Gesamtzahl) sind in sog. Eigentümerwohnungen, d. h. also hauptsächlich in Villen und Einfamilienhäusern festgestellt worden. Ob 1 oder 2 Personen aufgenommen werden, scheint im Gesamtdurchschnitt für die Höhe der Untermiete nicht viel auszumachen. Für Einzeluntermieter errechnen sich rd. 30,— DM Durchschnittsmiete, für Untermietparteien mit 2 Personen 34,13 DM. Sehr rasch steigen die Mieten dagegen mit der Raumzahl. Für kleine Kammern, die in der Statistik als halbe Räume zählen, betrug der Durchschnitt im Juni vorigen Jahres etwa 21,— DM, für ein Zimmer, den Hauptfall (77,7%) der überhaupt vorkommenden Untermietverhältnisse, 30,20 DM, für zwei Zimmer dagegen schon 41,63 DM, während für Untermietwohnungen mit drei und mehr Räumen über 71,— DM aufzuwenden waren.

Natürlich vermögen diese Durchschnittszahlen nur eine erste Orientierung zu geben, denn es kommt sehr darauf an, welche Leistungen mit den angegebenen Mietpreisen abgeboten werden. Die Erhebung unterschied hier die beiden Hauptfälle, Untermietparteien in leeren und in möblierten Zimmern, ferner wurde berücksichtigt, ob neben dem leeren oder möblierten Raum noch Leistungen verschiedener Art gewährt werden. Hier interessiert zunächst schon, wie häufig die

einzelnen Absprachen über das Untermietverhältnis sind. Von je 100 befragten Untermietparteien hatten:

	leere Zimmer	leere Zimmer m. Leistungen	möbl. Zimmer	möbl. Zimmer m. Leistungen
i. Altbauwohnungen	20,3	42,6	3,0	34,1
i. Neubauwohnungen	13,0	45,3	1,9	39,8
i. Neuestbauwong.	29,0	40,9	3,8	26,3
i. Eigentümerwong.	16,7	30,2	5,5	47,6
mit 1 Person	11,6	29,1	3,4	55,9
mit 2 Personen	26,4	49,0	4,5	20,1
mit 3 Personen	26,0	60,9	1,6	11,5
mit 4 u. mehr Personen	26,7	53,0	3,4	16,9
mit ½ Raum ¹⁾	15,4	19,2	5,1	60,3
mit 1 Raum	15,0	36,6	3,5	44,9
mit 2 Räumen	29,9	55,0	3,3	11,8
mit 3 u. mehr Räum.	38,9	50,0	—	11,1
Untermietparteien überhaupt	18,1	39,9	3,4	38,6

¹⁾ Räume unter 6 qm, notdürftig benutzbare Räume u. dgl.

Daß also das Zimmer, gleichgültig ob leer oder möbliert, für sich allein abgegeben wird, ist verhältnismäßig selten. Lediglich bei den Untermietwohnungen mit 3 und mehr Räumen machen diese Fälle etwa zwei Fünftel aus. Im Gesamtdurchschnitt überwiegen jedoch ganz beträchtlich (zu 78,5%) die Untermietverträge, in denen neben der Raumüberlassung mehr oder minder weitgreifende Leistungen vereinbart werden, sei es, daß der Mieter sie haben will, oder daß der Vermieter darauf besteht. Wir finden das nicht etwa nur bei den Einzeluntermietern, sondern auch bei Untermietfamilien, die an sich einen völlig getrennten, eigenen Haushalt (beispielsweise mit eigenem Strom- und Gaszähler) führen könnten. Leerraumieten ohne irgendwelche andere Leistungen zahlten selbst von den Untermietparteien mit 3 oder mehr Personen nur 26—27%. Interessant ist auch, daß Leerzimmer relativ am häufigsten in Neuestbauten abgegeben wurden, was damit zusammenhängen dürfte, daß die Hauptmieter solcher Wohnungen schon mit Baukostenzuschüssen so belastet sind, daß sie die Wohnung nicht immer gleich voll möblieren können. In Eigentümerwohnungen sind andererseits nahezu die Hälfte aller Untermietverhältnisse solche, in denen möblierte Räume und Leistungen vereinbart wurden. Die Durchschnittsmiete für leere Räume betrug im Juni 1951 in München

27,02 DM, für möblierte Räume lag sie um gut 20% höher (32,73 DM). Dieselbe Steigerung kommt heraus, wenn leere Räume mit Leistungen abgegeben werden (32,37 DM). Dagegen betrug der Zuschlag für die Leistungen bei möblierten Räumen nur etwas über 10%, so daß sich hier ein Gesamtbetrag von 36,20 DM ergibt.

Für die am häufigsten vorkommenden Mietabsprachen — leere bzw. möblierte Räume mit Leistungen — sind die Durchschnittsmieten nebenstehend auch noch nach ihrer Abhängigkeit vom Baualter der Wohnungen, der Personenzahl der Untermietparteien und der Raumzahl der untervermieteten Räume ausgliedert.

Unter den bei der Nacherhebung Befragten befanden sich rd. 500 Untermietparteien von Heimatvertriebenen. Es dürfte kein Zufall sein, daß diese noch weit häufiger als die Einheimischen möbliert wohnen. Rd. drei Fünftel (bei den Einheimischen zwei Fünftel) haben Untermietverträge über möblierte Räume und zwar davon wieder 90% solche, in denen Nebenleistungen vereinbart sind. Infolgedessen liegt das Untermietpreinsniveau für Heimatvertriebene im Gesamtdurchschnitt etwas höher als für Einheimische (34,29 gegen 32,65 DM). Vergleicht man nur die Fälle mit übereinstimmendem Vertragsinhalt — Möblierung und sonstige Leistungen —, so deutet nichts darauf hin, daß von den Hei-

Untermietparteien	Monatsdurchschnittsmiete in DM für	
	leere Räume mit Leistungen	möblierte Räume
in Altbauwohnungen	29,56	35,16
in Neubauwohnungen	35,43	36,54
in Neuestbauwohnungen	35,17	40,80
in Eigentümerwohnungen	34,22	36,68
mit 1 Person	26,54	33,92
mit 2 Personen	33,35	42,80
mit 3 Personen	36,56	47,55
mit 4 und mehr Personen	45,67	54,23
mit ½ Raum ¹⁾	22,47	22,02
mit 1 Raum	27,87	34,88
mit 2 Räumen	41,33	58,68
mit 3 u. mehr Räumen	73,83	113,00
Untermietparteien überhaupt	32,37	36,20

¹⁾ Räume unter 6 qm, notdürftig benutzbare Räume u. dgl.

matvertriebenen etwa andere Preise gefordert würden als von den Einheimischen (Durchschnittsmiete 36,19 gegen 36,21 DM). Eine genauere Untersuchung des Problems der Untermietpreise hätte auch eine Auszählung der vereinbarten Leistungen nach ihrer Art zur Voraussetzung. Ebenso wichtig wäre, besonders bei Einzeluntermietern, die Trennung nach männlich und weiblich, denn „Zimmerfräulein“ kommen bekanntlich sehr viel schwerer unter als „Zimmerherr“. Die viel diskutierte Frage,

Ergebnisse der Untermietennacherhebung vom Juni 1951 bei 3402 Münchener Untermietparteien

Untermietparteien	Untermietparteien		mit ... Personen	mit ... gemieteten Räumen	Miete ²⁾ im Juni 1951	
	Zahl	%			insgesamt 1000 DM	Durchschnittsmiete DM
in Altbauwohnungen	1 517	44,6	2 654	1 777	46,1	30,38
in Neubauwohnungen	783	23,0	1 343	923	27,2	34,69
in Neuestbauwohnungen	186	5,5	343	225	6,4	34,15
in Mietwohnungen zus.	2 486	73,1	4 340	2 925	79,6	32,02
in Eigentümerwohnungen	916	26,9	1 596	1 162	32,3	35,25
mit 1 Person	1 886	55,4	1 886	1 876	56,6	30,00
mit 2 Personen	837	24,6	1 674	1 099	28,6	34,13
mit 3 Personen	443	13,0	1 329	675	16,2	36,65
mit 4 u. mehr Personen	236	7,0	1 047	437	10,5	44,51
mit ½ Raum ¹⁾	78	2,3	95	—	1,6	20,78
mit 1 Raum	2 643	77,7	3 934	2 643	79,8	30,20
mit 2 Räumen	609	17,9	1 632	1 218	25,4	41,63
mit 3 und mehr Räumen	72	2,1	275	226	5,1	71,05
Untermietparteien überhaupt	3 402	100	5 936	4 087	111,9	32,89

¹⁾ Räume unter 6 qm, notdürftig benutzbare Räume u. dgl. — ²⁾ Einschl. Leistungen für Möblierung, Bettwäsche, Küchenmitbenutzung, Strom- und Gasverbrauch, Beheizung usw.

ob und in welchem Maße am Untervermieten „verdient“ wird, ließe sich objektiv nur klar beantworten, wenn der Mieter, die der Wohnungsinhaber zu entrichten hat, die Leerraummieten seiner sämtlichen Untermieter gegenübergestellt werden könnten. Z.T. sind diese Fragen in der Untermietennacherhebung wohl berücksichtigt worden, die statistischen Ergebnisse liegen jedoch leider nur für Bayern im ganzen, nicht gesondert für München vor. Auf Grund der Repräsentativerhebung kann man schätzen, daß im Juni 1951 in München insgesamt 4,2 Mill. DM Zahlungen von Unter-

mietern für Miete und Leistungen aufkamen. Das Mietaufkommen aus Hauptmietwohnungen betrug z. Zt. der Wohnungszählung im Monat ca. 9,1 Mill. In dem Jahr, das seit der Erhebung verflossen ist, haben sich insbesondere dadurch schon wieder Verschärfungen ergeben, daß den Hauseigentümern das Recht eingeräumt wurde, Untermietzuschläge zu erheben. Obwohl diese nur unter bestimmten Voraussetzungen vom Hauptmieter auf die Untermieter abgewälzt werden durften, scheint die Regelung doch zu einer allgemeinen weiteren Erhöhung des Untermietpreisniveaus geführt zu haben.

Dr. E.

Neues zur „Soziographie“ Münchens

Die Bezirksergebnisse der letzten Volkszählung (vom 13. Sept. 1950), die jetzt vorliegen, geben die Möglichkeit, unsere Vorstellungen von den innerhalb des Großstadtraums München bestehenden Bevölkerungsverschiedenheiten zu präzisieren. Für eine wirklich aufschlußreiche „Soziographie“ erwies sich die Einteilung in die 41 Stadtbezirke mitunter als zu grob. Das Statistische Amt der Landeshauptstadt München hat deswegen darauf geachtet, daß bei der Hollerithaufarbeitung 1950 erstmals die großen Stadtbezirke, die manchmal grundverschiedene Siedlungsgebiete zu Verwaltungseinheiten zusammenfassen (z. B. der 18. Stbz. Harlaching und Untergiesing), weiter aufgespalten wurden, so daß im ganzen 64 Teilergebnisse entstanden. Die Tabelle auf S. 146 enthält einen Auszug daraus mit Angaben über die Gliederung der Bezirke (Bezirksteil)-Bevölkerung nach Altersgruppen, Familienstand, Frauenüberschuß, Zuwanderungsquote, Erwerbsgrad und sozialer Stellung¹⁾. Die Altersgruppe der unter 6jährigen schwankte darnach zwischen nur 4% und über 10% der Wohnbevölkerung der einzelnen Bezirke. Das bedeutet, daß es z. B. unter den je rd. 1 100 Einwohnern der Stadtbezirke 4 und 40c in dem Innenbezirk (Promenadeplatz) nur 43, in dem

Außenbezirk (Gröbenzell) aber 109 Kinder gab. Ebenso stark differierte die Kinderzahl zwischen dem 3. Stadtbezirk (Sendlinger Str.) und dem Bezirksteil 30c (Waldperlach), die bei fast übereinstimmender Gesamtbevölkerung (rd. 3 400) 172 bzw. 346 Kinder unter 6 Jahren zählten. Man könnte diesen Beispielen noch viele hinzufügen, würde dabei aber fast stets auf den Gegensatz zwischen den dicht bebauten Innenbezirken (kinderarm) und den aufgelockerten Randsiedlungen (kinderreich) stoßen. Im ganzen wurden 10 Bezirke (Bezirksteile) festgestellt, die hinsichtlich der „Kinderquote“ eindeutig unter dem Durchschnitt stehen (Stbz. 1, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 16, 19 und 22a) und 25, die stark darüber hinausragen (Stbz. 22b, 24c, 27b, c, 28b, 29c, 30—33 und 38—40 in sämtlichen Teilen). Noch stärker ausgeprägt ist das Streuungsbild bei den schulpflichtigen (6 bis unter 14 Jahre). Hier bewegten sich die Quoten zwischen nur 7 und fast 17% der Einwohner. In den Siedlungen Am Hart, Kaltherberge usw. (27c) gab es 1 805 schulpflichtige Kinder, in den Innenbezirken 2—4, die zusammen dieselbe Einwohnerzahl hatten, dagegen nur 877. Mit Ausnahme des 8. Bezirks (Marsfeld) lag bei dieser Altersgruppe die ganze Innenstadt unter dem Durchschnitt, dazu die großen Arbeiterwohngegenden Westend und Haidhausen, ferner die Mischbezirke Schwabing-Ost und -West, Borstei, äuß. Dachauer Str., Sendling, Neuhausen und

¹⁾ Bezüglich der Bekenntnisverschiedenheiten innerhalb Münchens vgl. „Münchener Statistik“ 1951, S. 162.