

Wohnungsbau und Bauwirtschaft in München 1970 bis 1975

Die Münchener Bauwirtschaft wurde von der gegenwärtigen Rezession früher und stärker betroffen als andere Wirtschaftszweige. Einer der Gründe mag in der Stagnation des Wohnungsbaues zu suchen sein, der lange Jahre eine Hauptstütze für die Beschäftigung der Münchener Bauindustrie war. Lange Zeit konnte sich die Münchener Bauwirtschaft darauf verlassen, aus dem Sektor Wohnungsbau Monat für Monat mit einem nahezu konstanten Auftragsvolumen versorgt zu werden. Das Olympiejahr 1972 brachte dann den Höhepunkt des Baugeschehens und die Wende. Dies gilt nicht nur für die mit den Olympiabauten unmittelbar zusammenhängenden Maßnahmen, sondern auch für den Wohnungsbau, wie die nachfolgenden Tabellen zeigen werden. Im Jahr 1972 erreichte die jährliche Wohnbauleistung ihre Nachkriegsspitze. Mit dem seinerzeitigen Zugang war offensichtlich der auf dem Wohnungsmarkt wirksam werdende Bedarf weitgehend gedeckt. Von diesem Zeitpunkt an nahm die Bauleistung stetig ab, was freilich auch auf Faktoren außerhalb der Wohnungswirtschaft zurückzuführen ist.

In den folgenden Tabellen ist die monatliche Entwicklung im Wohnungsbau seit 1970 dargestellt. Weiterhin wird versucht, mit Hilfe des zur Verfügung stehenden Datenmaterials den engen Zusammenhang zwischen Wohnbaumaßnahmen und der Situation des Bauhauptgewerbes aufzuzeigen.

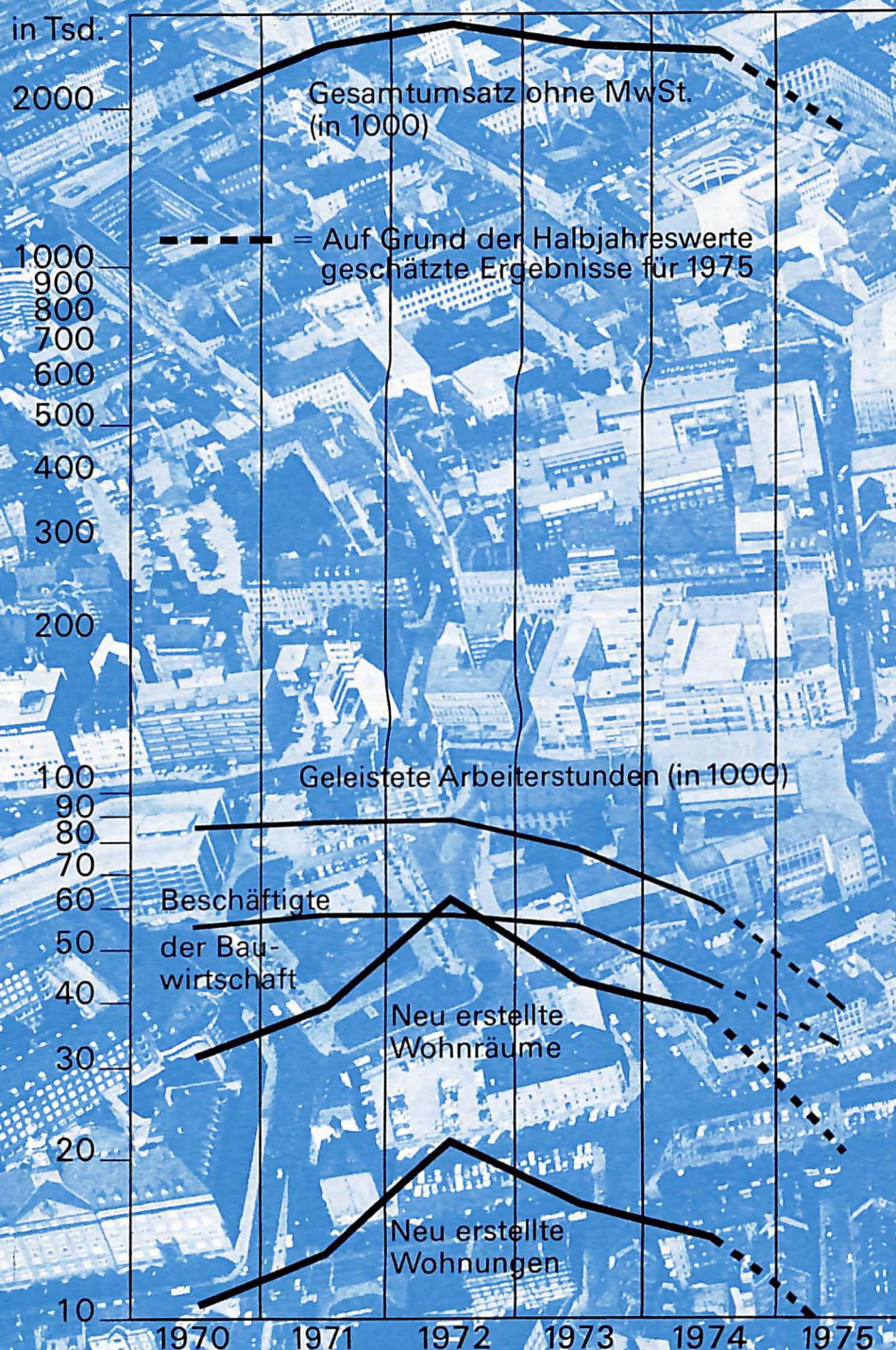
In Tabelle 1 ist dargestellt, wie viele Wohngebäude monatlich seit 1970 in München fertiggestellt wurden. Aus ihr geht hervor, daß 1972 die meisten Wohngebäude in einem Jahr, nämlich 2 007, errichtet wurden. 1973 wurden 1 840 und 1974 nur 1 381 reine Wohngebäude fertiggestellt. Für das Jahr 1975 liegen die Zahlen des ersten Halbjahres vor, die dem jeweiligen Zeitabschnitt in den zurückliegenden Jahren gegenübergestellt

Baufertigstellungen in München 1970 bis 1975 Wohngebäude

Tabelle 1

Monat	1970	1971	1972	1973	1974	1975
Januar	84	154	168	203	193	85
Februar	76	58	70	79	59	91
März	41	50	240	87	100	72
April	99	122	129	127	152	73
Mai	62	84	66	165	85	66
Juni	82	87	126	76	82	56
1. Halbjahr	444	555	799	737	671	443
Juli	108	110	256	309	169	.
August	116	166	181	87	62	.
September	203	167	132	219	155	.
Oktober	208	108	146	121	131	.
November	155	296	275	220	105	.
Dezember	238	158	218	147	89	.
Änderungen am Jahresende . . .	—	—1	—	—	—1	.
Insgesamt	1 472	1 559	2 007	1 840	1 381	.

Wohnungsbau und Bauwirtschaft in München 1970–1975



sind. Verglichen mit den Halbjahresergebnissen früherer Jahre führen sie zu dem Schluß, daß das Jahr 1975 beim Bau von Wohngebäuden ein Ergebnis erwarten läßt, das hinter dem des Vorjahres erneut zurückbleiben wird. Wie zu ersehen, entspricht die Bauleistung in den ersten sechs Monaten des Jahres 1975 in etwa der desselben Zeitraumes von 1970.

Tabelle 2 beweist, daß beim Bau von Nichtwohngebäuden derselbe Zeitablauf wie beim Bau von Wohngebäuden vorhanden war. Mit 484 Einheiten wurde 1972 das beste Ergebnis erzielt; seither war eine Abnahme festzustellen. Das Halbjahresergebnis dieses Jahres läßt für 1975 ein weiteres Absinken befürchten.

Baufertigstellungen in München 1970 bis 1975

Tabelle 2

Nichtwohngebäude

Monat	1970	1971	1972	1973	1974	1975
Januar	29	9	37	25	33	28
Februar	19	15	17	19	21	22
März	10	19	65	24	43	17
April	20	23	43	25	35	32
Mai	39	10	14	36	28	16
Juni	35	24	15	19	12	14
1. Halbjahr	152	100	191	148	172	129
Juli	25	23	63	39	43	.
August	18	17	55	18	13	.
September	25	38	9	30	15	.
Oktober	24	29	37	30	26	.
November	33	61	78	41	33	.
Dezember	51	41	53	24	22	.
Änderungen am Jahresende . . .	—	+1	—2	—	+1	.
Insgesamt	328	310	484	330	325	.

Tabelle 3 beschäftigt sich mit den fertiggestellten Wohnungen. Im Jahr 1972 wurden laut dieser Aufstellung 22 083 neue Wohnungen in München gebaut. Die Münchener Bauwirtschaft erreichte damit das höchste Ergebnis seit 1949. Es ist verständlich, daß die Entwicklungskurve im Wohnungsbau mit der des Wohngebäudebaues nahezu parallel verläuft (siehe Grafik). Auch beim Bau von Wohnungen ist ein mehr oder weniger konstanter Anstieg festzustellen, der 1972 in einen ebensolchen Rückgang überging. Im Jahr 1974 wurden mit 14 313 Einheiten nur mehr 65% des Wertes von 1972 erzielt. Auch das Ergebnis des ersten Halbjahres 1975 gibt zu keinerlei Optimismus Anlaß. Von Januar bis Juni 1975 wurden 3 851 Wohnungen fertiggestellt, das sind nur 44% des Vorjahreswertes.

Von dieser Entwicklung blieb selbstverständlich der öffentlich geförderte Wohnungsbau nicht verschont. Im Gegenteil, hier ist der Rückgang besonders auffallend. Während im Olympiajahr 1972 noch 2 255 Wohneinheiten öffentlich gefördert wurden, waren es 1974 nur noch 691, das sind 31% des Wertes von 1972.

In Tabelle 4 ist der Neuzugang an Wohnräumen dargestellt. Im Rekordjahr 1972 wurden 63 319 neue Wohnräume fertig; 1974 nur mehr 38 136, das sind 60% des Wertes von 1972. Damit ist die Produktion von Wohnraum in den Jahren seit 1972 noch stärker zurückgegangen als die von Wohnungen, was bedeutet, daß in diesem Zeitraum

Baufertigstellungen in München 1970 bis 1975
Wohnungen

Tabelle 3

Monat	1970	1971	1972	1973	1974	1975
Januar	934	1 011	1 406	1 511	1 548	1 046
Februar	549	536	725	1 253	800	629
März	286	486	2 036	1 380	1 901	573
April	930	892	1 211	1 218	2 457	674
Mai	520	602	572	1 873	1 371	521
Juni	934	749	1 256	1 171	675	398
1. Halbjahr	4 153	4 276	7 206	8 406	8 752	3 841
Juli	774	634	6 307	1 774	1 614	.
August	607	1 649	1 715	615	723	.
September	1 714	1 072	1 344	1 199	1 275	.
Oktober	1 276	1 329	1 308	2 307	470	.
November	1 019	3 224	3 146	1 459	802	.
Dezember	1 349	1 036	1 058	1 043	835	.
Änderungen am Jahresende	—	—1	—1	—	—158	.
Insgesamt	10 892	13 219	22 083	16 803	14 313	.
dar. öffentlich gefördert	1 714	2 055	2 255	1 466	691	.

Baufertigstellungen in München 1970 bis 1975
Wohnräume

Tabelle 4

Monat	1970	1971	1972	1973	1974	1975
Januar	2 583	3 250	4 224	4 031	3 955	2 781
Februar	1 561	1 629	2 139	3 001	1 731	2 139
März	806	1 343	6 533	3 340	3 463	1 404
April	3 155	2 772	3 949	3 348	6 581	1 604
Mai	1 326	1 836	1 286	5 462	3 423	1 536
Juni	2 365	2 136	3 891	2 941	2 074	1 271
1. Halbjahr	11 796	12 966	22 022	22 123	21 227	10 735
Juli	2 323	1 778	18 164	4 842	4 692	.
August	2 007	5 329	4 596	2 162	2 119	.
September	4 959	3 143	3 826	3 600	3 675	.
Oktober	3 666	3 780	3 622	4 871	1 659	.
November	3 211	9 746	7 992	4 020	2 207	.
Dezember	4 389	3 106	3 098	2 372	2 715	.
Änderungen am Jahresende	—	—5	—1	—	—158	.
Insgesamt	32 351	39 843	63 319	43 990	38 136	.

die Größe der Wohnungen, gemessen an der Anzahl der Räume, abgenommen hat. In Tabelle 5 ist die jährliche Entwicklung seit 1970 zusammengestellt. Bei allen Untersuchungsobjekten läßt sich ein paralleler Bewegungsablauf feststellen: Bis zum Höhepunkt 1972 ist ein gleichmäßiger Anstieg zu bemerken; ab diesem Zeitpunkt geht es ebenso konstant abwärts.

Baufertigstellungen in München 1970 bis 1975

Tabelle 5

Jahr	Wohn- gebäude	Nichtwohn- gebäude	Wohnungen		Wohn- räume
			insgesamt	dar. öffentl. gefördert	
1970	1 472	328	10 892	1 714	32 351
1971	1 559	310	13 219	2 055	39 843
1972	2 007	484	22 083	2 255	63 319
1973	1 840	330	16 803	1 466	43 990
1974	1 381	325	14 313	691	38 136
1970—1974 . . .	8 259	1 777	77 310	8 181	217 639
1. Halbjahr 1975 .	443	129	3 841	.	10 735

Mit Hilfe der Tabellen 6 bis 8 soll gezeigt werden, wie sich die Veränderungen im Wohnungsbau auf die Situation der Bauwirtschaft ausgewirkt haben. Als Grundlage hierfür dienen die monatlichen Angaben der Bauberichterstattung, in die alle Baufirmen mit 20 und mehr Beschäftigten einbezogen werden.

Tabelle 6 zeigt die Beschäftigten des Baugewerbes in den einzelnen Monaten seit Januar 1970. Aus ihr geht hervor, daß der höchste Beschäftigungsstand im August 1971 registriert wurde. Zu diesem Zeitpunkt waren 61 876 Bauarbeiter gemeldet. Von da an nahm die Beschäftigtenzahl bis Januar 1972 leicht ab, stieg dann wieder an und erreichte im August 1972 mit 60 806 einen zweiten Höhepunkt. Seit dieser Zeit schrumpfte die Be-

Entwicklung des Bauhauptgewerbes 1970 bis 1975

(Betriebe mit 20 und mehr Beschäftigten)

Tabelle 6

Beschäftigte

Monat	1970	1971	1972	1973	1974	1975
Januar	48 288	52 707	51 592	52 157	46 504	34 717
Februar	47 998	51 906	52 156	51 947	42 827	31 902
März	50 864	54 570	55 511	53 920	44 101	32 282
April	53 885	57 493	57 907	56 350	44 981	33 200
Mai	56 259	59 103	58 653	57 335	45 264	33 771
Juni	57 639	60 232	60 627	57 054	45 060	33 729
Juli	57 671	60 819	60 572	57 046	45 037	.
August	58 438	61 876	60 806	57 064	44 497	.
September	59 314	61 340	60 590	55 860	44 528	.
Oktober	59 109	61 224	60 662	55 216	42 697	.
November	58 178	59 925	59 887	53 328	40 886	.
Dezember	56 214	57 181	57 163	49 762	38 843	.
Insgesamt*)	55 321	58 198	58 011	54 753	43 769	.

*) Jahresdurchschnitt

schäftigung, von einigen saisonbedingten Ausnahmen abgesehen, immer mehr, um im Februar 1975 mit 31 902 auf ihren tiefsten Stand zu fallen. Das sind nur rund 52% des Höchststandes von August 1971. Freilich kann man diese beiden Zeitpunkte nur schlecht vergleichen, weil im August auf dem Bau Hochsaison ist, während der Februar immer in die Winterflaute fällt. Aufschlußreicher ist der Vergleich Juni 1975 mit Juni 1972. Im Juni dieses Jahres wurden von der Bauindustrie 33 729 Beschäftigte gemeldet, im Juni 1972, als der Bauboom noch voll im Gange war, 60 627. Der Rückgang von Juni 1972 bis Juni 1975 beträgt immerhin 44%.

In Tabelle 7. ist dargestellt, wie viele Arbeiterstunden von der Bauindustrie monatlich abgerechnet wurden. Zwischen dieser Größe und der Zahl der Bauarbeiter besteht ein enger Zusammenhang. So ist es weiter nicht verwunderlich, daß die geleisteten Arbeiterstunden seit 1972 immer weniger wurden. Die monatliche Höchstleistung lag im Oktober 1970, als in der Bauindustrie 9 178 000 Arbeiterstunden erbracht wurden. Am wenigsten wurde im Februar dieses Jahres mit 2 729 000 Stunden gearbeitet. Damit sank die Arbeitsleistung auf 58% des Umfanges von 1972, als der höchste Februarwert des Berichtszeitraumes erreicht wurde. Ein Vergleich des Ergebnisses von Juni 1975 mit dem vom Juni 1972 ergibt einen Rückgang um 57%. Ein Vergleich der beiden Zahlenreihen — Zahl der Beschäftigten und geleistete Arbeiterstunden — beweist ein erhebliches Absinken der Durchschnittsleistung des einzelnen Arbeiters. Im Juni 1972 arbeiteten 60 627 Bauarbeiter 8 889 000 Stunden, im Juni 1975 waren 33 729 Beschäftigte insgesamt 3 866 000 Stunden tätig. Für Juni 1972 errechnet sich eine durchschnittliche Arbeitsleistung von 147 Stunden, für Juni 1975 von 115 Stunden. Der Wegfall früher geleisteter Überstunden kommt in dieser Relation ebenso zum Ausdruck wie mögliche Kurzarbeit in diesem Jahr.

In Tabelle 8 ist die Umsatzentwicklung (ohne Mehrwertsteuer) aufgezeigt. Das beste Umsatzjahr für die Münchener Bauwirtschaft war 1972, als sie Bauleistungen für 2,9 Mrd. DM abrechnen konnte. In den folgenden Jahren ging dann der Umsatz erkennbar zurück: 1973 auf 2,7 Mrd. DM, 1974 auf 2,6 Mrd. Das Ergebnis für das 1. Halbjahr 1975 läßt

Entwicklung des Bauhauptgewerbes 1970 bis 1975

(Betriebe mit 20 und mehr Beschäftigten)

Geleistete Arbeiterstunden in 1 000

Tabelle 7

Monat	1970	1971	1972	1973	1974	1975
Januar	3 550	4 641	4 177	4 198	3 890	3 006
Februar	3 631	4 129	4 683	4 317	3 900	2 729
März	4 985	5 185	6 973	5 380	4 822	2 979
April	7 247	7 108	7 661	6 519	5 357	3 670
Mai	7 358	7 941	8 230	7 894	5 813	3 597
Juni	8 620	8 318	8 889	7 377	5 209	3 866
1. Halbjahr	35 391	37 322	40 613	35 685	28 991	19 847
Juli	8 980	9 092	8 907	8 034	5 914	.
August	8 352	8 948	8 397	7 454	5 155	.
September	9 110	9 104	7 803	7 390	5 514	.
Oktober	9 178	8 970	8 897	8 064	5 919	.
November	8 776	8 608	8 445	6 930	5 294	.
Dezember	6 799	6 777	6 148	4 240	3 764	.
Insgesamt	86 586	88 821	89 210	77 797	60 551	.

für das gesamte Jahr eine weitere stärkere Einbuße befürchten. Von Januar bis Juni 1975 erzielten nämlich die Münchener Baufirmen nur einen Umsatz von 923 Mio. DM. Das sind 83% des Vorjahreswertes, 79% des Wertes von 1973 und 77% des Halbjahresergebnisses von 1972. Zwar bringt das 2. Halbjahr erfahrungsgemäß höhere Umsätze als die ersten sechs Monate, es kann aber nicht damit gerechnet werden, daß die Ergebnisse günstig genug ausfallen werden, um einen erneuten Rückgang des Jahresergebnisses zu verhindern.

Entwicklung des Bauhauptgewerbes 1970 bis 1975

(Betriebe mit 20 und mehr Beschäftigten)

Gesamtumsatz ohne Mehrwertsteuer in 1 000 DM

Tabelle 8

Monat	1970	1971	1972	1973	1974	1975
Januar	146 373	214 937	133 144	191 472	180 425	206 080
Februar	100 786	141 153	157 637	165 169	154 288	130 796
März	83 942	115 015	204 970	190 135	174 545	135 953
April	101 800	144 594	190 187	187 647	174 163	132 549
Mai	125 966	176 513	229 675	211 926	204 445	149 768
Juni	199 555	210 549	288 011	228 143	229 990	168 320
1. Halbjahr . .	758 422	1 002 761	1 203 624	1 174 492	1 117 856	923 466
Juli	197 681	195 676	264 520	227 323	257 652	.
August	195 134	266 260	265 019	232 843	237 365	.
September . .	189 857	275 804	264 050	243 145	235 995	.
Oktober	220 715	261 601	275 016	256 777	243 876	.
November . . .	257 205	308 519	282 902	267 572	237 340	.
Dezember . . .	301 189	347 584	365 174	276 703	266 680	.
Insgesamt . . .	2 120 203	2 658 205	2 920 305	2 678 855	2 596 764	.

Mit Hilfe langer Zahlenreihen und einer Grafik wurde versucht, die Situation des Wohnungsbaus in München sowie die Entwicklung der Bauwirtschaft in den Jahren 1970 bis 1975 darzustellen. Dabei läßt vor allem die Grafik eine fast gleichlaufende Entwicklung bei den Kurven der Bauwirtschaft und des Wohnungsbaus erkennen. Damit ist das Ausmaß der Abhängigkeit der Münchener Bauwirtschaft vom Wohnungsbau ausreichend dargestellt. Zur Verbesserung der Situation in der Bauwirtschaft scheint demnach die Ankurbelung des Wohnungsbaus das Nächstliegende zu sein, solange andere Bauvorhaben wie Industriebauten oder Bauten der öffentlichen Hand nicht in der Lage sind, Ausfälle beim Wohnungsbau zu ersetzen.

Eine solche Forderung erscheint angesichts großer „Wohnungshalden“ als vermessen. Nur darf nicht übersehen werden, daß der Wohnungsmarkt in Teilmärkte zerfällt. Sicher stehen einerseits viele Wohnungen leer. Andererseits fehlt es aber am bedarfsgerechten, d. h. preiswerten und familienkonformen Wohnraum. Ziel einer wirkungsvollen Wohnungspolitik müßte es sein, dem Bedarf auf diesem Sektor des Wohnungsmarktes zu einer baldigen Befriedigung zu verhelfen. Weitere Perspektiven eröffnet das Städtebauförderungsgesetz, das die Sanierung unwirtlicher Städte und Stadtteile ermöglichen soll. Da eine Stadtsanierung ohne die Veränderung der Bausubstanz nicht möglich ist, ergeben sich auch auf diesem Gebiet für die Bauwirtschaft günstige Aussichten.

Ry.