

Der Wohnungsbau in München, 1968 bis 1988

Einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt hatte die bayerische Landeshauptstadt seit Ende des 2. Weltkrieges noch nie. Obwohl größte Anstrengungen unternommen wurden, die Kriegsschäden möglichst schnell zu beseitigen und darüber hinaus neuen Wohnraum zu schaffen, herrschte in München doch immer ein mehr oder weniger drückender Wohnungsmangel.

Durch die neue große Aussiedlerwelle und den Zustrom von Asylsuchenden hat sich das Problem Wohnungsmarkt in den letzten Jahren wieder so vergrößert, daß es zu einem Dauerbrenner in der politischen Diskussion geworden ist. Trotz nicht zu übersehender Anstrengungen aller Beteiligten blieb München die Stadt mit einem der höchsten, wenn nicht gar mit dem höchsten Mietniveau der ganzen Bundesrepublik und mit Bodenpreisen, die kaum noch zu überbieten sind. Rund 28 000 Wohngeldempfänger gibt es in München, beim städtischen Wohnungsamt sind durchschnittlich 17 000 Personen für den Bezug einer Sozialwohnung vorgemerkt. Dazu kommen die Wohnungsnot einer zahlenmäßig immer größer werdenden Studentenschaft, die erst jüngst als Mitursache für massive Studentenproteste öffentlich bekannt wurden. Dabei ist es beileibe nicht so, daß in München in der Vergangenheit kein Wohnungsbau stattgefunden hätte. Die nachstehenden Tabellen zeigen das Gegenteil. Die durch Baumaßnahmen veränderte Situation läßt sich zahlenmäßig auch dadurch belegen, daß bei der letzten Gebäude- und Wohnungszählung, die am 25. 10. 1968 stattfand, rund 443 000 Wohnungen ermittelt wurden, wogegen der Wohnungsteil der Volkszählung 1987 rund 637 100 Wohnungen erbrachte. In diesem Zeitraum von etwas mehr als 20 Jahren stieg der Wohnungsbestand in der bayerischen Landeshauptstadt demzufolge um rund 194 000 Einheiten oder um rund 44%.

In Tabelle 1 sind die Ziffern der amtlichen Fertigstellungsstatistik zusammengefaßt. Es handelt sich hierbei um Wohnungen in neu erbauten Wohngebäuden. Nicht erfaßt sind Wohnungszugänge, die durch An- oder Umbauten an bestehenden Gebäuden entstanden, auch nicht Neubauwohnungen in Nichtwohngebäuden, die aber wegen ihres geringen Umfangs das Gesamtbild nicht verändern können.

Die lange Zeitreihe zeigt den in den Jahren 1968 bis 1974 in München registrierten „Olympiaboom“, der 1972 zu einer gewaltigen Spitze in der Fertigstellungskurve führte. In diesem Jahr wurden 21 367 Wohnungen neu gebaut, eine Ziffer, die vor- und nachher nicht mehr erreicht wurde. Für die darauffolgenden Jahre sind nicht unerhebliche Schwankungen zu registrieren, die 1979 mit 3 820 neu erstellten Wohnungen ihr Minimum und 1984 mit 8 105 Neubauwohnungen ihr bisheriges Maximum erreichten. Für das Jahr 1988 liegen gesicherte Zahlen nur bis November 1988 vor. Eine Hochrechnung des bis dahin vorliegenden Ergebnisses erbringt auch für 1988 eine Bauleistung, die bei etwa 7 000 Wohneinheiten zu liegen kommen dürfte.

Insgesamt wurden im untersuchten Zeitraum rund 190 000 neue Wohnungen in Wohngebäuden errichtet. Davon entfiel der größte Teil auf Wohnungen in Mehrfamiliengebäuden. Rund 164 700 Wohnungen wurden in solchen Häusern gebaut.

Die Zahlen in der Tabelle 1 zeigen recht deutlich die Veränderungen in der Zielrichtung des Wohnungsbaues, die in den letzten 20 Jahren vor sich gegangen sind. 1968 entfielen noch 92,0% des Bauvolumens auf Wohnungen in Mehrfamiliengebäuden, nur 5% aller neu gebauten Wohnungen kamen in Einfamilienhäuser. Dieser Prozentsatz ist im Laufe der Jahre nahezu konstant aber mit unterschiedlicher Intensität auf 13,7% im Jahr 1988 angestiegen. Besonders stark war der Neubau von Einfamilienhäusern Ende der 70er Jahre und auch noch im Jahr 1980. Im Jahr 1979 entfielen z. B. 32,9% aller Wohnungsneubauten auf Einfamilienhäuser.

Korrespondierend zur verstärkten Erstellung von Einfamilienhäusern ging der Neubau von Wohnungen in Mehrfamiliengebäuden merklich zurück. 1968 waren 92,0% aller neu gebauten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu finden. Dieser Anteil ging bis 1988 auf 81,2% zurück. Ein absoluter Tiefstand wurde 1979 erreicht, als nur 59,6% des Neubausvolumens auf Wohnungen in größeren Häusern entfiel.

Bei den Wohnungen in Zweifamilienhäusern war die Entwicklung nicht so auffallend. Selbstverständlich unterlag das Bauvolumen auf diesem Sektor auch merklichen Schwankungen. Sie hielten sich aber gegenüber den beiden anderen Kategorien in relativ engen Grenzen. Ein gewisser Anhaltspunkt, wie sich das Bauvolumen in den kommenden Jahren entwickeln wird, ist in den Zahlen der Baugenehmigungen zu finden. In Tabelle 2 sind die jährlich erteilten Baugenehmigungen seit 1968 aufgeführt. Dabei handelt es sich um genehmigte Wohnungen sowohl in Wohn- als auch in Nichtwohngebäuden. Da es bei der vorliegenden Untersuchung darum geht, einen Zeitvergleich herzustellen, spielt es keine große Rolle, daß die Zahlen der Tabelle 2 nicht die gleiche sachliche Basis haben wie die Daten in Tabelle 1.

Die Zeitreihe dokumentiert anschaulich wie sich der „Olympische Boom“, der sich in den Fertigstellungszahlen der Jahre um 1972 niederschlug, bei den Baugenehmigungen bereits einige Jahre vorher ablesen läßt.

Die Genehmigungen erreichten 1970 mit 22 241 Einheiten ihren Höhepunkt, der sich dann zeitverschoben um 2 Jahre in der Fertigstellungsziffer von 1972 wiederfindet.

Die Baugenehmigungen in der „nacholympischen Zeit“ wiesen nicht unerhebliche Schwan-

Die fertiggestellten Wohnungen in Wohngebäuden seit 1968

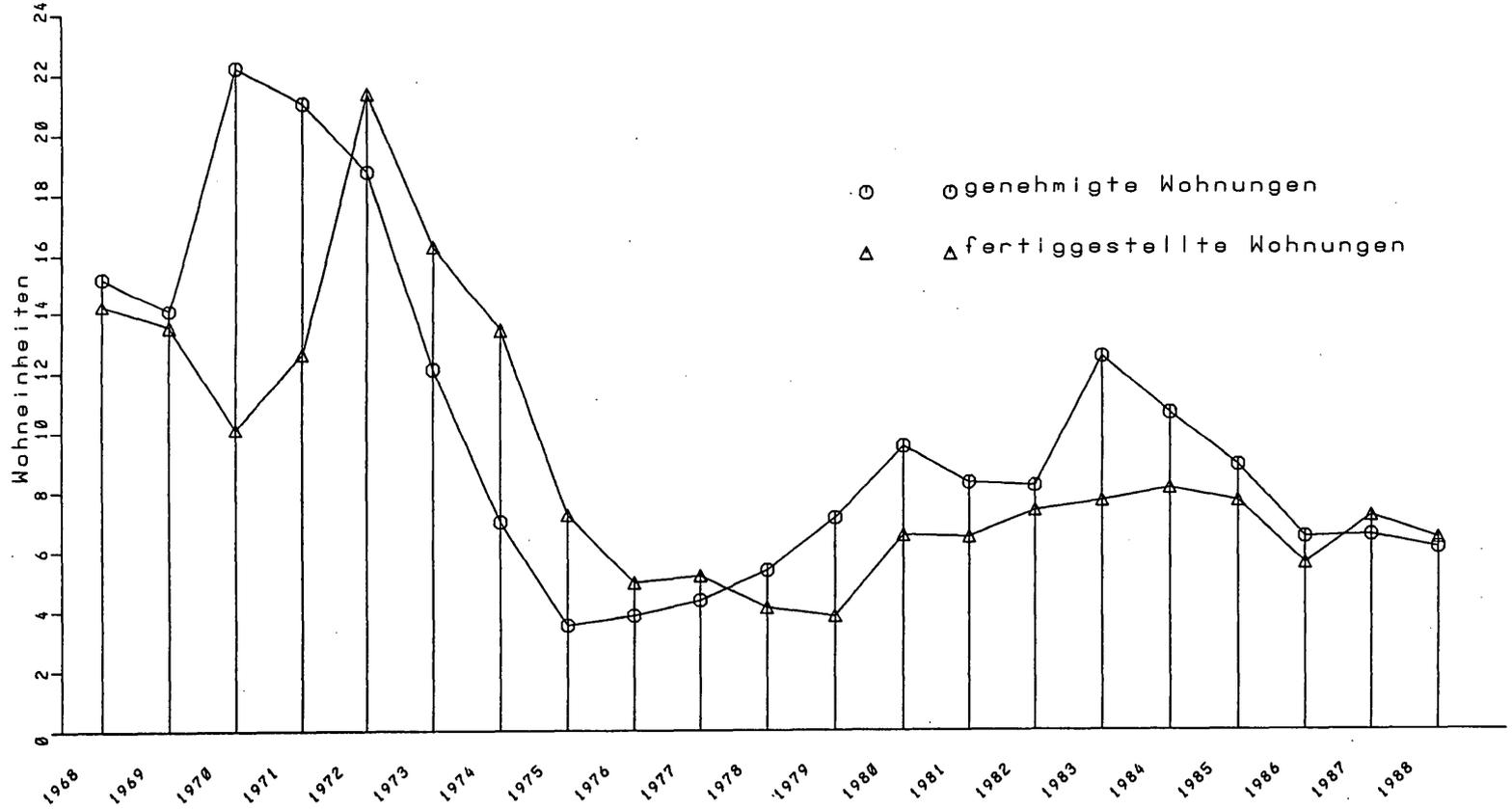
Tabelle 1

Jahr	Wohnungen in Wohngeb. insgesamt ¹⁾	davon in			in %		
		Einfam.- Geb.	Zweifam.- Geb.	Mehrfam.- Geb.	Einfam.- Geb.	Zweifam.- Geb.	Mehrfam.- Geb.
1968	14 237	730	422	13 085	5,0	3,0	92,0
1969	13 544	717	350	12 477	5,3	2,6	92,1
1970	10 109	721	390	8 998	7,1	3,9	89,0
1971	12 613	748	322	11 543	5,9	2,6	91,5
1972	21 367	882	386	20 099	4,1	1,8	94,1
1973	16 272	926	314	15 032	5,7	1,9	92,4
1974	13 412	549	236	12 627	4,1	1,8	94,1
1975	7 216	497	180	6 539	6,9	2,5	90,6
1976	4 944	576	202	4 166	11,7	4,1	84,2
1977	5 165	947	218	4 000	18,3	4,2	77,5
1978	4 111	1 162	244	2 705	28,3	5,9	65,8
1979	3 820	1 256	288	2 276	32,9	7,5	59,6
1980	6 540	1 417	394	4 729	21,7	6,0	72,3
1981	6 488	1 154	414	4 920	17,8	6,4	75,8
1982	7 353	947	460	5 946	12,9	6,3	80,8
1983	7 686	849	432	6 405	11,1	5,6	83,3
1984	8 105	786	258	7 061	9,7	3,2	87,1
1985	7 690	932	356	6 402	12,1	4,6	83,3
1986	5 579	720	306	4 553	12,9	5,5	81,6
1987	7 170	868	348	5 954	12,1	4,9	83,0
²⁾ 1988	6 442	882	330	5 230	13,7	5,1	81,2
insges.	189 863	18 266	6 850	164 747	9,6	3,6	86,8

¹⁾ Nur Neubau. – ²⁾ Januar mit November 1988.

Die genehmigten und fertiggestellten Wohnungen in München seit 1968

In Tausend



Die genehmigten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden seit 1968

Tabelle 2

Jahr	Genehmigte Wohnungen insgesamt ¹⁾	davon in	
		Wohngebäuden	Nichtwohngebäuden
1968	15 242	14 627	615
1969	14 062	13 568	494
1970	22 241	21 842	399
1971	21 056	20 843	213
1972	18 761	18 240	521
1973	12 114	11 403	711
1974	6 992	6 895	97
1975	3 529	3 381	148
1976	3 841	3 707	134
1977	4 355	4 213	142
1978	5 366	5 200	166
1979	7 107	7 030	77
1980	9 492	9 258	234
1981	8 298	8 139	159
1982	8 196	8 004	192
1983	12 508	12 302	206
1984	10 615	10 586	29
1985	8 885	8 729	156
1986	6 484	6 426	58
1987	6 548	6 456	92
1988	²⁾ 6 101	.	.

¹⁾ Einschl. Baumaßnahmen in bestehenden Gebäuden. – ²⁾ Vorläufiges Ergebnis.

kungen auf, wobei auffällt, daß mit dem Abflauen des von der Olympiade ausgelösten Booms in den Jahren 1975–1976 besonders niedrige Genehmigungszahlen registriert werden mußten. Die Ergebnisse der Genehmigungsstatistik in den letzten 3 Jahren, sie liegen jeweils zwischen 6 100 und rund 6 500, lassen auch für die nächsten Jahre ein Bauvolumen von jährlich etwa 6 000 Wohneinheiten erwarten.

Unter den eingangs geschilderten Verhältnissen ist damit auch in Zukunft ein ausgeglichener Wohnungsmarkt in München nicht zu erwarten.

Dipl.-Kfm. Otto Ruchty