

in das Wirtschafts- und Gesellschaftsleben angesehen werden muß, machte sich insbesondere in den Flüchtlingswohngebieten geltend. In Ludwigsfeld sank der BHE-Stimmenanteil gegenüber 1953 von 35,0 auf 20,6%, womit die einzige seinerzeit noch vorhandene relative Mehrheit dieser Partei verloren ging. Für den Bezirksteil Allach mit der ausgedehntesten Lagerbevölkerung betrug die entsprechende Abnahme 15,5 zu 8,1%, für den Harthof (Frauenholz) 21,5 zu 10,4%. Den Hauptgewinn hieraus hatte in den ersten beiden Fällen die CSU, im letzten die SPD. Durch die Auflösung der Lager sind die Vertriebenen jetzt mehr auf das Stadtgebiet verteilt, womit der BHE-Stimmenanteil stellenweise sogar gestiegen ist. Gleichwohl hat die Partei der „Vertriebenen, Heimatlosen und Entrechteten“ im ganzen nur noch den Besitzstand einer Splittergruppe (3,7%) wahren können. Die DP/FVP, der nur mit Hilfe der CDU der Wiedereinzug in den Bundestag gelang, ist

am gesamten Stimmenergebnis unserer Stadt nur mit 0,9% beteiligt. Lediglich in einigen auch für die FDP freundlichen Gebieten war ihre Bedeutung etwas größer (Villenkolonien Pasing z. B. 1,8%, Obermenzing und Wiesenviertel 1,4%). Von den rechts- und linksradikalen Minoritäten bräuchte ihrer völligen Bedeutungslosigkeit wegen nicht gesprochen zu werden. Den Soziologen mag es aber interessieren, daß sie sich hauptsächlich in den mittleren und gehobenen Wohnvierteln etwas zahlreicher unter die Wähler gemischt haben. Das Kartenbild am Schluß dieses Heftes bringt insofern noch eine Verfeinerung, als es auf den kleinsten Einheiten, den 689 Wahllokalen, aufgebaut ist. Mit den am Sitz der vier Wahlkreisleiter gebildeten 47 Briefwahlbezirken zusammen ging die CSU in drei Fünftel und die SPD in zwei Fünftel aller Münchener Abstimmungsbezirke als Siegerin hervor (Verhältnis 1953 56 zu 44%).

Dr. E.

## Schlußbericht über die Bautätigkeit 1956 in München

Die jetzt vorliegenden endgültigen Ergebnisse der Baustatistik 1956 bestätigen die bereits im Heft 1/2 (Jan./Febr. 1957) abgedruckten Vorausmeldungen und geben darüber hinaus durch verschiedene Ausgliederungen noch wesentlich tiefere Einblicke in das sich selbst übertreffende Baugeschehen der Gegenwart. Durch die nun schon Jahr für Jahr gesteigerte Bauleistung hat Münchens Stadtbild erheblich gewonnen, es ist heute eine Großstadt mit Patina und Moderne zugleich. Einmalig ist wieder die City in ihrem Nebeneinander alterwürdiger Stil- und Monumentalbauten und formvollendeter neuzeitlicher Geschäfts- und Verwaltungsgebäude. An sie schließen sich immer weiter in die Umgebung hinauszügelnde, aufgelockerte Wohnviertel an, die nach gestrengem Plan nur an dafür vorgesehenen Stellen von großzügigen, lichten Industrieanlagen unterbrochen werden.

Das Bauergebnis des Jahres 1956 hat den außerordentlich guten Bauerfolg des vorhergehenden Jahres um nochmals rd. 20%, an den Wohn- und Nutzflächen der fertiggestellten Gebäude gemessen, überboten. Im ganzen sind im Wohn- und Nichtwohnbau rd. 1,7 Mill. qm Bruttoflächen, davon  $\frac{3}{5}$  Wohnflächen, zugegangen, d. h., die Wohnbautätigkeit war in München auch im letzten Jahr stark in Vorhand, eine Tatsache, die im Hinblick auf das unverminderte Wachstum unserer Stadt und den damit nicht nachlassenden Wohnungsbedarf als großes Plus verbucht werden sollte. Der erneute Zuwachs des Bauvolumens ist aber in relativ größerem Maße dem Nichtwohnbau zuzuschreiben gewesen. Die gesamten Wohn- und Nutzflächen in den fertiggestellten Wohngebäuden waren mit 1,1 Mill. qm nur noch um 9,2%, dagegen in Nichtwohngebäuden mit 0,6 Mill. qm um 48% größer

als 1955. Die gesamte Jahresleistung betraf die Fertigstellungen an 5972 Hochbaustellen. Trotz gewisser Unsicherheiten am Baumarkt (Maßnahmen zur Drosselung der überhitzten Baukonjunktur) sind nochmals 1017 Hochbaufälle mehr zur Bauvollendung gekommen als 1955. Bezugsfertig wurden 3308 Wohngebäude, 1807 Nichtwohngebäude, 45 Behelfsbauten und 812 Um-, An- und Ausbauten sowie Wiederherstellungen. Das Bauvolumen sämtlicher Neu- und Wiederaufbauten belief sich auf über 7,9 Mill. cbm umbauten Raumes, das waren rd. 1,4 Mill. cbm mehr als 1 Jahr zuvor. Diese gewaltige Jahresbauleistung übertrifft das 7. Weltwunder, die Cheops-Pyramide mit ihren 2,5 Mill. cbm, schon um mehr als das 3fache. Der Wohnungsbau war daran mit 5,1 Mill. und der Nichtwohnbau mit 2,8 Mill. cbm beteiligt.

Die reinen Baukosten zur Zeit der Plan genehmigungen wurden für die Wohnbaumaßnahmen mit rd. 312 Mill. DM und für Nichtwohnbauten mit 175 Mill. DM veranschlagt. Um wieviel die veranschlagten Baukosten durch die Teuerung der Baupreise überschritten wurden, ist allerdings nicht bekannt geworden. Doch kann nach der Steigerung des Baukostenindex (3,6% gegenüber 1955) angenommen werden, daß die effektiven Baukosten etwa um 3 bis 4% höher ausgefallen sind, es sei denn, daß die Verteuerung durch Vereinfachungen in den Bauausführungen aufgefangen wurde. Von den 3308 vollendeten Wohnhäusern entfielen schon 2215, d. s. mehr als  $\frac{2}{3}$ , auf Einfamilienhäuser. Unbestritten hat der bislang insbesondere von den Bausparkassen und seit dem 2. Wohnungsbaugesetz auch vom Staat geförderte Bau von Eigenheimen trotz sehr bewegter Bodenpreise auch in München Jahr für Jahr mehr Anhänger gefunden. 3 Jahre zurück wurden z. B. erst 1140 neue Eigenheime vollendet. Allerdings handelte es sich bisher überwiegend um freifinanzierte Häuser. Die Verfechter des 2. Wohnungsbaugesetzes erhoffen sich nun auch eine größere Verbreitung der Eigenheime unter den weniger kapitalkräftigen Schichten.

Die ersten Anlaufschwierigkeiten zeigen aber, daß man offenbar das in den Städten teure Bauland bei der Mittelbereitstellung

im sozialen Wohnungsbau zu wenig einkalkuliert hat. Die Zahl neuer Mehrfamilienhäuser war mit 1093 nur um 15 größer als 1955. Überwiegend handelte es sich wieder um 4- und mehrgeschossige Wohnhäuser mit über 10 Wohnungen, darunter 165 mit mehr als 20 Wohnungen, teils sogar Wohnhochhäuser, deren Bauherren aber nicht etwa vorwiegend große Wohnungsbaugesellschaften, sondern vielmehr Privatpersonen waren. Im Wohnungsbau hat also der private Hausbesitz auf der ganzen Linie wieder kräftig an Boden gewonnen, während der Behördenbau bzw. die Bauleistung gemeinnütziger Wohnungsbaugesellschaften sogar gegenüber 1955 rückläufig gewesen ist. Behörden und Gemeinnützige Gesellschaften erstellten nur mehr 100 bzw. 485 Mehrfamilien-Wohnhäuser gegen 182 bzw. 547 im Jahre 1955.

Im Nichtwohnbau gab wiederum die außerordentliche Bautätigkeit wirtschaftlicher Unternehmen den Ausschlag. Es handelte sich weniger um Bauten neu gezogener Betriebe, sondern überwiegend um Geschäfts- und Fabrikgebäude im Zuge von Betriebserweiterungen, Filialgründungen u. ä. In der Verwirklichung öffentlicher Bauvorhaben hatten Anstalts- und Schulneubauten den Vorrang. Von den größten Nichtwohnbauprojekten sind zu nennen: 223 Fabrik- und Werkhallen mit einem Bauvolumen von 824 000 cbm, 64 ausgesprochene Bürogebäude mit 760 000 cbm, 296 Gebäude von Handels-, Verkehrs- und Dienstleistungsbetrieben (u. a. Hotels, Kauf- und Lagerhäuser, Lichtspielhäuser) mit 518 000 cbm und 34 Anstaltsgebäude mit 235 000 cbm umbauten Raum. Im übrigen spielten im Zeichen fortschreitender Motorisierung die Garagenbauten, insbesondere als Anbauten bei Wohnhäusern, eine größere Rolle als 1955. Sie und sonstige Kleinstobjekte, wie Ladenkioske, Waschküchen, die als genehmigungspflichtige Baufälle in der Baustatistik genauso gezählt werden wie jeder Großbau, überschritten diesmal schon die stattliche Zahl von über 1100 (somit fast  $\frac{2}{3}$  der 1807 überhaupt fertiggestellten Nichtwohnbauten). Zur Abrundung der Vorstellungen über den Umfang der Nichtwohnbautätigkeit diene schließlich die folgende Übersicht über die Verteilung des gesamten Bauvolumens und

# 1. Die im Jahr 1956 im Stadtkreis München fertiggestellten Bauten

Art der Gebäude und der Bauherren	Zahl der Gebäude	%	Umbauter Raum 1000 cbm	voranschlagte reine Baukosten		Brutto- wohn- fläche   nutz- fläche		Zahl der Wohnungen	%
				Mill. DM	%	1000 qm			

## Wohngebäude nach Arten

Einfamilienhäuser ..	2215	67,0	1392,4	78,6	25,9	230,5	27,5	3139	18,0
Mehrfamilienhäuser	1093	33,0	3701,3	224,4	74,1	741,2	73,7	14273	82,0

## Wohngebäude nach Bauherren

Behörden, öff.-rechtl. Körperschaften ..	100	3,0	247,5	14,5	4,8	53,1	5,9	1181	6,8
Gemeinnützl. Wohnungsunternehmen.	485	14,7	832,1	47,8	15,8	174,7	2,6	3613	20,8
Freie Wohnungsunternehmen .....	376	11,4	455,1	27,0	8,9	92,4	4,8	1460	8,4
Erwerbs- od. Wirtschaftsunternehmen.	256	7,7	569,6	35,3	11,6	106,2	14,2	1732	9,9
Sonstige private Bauherren .....	2091	63,2	2989,4	178,5	58,9	545,3	73,7	9426	54,1
<b>Zusammen .....</b>	<b>3308</b>	<b>100</b>	<b>5093,7</b>	<b>303,0</b>	<b>100</b>	<b>971,7</b>	<b>101,2</b>	<b>17412</b>	<b>100</b>
Zusammen 1955 ...	2934	100	4689,0	262,5	100	911,3	78,0	15760	100

## Nichtwohngebäude nach Arten

Anstaltsgebäude ...	34	1,9	234,8	15,9	10,0	0,8	47,4	10	4,1
dav. v. Behörden, öff.-rechtl. Körperschaften .....	12	0,7	107,6	7,1	4,5	0,2	18,6	3	1,2
Bürogebäude .....	64	3,5	760,0	56,2	35,6	3,7	120,9	67	27,6
dar. v. Behörden, öff. Verwaltung ..	11	0,6	186,5	16,3	10,3	0,6	24,1	6	2,5
Landw. Betriebsgeb.	56	3,1	20,5	0,6	0,4	0,2	6,6	3	1,2
Gewerbl. Betriebsgebäude u.a. (Fabrikhallen, Garagen) .	1653	91,5	1838,3	85,3	54,0	11,8	343,1	163	67,1
dar. Produktionsbetriebe .....	223	12,3	824,1	34,9	22,1	2,0	156,7	30	12,3
Handels-, Verkehrs- u. Dienstleist.-Betriebe ...	296	16,4	518,0	25,0	15,8	6,6	99,4	78	32,1
<b>Zusammen .....</b>	<b>1807</b>	<b>100</b>	<b>2853,6</b>	<b>157,9</b>	<b>100</b>	<b>16,4</b>	<b>517,9</b>	<b>243</b>	<b>100</b>
Zusammen 1955 ...	1381	100	1827,6	97,8	100	13,2	364,4	180	100

## Gebäudeteile (Wiederherstellungen, Um-, An- u. Ausbauten)

in Wohngebäuden ..	<sup>1)</sup> 508	—	.	9,4	—	39,7	2,8	513	—
dgl. 1955 .....	<sup>1)</sup> 391	—	.	6,5	—	29,8	2,2	406	—
in Nichtwohngeb. ...	<sup>1)</sup> 304	—	.	17,1	—	1,5	65,9	14	—
dgl. 1955 .....	<sup>1)</sup> 218	—	.	8,3	—	0,8	33,5	9	—

## Notbauten

1956 .....	45	—	—	—	—	—	—	10	—
1955 .....	31	—	—	—	—	—	—	7	—

<sup>1)</sup> Zahl der Baumaßnahmen

des in den Bauten investierten Kapitals nach Bauherrngruppen:

Bauherren	Bauvolumen in 1000 cbm Nichtwohnbau	Baukosten in Mill. DM
Erwerbs- oder Wirtschaftsunternehmen Behörden, öffentl. Verwaltung	1966,4	103,0
Sonst. priv. Bauherren	596,4	41,5
Gemeinn. Wohnungs- u. Siedlungsunternehm.	259,3	12,0
<b>zusammen</b>	<b>2853,6</b>	<b>157,9</b>

Gemessen am Bauvolumen haben also die privaten Unternehmen die Bautätigkeit im Nichtwohnbau in München 1956 zu rd. 78% und die öffentliche Hand einschl. Gemeinnütziger Unternehmungen nur zu 22% bestimmt. Gemessen am investierten Kapital (Baukosten) ergibt sich ein Verhältnis von 73 zu 27%.

Die Hauptübersicht 1, die die bisher besprochenen Zahlen enthält, dürfte in Fachkreisen noch insofern besonderes Interesse finden, als sich darin die Kostenrelationen in bezug auf den umbauten Raum und die gewonnenen Wohn- und Nutzflächen widerspiegeln. Darnach errechnen sich für 1956 folgende durchschnittliche Baukosten:

Durchschnittliche Baukosten 1956  
in DM

Bauherren bzw. Art der Gebäude	je m <sup>3</sup> umbauter Raum	je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfl.
<b>Wohnungsbau insges. ....</b>	<b>59,50</b>	<b>282,40</b>
Behörden, öffentl. Verwaltung	58,40	245,10
Gemeinnützige Wohnungsunternehmen	57,40	269,50
Erwerbs- u. Wirtschaftsunternehmen	62,00	293,40
Sonst. private Bauherren.	59,70	288,40
<b>Nichtwohnbau insges. ....</b>	<b>55,40</b>	<b>295,60</b>
Anstaltsgebäude	76,20	329,60
dav. von Behörden, öffentl. Verwaltung	65,50	375,10
Bürogebäude	74,00	451,20
dav. von Behörden, öffentl. Verwaltung	87,60	663,10
Sonst. gewerbl. u. Betriebsgebäude	46,40	240,40
dav. Produktionsbetrieb.	42,40	220,10
Handels-, Verkehrs- und Dienstleistungsbetriebe.	48,20	235,80

Nach den 1956er Meldungen der Bauherren kostete also 1 cbm umbauter Raum im Münchener Wohnungsbau im Durchschnitt 59,50 DM und 1 qm Wohnfläche einschl. Nutzfläche 282,40 DM. 1955 lauteten die Vergleichswerte erst 56,00 bzw. 265,30 DM, d. h., der Kostenaufwand war 1956 um mehr als 6% höher. Diese Erhöhung steht an sich im Widerspruch mit dem amtlichen Baukostenindex, der nur eine Teuerung von 3 bis 4% gegenüber 1955 angezeigt hat. Zweifellos ist die weitergehende Kostensteigerung mit der im ganzen doch verbesserten Ausstattung der Wohnungen in Verbindung zu bringen; in diesem Zusammenhang sei insbesondere an die sehr große Zahl neu errichteter Einfamilienhäuser erinnert. An der Tatsache, daß sich die privaten Bauherren ihre Häuser immer etwas mehr kosten lassen als die Gemeinnützigen Gesellschaften, hat sich auch 1956 nichts geändert. Erwerbs- und Wirtschaftsunternehmen, die ihren Gefolgschaftsangehörigen Wohnungen gebaut haben, sparten offenbar am wenigsten am Komfort, hielten sie doch die Spitzenpreise mit 62,— DM je cbm und 293,40 DM je qm Wohn- bzw. Nutzfläche. Auch daran hat sich nichts geändert, daß der Preisdurchschnitt im Nichtwohnbau unter dem im Wohnbau liegt. Hier summieren sich die Kosten unterschiedlichster Bauausführungen wie Hallen- und Garagenbauten, Anstaltsgebäude sowie komfortabelster Geschäfts- und Bürohäuser zu einem wenig aufschlußreichen Durchschnittswert. Nach Gebäudeart schwanken die Durchschnittswerte zwischen 42,40 DM/cbm für einfache Werkhallen und 87,60 DM/cbm für repräsentative öffentliche Gebäude.

Das Hauptanliegen der gesamten Baustatistik ist natürlich die systematische Erfassung aller neu gewonnenen Wohnungen gewesen. Die Vielzahl der kleinen und großen Objekte, die über das weite Stadtgebiet verstreut im Laufe des Jahres entstanden sind, läßt sich nun einmal ohne das Hilfsmittel der Statistik nicht mehr überblicken. 1956 sind es in München 18192 Wohnungen gewesen, die nach den von der städt. Baubehörde gefertigten Einzelmeldungen über jeden Baufall neu hinzukamen. Nach dem Rekordzugang von 16362 Wohnungen im Jahre 1955 über-

## 2. Die im Jahr 1956 im Stadtkreis München fertiggestellten Wohnungen

Art der Baumaßnahmen und der Bauherren	Wohnungen überhaupt			Mit öffentl. Mitteln geförderte Whgen.		Wohnungen mit Räumen einschließlich Küchen						Wohnräume <sup>1)</sup>			Wohn- fläche je Whg. qm
	Zahl	%	in Ein- familien- häusern	über- haupt	in Ein- familien- häusern	1 + 2	3	4	5	6	7 und mehr	überhaupt	je Whg.	über 10 qm in %	
Neubau, Wiederaufbau Wiederherstellung, Um-, An- und Aus- bau .....	17 655	97,1	3139	6853	779	4763	6868	4367	1180	292	185	54 530	3,1	78,7	56,0
527	2,9	—	199	—	105	227	148	26	15	6	1 771	3,4	80,3	78,2	
<b>Zusammen .....</b>	<b>18 182</b>	<b>100</b>	<b>3139</b>	<b>7052</b>	<b>779</b>	<b>4868</b>	<b>7095</b>	<b>4515</b>	<b>1206</b>	<b>307</b>	<b>191</b>	<b>56 301</b>	<b>3,1</b>	<b>78,7</b>	<b>56,6</b>
dgl. in % .....	100	—	17,3	38,8	4,3	26,8	39,0	24,8	6,6	1,7	1,1	—	—	—	—
Außerdem in Notbaut.	10	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	26	2,6	—	—
Zusammen 1955 .....	16 355	100	2574	6425	624	3827	5755	4897	1458	245	173	53 564	3,3	76,6	58,4
dgl. in % .....	100	—	15,7	39,3	3,8	23,4	35,2	29,9	8,9	1,5	1,1	—	—	—	—
<b>Wohnbauten 1956 von:</b>															
Behörden, öff.-rechtl.															
Körperschaften ...	1 193	6,6	5	881	—	457	551	145	22	11	7	3 179	2,7	91,6	45,0
dgl. in % .....	100	—	0,2	73,8	—	38,3	46,2	12,2	1,8	0,9	0,6	—	—	—	—
Gemeinnützigen Woh- nungsunternehmen .	3 615	19,9	187	2848	147	814	1769	813	195	19	5	11 085	3,1	81,1	48,4
dgl. in % .....	100	—	5,9	78,8	4,1	22,5	49,0	22,5	5,4	0,5	0,1	—	—	—	—
Freien Wohnungs- unternehmen .....	1 483	8,2	399	519	110	202	625	412	223	15	6	5 101	3,4	71,6	63,1
dgl. in % .....	100	—	12,7	34,9	7,4	13,6	42,2	27,8	15,0	1,0	0,4	—	—	—	—
Erwerbs- od. Wirtsch.- Unternehmen .....	1 773	9,7	162	175	13	497	546	494	154	61	21	5 607	3,2	73,4	61,9
dgl. in % .....	100	—	5,2	9,8	0,1	28,0	30,8	27,9	8,7	3,4	1,2	—	—	—	—
Sonst. priv. Bauherren	9 861	54,2	2386	2626	509	2833	3502	2594	589	194	149	30 517	3,1	78,5	58,8
dgl. in % .....	100	—	76,0	26,6	5,2	28,7	35,5	26,3	6,0	2,0	1,5	—	—	—	—
<b>Nichtwohnbauten 1956</b>	<b>257</b>	<b>1,4</b>	<b>—</b>	<b>3</b>	<b>—</b>	<b>65</b>	<b>102</b>	<b>57</b>	<b>23</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>812</b>	<b>3,2</b>	<b>85,0</b>	<b>69,6</b>
dgl. in % .....	100	—	—	0,0	—	25,3	39,7	22,2	8,9	2,7	1,2	—	—	—	—

<sup>1)</sup> In Wohnungen. Zahl der Zimmer außerhalb von Wohnungen 647 (darunter 502 in Wohnbauten sonstiger privater Bauherren), Zahl der Kleinstwohnräume (unter 6 qm): 315 (dar. 183 in Wohnbauten sonstiger privater Bauherren).

rascht die erneut hohe Zuwachsrate von rd. 11%. Rechnet man zu den neu erstellten Wohnungen noch die im gleichen Zeitraum vom städt. Wohnungsamt gemeldeten 7898 Wiedervergaben von bewirtschafteten Wohnungen hinzu, die teils durch Überwechseln in Neubauwohnungen, teils durch Haushaltauflösungen u. ä. frei wurden, ergibt sich das stattdliche Angebot von rd. 26 000 Wohnungen, durch das praktisch der Bedarf von 26 000 Familien abgedeckt werden konnte. Angesichts dieser weitreichenden Bedarfsdeckung gibt die sich wie eine Hydra gebärdende, schon jahrelang nicht klein zu kriegende Vormerkziffer des Wohnungsamtes (75 720 wohnungsuchende Haushaltungen am 31. 12. 1956) ein Rätsel auf, das erst noch gelöst werden muß.

Über die Struktur des Wohnungszugangs, insbesondere über die Wohnungsgröße, Art der Baumaßnahme, öffentliche Förderung bzw. Freifinanzierung und den unterschiedlichen Bauerfolg, den die Bauherrengruppen im Wohnungsbau 1956 erzielten, berichtet in großen Zügen die Hauptübersicht 2. Zur Frage, ob die Wohnungen 1956 größer oder kleiner als 1955 gebaut worden sind, ist festzustellen, daß im ganzen mehr kleine und weniger große Wohnungen fertig wurden als 1 Jahr zuvor. Die Zahl neuer Appartementwohnungen mit 1 und 2 Wohnräumen erhöhte sich um rd. 27% auf 4868 und neuer 3-Raum-Wohnungen um rd. 23% auf 7095. Dagegen wurden 8% weniger 4- und Mehr-Raum-Wohnungen, und zwar im ganzen 6219 gegen 6773 im Jahre 1955, vollendet.

Während 1955 reichlich  $\frac{2}{5}$  aller Wohnungen 4 und mehr Räume hatten, trafen im Vorjahr nur rd.  $\frac{1}{3}$  auf diese. Die durchschnittliche Wohnfläche der fertiggestellten Wohnungen errechnet sich für 1956 mit nur mehr 56,6 gegen 58,4 qm im Jahr zuvor; auch die durchschnittliche Raumzahl ist von 3,3 auf 3,1 zurückgefallen. Offensichtlich war das weitere Ansteigen der Baupreise einer der Hauptgründe, weniger groß zu bauen. Die Fälle waren nicht selten, wo Bauvorhaben mit ursprünglich größer geplanten Wohnungen bei der Ausführung in kleinere und Kleinstwohnungen aufgeteilt wurden. Dabei trug man dem Rechnung, daß sich die Kleinwohnungen bei

den hohen Mietpreisen eben eher an den Mann bringen lassen. Das hat aber die Konsequenz, daß der Bedarf der kleinen Haushaltungen, insbesondere junger Ehepaare, wo Mann und Frau im Erwerb stehen, schneller befriedigt werden konnte als der größerer Haushalte, z. B. kinderreicher Familien mit nur einem Verdienner.

Genau genommen hat sich 1956 eigentlich nur die Baulust privater Bauherren selbst übertroffen. Sie vollendeten 28% mehr Wohnungen als 1955, und zwar 13 317, d. s. fast  $\frac{3}{4}$  des gesamten Wohnungszugangs. Dagegen haben die Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften 820 weniger, nämlich 3615, und die Bauherren der öffentlichen Hand 273 Wohnungen weniger, nämlich 1250, erbaut.

Zugang an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohnbauten<sup>1)</sup>

Bauherren	1956	1955	gegen 1955 mehr (weniger) %
Private Bauherren insgesamt . . . . .	13 317	10 397	28,1
Gemeinnützige Wohnungsunternehmen . . . . .	3 615	4 435	—18,5
Behörden, öffentliche Verwaltung . . . . .	1 250	1 523	—17,9
Zusammen . . . . .	18 182	16 355	11,1

<sup>1)</sup> Ohne Notbauten.

Unter den privaten Bauherren rückten die selbständigen Berufstätigen noch weiter in den Vordergrund. Von den Wohnungen in ganzen Wohngebäuden erstellten sie allein schon 6849 (gegen 1955 + 61%). Die Erwerbs- und Wirtschaftsunternehmen, die sich 1955 besonders im Bau von Wohnungen für Betriebsangehörige hervorgetan hatten, traten diesmal wesentlich kürzer und vollendeten nahezu  $\frac{1}{5}$  Wohnungen weniger. Doch die Baulust der in abhängiger Stellung Tätigen, also der Beamten, Angestellten und Arbeiter, die von steigenden Baupreisen erfahrungsgemäß am empfindlichsten berührt wird, gab noch in keiner Weise nach, sondern erhielt im Gegenteil neue Impulse. Sie zeichneten bei fast 1800 Wohnungen als eigene Bauherren (1955: 1509).

## Zugang an Wohnungen in ganzen Wohngebäuden

Private Bauherren	Zahl	%	gegen 1955 mehr (weniger) %
Selbst. Berufstätige	6849	54,3	60,9
Erwerbs- od. Wirtschaftsunternehm.	1732	13,7	-19,1
Freie Wohnungsunternehmen . . . . .	1460	11,6	7,3
Beamte und Angestellte . . . . .	1109	8,8	17,6
Arbeiter . . . . .	686	5,4	21,2
Rentner u. Pensionäre . . . . .	465	3,7	- 8,5
Personengemeinschaften . . . . .	317	2,5	233,7
<b>Zusammen . . . . .</b>	<b>12618</b>	<b>100</b>	<b>27,8</b>

Es überrascht nicht, daß die sehr unterschiedliche Betonung von Klein- und Großwohnungen je nach Bauherren eine breite Streuung ihrer Anteile in den einzelnen Wohnungsgrößenklassen nach sich gezogen hat. Die Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften, die sowohl den Bau großer wie auch der Kleinstwohnungen eingeschränkt haben, verlegten das Schwergewicht ihrer Bautätigkeit eindeutig auf 3-Raum-Wohnungen (49%). Dagegen schälte sich bei den privaten Bauherren das bisherige Schwergewicht bei den 3- bis 4-Raum-Wohnungen nicht mehr so klar heraus; wohl erstellten diese 1956 in allen Größenklassen mehr Wohnungen als 1955, aber die relative Zunahme war bei den Kleinstwohnungen am stärksten. Im allgemeinen ist jedoch mit der Bevorzugung von Wohnungen niedrigerer Raumzahl nicht etwa auch die Tendenz zur Verkleinerung der Raumgröße verfolgt worden. Um den wohnlichen Charakter zu heben, hat man die Räume über 10 qm weit mehr bevorzugt als früher. Der Anteil der Zimmer unter 10 qm an der Gesamtanzahl belief sich auf nur mehr 8%. Ebenso fanden die Wohnküchen mit über 10 qm wieder mehr Berücksichtigung (gegenüber 1955 +14%, Kleinküchen unter 10 qm nur +4%). Dennoch ist zufolge des hohen Anteils der Kleinstwohnungen die Zahl der Wohnungen mit nur ausgebauter Kochnische noch

etwas größer gewesen als 1955, nur 85% aller fertiggestellten Wohnungen hatten eine vollausgebaute Küche (1955:87%).

Räume	Zahl	gegen 1955 mehr (weniger)%
Küchen bis 10 qm . . . . .	7516	4,3
Küchen über 10 qm . . . . .	7908	13,6
Zimmer bis 10 qm . . . . .	4454	-16,5
Zimmer über 10 qm . . . . .	36423	6,9
<b>Räume in Normalwohnun- gen zusammen . . . . .</b>	<b>56301</b>	<b>5,1</b>
Einzelwohnräume außerh.	647	49,4
Kleinwohnräume unt. 6qm	315	- 1,3

Unter den vielfältigen Baumaßnahmen spielte der mit öffentlichen Mitteln geförderte soziale Wohnungsbau wieder eine sehr entscheidende Rolle. Im ganzen wurden 7052 öffentlich geförderte Wohnungen vollendet, das waren 627 oder fast 10% mehr als 1 Jahr zuvor. Dennoch blieb der soziale Wohnungsbau gegenüber dem Tempo des freifinanzierten bzw. steuerbegünstigten um einige Längen zurück, denn der Zugang an freifinanzierten Wohnungen betrug 12%, und zwar trafen auf sie 1956: 11 130 Wohnungen gegen 9930 im Jahre 1955. Der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen am gesamten Wohnungszugang hat infolgedessen nur mehr 38,8% betragen (1955: 39,3). Bei der Inanspruchnahme öffentlicher Mittel kamen die Behörden und Verwaltungen und Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen relativ besser zum Zuge als die privaten Bauherren, eine Tatsache, die sich aus der Durchführung der Sonderprogramme durch die großen Wohnungsbaugesellschaften erklärt. Der höchste Anteilsatz fiel auf die Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, die 79% ihrer Neubauwohnungen unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel erbauten. Mit Freifinanzierungen befaßten sie sich nur mehr bei 21% ihrer Bauvorhaben (gegen 44% 1955). Im Bereich des städtischen und sonstigen Behördenwohnungsbaus hielt sich die Quote der öffentlichen Förderung mit 74% ziemlich auf gleicher Stufe wie im Jahr zuvor (77%). Demgegenüber haben die sonstigen privaten Bauherren, wie Selbständige, Angestellte, Be-

amate, Arbeiter u. ä. nur für 27% ihrer Wohnungen öffentliche Mittel erhalten, im ganzen waren es aber 2626, d. s. 809 mehr als 1955. Den baulustigen Privatpersonen ist also in München schon vor dem 2. Wohnungsbaugesetz eine allmählich gesteigerte Hilfestellung der öffentl. Hand zuteil geworden; an allen geförderten Wohnungen waren sie im letzten Jahr mit 37% (1955: 28%) beteiligt. Bei den freien Wohnungsunternehmen und der Bauherrngruppe „Erwerbs- und Wirtschaftsunternehmen“ war die Inanspruchnahme öffentlicher Mittel wesentlich geringer als 1955. Von 100 Wohnungen erstellten sie 35% (1955: 41) bzw. 10% (1955: 19) mit staatlicher Unterstützung. Ganz offensichtlich kam aber im sozialen Wohnungsbau 1956 die im Jahr zuvor festgestellte Tendenz zur größeren Wohnung nicht mehr zur Geltung. Das Schwergewicht lag diesmal eindeutig bei den 3-Raum-Wohnungen, die rd. 48% aller geförderten Wohnungen ausmachten. Wenn man dazu noch die Kleinstwohnungen mit 1 bis 2 Räumen hinzurechnet, sind damit schon 72% aller geförderten Wohnungen erfaßt, während in diesem Größenbereich 1955 erst 64% lagen.

#### Mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungen 1956

Wohnungen mit ... Räumen (einschließlich Küche)	Zahl	% <sup>1)</sup>	desgl. 1955
1 und 2	1706	35,0	34,7
3	3367	47,5	48,0
4	1486	32,9	39,3
5	403	33,4	24,1
6	62	20,2	15,5
7 und mehr	28	14,7	10,4
<b>zusammen</b>	<b>7052</b>	<b>38,8</b>	<b>39,3</b>

<sup>1)</sup> der erstellten Wohnungen jeder Größengruppe

Im rechnerischen Durchschnitt hatten die im sozialen Wohnungsbau gewonnenen Wohnungen 3,1 Räume (einschl. Küche) und 50 qm Wohnfläche gegen 3,2 Räume und 55 qm im Jahr zuvor; überwiegend waren sie auch kleiner als die freifinanzierten mit durchschnittlich 3,2 Räumen und 56 qm. In der Ausstattung war der gewichtigste

Unterschied zu den freifinanzierten Wohnungen der viel häufigere Einbau von Zentralheizungsanschlüssen in letzteren. Bemerkenswert ist, daß das Bad dagegen schon fester Bestandteil sämtlicher Neubauwohnungen geworden ist. Von 100 Wohnungen besaßen

bei öffentl. geförderten	97 ein Bad,
aber nur	6 Zentralheizung,
bei freifinanzierten	96 ein Bad,
und	48 Zentralheizung.

Daß sich im Hinblick auf die unterschiedliche Wohnungsgröße und Ausstattung auch der Kostenaufwand je freifinanzierter bzw. öffentlich geförderter Wohnung verschieden hoch stellte, versteht sich von selbst. Die Durchschnittspreise für 1956 errechneten sich wie folgt:

cbm-Preis

Öffentl. geförderte Wohnung.	= 56,50 DM
freifinanzierte Wohnungen	= 61,00 DM

Reine Baukosten je Wohnung

Öffentlich gefördert	= 14 000 DM
freifinanziert	= 20 000 DM

Die gegenüber 1955 höhere Zahl fertiggestellter, öffentlich geförderter Wohnungen ist keineswegs darauf zurückzuführen, daß im letzten Jahr in München mehr Staatsdarlehen zur Verfügung standen. Tatsächlich wurden der Landeshauptstadt 1956 sogar etwas weniger öffentl. Mittel zugesprochen. Die Zunahme erklärt sich vielmehr damit, daß außer den 1956 neu bewilligten auch noch auslaufende Gelder aus dem Sonderprogramm von 1955 zur Verfügung standen und verbaut wurden. Im ganzen lagen im letzten Jahr 51,9 Mill. DM aus Mitteln des Bundes und der Länder „im Feuer“. Ihre Begebung betraf 7416 Wohnungen, deren Bau nach unseren Feststellungen (an Hand der Bauzählkarten der Lokalbaukommission) im Laufe des Jahres begonnen und zum großen Teil auch fertiggestellt werden konnte. Die Gesamtherstellungskosten dieser öffentlich geförderten Wohnungen bezifferten sich nach den Voranschlägen einschl. der Grundstücks- und Erschließungskosten auf 139,0 Mill.

DM, d. s. je Wohnung durchschnittlich rd. 18 700 DM oder 6% mehr als 1955 (17 600 DM). Die Finanzierung erfolgte grob gesehen zu 37% aus Förderungsmitteln des Bundes, der Länder bzw. Gemeinden, zu 34% aus eigenen Mitteln bzw. durch Arbeitgeberdarlehen sowie Finanzierungshilfen aus Lastenausgleichsmitteln und schließlich zu 28% aus Kapitalmarktmitteln (von Pfandbriefinstituten, Sparkassen einschl. Bausparkassen, Privat- und Sozialversicherung u. ä.). Gegenüber 1955 ist der Anteil der Eigenfinanzierung etwas schwächer geworden und dafür die Inanspruchnahme von öffentlichen und Kapitalmitteln etwas gestiegen. Naturgemäß konnten die Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen die größten öffentlichen Förderungsraten für sich buchen, während im privaten Hausbau die eigenen Mittel nach wie vor am stärksten ins Gewicht fielen. Darüber berichtet folgende kleine Übersicht:

#### Neu- und Wiederaufbau sowie Wiederherstellung

Bauherrengruppe	Von 100 DM Gesamterstellungskosten <sup>1)</sup> wurden aufgebracht durch		
	öffentl. Hand	Kapitalmarkt	Sonst. Mittel
Behörden, öffentl. rechtl. Körpersch. .	39	11	50
Gemeinnützige Wohnungsunternehm. .	43	30	27
Freie Wohnungsunternehmen . . . . .	33	36	31
Erwerbs- od. Wirtschaftsunternehm.	51	26	23
Sonstige private Bauherren . . . . .	32	30	38

<sup>1)</sup> der öffentl. geförderten Wohnungen.

vermeidlichen Erhöhungen der Baukosten eine Verteuerung der Mieten nach sich ziehen würde. Eine spezielle Auszählung aller 1956 öffentl. geförderten Mietwohnungen nach den zugrunde gelegten Richtsatzmieten hat auch eine klare Verschiebung des Schwerpunktes zu den höheren Richtsatzpreisen von 1,30 bis 1,49 DM je qm Wohnfläche ergeben. Von 100 öffentl. geförderten Mietwohnungen in München hatten eine

Richtsatzmiete von . . . DM	1956	1955
	%	
1,10—1,19	29,4	30,1
1,20—1,29	12,6	30,5
1,30—1,39	21,1	24,3
1,40—1,49	33,7	14,1
1,50 und höher	3,2	1,0

Leider liegen entsprechende Vergleichswerte über die Mietpreise freifinanzierter Wohnungen nicht vor. Nach den Beobachtungen des Münchener Baureferates dürften sie 1956 je nach Ausstattung durchschnittlich bei 2,— bis 3,— DM je qm gelegen sein.

Man wird froh sein müssen, wenn das Jahr 1957 mit einem ähnlich guten Bauergebnis abschließt wie 1956. Die Aussichten dafür sind nicht schlecht. Von Januar bis September dieses Jahres sind für rd. 10 600 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt worden; außerdem ist aus dem Vorjahr ein Überhang von rd. 4500 unvollendeten Wohnungen übernommen worden. Sie sind Ausdruck einer unverminderten Baulust, denn im Vorjahr lagen um die gleiche Zeit etwa gleichviel offene Baufälle „im Feuer“. Da aber im Hinblick auf die Auswirkungen des 2. Wohnungsbaugesetzes in diesem Jahr mit einem geringeren Zugang an öffentl. geförderten Wohnungen zu rechnen ist als im letzten, wird der Baurekord des Vorjahres wahrscheinlich kaum übertroffen werden.

Dr. Mi.

Es war zu erwarten, daß die zufolge besserer Ausstattung und höherer Baupreise un-