Das Wohnungsangebot in den Münchener Stadtbezirken

Ein Vergleich der Wohnungszählungsergebnisse von 1968 und 1987 (I und II)

I.

1. Die statistische Erfassung des Wohnungsangebots
1.1 Die Datenlage beim Münchener Wohnungsbestand
1.2 Untersuchungsmöglichkeiten und -gang
2. Zahl, Bau- und Gebietsstruktur der Wohnungen
2.1 Bestände und Zuwächse in fast 20 Jahren
2.2 Die Wirkungen auf die räumliche Verteilung des Wohnungsbestandes
2.3 Das Wohnungs-/Wohngebäude-Verhältnis
2.4 Der Ein- und Zweifamilienhausanteil in Stadtbezirken und Zonen
2.5 Die Wohnungsdichte im Raum- und Zeitvergleich
2.6 Der Zusammenhang mit der Bevölkerungsverteilung in der Stadt

II.

3. Die Wohnungen nach dem Alter der Wohngebäude
3.1 Die Alterszusammensetzung aller Münchener Wohnungen 1968 und 1987
3.2 Die Altersverteilung nach Stadtbezirken
3.3 Der Zusammenhang mit der Bevölkerungsverteilung
3.4 Der Zusammenhang mit der Erwerbsstruktur
4. Räumliche Verteilung und zeitliche Entwicklung der Wohnraumzahlen
4.1 Bestände und Zuwächse in fast 20 Jahren
4.2 Die Wirkungen auf die räumliche Verteilung in der Stadt
4.3 Das Wohnraum-/Wohnungs-Verhältnis
4.4 Das Wohnraum-/Wohngebäude-Verhältnis
4.5 Der Zusammenhang mit der Haushaltsverteilung in der Stadt
4.6 Der Zusammenhang mit der Erwerbsstruktur in der Stadt
5. Die Wohnfläche in München 1987
5.1 Der Gesamtvergleich nach fast 20 Jahren
5.2 Wohnfläche und Wohnungszahl im Stadtbezirksvergleich
5.3 Wohnfläche in Eigentümer- und Mieterwohnungen
6. Zusammenfassung und Ausblick

1. Die statistische Erfassung des Wohnungsangebots

1.1 Die Datenlage beim Münchener Wohnungsbestand

Zustand und Entwicklung des Münchener Wohnungsmarkts werden schon seit längerem öffentlich diskutiert, mal mehr, mal weniger, je nach dem Ausmaß der Unzufriedenheit in verschiedenen Kreisen. Daneben wird von der Stadtverwaltung in gewissen Abständen über den Wohnungsmarkt berichtet, im besonderen über die Nachfrage nach Mietwohnungen. Zuerst veröffentlichte das Wohnungsamt einen Bericht über die Wohnungssituation in München[1]) (1980), dann das Planungsreferat[2]) (1985) und ein neuer ist vom Stadtrat in Auftrag gegeben. Ebenso veröffentlicht das Statistische Amt in fast schon regelmäßigen Abständen Artikel über den Wohnungsbau, also den Zugang zum Wohnungsangebot, die Bauwirtschaft und die Wohngeldzahlungen; gelegentlich werden, wie auch immer bezeichnet, Wohnungsdichte und -not, Wohnsituation und -lage abgehandelt[3]).

Die genannten Einzeluntersuchungen betreffen meist Änderungsgrößen auf dem Wohnungsmarkt; sie sind daher, von Erhebungsnotwendigkeiten her, relativ leicht durchzuführen und in bezug auf deren Erfüllung praktisch Routinesache; desgleichen gilt dies für den teils monatlichen, teils jährlichen Bericht von Zahlen über Wohnungsbau, Wohnungsbestand, -alter und -raumzahl in den Monatsheften und im Jahrbuch. Ein systematisches und umfassenderes Erfassen des gesamten Münchener Wohnungsangebots nach Quantität und Qualität ist dagegen nur mit erheblichem Ermittlungsaufwand möglich; praktisch ist dies nur in den oft im Rahmen von Volkszählungen stattfindenden Wohnungszählungen geschehen[4]). In der Bundesrepublik Deutschland fanden allgemeine Wohnungszählungen in Verbindung mit Volkszählungen statt am 6. 6. 1961 und am 25. 5. 1987, ohne diese am 25. 9. 1956 und am 25. 10. 1968; das Statistische Amt der bayerischen Landeshauptstadt hat in mehreren Artikeln über die Ergebnisse der Zählungen von 1961 und 1968 berichtet und dasselbe soll nun für die letzte Zählung geschehen.

Allein mit solchen jahrelang vorzubereitenden und teuren Großzählungen kann eine Fülle von Informationen für die interessierte Öffentlichkeit gebündelt erhoben werden; sonst wäre sie nur mit kaum zu finanzierendem Aufwand, wenn überhaupt, zu beschaffen[4]). Wie sich auch bei dieser Gelegenheit zeigte, ist das Ergebnis der üblichen Fortschreibung von jahrzehntealten Totalerhebungen im Wohnungswesen wie bei der Einwohnerschaft nicht ganz zuverlässig, weil trotz aller Bemühungen doch manche Änderungen im Bestand nicht erfaßt werden, z. B. geänderte Wohnungsaufteilungen. Um so notwendiger sind, falls der Realität auf einem vieldiskutierten Feld des Wirtschaftslebens und der Wirtschaftspolitik nähergekommen werden soll, Bestandserhebungen auf den vielfältigen Teilgebieten, wenn möglich in kürzeren Abständen als fast zwanzig Jahren. Hier soll im folgenden das Wohnungsangebot näher untersucht werden, weil eine erneute Betrachtung der Wohnungsnachfrage z. Z. im Planungsreferat im Ablauf ist und diese in der Zählung auch nicht erfaßt wurde. In wirtschaftlicher Betrachtungsweise ist auch das Befassen mit der Angebotsseite des Wohnungsmarkts geboten, weil das Angebot auf einem Markt gerade bei einer Übernachfrage zu bestimmten Preisen die sein Ergebnis in Menge und Preis determinierende Seite ist und weiter, weil der Bestand kurzfristig auch nur wenig variabel ist (Baurechtsausweisungs-, Bauantrags-, -genehmigungs- und -fertigstellungsfristen), d. h. marktlich und politisch kaum beeinflußbar ist, selbst wenn ein Änderungswille vorhanden ist.

Weder ist die ganze Fülle der durch die Gebäude- und Wohnungszählung 1987 gewonnenen Angaben in nur einem Artikel auszudrucken noch erst recht auszuwerten. So könnten die verschiedenen im Fragebogen erfaßten Zahlen nicht nur stadtbezirksweise wiedergegeben werden, wie dies in Heft 4/1989 der „Münchener Statistik" geschehen ist, sondern auch in kleinräumigerer Gliederung. Die größere räumliche

[1]) Landeshauptstadt München, Amt für Wohnungswesen: Bericht zur Wohnungssituation in München, 1977–1989 mit Ergänzungen für das Jahr 1980, München 1981.

[2]) Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung: Bericht zur Wohnungssituation in München 1980–1983, München 1985.

[3]) Die Vielzahl der Artikel in „Münchener Statistik" wird in den fortlaufenden Übersichten am Schluß der jeweiligen Statistischen Jahrbücher aufgeführt.

[4]) Als ein mehrfach aufschlußreiches Beispiel seien Angaben über die Zahl der Quadratmeter Wohnfläche in einer Stadt genannt. Eine gesonderte, nichtanonyme Erhebung wurde in München 1987/88 erörtert, zwecks eines sofortigen Anlastens von Infrastrukturinvestitionen über Beiträge an Haushalte und Betriebe, nicht eines zeitlich gestreckten über Gebühren. In einem Gutachten des Kommunalen Prüfungsverbands wurde der Ermittlungsaufwand für diese sowohl allgemein stadtstatistisch wie besonders finanzpolitisch dringend benötigte Information auf etwa 50 Mio. DM geschätzt, bei einem Erfassen durch besonderes Personal. Damit verglichen beliefen sich die gesamten Kosten der weit umfassenderen Volkszählung 1987, mit einer anonymen und unüberprüften Zahlenangabe durch die Einwohner, in München auf 27 Mio. DM. Für die Zwecke einer Beitragserhebung sind die auf solche Weise gewonnenen Quadratmeterzahlen nicht zu verwenden, selbst wenn dies zulässig wäre, wohl aber z. B. für Statistiken der Wohnfläche.

Tiefe kann sich auf die Stadtbezirksteile erstrecken, wie in Heft 8/1990 für einen Teil der erhobenen Angaben, auf die einzelnen Stadtviertel, noch weiter gegliedert, oder sogar auf die diversen Blöcke der Bebauung. Eine solch detaillierte räumliche Wiedergabe muß aber die derzeitigen Kapazitäten weit überfordern und ebenso gilt dies für einen eventuellen Bericht in der ganzen sachlichen Breite des Fragebogens. Infolgedessen liegen Antworten auf viele Fragen vor, die nicht in das sog. „Gemeindeblatt" zum Veröffentlichen der Zählerergebnisse aufgenommen wurden, um eine einheitliche Wiedergabe von gewisser Breite zu gewährleisten und damit auch einen überörtlichen Vergleich für die interessierte Öffentlichkeit zu ermöglichen. Beispielsweise wurden nicht nur Angaben über die Erwerbsstruktur von Mieterhaushalten erhoben, sondern ebenso über die der Eigentümerhaushalte, d. h. derjenigen, die Eigentümer ihrer Wohnungen sind; nach Gemeindeblatt wurden jedoch in Heft 4/1989 nur die Angaben über die Mieterhaushalte ausgedruckt, während in einer zukünftigen Veröffentlichung auch auf die Struktur der Eigentümerhaushalte eingegangen werden soll. Auf diese Weise ließe sich noch eine Fülle von Angaben über den Münchener Wohnungsmarkt veröffentlichen anhand der Volkszählungsergebnisse, aber aus Kapazitätsgründen muß eine Grenze gezogen werden.

1.2 Untersuchungsmöglichkeiten und -gang

In einem ersten Artikel[5]) wurde schon über die Zahl der Wohngebäude in München berichtet, meist für die gesamte Stadt, aber teils auch nach Bezirken detaillierter gegliedert und in Altersjahrgangsgruppen zusammengefaßt.

Nun sollen die Wohnungen näher untersucht werden, und zwar zuerst das zahlenmäßige Angebot, d. h. ihre Anzahl (Kap. 2), ihr Alter (Kap. 3), ihre Wohnräume sowie die Wohnfläche in ihnen. Schon für diese genannten quantitativen Aspekte des Wohnungsangebots sind hier zwei Artikel (I und II) notwendig, in diesem Heft und in einem der nächsten. Später können qualitative Gesichtspunkte des Wohnungsangebots betrachtet werden wie die Ausstattung der Wohnungen, ihr Alter, das Eigentum an ihnen oder ihre Förderung durch die öffentliche Hand. Im jetzigen Artikel wird zuerst die Gesamtzahl der Wohnungen in der Stadt untersucht und dann ihre Verteilung auf die verschiedenen Stadtbezirke[6]); es stellen sich dabei beträchtliche Änderungen in ihrer Anordnung im Zeitablauf heraus, die durch die Bautätigkeit in der Vergangenheit eingetreten sind. Die allgemeinen Grundzüge sind jedem Betrachter der Münchener Stadtentwicklung in den letzten 20 Jahren bekannt, jedoch können durch Anwenden der üblichen statistischen Meßverfahren und Maßzahlen auch auf dieses Gebiet genauere Ergebnisse über den Niveau- und Strukturwandel gewonnen werden, der in der Zwischenzeit in der Bebauung des Stadtgebietes mit Wohnungen eingetreten ist.

Wenn die Zahl der Wohnungen und die im Auswertungsartikel näher betrachtete Zahl der Wohngebäude miteinander verglichen werden, läßt der so ermittelte Bruch wieder Gemeinsamkeiten und Unterschiede zwischen Bezirken der Stadt erkennen anhand der Wohnungszahl in ihren Gebäuden. In einer solchen Kennziffer kommen zahlenmäßig sowohl Eigenschaften des Stadtteilbilds wie auch der Sozialstruktur in einem bestimmten Gebiet zum Ausdruck. Entsprechend dem Raumvergleich lassen sich im Zeitvergleich Entwicklungen in den Verhältnisbeträgen feststellen, die näher Aufschluß geben über den Wandel der Siedlungsstruktur in München. Im besonderen gilt dies für das Vordringen bestimmter Gebäudearten – verdichtete Geschoßwohnungen – in Stadtteilen gerade an der Peripherie und die dadurch ausgelöste Verschiebung der früher beobachteten Wohnungszonen[7]) in der Stadt. Eine althergebrachte Vorgehensweise zum Beschreiben der Wohngebäudestruktur in einer Stadt und ihren Teilen bildet das Berechnen des Ein- und Zweifamilienhausanteils in

[5]) Der Bestand an Wohngebäuden in München – Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 1987, in: Münchener Statistik, Heft 5/1990.

[6]) Als Beträge für die Gesamtstadt wie dann auch für jeden der 36 Stadtbezirke wurden diese wie andere Wohnungszählungsergebnisse schon in Heft 4/1989 der „Münchener Statistik" berichtet, damals aber gegliedert jeweils nach den insgesamt 22 Themen des Gemeindeblatts. Hier sollen umgekehrt verschiedene Teilgesichtspunkte des Wohnungsangebots jeweils einzeln betrachtet und die Ergebnisse in Raum und Zeit (im Verhältnis zur Wohnungszählung 1968) ausgewertet und verglichen werden. Die Originaldaten wurden also zuerst aufbereitet mit den verschiedenen Stadtbezirken als höherem Aggregationsniveau, was einer örtlich orientierten Sicht entspricht; jetzt dagegen wurden die Angaben zusammengefaßt mit den Stadtbezirken als niederem Aggregationsniveau und den Fragen nach Wohnungszahl, -größe, -ausstattung usw. als höherem, also nach einer sachlich orientierten Sicht. Unmittelbare Folge dieses Betrachtungswechsels ist die Notwendigkeit, wieder eine Vielzahl von Tabellen erstellen zu müssen, die die Einzelergebnisse in anderer Sicht enthalten, mittelbare Folge ist die Möglichkeit, dadurch zu neuen Resultaten zu kommen, gerade in bezug auf Gemeinsamkeiten und Unterschiede von Stadtteilen.

[7]) Die damals bestehenden Wohnungszonen in München wurden im zweiten der beiden Artikel geschildert, in denen vor 20 Jahren die Ergebnisse der Wohnungszählung 1968 wiedergegeben und ausgewertet wurden (Die Wohnungssituation in München – Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 1968, in: Münchener Statistik, Heft 1/1970; Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 1968. Teil 2, ebenda, Heft 6/1970). Zwar wird hier zum Vergleich auf viele Aspekte dieser zwei Artikel eingegangen, weil jedoch Grenzen bestehen, sei besonders der an langfristigen Vergleichen, auch mit noch früheren Wohnungszählungsergebnissen, interessierte Leser auf die Beiträge selbst verwiesen.

einem Gebiet. Dieser Maßstab wurde (auch) in München beim Nutzen der Wohnungszählung 1968 verwendet und ebenso jetzt im ersten Auswertungsartikel; wieweit er heute noch geeignet und zeitgemäß ist für eine Stadt mit der Bebauungsstruktur Münchens, wird im weiteren untersucht (Abschnitt 2.4).
Während im bisherigen Verlauf des zweiten Kapitels Wohnungsmaßstäbe verwendet wurden, die sich auf ein einzelnes Gebäude beziehen, wird in Abschnitt 2.5 die Bebauung eines gesamten Gebiets mit Wohnungen untersucht. Kennziffer ist dann die Wohnungsdichte, d. h. die Anzahl der Wohnungen je Hektar, in Analogie zur Einwohner- oder Bevölkerungsdichte. Auch mit diesem Maßstab können verschiedene Stadtteile untereinander verglichen werden, in bezug auf ihre Gebäudestruktur, und ebenso kann die Entwicklung eines bestimmten Gebiets im Zeitablauf verglichen werden. Daß sich mit dem Setzen neuer Wohnungsschwerpunkte in München auch die Bevölkerungsverteilung auf die Stadtbezirke geändert hat, ist schon fast eine Binsenweisheit; die Entwicklung soll in ihren für das gesamte Stadtbild wichtigen Ergebnissen aber nachvollzogen und erläutert werden, im letzten Abschnitt des zweiten Kapitels.
Neben der Anzahl der Wohnungen wurde bei den vergangenen Zählungen auch das Alter der Gebäude erfragt, in denen sie sich befinden; auf diesen Komplex wird in Kapitel 3 eingegangen, in dem ersten Folgeartikel. Die Gründe für das Erfassen dieses Wohnungscharakteristikums sind klar, weil das Alter Aufschluß über den Erneuerungsbedarf im Lauf der Zeit gibt und auch als Näherungsgröße für die Qualität dienen kann, denn Wohnungen in neueren Gebäuden sind meist besser ausgestattet als solche in älteren. Für die Verständnismöglichkeiten des Umwandlungsprozesses von Wohnungen gerade in München ist es wichtig, zu beachten, daß nicht nach dem Alter der Wohnungen gefragt wurde, sondern nach dem Alter der Gebäude, deren Bestandteil sie sind. Die Jahrgangsgruppe nach dem Wohnungsbau kann, muß aber nicht übereinstimmen mit der nach der Gebäudefertigstellung, weil durch Umbauten in einem Bauwerk eine bestimmte Wohnung jünger sein kann als das Gebäude selbst. Ein geänderter Bauzuschnitt kann auf dem Teilen früherer Großwohnungen beruhen wie auch auf dem Zusammenlegen von Kleinwohnungen, ebenso auf der völligen Umwidmung bestehender Gebäude, etwa dem Schließen eines Ladens. Solche Gebäudeumbauten lassen sich in vielen Fällen beobachten, wenn sie auch bei der Zählung nicht erfragt wurden, wohl aber bei der Jahresstatistik des Amtes. Die Angabe des Gebäude- und nicht des Wohnungsalters ist aber nicht unergiebig für die Wohnungsstatistik und -wirtschaft, weil auch neuere Wohnungen in älteren Gebäuden sich in ihrer Art und Erhaltungsdauer unterscheiden können von solchen in jüngeren. Entsprechend der Untersuchung der Wohnungsanzahl in München ist auch das Alter der Gebäude mit Wohnungen räumlich und zeitlich zu betrachten, d. h. die Altersentwicklung in der Gesamtstadt und die Streuung der Altersgruppen in verschiedenen Stadtbezirken; es werden sich jeweils charakteristische Gemeinsamkeiten und Unterschiede ergeben (Kap. 3).
Für die Menge des Wohnungsangebots sind die Zahl der Wohngebäude und die Zahl der Wohnungen nur Näherungsgrößen, genauer als Maßzahl ist aber die Zahl der Wohnräume, weil erfahrungsgemäß Wohnungen über verschieden viele Zimmer verfügen. In der öffentlichen Diskussion wird sich noch auf die Anzahl der Wohnungen konzentriert, ohne dabei die starke Änderung in der Zahl der Wohnräume je Wohnung zu beachten, die im Lauf der letzten Jahrzehnte gerade in München stattgefunden hat. Hier werden in Kapitel 4 die Wohnräume in ihrer absoluten Anzahl und im Verhältnis zur Wohnungszahl für die gesamte Stadt und für einzelne Stadtbezirke in Raum und Zeit untereinander verglichen. Örtlich wichtig sind diese Kennziffern der Wohnungsstruktur, weil sie sich gerade in München in den vergangenen zwei Jahrzehnten beträchtlich geändert haben, sei es durch andere Wohnraumaufteilung in Neubauten oder durch Zusammenlegen oder Aufteilen von Wohnungen in Altbauten. Der genaueste Indikator für die Menge ist aber die Wohnfläche, sowohl in ihrer absoluten Anzahl für die Gesamtheit als auch im Verhältnis zur Wohnungszahl für den Einzelfall. Diese Maßzahlen werden für die Stadt insgesamt und für deren Bezirke anhand der jüngsten Wohnungszählungsergebnisse wiedergegeben (Kap. 5). Leider liegen die Wohnflächenresultate der Wohnungszählung von 1968 nicht in stadtbezirksweise aufbereiteter Gruppierung vor, was genauere Aussagen über das so gemessene Wohnungsangebot in verschiedenen Gebieten ausschließt; nur dann könnte man insoweit in der Auswertung stärker über die Entwicklungen hinausgehen, welche sich durch allgemeinen Augenschein beobachten lassen. Immerhin können aber auch durch den Querschnittsvergleich zu einem Zeitpunkt in der Stadt Gemeinsamkeiten und Unterschiede in der kleinräumigen Wohnungsflächenverteilung über München hin erkannt werden.
Die absolute Zahl der Wohnfläche insgesamt und ihre Höhe in den verschiedenen Stadtteilen sagt noch

nichts über die Wohnungsgröße aus, in Quadratmeter gemessen, und ebenso nichts über die Pro-Kopf-Ausstattung mit Wohnraum. Beide für das Leben der Bewohner wichtigen Größen müssen deshalb auch ermittelt und innerörtlich verglichen werden, wobei sich Unterschiede zwischen bestimmten Stadtbezirken und Zonen herausstellen.

Wieweit Zusammenhänge zwischen Änderungen der Wohnungszahl und der Wohnungsgröße in einem einzelnen kleineren und homogeneren Gebiet bestehen, gemessen zu bestimmten Zeitpunkten, läßt sich aus den vorliegenden Zahlen leider nicht erkennen, weil sie für diese Frage viel zu hoch aggregiert sind. Dieses bisherige Fehlen von erreichbaren Ergebnissen ist um so bedauerlicher – aber korrigierbar – weil die rege öffentliche Diskussion über die Umwandlung von Wohnraum – hier das Aufteilen von alten Gebäuden – anhand von Einzelfällen in manchen Stadtteilen stattfindet; ihr Repräsentivitätsgrad für die ganze Stadt oder auch nur für Bezirke oder Zonen in ihr muß so ungeklärt bleiben. Desgleichen läßt sich auch nicht anhand der Zählungsangaben zur Wohnraumfläche etwas ermitteln über eine ebenfalls öffentlich oft diskutierte andere Umwandlungsart, nämlich die inoffizielle Nutzung von Wohnungen als Arbeitsstätten für Geschäftszwecke. Von der für Innenstadtgebiete stark vermuteten Entwicklung[8]) läßt sich anhand der Fragebogenergebnisse nichts erkennen, weil es ein Überprüfen der Antworten zur Nutzungsart nicht gab. Eine Kontrolle, wie auch der Antworten auf andere Fragen, wurde bewußt nicht ermöglicht während der Volkszählungsvorbereitungen. Solche Begrenzungen der Aussagekraft von Zahlen sind zwar im Sinne einer Information der Bürger über die Realität bedauerlich, aber aus anderen Ursachen gegeben; die verschiedenen Angaben hier nach den Antworten der Befragten sollten deshalb keinesfalls überinterpretiert werden.

Ähnlich bedauerlich vom Informationsbedarf her für andere öffentliche Diskussionen sowie eventuelle Beschlüsse und Änderungen ist zumindest bei den älteren Zählungen zu knappes Befassen mit Energiefragen. Zwar wurde bei der Wohnungszählung 1987 für alle bewohnten Wohneinheiten der Energieträger ihrer Heizung ermittelt – getrennt nach Gas, Öl, Strom, Kohle und mehrfachen Trägern; diese Information ist aber bei der Gebäudezählung 1968 nur für Einzel- und Mehrraumofenheizungen erhoben worden und nicht etwa auch für die damals in München schon fast gleich wichtigen Sammelheizungen.

Auch bei Ofenheizungen waren damals alle Arten von Energieträgern in nur zwei Gruppen zusammengefaßt worden, nämlich Öl, Gas, Strom einerseits, als sozusagen modernen Energiearten und Holz, Kohle, Torf andererseits, als althergebrachten. Es ist deswegen anhand von Wohnungszählungsergebnissen nicht möglich, die Entwicklungen zu erfassen, die der Einsatz von verschiedenen Energieträgern im Zeitablauf genommen hat, und damit auch keinen Vergleich zu erstellen über den Verlauf der Umwelt- und Energieeffekte, in denen sich die verschiedenen Verbrauchsarten unterscheiden. Ebenfalls ungünstig sind die Vergleichsmöglichkeiten im Zeitablauf bei den Antworten nach den Heizungsarten (Ofen-, Etagen-, Zentral-, Fern- oder Blockheizung), weil auch bei ihnen für die vorletzte Wohnungszählung nur sehr stark zusammengefaßte Antwortmöglichkeiten und deswegen auch Angaben vorliegen. Solche Einschränkungen der Fragestellungen und damit der Antworten – darum auch der Information über die Realität – sind in der Statistik wie auf anderen Gebieten menschlichen Handelns rückwirkend kaum mehr zu korrigieren; sie wären nur durch bessere Voraussicht zukünftigen Informations- und Handlungsbedarfs zu vermeiden. Immerhin lassen sich auch so noch im Raum- und im Zeitvergleich Ergebnisse über Zustände und Entwicklungen ermitteln.

Gut ist die Datenlage, zumindest global, bei der Frage nach den Eigentümern der Wohnungen, d. h. hier danach, ob eine Wohnung von ihrem Eigentümer oder von Mietern bewohnt wird. Hier liegen sowohl für die Wohnungszählung 1968 wie für die von 1987 Angaben vor, und zwar auch für jeden Stadtbezirk, so daß sich ein Raum- und Zeitvergleich der Besitzerstruktur anbietet und durchführbar ist. Im Datenausdruck nach dem „Gemeindeblatt" (Heft 4/1989) sind nur Angaben über die Erwerbsstruktur der Mieterhaushalte wiedergegeben, nicht aber über die eventuell abweichende der Eigentümerhaushalte. Zusammengefaßt jedenfalls lassen sich aber auch aus den vorhandenen Zahlen Ergebnisse über soziale Unterschiede im Raumvergleich innerhalb Münchens und soziale Wandlungen im Zeitvergleich erhalten auf einem Gebiet, das gerade in München öffentlich stark diskutiert wird.

In diesem Zusammenhang liegt es auch nahe, wegen der Bedeutung für Anbieter- und Nachfrageverhalten, Anzahl und Verteilung der öffentlich geförderten

[8]) Daß es sich bei der Umwandlung von Wohn- in Geschäftsräume nicht etwa um eine neuere Entwicklung handelt, geht aus dem an zweiter Stelle in der vorigen Fußnote genannten Artikel hervor, in dem die damaligen Abweichungen von, gegenüber den Ergebnissen von 1961, fortgeschriebener Wohnungszahl und ihrer in der damaligen Zählung ermittelten Höhe z. T. durch solche Umwandlungen erklärt werden.

Wohnungen in der Stadt zu untersuchen[9]). Auf diese Fragenkreise wird ausführlich in dem dritten Artikel der Folge zur Wohnungszählung eingegangen. In den bisher skizzierten Kapiteln wurden fast nur Mengenangaben des Münchener Wohnungsbestands behandelt, Quantitäten und Eigenschaften, Qualitäten waren allenfalls am Rande mitzuerschließen oder zu vermuten, etwa bei den Angaben über das Alter von Wohnungen. Nach ihrer sanitären Ausstattung wurde wie schon bei früheren Zählungen auch diesmal gefragt, nämlich danach, ob sie mit Bad/Dusche und WC ausgestattet seien. Wieweit diese Frage heute noch trennscharf ist in Bezug auf die Qualität einer Wohnung, wird im entsprechenden Kapitel besprochen, und welche Änderungen sich hier im Zeitablauf ergeben haben. Schließlich werden, nach der Übersicht über viele Einzelaspekte des Wohnungsangebots in München, im letzten Kapitel die Ergebnisse zusammengefaßt, offene Fragen des Wohnungsbestands in München angesprochen und Ausblicke auf weitere mögliche Untersuchungen auf diesem gerade in München wirtschaftlich wie politisch wichtigen Teilmarkt des sozialen Geschehens gegeben.

2. Zahl, Bau- und Gebietsstruktur der Wohnungen

Im ersten Auswertungsartikel des Statistischen Amts wurden Zahl und Alter der Münchener Wohngebäude betrachtet, in der Gesamtzahl für die Stadt und einzeln für die verschiedenen Stadtbezirke. Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden muß bekanntermaßen nicht gleich hoch sein für alle Bauten, und dies gilt gerade in Großstädten mit ihrer differenzierten Bauhöhe, weiter kann sich das Verhältnis beider Zahlen auch nach Baujahr und Stadtgebiet unterscheiden; es muß daher die Untersuchung der Wohnungszahl insgesamt und ihrer Zusammensetzung an diesen Einführungsartikel anschließen.

2.1 Bestände und Zuwächse in fast 20 Jahren

Der Wohnungsbestand[10]) in München entwickelte sich im Zeitraum zwischen den beiden Gebäude- und Wohnungszählungen kräftig nach oben; er nahm vom Stichtag 1968 zu dem von 1987 um nicht weniger als 183 710 Wohnungen absolut zu, von 442 978 auf 626 688, oder relativ um 41,5 Prozent.

Die jährliche Zuwachsrate des Wohnungsbestandes betrug nicht weniger als 1,87%; diese Zahl mag allein für sich betrachtet als nicht viel erscheinen im Vergleich mit früher beobachteten realen Wachstumsraten in den fünfziger und sechziger Jahren, der bundesdeutschen Wirtschaft allgemein oder in München im besonderen. Sie stimmt schon eher mit der niedrigeren Rate der siebziger und der frühen achtziger Jahre überein, liegt aber doch weit höher als in anderen bundesdeutschen Großstädten, als im Bundesdurchschnitt und erst recht als die Änderung der Bevölkerung in München.

Im Bundesgebiet – in den Grenzen bis zum 2. 10. 1990 – belief sich zum Stichtag der Wohnungszählung 1968 die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 19,1152 Millionen[11]), zum Stichtag 1987 auf 25 775 574 im Vergleich[12]). Die Wachstumsrate des Wohnungsbestands betrug also im Bundesdurchschnitt 34,84% im Gesamtzeitraum oder „nur" 1,62% jährlich. In München nahm also die Wohnungszahl schneller zu als im gesamten Bundesgebiet, und dies trotz der schon vor Jahren dichten Bebauung und der „Flucht" der Bevölkerung in die Region. Dieser Vergleich liefert einen Rahmen für die Diskussion von örtlich beschränkten Absolut- und Relativangaben.

Die Wohnbevölkerung[13]) Münchens nahm in diesem Zeitraum sogar ab, von 1 230 561 Ende 1968 auf 1 203 128 zum Zeitpunkt der Wohnungszählung 1987, also um 27 433 Personen; relativ ging die Zahl in diesen gut 18 Jahren um 2,23% insgesamt zurück oder um 0,13% im Jahr. Im Vergleich mit der Wohnungs-

[9]) Wie sich aus den Ergebnissen der Wahlanalysen (auch) in München ersehen läßt, hängen schließlich Besitzerstruktur und öffentliche Förderung von Wohnungen nicht nur mit wirtschaftlichen Größen zusammen, sondern auch mit dem Wahlverhalten ihrer Bewohner. Auf diese Beziehungen wurde schon in den Artikeln zur letzten Europa- und Kommunalwahl eingegangen (Die Europawahl am 18. Juni 1989 in München, in: Münchener Statistik, Heft 6/1989; Die Münchener Kommunalwahl vom 18. März 1990, ebenda, Heft 3/1990) und könnte mit den nun vorliegenden Wohnungszahlen bei den kommenden Wahlen genauer eingegangen werden, desgleichen auch noch auf die Resultate der letzten Wahlen.

[10]) Unter Wohnungsbestand wird hier, im gesamten Artikel, die Zahl der Wohnungen i. S. von Frage 10 des Gemeindeblatts zur Gebäude- und Wohnungszählung 1987 verstanden, d. h. die Gesamtzahl an Wohnungen, ohne sonstige Wohneinheiten, verringert um die Summe der Freizeitwohnungen und der Wohnungen in Gebäuden mit vollständiger Wohnheimnutzung. Gegenübergestellt wird dieser Zahl von 1987 die Zahl des Wohnungsbestands überhaupt von 1968, nach Tab. 2 des in Fußnote 6 genannten ersten Artikels, d. h. ohne Wohngelegenheiten, ohne Wochenendwohnungen und ohne Unterkünfte in Wohnheimen.

[11]) Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1970, Stuttgart und Mainz 1970, S. 239

[12]) Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1990, Stuttgart 1990, S. 221.

[13]) Bei der Wohnungszählung 1968 war keine Wohnbevölkerung i. S. der letzten Zählung zu erheben, so daß als Vergleichszahl hier die Wohnbevölkerung Ende 1968 verwendet wird; ihr wird für 1987 die Wohnbevölkerung zum Stichtag gegenübergestellt (Ergebnisse der Volkszählung 1987, in: Münchener Statistik, Heft 1/1989).

zahl[14]) ergibt sich ein gewisser Eindruck von dem insgesamt deutlich gestiegenen Pro-Kopf-Wohnungsbestand in der Stadt[15]), der in den letzten zwanzig Jahren erreicht wurde, selbst trotz Abriß oder (offizieller) Umwandlung von Wohnungen.

Das Bundesgebiet insgesamt wies Ende 1968 eine Wohnbevölkerung von 60,463 Millionen auf[16]) und zum Stichtag der Volkszählung 1987 eine Bevölkerung[17]) von 61,022 Millionen[18]); der Unterschied zwischen beiden Zahlen belief sich damit auf etwa 559 000 Personen, eine Mehrung um 0,92% insgesamt oder um 0,05% im Jahr. Ein Gegenüberstellen der Bevölkerungs- und Wohnungsentwicklung in München und im gesamten Bundesgebiet ergibt einen interessanten Aufschluß über die Wohnungsversorgung in beiden Gebieten: Während in der gesamten Bundesrepublik die Personenzahl wohl etwas anstieg im Untersuchungszeitraum[19]), im Vergleich zu dem mit einheitlicher Definition erfaßten Rückgang in München, nahm die Wohnungszahl in München stärker zu als im Bundesdurchschnitt. Logisch folgt, daß die Wohnungsversorgung der Bevölkerung in München erheblich stärker verbessert wurde während dieses Zeitraums, als insgesamt in der Bundesrepublik. Wie auf anderen Gebieten wird auch hier eine Einzelangabe – der Wohnungszahl oder ihrer Entwicklung – erst durch einen Vergleich genauer beurteilbar, in diesem Fall die Wohnungslage in München im Vergleich zur Situation im gesamten (alten) Bundesgebiet.

Aufschlußreich für die Beurteilung des Pro-Kopf-Wohnungsbestands (der Wohnungsversorgung) in Städten verschiedenen Typs wäre ein Vergleich mit Großstädten, in denen in der Vergangenheit zwar nur (sehr) wenig Neubauten errichtet wurden, in denen aber die Bevölkerung stärker abnahm. Es fragt sich so, ob sich die Wohnungsversorgung der Menschen in den Städten mehr gebessert hat, in denen durch Einwohnerrückgang bestehende Wohnungen frei wurden bei geringerer Neubautätigkeit, oder in denen, wo bei ungefähr gleichgebliebener Bevölkerungszahl (sehr) viel gebaut wurde. Ebenso aufschlußreich wäre ein Vergleich der Wohnungs- und Einwohnerentwicklung in Kernstädten mit der in ihrem Umland, in dem sich in den letzten Jahrzehnten meist das Bevölkerungs- und das Wohnungswachstum abspielte; auch dieser Vergleich kann aber höchstens später erfolgen und im folgenden sei sich weiter ausschließlich mit den Münchener Zahlen beschäftigt.

Während die Anzahl der Wohngebäude in München zwischen beiden Wohnungszählungen um 25,7% wuchs, von 90 911 auf 114 285, nahmen die Wohnungen um nicht weniger als 41,5% zu, was ein deutlich größerer Anstieg ist. Aus dem Vergleich beider Zuwachsraten läßt sich schließen, daß in den fast zwei Jahrzehnten vermehrt Gebäude mit hoher Wohnungszahl errichtet wurden; die Durchschnittszahl der Wohnungen je Wohngebäude stieg infolgedessen von 4,87 im Jahre 1968 auf 5,48 im Jahre 1987. Diese Änderung mag auf den ersten Blick als nicht groß erscheinen, bei einem derart langlebigen Gut wie Wohnungen ist sie aber doch beachtlich. Auf die starken Unterschiede in dieser Kennziffer zwischen einzelnen Stadtbezirken wird in Abschnitt 2.3, bei der näheren Untersuchung der Gebäudestruktur, eingegangen; jetzt werden nach den Beständen erst die Zuwächse betrachtet.

Der Wohnungzuwachs zwischen beiden Zählungen verteilte sich nicht gleichmäßig über die Stadt, sondern unterschied sich im einzelnen sehr stark nach Stadtbezirken. Diese allgemeine Entwicklung war schon nach bloßem Augenschein in München erkennbar, und im Rahmen privater und städtischer Werbetätigkeit wurde besonders auf markante Änderungen auch oft hingewiesen. Sie ging auch schon als Fortschreibungsergebnis aus den entsprechenden Tabellen in den jeweiligen Statistischen Jahrbüchern der Landeshauptstadt München hervor, im Rahmen einer Totalerhebung und erst recht bei ihrem Vergleich über

---

[14]) Beim Vergleich verschiedener nach abweichenden Begriffen ermittelter Bevölkerungszahlen, zu einem bestimmten Zeitpunkt und zwischen mehreren Zeitpunkten, ist zu beobachten, daß die Einwohnerzahl oder auch die wohnberechtigte Bevölkerung (auch 1968) höher ist als die Summe der Personen in Wohnparteien (1 121 322), weil Menschen auch in Wohnheimen, Anstalten, Unterkünften u. ä. leben. Es wäre auch Sache eines eigenen Artikels, zur Wohnungsversorgung der Bevölkerung insgesamt, die Zahl dieser Quartiere und der in ihnen Lebenden ebenfalls näher zu untersuchen, damals und jetzt, und so die Wohnungen i. w. S. insgesamt (in Haupt- und Nebenwohnungen) und in Teilen mit der Bevölkerung insgesamt und in Teilen zu vergleichen, etwa auch nach Haushalts- und Wohnungsgröße; aus Zeitgründen muß dies hier unterbleiben. Die wohnberechtigte Bevölkerung wurde 1968 nicht ermittelt, obwohl sie vielleicht ein besserer Maßstab für den Wohnungsbedarf insgesamt wäre als die Wohnbevölkerung.

[15]) Wegen der verschiedenen Bevölkerungs- und Wohnungsbegriffe sei der ihrer unkundige Leser davor gewarnt, etwa die obengenannte Bevölkerungszahl einfach durch die Wohnungszahl zu teilen, um zu einem Durchschnittsmaß für die Wohnungsversorgung zu kommen, zu einem bestimmten Zeitpunkt in einem Raum oder im Raum- oder Zeitvergleich. Bei der Wohnungszählung 1987 wurde nur die Quadratmeterfläche je Person in einer bewohnten Wohnung i. S. des Fragebogens ermittelt.

[16]) Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1970, a.a.O., Seite 35.

[17]) Das Statistische Bundesamt weist ausdrücklich auf den Wechsel der Definition von „Wohnbevölkerung" zu „Bevölkerung" hin (Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1990, a.a.O., S. 41), der besonders wegen der Personen mit Nebenwohnungen zu Unterschieden in den Zählungsergebnissen nach beiden Definitionen führt. Weil sich bei Nebenwohnungen innerhalb des Bundesgebiets die Abweichungen insgesamt zu Null saldieren müssen, kann der definitionsbedingte Unterschied zwischen beiden Zahlen nicht beträchtlich sein.

[18]) Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1990, a.a.O., Seite 43.

[19]) Wegen der erwähnten, nicht ganz übereinstimmenden Definitionen 1968 und 1987 läßt sich die Aussage quantitativ nicht mit voller Gewißheit machen, der Trend ist jedoch klar.

Wohnungen in den Münchener Stadtbezirken

– Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählungen 1968 und 1987 –

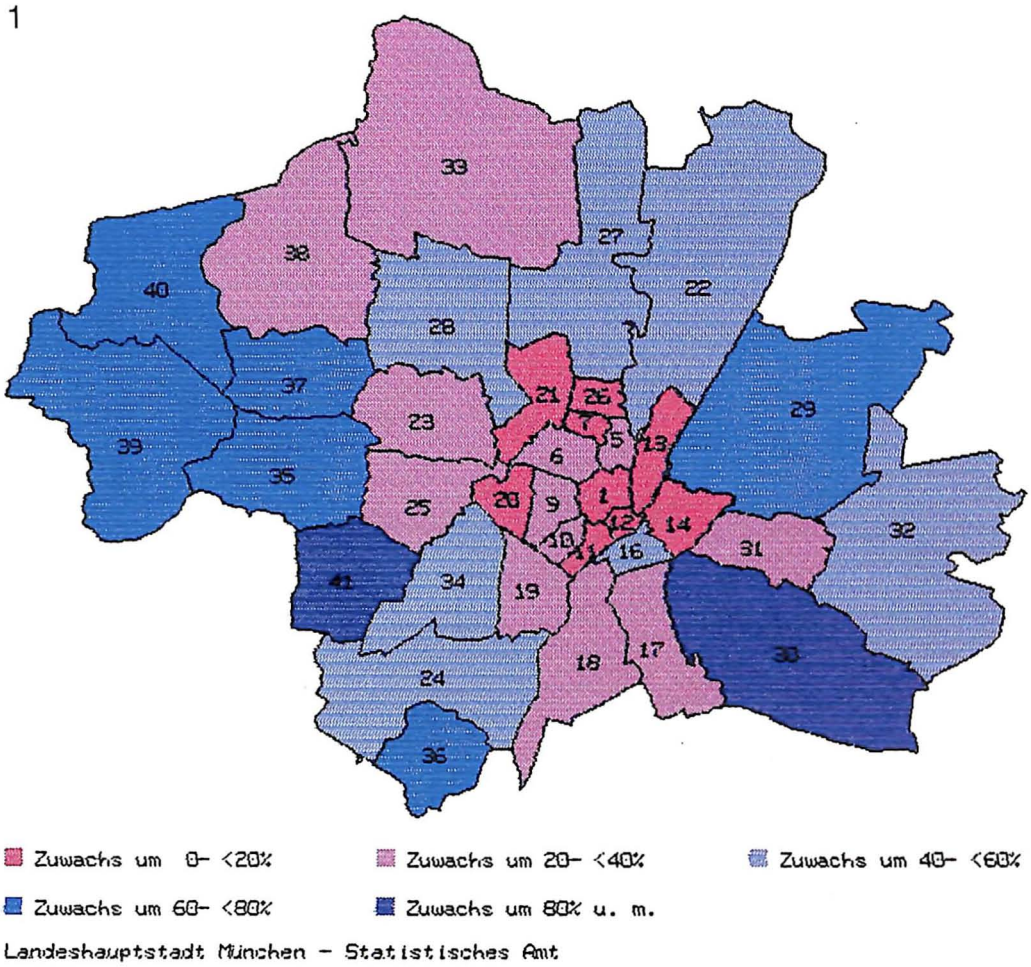
Tabelle 1

Stadtbezirk	Wohnungen*)		Wohnungszuwachs		Stadtbezirksanteil an allen Wohnungen (f_i) in %		Wohnungsanteilabweichung in %					
							25. 10. 1968			25. 5. 1987		
	25. 10. 1968	25. 5. 1987	absolut	%	25. 10. 1968	25. 5. 1987	$(x_i-\bar{x})$	$(x_i-\bar{x})^2$	$f_i\ (x_i-\bar{x})^2$	$(x_i-\bar{x})$	$(x_i-\bar{x})^2$	$f_i\ (x_i-\bar{x})^2$
1 Altstadt	4 441	4 555	114	2,6	1,0	0,7	−1,8	3,24	3,24	−2,1	4,41	3,09
5 Maxvorstadt-Universität	5 547	6 742	1 195	21,5	1,3	1,1	−1,5	2,25	2,93	−1,7	2,89	3,18
6 Maxvorstadt-Königsplatz-Marsfeld	7 959	10 406	2 447	30,7	1,8	1,7	−1,0	1,00	1,80	−1,1	1,21	2,06
7 Maxvorstadt-Josephsplatz	9 465	10 554	1 089	11,5	2,1	1,7	−0,7	0,49	1,03	−1,1	1,21	2,06
9 Ludwigsvorstadt	3 652	4 872	1 220	33,4	0,8	0,8	−2,0	4,00	3,20	−2,0	4,00	3,20
10 Isarvorstadt-Schlachthofviertel	5 717	7 661	1 944	34,0	1,3	1,2	−1,5	2,25	2,93	−1,6	2,56	3,07
11 Isarvorstadt-Glockenbachviertel	7 957	9 293	1 336	16,8	1,8	1,5	−1,0	1,00	1,80	−1,3	1,69	2,54
12 Isarvorstadt-Deutsches Museum	4 308	4 692	384	8,9	1,0	0,7	−1,8	3,24	3,24	−2,1	4,41	3,09
13 Lehel	6 035	6 616	581	9,6	1,4	1,1	−1,4	1,96	2,74	−1,7	2,89	3,18
14 Haidhausen	15 425	16 929	1 504	9,8	3,5	2,7	+0,7	0,49	1,72	−0,1	0,01	0,03
16 Au	8 424	12 141	3 717	44,1	1,9	1,9	−0,9	0,81	1,54	−0,9	0,81	1,54
17 Obergiesing	18 091	24 394	6 303	34,8	4,1	3,9	+1,3	1,69	6,93	+1,1	1,21	4,72
18 Untergiesing-Harlaching	20 228	25 453	5 225	25,8	4,6	4,1	+1,8	3,24	14,90	+1,3	1,69	6,93
19 Sendling	14 627	18 005	3 378	23,1	3,3	2,9	+0,5	0,25	0,83	+0,1	0,01	0,03
20 Schwanthalerhöhe	11 227	13 134	1 907	17,0	2,5	2,1	−0,3	0,09	0,23	−0,7	0,49	1,03
21 Neuhausen-Oberwiesenfeld	10 403	11 806	1 403	13,5	2,3	1,9	−0,5	0,25	0,58	−0,9	0,81	1,54
22 Schwabing-Freimann	19 598	28 247	8 649	44,1	4,4	4,5	+1,6	2,56	11,26	+1,7	2,89	13,01
23 Neuhausen-Nymphenburg	16 493	20 248	3 755	22,8	3,7	3,2	+0,9	0,81	3,00	+0,4	0,16	0,51
24 Thalkirch.-Obersendl.-Forstenr.-Fürstenr.	18 909	28 729	9 820	51,9	4,3	4,6	+1,5	2,25	9,68	+1,8	3,24	14,90
25 Laim	20 397	27 015	6 618	32,4	4,6	4,3	+1,8	3,24	14,90	+1,5	2,25	9,68
26 Schwabing-West	15 999	18 290	2 291	14,3	3,6	2,9	+0,8	0,64	2,30	+0,1	0,01	0,03
27 Schwabing Nord-Milbertshofen-Am Hart	31 768	47 095	15 327	48,2	7,2	7,5	+4,4	19,36	139,39	+4,7	22,09	165,68
28 Neuhausen-Moosach	22 880	33 608	10 728	46,9	5,2	5,4	+2,4	5,76	29,95	+2,6	6,76	36,50
29 Bogenhausen	21 272	34 051	12 779	60,1	4,8	5,4	+2,0	4,00	19,20	+2,6	6,76	36,50
30 Ramersdorf-Perlach	17 691	42 120	24 429	138,1	4,0	6,7	+1,2	1,44	5,76	+3,9	15,21	101,91
31 Berg am Laim	13 193	17 750	4 557	34,5	3,0	2,8	+0,2	0,04	0,12	–	–	0
32 Trudering	9 974	14 852	4 878	48,9	2,3	2,4	−0,5	0,25	0,58	−0,4	0,16	0,38
33 Feldmoching-Hasenbergl	16 189	20 880	4 691	29,0	3,7	3,3	+0,9	0,81	3,00	+0,5	0,25	0,83
34 Waldfriedhofviertel	16 979	24 232	7 253	42,7	3,8	3,9	+1,0	1,00	3,80	+1,1	1,21	4,72
35 Pasing	10 916	18 139	7 223	66,2	2,5	2,9	−0,3	0,09	0,23	+0,1	0,01	0,03
36 Solln	6 153	10 360	4 207	68,4	1,4	1,7	−1,4	1,96	2,74	−1,1	1,21	2,06
37 Obermenzing	5 502	9 228	3 726	67,7	1,2	1,5	−1,6	2,56	3,07	−1,3	1,69	2,54
38 Allach-Untermenzing	7 187	10 044	2 857	39,8	1,6	1,6	−1,2	1,44	2,30	−1,2	1,44	2,30
39 Aubing	7 397	12 417	5 020	67,9	1,7	2,0	−1,1	1,21	2,06	+0,8	0,64	1,28
40 Lochhausen-Langwied	1 255	2 137	882	70,3	0,3	0,3	−2,5	6,25	1,88	−2,5	6,25	1,88
41 Hadern	9 720	19 993	10 273	105,7	2,2	3,2	−0,6	0,36	0,79	+0,4	0,16	0,51
München zusammen	442 978	626 688	183 710	41,5	100,0	100,0		82,28	305,65		102,69	436,54

*) Wohnungen in Wohngebäuden

Der Zuwachs an Wohnungen von 1968 bis 1987

Abbildung 1



längere Frist werden aber doch eher Trends erkennbar.

Die Einzelzahlen, absolut und relativ (in bezug zum Ausgangsstand), für die 36 Stadtbezirke lassen sich den mittleren Spalten in Tabelle 1 entnehmen, und der an bestimmten Einzelfällen interessierte Leser kann sie mit der allgemeinen Entwicklung „seines" Stadtbezirks vergleichen. Insgesamt zeigt sich, daß in allen Stadtbezirken[20]) die Wohnungszahlen im Zeitablauf zunahmen; dies gilt selbst für die Altstadt, in der die Zahl der Wohngebäude deutlich sank; darauf wurde in dem in Fußnote 5 erwähnten ersten Auswertungsartikel schon kurz hingewiesen, um nicht Fehlschlüsse zu verursachen. Die absoluten Zuwächse belaufen sich von einem guten Hundert Wohnungen in der Altstadt und immerhin fast stets vierstelligen Zahlen in den anderen Bezirken der Innenstadt bis auf über 24 000 im überörtlich bekannten Stadtteil Ramersdorf-Neuperlach. Auch in den ebenfalls mehr zum Stadtrand hin gelegenen Bezirken Schwabing Nord-Milbertshofen-Am Hart, Neuhausen-Moosach, Bogenhausen, Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried, Hadern sowie Neuhausen-Nymphenburg waren weit überdurchschnittliche Änderungsbeträge zu verzeichnen.

Die relativen Zuwächse konzentrierten sich auf einige wenige Stadtbezirke, weil in den schon (mindestens) seit dem vorigen Jahrhundert dichtbebauten – auch mit anderen Nutzungen als Wohnungen – Gebieten (Innenstadtbezirke 1–13 sowie 14 und 20) die Woh-

[20]) Für eine räumlich genauere und die Wohnungslage kleinerer Bevölkerungsteile dann auch detaillierter erkennen lassende Untersuchung der Bevölkerungszahl ist es erforderlich, Aggregate auf niedriger Ebene zu bilden, etwa die Stadtbezirksteile nach der Bevölkerungsstatistik (Die Einwohnerzahlen in den Stadtbezirksvierteln der Landeshauptstadt München, in: Münchener Statistik, Heft 2/1990), und danach ebenfalls entsprechende Dichtezahlen zu berechnen wie auch Dichtekarten für Wohnungen anzulegen. Für die Einwohnerschaft ist eine solche Detailuntersuchung schon geschehen; überfällig ist eine solche gemeinsame Betrachtung, weil inzwischen die Bevölkerungszahlen nach Stadtbezirksvierteln schon auf den Stand vom 31. 12. 1989 fortgeschrieben sind, die Wohnungszahlen nach Stadtbezirksteilen aber noch nicht nach dem Stichtag der Wohnungszählung veröffentlicht sind. Eine Abgrenzung von Stadtteilen nach möglichst homogenen Untergruppen der Bebauung, etwa Wohnblöcken, würde noch mehr Zeitaufwand und Interesse an den Ergebnissen erfordern; für Hamburg wurde sie erst fast ein Jahrzehnt nach der Wohnungszählung 1968 durchgeführt (Manhart, M.: Die Abgrenzung homogener städtischer Teilgebiete, Hamburg 1977), aber immerhin doch im Gegensatz zu anderen Städten.

nungszahl absolut nur noch wenig anstieg und dies auch nicht konnte, solange nicht Nutzungsumwidmungen erfolgt wären; umgekehrt konnten andere Lagen massiv bebaut werden. Einsamer Spitzenreiter ist hier der Stadtbezirk 30, Ramersdorf-Neuperlach. Auch in Hadern wuchs der Wohnungsbestand weit überproportional, und danach folgt schon in größerem Abstand mit 60–70% Zuwachs eine Gruppe von mehr stadtauswärts, in verschiedenen Himmelsrichtungen gelegenen Bezirken. Ihre vorher verhältnismäßig dünne und verbreitet noch landwirtschaftliche Nutzung bot sich für dann allerdings meist weniger stark konzentrierte Neubauten an. Graphisch werden die relativen Zuwächse des Wohnungsbestands in München durch Abbildung 1 illustriert.

Mit solch absolut wie relativ stark voneinander abweichenden Zuwächsen zum alten Bestand in den verschiedenen Stadtbezirken mußte sich zum neuen Zählungszeitpunkt die räumliche Verteilung der Münchener Wohnungen zwingend geändert haben[21]), in welchem Ausmaß und mit welchen Effekten diese zumindest quantitative, wenn nicht auch qualitative Umwandlung der Stadtgestalt ablief, wird im folgenden Abschnitt gezeigt.

2.2 Die Wirkungen auf die räumliche Verteilung des Wohnungsbestandes

Schon ein flüchtiger Blick auf Tabelle 1 zeigt, daß die Wohnungsanzahlen in den verschiedenen Stadtbezirken sehr ungleich groß waren und sind.
Bei einem Durchschnittsbetrag von 12 305 Wohnungen 1968 in den heutigen 36 Bezirken schwankte die Zahl zwischen 1 255 Wohnungen im noch kaum bebauten nordwestlichen Außengebiet Lochhausen-Langwied sowie unter bzw. über 4 000 in der (trotzdem) dichtbebauten Altstadt, Ludwigsvorstadt und Isarvorstadt-Deutsches Museum auf der einen Seite und mehr als 20 000 Wohnungen in den neueren Stadtbezirken Untergiesing-Harlaching, Laim, Schwabing Nord-Milbertshofen-Am Hart, Neuhausen-Moosach und Bogenhausen auf der anderen. Die Mehrzahl der Stadtbezirke (20) verfügt über einen Wohnungsbestand unterhalb des Durchschnittsbetrages; dies ist allgemeines Kennzeichen einer ungleichen Verteilung und weist hier auf die Ballung in stärker mit Wohnungen bebauten Gebieten hin. Zum Zeitpunkt der Wohnungszählung 1987 wies ein Stadtbezirk durchschnittlich 17 408 Wohnungen auf. Die wenigsten Einheiten besitzen wiederum die Stadtbezirke Lochhausen-Langwied, Altstadt, Ludwigsvorstadt und Isarvorstadt-Deutsches Museum, während die höchsten Zahlen in Ober- und Untergiesing, Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried, wiederum Laim und Schwabing Nord-Milbertshofen-Am Hart, Bogenhausen sowie Ramersdorf-Perlach, Feldmoching-Hasenbergl und auch dem Waldfriedhofsviertel zu verzeichnen sind. In 19 der 36 Stadtbezirke, gegenüber 20 im Jahre 1968, liegt der Wohnungsbestand unter dem Durchschnittswert; scheinbar ist dieses Ergebnis keine große Änderung gegenüber dem Resultat von 1968 und damit auch nicht in der Wohnungskonzentration. Es handelt sich bei dieser Interpretation allerdings um einen typischen oberflächlichen Eindruck, der wie so oft bei alleinigem Verwenden von Durchschnittswerten entsteht und wie er ohne Berücksichtigen der Streuung aller tatsächlichen Zahlen um das arithmetische Mittel leicht eintreten kann; er wird gleich im folgenden durch Berechnen der umfassenden Maßzahlen für Streuungen berichtigt. Diese Maße sind die Varianz, die Kennziffer für den absoluten, quadrierten Unterschied zwischen Einzelwerten und Mittelwert, die Standardabweichung als der Wurzel aus der Varianz und der Variationskoeffizient, die Kennziffer wiederum für die relative Differenz. Das Verfahren zum Bestimmen dieser drei Maßzahlen ist im Fach schon seit vielen Jahrzehnten bekannt; es wurde in den beiden Wahlartikeln des Verfassers zu den letzten zwei Wahlen in München für Nicht-Statistiker erläutert[22]) und braucht deshalb hier nicht wiederholt zu werden.
Beim Anwenden dieses Verfahrens ergibt sich für 1968 eine Varianz[23]) von 8,49 und für 1987 von 12,13, also ein Anstieg der Zahl um fast die Hälfte. Der Variationskoeffizient belief sich 1968 auf 104,06 und 1987 auf 124,37; seine Zunahme ist wegen des Wurzelziehens geringer als die der Varianz. Die Maßzahlen unter Beachten aller Werte zeigen, daß die

[21]) Es ist zu beachten, daß mit diesem Satz nur ein Verlauf mit seinem Ergebnis beschrieben wird, nicht dessen Ursachen oder Anstöße. Bei bestimmter Zielstellung kann durchaus der Ursache-Wirkungs- oder der über eine unabhängige Variable ausgelöste Ablauf so gewesen sein, daß zuerst ein gewisser Baubestand in verschiedenen Gebieten geplant war und dann im Lauf der Zeit die Zuwächse dort eintraten. In einer Wiedergabe und stark begrenzten Auswertung von Zuständen und Entwicklungen ist die wirtschaftstheoretisch wie -politisch aufschlußreiche Frage nach kausalen oder funktionalen Zusammenhängen nicht zu erörtern.

[22]) Die Europawahl am 18. Juni 1989 in München, in: Münchener Statistik, Heft 6/1989; Die Münchener Kommunalwahl vom 18. März 1990, ebenda, Heft 3/1990.

[23]) Der Betrag ergibt sich durch Dividieren der Summe in der viertletzten Spalte von Tabelle 1 durch die Zahl der Stadtbezirke (36), entsprechend der für 1987 durch Teilen in der letzten Spalte.

Unterschiede in der Wohnbebauung der Stadtbezirke im Zeitablauf, zwischen den beiden fast zwanzig Jahre auseinanderliegenden Zählungen, größer geworden sind und nicht etwa kleiner. Mit anderen Worten: Die Ballung der Wohnungen hat in einigen Bezirken der Stadt zugenommen, während sie in den anderen relativ geringer geworden ist, und zwar gerade in denen, wo ohnehin wenig Wohnungen vorhanden waren, den Innenstadtbezirken. Die Einzelbeispiele für dieses allgemeine Ergebnis kann der Leser der obigen Aufzählung entnehmen und dann in allen Fällen den Bestandszahlen in Tabelle 1 für 1968 und 1987, mit den entsprechenden Zuwächsen. Jedem auch nur flüchtigen Kenner der Stadt sind die geballten Wohnungskonzentrationen in Neuperlach bekannt[24]), in kleinerem Ausmaß auch in Aubing, Hadern, Solln, Bogenhausen und Obergiesing. Wenn man wieder den statistischen Ausdruck dieses Ergebnisses, die quadrierten Abweichungen vom Mittelwert in den letzten Spalten von Tabelle 1 anschaut, sieht man, daß es gerade die Änderungen in den genannten Stadtbezirken sind, die den Variationskoeffizienten steigen ließen, besonders im Bezirk 30 (Ramersdorf-Perlach), und daneben das Umschlagen des Vorzeichens in Aubing und Hadern.

Mit den neuen räumlichen Konzentrationen im Wohnungsbestand änderte sich die Einwohnerverteilung in der Stadt, worauf in Abschnitt 2.6 kurz eingegangen wird. Als Ergebnis der jahrzehntelangen Wohnungsbauentwicklung und Bevölkerungsumzüge ist festzuhalten, daß die mancherorts als Ziel erklärte Wiedergewinnung der Altstadt als Wohngebiet nicht erreicht wurde, sich vielmehr die langjährigen Wanderungsprozesse fortsetzten. Wie nach allgemeinen wirtschaftstheoretischen Überlegungen und wirtschaftspolitischen Erfahrungen zu erwarten ist, setzten sich auch hier die wirtschaftlichen und sozialen Entwicklungen gegen politische Konzepte durch. Auf die sozialen und nun auch die politischen Effekte solcher geballten, konzentrierten Neubaukomplexe in architektonisch einheitlicher Plattenbauweise, die zeitweise sogar als zukunftsweisende Stadtgestaltung begrüßt wurde, wird inzwischen teils schon seit längerem bundesweit hingewiesen[25]).

2.3 Das Wohnungs-/Wohngebäude-Verhältnis

Erfahrungsgemäß können sich Wohngebäude durch die Zahl der in ihnen enthaltenen Wohnungen unterscheiden. Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude hängt ab von deren Grundfläche und Höhe (Stockwerkszahl) sowie dem Zuschnitt eines Stockwerks. Teilt man die Anzahl der Wohnungen in einem Gebäude oder in einem Gebiet durch die Zahl der Gebäude, so ergibt sich das Wohnungs-/Wohngebäude-Verhältnis. Die Höhe dieses Bruchs bestimmt wiederum das äußere Erscheinungsbild eines Gebiets, von einer Siedlung mit kleinen Einfamilienhäusern bis hin zu einer Gegend mit breiten Hochhäusern. Vielen soziologischen Untersuchungen nach bestehen auch Zusammenhänge zwischen Wohngebäudestruktur und Bevölkerungsstruktur, in dem Sinne, daß sich etwa in einem Gebiet mit klassischen Villen oder modernen Bungalows eine andere Erwerbsstruktur findet als in einer Gegend mit konzentriertem, verdichteten Geschoßwohnungsbau. Auf die Zusammenhänge mit Wahlergebnissen als weiterer sozialer Kennzahl wurde oben schon hingewiesen.

In der Stadtforschung wird das Wohnungs-/Wohngebäude-Verhältnis schon seit längerem zum Kennzeichen bestimmter Gebiete verwendet; Lichtenberger spricht in ihrer Übersicht[26]) über die verschiedenen Kennzahlen der Bebauungsart von der Wohnungsziffer; diese Bezeichnung soll hier aber wegen der Verwechslungsgefahr mit der absoluten Wohnungszahl nicht gebraucht werden. Das genannte Verhältnis wurde in beiden verschiedenen Wohnungszählungen nicht erfragt, läßt sich aber in einem ersten Auswertungsschritt leicht aus den ermittelten Absolutzahlen von Wohnungen in Wohngebäuden und Wohngebäuden berechnen, durch Dividieren. Die Maßzahl wurde jetzt auch einer Graphik zur Illustration der Wohngebäudestruktur in den verschiedenen Stadtteilen

[24]) Die ebenfalls bekannten Massierungen in der Lerchenau und dem Hasenbergl (beide Stadtbezirk 33, Feldmoching-Hasenbergl) können die Ergebnisse zwischen 1968 und 1987 nicht beeinflußt haben; dies zeigt ein Blick in die Zeile des 33. Stadtbezirks, in dem die positive Abweichung in dieser Richtung gesunken ist zwischen 1968 und 1987. Dieser relative Rückgang kann nicht verwundern, sondern ist nur Ausdruck davon, daß dort schon vor der Wohnungszählung 1968 forciert Neubauten errichtet waren.

[25]) Für den markanten und hier interessierenden Einzelfall München sei nur verwiesen auf verschiedene Beiträge in einem bekannten sozialgeographischen Sammelband (Geipel, R.; Heinritz, G., Hrsg.: München. Ein sozialgeographischer Exkursionsführer. Kallmünz/Regensburg 1987), besonders die Kapitel über die Exkursionsrouten 17 und 18 (Milbertshofen und Neuperlach). Das Wahlverhalten der Bevölkerung in Stadtbezirken mit geballter Bebauung wird neben anderem betrachtet in den zwei Artikeln des Amtes zu den beiden letzten Wahlen in München (s. Fußnote 22). Eine neue grundsätzliche Untersuchung, auch anhand der nun vorliegenden Volkszählungsergebnisse, in Fortführung einer nun fast eine Generation zurückliegenden Monographie zum Thema (Ganser, K.: Sozialgeographische Gliederung der Stadt München aufgrund der Verhaltensweisen der Bevölkerung bei politischen Wahlen. Kallmünz/Regensburg 1966), wäre für die Stadtforschung geboten, weil sich seitdem Bevölkerungs- und Bebauungsstruktur wie auch die Wahlergebnisse doch erheblich geändert haben.

[26]) Lichtenberger, E.: Stadtgeographie 1, Stuttgart 1986, bes. Abb. 22.

Hamburgs[27]) zugrunde gelegt und ließe sich wie andere auch in München so veranschaulichen.

In Tabelle 2 werden für jeden Münchener Stadtbezirk die Zahl der Wohngebäude und die Anzahl der Wohnungen zuerst aufgeführt, danach beide Größen aufeinander bezogen. Es zeigt sich im Detail, wie im ersten Wohnungszählungsartikel und oben schon kurz erwähnt, daß auch in denjenigen Stadtbezirken, in denen die Wohngebäudezahl sank (1–14 sowie 20, 21 und 26) die Anzahl der Wohnungen zunahm; erst recht stieg die Wohnungszahl in den Bezirken mit ausgedehnter Neubautätigkeit. Auf die ersten beiden Spaltengruppen braucht hier nicht mehr näher eingegangen zu werden, weil ihre Erläuterung und Auswertung teils schon vorgenommen wurde, teils ganz einfach ist und dem Leser überlassen werden kann.

Aufschlußreich für die Gebäudestruktur ist die dritte Spaltengruppe, die mit dem Verhältnis von Wohnungen und Wohngebäuden in den Jahren 1968 und 1987. Die hier berechneten Brüche geben erstens zu einem bestimmten Zeitpunkt Hinweise auf die Massivität der Bebauung in einem Gebiet – solange keine Angaben über die bebaute Grundfläche oder die Geschoßfläche vorliegen, die bei der Wohnungszählung nicht erhoben wurden – und damit auf die Gebäude- und Wohnungsstruktur in ihm. Zweitens zeigt ein Vergleich der Brüche im Zeitablauf, ob die Gebäudestruktur in einem Gebiet in etwa gleichgeblieben ist oder ob sie sich stärker geändert hat, sei dies durch andersartige Neubauten oder durch Umwandlung von Altbauten[28]). Bei einem Gebietsvergleich im Jahre 1968 fallen sofort die großen Unterschiede im Wohnungs-/Wohngebäude-Verhältnis zwischen verschiedenen Stadtbezirken auf. Die Werte streuen von 1,50 in Lochhausen-Langwied und 1,54 in Obermenzing sowie 1,71 in Trudering bis zu 12,38 im Bezirk Neuhausen-Oberwiesenfeld und sogar 13,09 im Gebiet Maxvorstadt-Josephsplatz und 13,19 in Schwabing-West.

Daß die Verhältniszahlen in den drei erstgenannten Stadtbezirken so niedrig sind, kann einen auch nur flüchtigen Kenner der Münchener Stadtlandschaft nicht verwundern; es handelt sich in allen drei Fällen um Gebiete mit ausgesprochener Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Die hohe Zahl beim Oberwiesenfeld schon 1968 kann nicht auf den Bau des Olympischen Dorfes mit seinen städtebaulich auffallenden Hochbauten zurückzuführen sein, weil dieses zum 27. Stadtbezirk (Schwabing Nord-Milbertshofen-Am Hart) zählt; in dem Wert muß der Effekt der damals schon bestehenden, zwar nicht sehr hohen, aber dichten Bebauung entlang der Dachauer und Ackermannstraße sowie östlich der Landshuter Allee zum Ausdruck kommen. Die beiden anderen Stadtbezirke sind bekannt für ihre schon damals sehr dichte Bebauung mit klassischen Geschoßwohnungen.

Die Ergebnisse der Zählung von 1987 lassen schon auf den ersten Blick erkennen, daß sich an den großen Unterschieden im Verhältnis von Wohnungen und Wohngebäuden zwischen den verschiedenen Stadtbezirken kaum etwas geändert hat; genauer, mit dem statistischen Verfahren der Streuungsmaßbestimmung, wird dieses Gesamtresultat nach den folgenden Einzelfällen untersucht. Weiterhin ist die Relation in den Stadtbezirken Lochhausen-Langwied und Trudering ganz niedrig, am westlichen und östlichen Stadtrand; es folgt das im Westen gelegene Allach-Untermenzing jetzt als drittes Gebiet, während der Quotient in Obermenzing relativ stark gestiegen ist, aber absolut immer noch sehr niedrig liegt. In diesen Stadtteilen blieb die alte Wohnungsstruktur weitestgehend bewahrt. Die Gruppe der Stadtbezirke mit sehr hohen Wohnungs-/Wohngebäude-Verhältnissen ist jetzt mit Maxvorstadt-Universität, Maxvorstadt-Königsplatz-Marsfeld sowie Maxvorstadt-Josephsplatz besetzt; es handelt sich dabei um ein zusammenhängendes Gebiet in der nordwestlichen Innenstadtrandzone, geprägt durch die Nähe der Universitäten.

Aufschlußreich sowohl durch verhältnismäßig unveränderte Gegebenheiten in einigen Stadtbezirken wie auch durch starke Änderungen in anderen im Lauf der Zeit ist der Vergleich der Verhältnisse von 1968 und 1987. Der Durchschnittsbetrag des Wohnungs-/Wohngebäude-Verhältnisses für die gesamte Stadt hat nur schwach zugenommen, um 12,5% in fast zwanzig Jahren; sofort ins Auge fallen aber die teils krassen Unterschiede zwischen verschiedenen Gebieten.

Geradezu schlagend sind die kräftigen Anstiege der Werte in einem Großteil der Innenstadtbezirke; hier fallen besonders auf die Stadtteile Maxvorstadt-Universität und Maxvorstadt-Königsplatz-Marsfeld, aber auch Isarvorstadt-Schlachthofviertel und, schon außerhalb der Innenstadt gelegen, die Au; die Anstiege belaufen sich hier auf die Hälfte oder sogar mehr, von ohnehin schon hohem Niveau aus. Weil in

[27]) Hamburg in Zahlen, Heft 8/1990, S. 279. Wie in der Graphik angeführt wird, beläuft sich das Verhältnis in Hamburg im Durchschnitt auf 3,7, während es in München 5,5 beträgt (s. u.). Für den Gebäudecharakter in beiden Millionenstädten folgt aus dem Vergleich beider Kennzahlen, daß die Wohngebäude in München im Durchschnitt erheblicher massiver sind als in Hamburg.

[28]) Welcher von beiden Einflußfaktoren in einem bestimmten Gebiet überwiegt, ist zwar für dessen wirtschaftliche und soziale Struktur wichtig, wegen der fehlenden räumlichen Detaillierung der Zahlen hier, des zu hohen Aggregationsniveaus, läßt sich aber in keinem Fall etwas über das Gewicht beider Faktoren sagen. Auf die beschränkten Auswertungsmöglichkeiten bei gegebener Kapazität wurde schon oben hingewiesen.

Wohngebäude und Wohnungen im Vergleich

– Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählungen 1968 und 1987 –

Tabelle 2

Stadtbezirk	Wohngebäude		Wohnungen		Wohnungen / Wohngebäude	
	25. 10. 1968	25. 5. 1987	25. 10. 1968	25. 5. 1987	25. 10. 1968	25. 5. 1987
1 Altstadt	465	398	4 441	4 555	9,55	11,44
5 Maxvorstadt-Universität	525	416	5 547	6 742	10,57	16,21
6 Maxvorstadt-Königsplatz-Marsfeld	742	650	7 959	10 406	10,73	16,01
7 Maxvorstadt-Josephsplatz	723	665	9 465	10 554	13,09	15,87
9 Ludwigsvorstadt	387	361	3 652	4 872	9,44	13,50
10 Isarvorstadt-Schlachthofviertel	584	488	5 717	7 661	9,79	15,70
11 Isarvorstadt-Glockenbachviertel	711	639	7 957	9 293	11,19	14,54
12 Isarvorstadt-Deutsches Museum	431	345	4 308	4 692	10,00	13,60
13 Lehel	653	552	6 035	6 616	9,24	11,99
14 Haidhausen	1 495	1 271	15 425	16 929	10,32	13,32
16 Au	776	778	8 424	12 141	10,86	15,61
17 Obergiesing	2 462	3 107	18 091	24 394	7,35	7,85
18 Untergiesing-Harlaching	4 594	5 019	20 228	25 453	4,40	5,07
19 Sendling	1 280	1 363	14 627	18 005	11,43	13,21
20 Schwanthalerhöhe	1 020	884	11 227	13 134	11,01	14,86
21 Neuhausen-Oberwiesenfeld	840	828	10 403	11 806	12,38	14,26
22 Schwabing-Freimann	3 741	4 388	19 598	28 247	5,24	6,44
23 Neuhausen-Nymphenburg	3 037	3 324	16 493	20 248	5,43	6,09
24 Thalkirch.-Obersendl.-Forstenr.-Fürstenr.	4 797	6 040	18 909	28 729	3,94	4,76
25 Laim	3 652	4 068	20 397	27 015	5,59	6,64
26 Schwabing-West	1 213	1 150	15 999	18 290	13,19	15,90
27 Schwabing Nord-Milbertshofen-Am Hart	4 316	5 077	31 768	47 095	7,36	9,28
28 Neuhausen-Moosach	4 038	5 214	22 880	33 608	5,67	6,45
29 Bogenhausen	5 040	7 807	21 272	34 051	4,22	4,36
30 Ramersdorf-Perlach	5 749	8 828	17 691	42 120	3,08	4,77
31 Berg am Laim	2 924	3 300	13 193	17 750	4,51	5,38
32 Trudering	5 843	8 426	9 974	14 852	1,71	1,76
33 Feldmoching-Hasenbergl	3 877	5 317	16 189	20 880	4,18	3,93
34 Waldfriedhofviertel	3 902	4 595	16 979	24 232	4,35	5,27
35 Pasing	4 365	5 402	10 916	18 139	2,50	3,36
36 Solln	2 359	3 356	6 153	10 360	2,61	3,09
37 Obermenzing	3 583	4 591	5 502	9 228	1,54	2,01
38 Allach-Untermenzing	3 807	5 324	7 187	10 044	1,89	1,89
39 Aubing	2 522	3 835	7 397	12 417	2,93	3,24
40 Lochhausen-Langwied	838	1 373	1 255	2 137	1,50	1,56
41 Hadern	3 620	5 106	9 720	19 993	2,69	3,92
München zusammen	90 911	114 285	442 978	626 688	4,87	5,48

diesen Stadtbezirken die Zahl der Wohngebäude nicht etwa anstieg – mit Ausnahme der Au um zwei –, sondern um teils zwanzig Prozent sank, kann die hohe Zunahme des Bruches nicht auf eine andersartige Bebauung mit neuen Gebäuden bei ohnehin kaum mehr vorhandenen Grundstücksreserven zurückzuführen sein, sondern muß auf Umwandlungsprozessen in alten Bauten beruhen. Auf diese Zusammenhänge im Gange von Modernisierungsmaßnahmen deutet auch eine Vielzahl von Presseberichten über sich häufende Einzelfälle in diesen Stadtbezirken während der vergangenen Jahre hin. Auch im Stadtbezirk Pasing hat sich bei leicht unterdurchschnittlicher Neubautätigkeit das Wohnungs-/Wohngebäude-Verhältnis stark erhöht, wenn auch von niedrigem Niveau aus. Weiter zählt die Schwanthalerhöhe zwar ebenfalls nicht mehr zum Innenstadtgebiet, aber dort liefen in dem Altbaubestand mit abnehmender Wohngebäudezahl ähnliche Umwandlungsprozesse ab wie in den genannten Innenstadtbezirken. Schließlich sind auch die in der südlichen bzw. östlichen Innenstadt gelegenen Stadtteile Isarvorstadt-Glockenbachviertel und Lehel zu dieser Gruppe zu rechnen, wenn auch dort die Entwicklungen nicht ganz so stark umprägend

verliefen wie in den Erstgenannten[29]). Starke Zunahmen im Wohnungs-/Wohngebäude-Verhältnis sind nicht nur in den erwähnten Innenstadt- und Innenstadtrandgebieten mit älterem Gebäudebestand (s. Kap. 3) zu verzeichnen, sondern auch, im relativen Ausmaß in etwa gleich, aber von weit geringeren absoluten Ausgangszahlen her, in einigen zum Stadtrand hin gelegenen Bezirken mit starker Neubautätigkeit.

Diese Gruppe umfaßt die Stadtbezirke 30 (Ramersdorf-Perlach) und 41 (Hadern); in beiden Stadtteilen wurden in den zwei letzten Jahrzehnten reihenweise Gebäude im verdichteten Geschoßwohnungsbau, teils von Hochhauscharakter, errichtet. Gerade im 30. Bezirk mit seinen bekannten Hochhaussiedlungen macht sich das Fehlen einer räumlich genaueren Unterteilung des Stadtbezirks hier sehr bedauerlich bemerkbar, weil sich in ihm noch Gebiete mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung (Ramersdorf, Alt- und Waldperlach) finden neben den unübersehbaren Zeichen der städtebaulichen Moderne. Mit dem eindrucksvollen Beispiel der verschiedenartigen Wohnbebauungen in diesem Stadtbezirk läßt sich auch neuerdings sehr schön der statistische Merksatz illustrieren, daß das Angeben von Durchschnittszahlen für eine zu messende Größe ohne Hinweis auf Streuungsmaße sehr irreführend sein kann, wie etwa in dem schon klassischen Beispiel der Bevölkerungsdichte Algeriens.

Umgekehrt zu den Fällen eines starken Anstiegs in der untersuchten Relation gibt es auch einen Stadtbezirk, in dem das Wohnungs-/Wohngebäude-Verhältnis in den vergangenen fast zwei Jahrzehnten sogar absolut gesunken ist, nämlich Feldmoching-Hasenbergl, und mehrere Stadtbezirke, in denen bei teils abweichendem Ausgangsniveau nur schwache Zunahmen festzustellen sind. Hierzu zählen Obergiesing, Neuhausen-Nymphenburg, Bogenhausen, Trudering, Allach-Untermenzing, Aubing und Lochhausen-Langwied. Der Rückgang des Bruches im 33. Stadtbezirk läßt sich dadurch erklären, daß dort, nach der schon vorhandenen kennzeichnenden Bebauung besonders aus den sechziger Jahren, zwar in sogar überdurchschnittlichem Ausmaß Wohngebäude neu errichtet wurden, diese aber weniger Wohnungen enthielten als die vorher hingestellten Bauten.

Der Anstieg der Gebäudezahl[30]) liegt in diesem Bezirk bei 37,1%, was zu vergleichen ist mit einem Durchschnittswert von 25,7% für die gesamte Stadt[31]). In den anderen Stadtbezirken dieser Gruppe sind die Zuwächse der Gebäudezahl durchaus überdurchschnittlich, die Ausweitung der Wohnungsbebauung vollzog sich dort aber in etwa nach schon bestehenden Gebäudearten, so daß sich die, im einzelnen voneinander abweichende Baustruktur dieser Stadtteile nicht sehr änderte. Anhand der aus der letzten Spaltengruppe von Tabelle 2 ermittelbaren Summe der quadrierten Abweichungen vom arithmetischen Mittelwert lassen sich dann wieder auch die bekannten Streuungsmaße der Stadtstruktur als zusammenfassende Aussage ermitteln; es zeigt sich, daß 1968 in München die Varianz im Wohnungs-/Wohngebäude-Verhältnis 39,44 betrug und 1987 dagegen schon 66,15; entsprechend ist der Variationskoeffizient von 1,29 auf 1,48 gestiegen. In der Zunahme beider Maßzahlen kommen numerisch die beschriebenen Wandlungsprozesse in der Münchener Wohngebäudestruktur und im Stadtbild zum Ausdruck wie auch gerade das Bestehende. Der starke Zuwachs des Wohnungs-/Wohngebäude-Verhältnisses in einer großen Anzahl von Stadtbezirken und die fast unveränderte Gebäudestruktur in einigen anderen mußte nicht nur zu einem Anstieg in den absoluten Abweichungen der Einzelwerte vom Mittelwert führen, sondern trotz des höheren Durchschnitts auch zu einer Zunahme in den relativen Unterschieden zwischen den Münchener Stadtbezirken. Graphisch werden die Änderungen des Wohnungs-/Wohngebäude-Verhältnisses durch Abbildung 2 illustriert.

2.4 Der Ein- und Zweifamilienhausanteil in Stadtbezirken und Zonen

Die Wohnungs-/Wohngebäude-Kennziffern können auch zur weiteren Klassifizierung des Stadtgebiets nach verschiedenen Bebauungsarten verwendet werden; die Einteilung nach dieser Kennziffer gilt dann

[29]) Wirtschaftlich aufschlußreich wäre es bestimmt, den Zusammenhang solcher Gebäudeaufteilungs- und -modernisierungsmaßnahmen mit Kennzahlen der Inwertsetzung zu untersuchen, etwa den Quadratmeterpreisen für den Kauf oder die Miete von Immobilien.

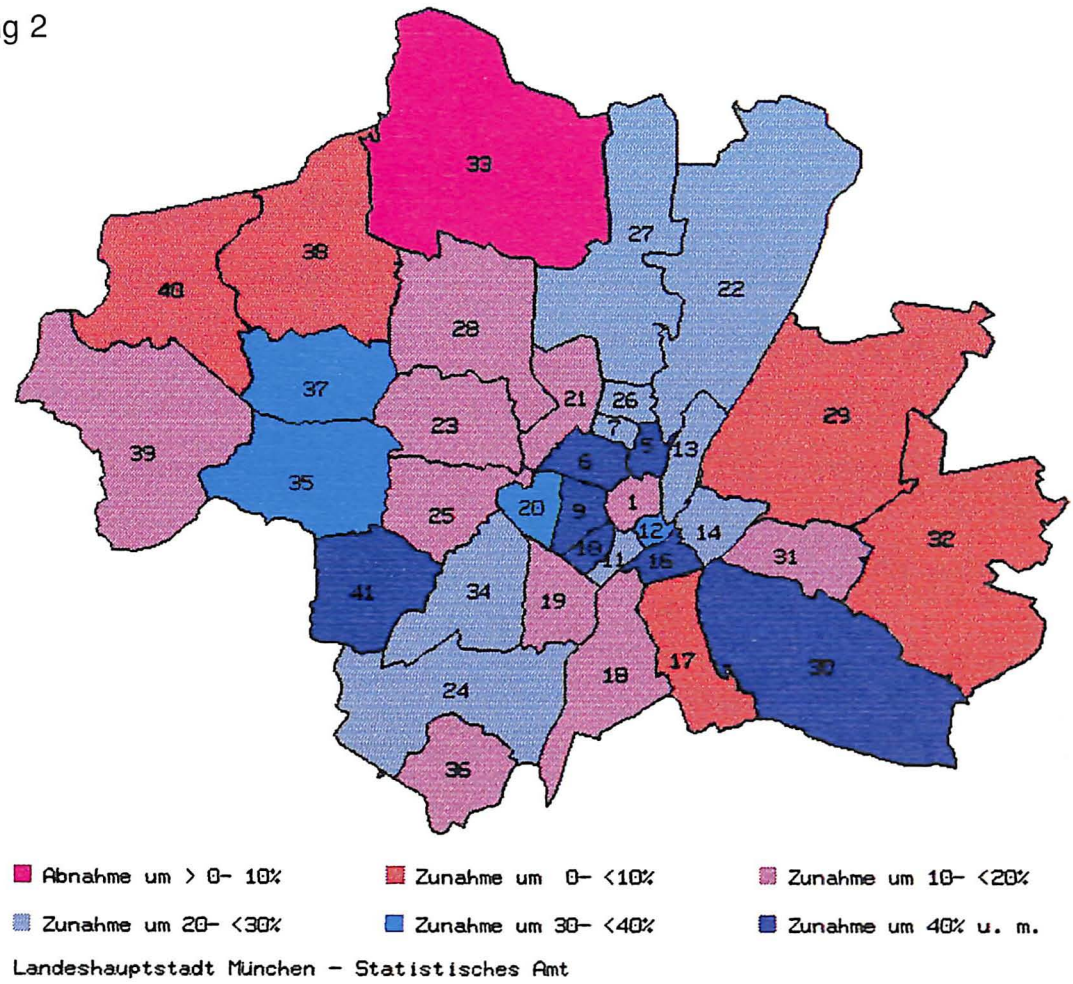
[30]) Diese Kennzahl der Stadtentwicklung und Stadtteilsstruktur läßt sich anhand der früheren Anfangswerte und der Endwerte berechnen, die in dem in Fußnote 7 angeführten Artikel ausgewiesen sind, für alle Münchener Stadtbezirke, und mit den jeweiligen Wohnungsentwicklungen vergleichen. Die Durchführung und Interpretation sei hier schon allein aus Zeitgründen dem interessierten Leser überlassen, und nur in einigen markanten Einzelfällen soll sie hier erfolgen.

[31]) In gewissem Sinn kann es daher nicht verwundern, wenn inzwischen wegen des Wohnungsbedarfs in München wieder Bauleitpläne mit einer Nachverdichtung gerade für diesen Bezirk entworfen werden und wenn sogar eine mehr oder minder starke Bebauung von bisher anders genutzten Flächen („Panzerwiese") in der Diskussion ist.

Die Wohnungen je Wohngebäude

Veränderungsrate zwischen 1968 und 1987

Abbildung 2



für die errichteten Gebäude, ähnlich wie etwa eine nach den Geschoßflächenzahlen in der Vorbereitungs- und Beschlußphase von Bebauungsplänen oder nach der für die Bebauung zulässigen Stockwerkszahl. Schon Ende der sechziger Jahre war es üblich, die Einzelwerte Münchener Stadtbezirke nach einem für sie als charakteristisch betrachteten Kriterium in bestimmte Zahlengruppen zusammenzufassen. Auf diese Weise ergaben sich in der graphischen Darstellung Zonen mit relativ einheitlichen Gruppen von Stadtbezirken; sie waren auf den ersten Blick übersichtlicher als eine Abbildung der Einzelwerte von allen – damals 38 – Bezirken und ließen zudem gewisse Gemeinsamkeiten erkennen. Zu dieser Zeit wurde das gesamte Stadtgebiet nach dem Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an den gesamten Wohngebäuden eines Bezirks in größere Einheiten gruppiert[32]); die Quote ließ sich aus den absoluten Ergebnissen der Wohnungszählung von 1968 errechnen. Je nach den Prozentsätzen wurden auf diese Weise vier Zonen gebildet, von der Innenstadt mit den niedrigsten Anteilen bis in die Außenlagen mit dem höchsten Anteil; diese Zonen dienten dann auch als Erfassungsraster für andere Fragestellungen der Stadtforschung wie die Arbeitsstätten- und Beschäftigungsverteilung im Raum bei der danach folgenden Volkszählung[33]). Nach zwanzig Jahren fragt sich, wieweit diese Zonen sich verändert haben im Lauf der Zeit durch die oben geschilderte Stadtentwicklung und wieweit dieser Klassifikationsmaßstab auch heute noch zu trennscharfen Aussagen führt und die zwischenzeitlich abgelaufenen Stadtentwicklungen erkennen läßt. Unklar ist ohne erneutes Befassen, wieweit das Gliederungskriterium gerade in München mit seiner großen

[32]) Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 1968. Teil 2, bes. S. 222 f.

[33]) Die Arbeitsstätten und ihre Beschäftigten in den Münchener Stadtbezirken (Erste vorläufige Ergebnisse der Arbeitsstättenzählung vom 27. Mai 1970), in: Münchener Statistik, Heft 6/1970, S. 256 ff.

Der Ein- und Zweifamilienhausanteil in den Münchener Stadtbezirken 1968 und 1987

Tabelle 3

Stadtbezirk	Anteil in % 25. 10. 1968				Anteil in % 25. 5. 1987			
	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4
1 Altstadt	13,1				15,1			
5 Maxvorstadt-Universität	12,2				5,8			
6 Maxvorstadt-Königsplatz-Marsfeld	14,4				5,5			
7 Maxvorstadt-Josephsplatz	4,8				2,4			
9 Ludwigsvorstadt	13,2				16,6			
10 Isarvorstadt-Schlachthofviertel	7,7				5,7			
11 Isarvorstadt-Glockenbachviertel	6,9				4,4			
12 Isarvorstadt-Deutsches Museum	11,1				6,1			
13 Lehel	10,3				5,4			
14 Haidhausen	10,1				6,6			
16 Au	13,1				9,3			
17 Obergiesing		40,2				35,9		
18 Untergiesing-Harlaching			61,9			56,5		
19 Sendling	9,5				8,6			
20 Schwanthalerhöhe	5,5				2,6			
21 Neuhausen-Oberwiesenfeld	7,5				5,1			
22 Schwabing-Freimann		50,9				46,3		
23 Neuhausen-Nymphenburg		44,8				40,8		
24 Thalkirch.-Obersendl.-Forstenr.-Fürstenr.			71,9				66,0	
25 Laim		49,6				45,5		
26 Schwabing-West	4,2				1,7			
27 Schwabing Nord-Milbertshofen-Am Hart		36,9				34,5		
28 Neuhausen-Moosach		49,4				49,4		
29 Bogenhausen			68,0				68,8	
30 Ramersdorf-Perlach			69,7				66,6	
31 Berg am Laim		57,4				54,1		
32 Trudering				87,6				86,3
33 Feldmoching-Hasenbergl		64,7					68,0	
34 Waldfriedhofviertel		60,3					55,9	
35 Pasing				78,3				74,2
36 Solln				82,7				76,8
37 Obermenzing				89,5				83,1
38 Allach-Untermenzing				84,9				85,2
39 Aubing				75,3				76,3
40 Lochhausen-Langwied				87,6				91,3
41 Hadern				81,1				74,4
München zusammen	9,1	47,1	67,3	84,3	6,1	43,8	64,5	80,2

Zahl von Vielfamilienhäusern etwas zum Beantworten von stadtgeographischen und -wirtschaftlichen Fragestellungen beträgt, ob es geändert werden muß oder ob solche Verfahren der Stadtforschung nicht generell zu einem unscharfen oder irreführenden Bild führen. Die Erfordernis eines erneuten Befassens besteht um so mehr, weil die Maßgröße zwar zwischendurch teilweise aufgegeben wurde, gleichwohl der Versuch, das Stadtgebiet in bestimmte Zonen mit Gemeinsamkeiten einzuteilen, von außerhalb der Verwaltung wieder aufgenommen wurde (s. u.) und auch das Statistische Amt inzwischen erneut daran arbeitet, die räumliche Struktur Münchens mit neueren Verfahren genauer wiederzugeben als nach der traditionellen Stadtbezirkseinteilung möglich. Die Zone 1 der Stadt, nach den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung von 1968, umfaßte die Innenstadtbezirke 1–13 sowie die zentrumnahen Gebiete 14, 16, 19, 20, 21 und 26; sie war deutlich abgehoben von den anderen Zonen durch ihre Mehrfamilienhausan-

teile[34]) (Wohngebäude außer Ein- und Zweifamilienhäuser) von 85–96%, in dichtgedrängter, mittelhoher Bebauung, mit einem Durchschnittsanteil der Mehrfamilienhäuser von 90,9%.

Die Anteile der Ein- und Zweifamilienhäuser in den einzelnen Stadtbezirken der Zone 1 lassen sich der ersten Spaltengruppe von Tabelle 3 entnehmen, wie auch die der anderen Zonen. Nach der ersten Bezirksgruppe dieser Zone zeichnet sich Zone 2 ab; sie bestand aus den Stadtbezirken im näheren Umkreis der ersten Zone, meist nach Norden und Westen hin (Bezirk 25, 23, 28, 27 und 22) sowie vereinzelt nach Osten und Südosten (17 und 30). Sie wurde abgegrenzt durch einen Mehrfamilienhausanteil von 40–65%, mit einem Durchschnittsbetrag von 52,9% und teils schon etwas aufgelockerter Bebauung. Die nächste Zone, Nr. 3, war nicht so klar unterscheidbar von anderen Gebieten in den Prozentsätzen, wie dies zwischen Zone 1 und 2 möglich war. Sie umfaßte Stadtbezirke mit stärker aufgelockerter Bebauung und überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern, mit 25–40% Mehrfamiliengebäuden. Zur Zone 3 zählten damals hauptsächlich Bezirke im Süden und Osten der Stadt (18, 24, 34, 30, 29) und daneben noch der 33. Stadtbezirk im Norden; durchschnittlich waren hier nur noch 32,7% der Häuser Mehrfamiliengebäude. Schließlich waren die restlichen Stadtbezirke, mit nur noch 5–25% Mehrfamilienhausanteil und teils lockerster Bebauung, in Zone 4 beinhaltet, besonders mit Gebieten im Westen der Stadt (Bezirke 41, 35, 37, 38, 39, 40) sowie Stadtbezirk 32 und 36; in dieser Zone waren nur noch 15,7% aller Wohngebäude Mehrfamilienhäuser. Der Vergleich der Anteilswerte in den einzelnen Stadtbezirken sei hier dem interessierten Leser überlassen, weil die Unterschiede und Gemeinsamkeiten deutlich genug auffallen. Auch ein Berechnen von Streuungsmaßen, das angesichts der Bedeutung gerade von Ein- und Zweifamilienhäusern als althergebrachtes Leitbild der Wohnungsbaupolitik wie als Wunschtraum oder Fata Morgana vieler manchen Leser hier interessieren mag, sei aus Zeitgründen diesem überlassen und ebenso ein Vergleich der entsprechenden Kennziffern für 1968 und 1987.

Gegen das Verwenden des Ein- und Zweifamilienhausanteils von einzelnen Stadtbezirken als Verfahren zum Gruppenbilden spricht die folgende Überlegung: Für eine Stadt mit derart, in verschiedenen Gebieten, auch relativ kleinräumigen, voneinander abweichender Gebäudestruktur wie München ist eine Konzentration auf die Darstellung eines Haustyps wie auch eine Klassifikation von Stadtteilen nach einer für das gesamte Wohnungsangebot verhältnismäßig unwichtigen Maßgröße nicht repräsentativ.

Eine so gewonnene Gliederung ist deswegen kein geeignetes Verfahren der statistischen Wiedergabe des Stadtbilds[35]). Schon 1968 waren zwar noch 59,4% aller Wohngebäude in München Ein- und Zweifamilienhäuser[36]), aber nur noch 15,4% aller Wohnungen befanden sich in ihnen[37]), dagegen 84,6% in größeren Bauten und damit ein etwa entsprechender Anteil der Bevölkerung. Im Jahre 1987 stellten Ein- und Zweifamilienhäuser zwar immer noch einen kaum geringeren Anteil des gesamten Wohngebäudebestandes, nämlich 59,1%[38]) aber nur noch 13,1% aller Wohnungen[39]). Dieser geringe Anteil rückt die Tatsache, daß es flächenmäßig weiterhin große Gebiete in der Stadt mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung gibt, in das rechte Bild einer Betrachtung des gesamten Wohnungsbestandes[40]).

Als Detail, das aber nur einen Platz in dem großen Rahmen besitzt, ist auf den ersten Blick erstaunlich, daß die Anzahl der Einfamilienhäuser in der Stadt während der fast 20 Jahre sogar erheblich stärker gestiegen ist[41]), um 37,3%, als die des Wohngebäudebestandes insgesamt, mit 25,7%, und kaum weniger als die aller Wohnungen, deren Anzahl um 41,5% zunahm.

---

[34]) Zum Nachteil für ein genaueres Erfassen der Wohngebäudestruktur, sei es für den Raum- oder Zeitvergleich, wurde damals bei der Zählung nur nach Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhäusern zusammengefaßt, letztere mit drei oder mehr Wohnungen. Durch diese sehr grobe Gliederung konnten Unterschiede innerhalb der dritten Gruppe, die von Gebäuden mit drei bis zu solchen mit mehr als hundert Wohnungen reichte und reicht, nicht erfaßt werden, obwohl sie für die Gebäude- und wohl auch die Sozialstruktur eines Gebietes sehr kennzeichnend sind. Bei der Wohnungszählung 1987 wurden nicht weniger als dreizehn Wohnungsgruppen gebildet, so daß sich die Feinstrukturen sehr viel besser erkennen lassen (vgl. Tab. 2 in dem ersten Artikel über die Zählung 1987). Ein Bearbeiten der absoluten Zahlenangaben nach dieser Gliederung, mittels der fachlich bekannten statistischen Verfahren, wäre hilfreich, um dann wieder übersichtliche Kennzahlen für einen Raum- und Zeitvergleich der einzelnen Stadtbezirke zu gewinnen; hier ist an das Berechnen von Schiefemaßen der Verteilung oder das Zeichnen von Lorenzkurven der Häufigkeitsverteilung zu denken.

[35]) Charakteristisch für einen großen Teil des Wohnungsangebotes in München erscheinen eher lange und auch verdichtet bebaute Straßenzüge in sog. E+4-Bebauung, mit Gebäuden von meist vier Geschossen, wohl wegen der bis zu dieser Höhe fehlenden Verpflichtung zum Einbau von Fahrstühlen; ein Gliedern nach dieser Maßgröße wäre zu überlegen.

[36]) Der Anteil läßt sich berechnen aus den Originalangaben in Tabelle 1 des zweiten Artikels zur Wohnungszählung 1968.

[37]) Diese Quote läßt sich bestimmen mittels Dividieren der 38 674 Einfamilienhauswohnungen und 29 648 Zweifamilienhauswohnungen (14 824 Zweifamilienhäuser) durch die insgesamt 442 978 Wohnungen damals; auf das Ermitteln wurde in dem genannten Artikel verzichtet.

[38]) Die Zahl ergibt sich nach Dividieren der 53 100 Einfamilien- und der 14 471 Zweifamilienhäuser durch die insgesamt 114 285 Wohngebäude zur Zeit der Zählung 1987 (Tab. 2 des ersten Artikels zur Zählung 1987).

[39]) Die Anzahl der 53 100 Einfamilienhauswohnungen und der sich aus der vorigen Fußnote ergebenden 28 942 Zweifamilienhauswohnungen führt bei 626 688 Wohnungen insgesamt 1987 zu der genannten Quote.

[40]) Für Flächennutzungsuntersuchungen in München mag wegen des Umfangs von Grund und Boden, der mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut ist, ein derart herausgehobenes Betrachten dieser einen Gruppe noch eher größere Teile des Grundstücks- und Bodenbestands erfassen.

[41]) Die Zuwachsrate folgt aus dem Vergleich der in den Fußnoten 36 und 37 genannten Einfamilienhauszahlen und analog die nachfolgend betrachtete Änderungsrate der Zweifamilienhauszahlen.

Offensichtlich muß es in München eine in ihrer Bedeutung kaum gesunkene Gruppe von Einwohnern geben, die sich trotz der bekannt hohen und im Zeitablauf stark gestiegenen Preise von Einfamilienhäusern, gerade im Vergleich zu denen von Wohnungen in Mehrfamiliengebäuden[42]), den Erwerb solcher auch für Münchener Verhältnisse relativ teuren Wohnungen leisten kann. Hierin spiegelt sich möglicherweise das Herausbilden einer schieferen Verteilung von Wohnungen und anderen Faktoren der Lebenslage während der Zeit zwischen den beiden Wohnungszählungen wider. Einen in die gleiche Richtung gehenden Hinweis auf gewisse soziale Entwicklungen in München während dieses Zeitraums gibt die Tatsache, daß die Zahl der Zweifamilienhäuser absolut gesunken ist, um 2,4%, bei einer überdurchschnittlichen Zunahme der Einfamilienhäuser, um 37,3%, und einem Anstieg des gesamten Wohngebäudebestands um immerhin 25,7%.

In diesem Trend könnte sich, was näher zu untersuchen wäre[43]), sowohl die Vergrößerung bisheriger Zweifamilienhäuser zu Mehrfamiliengebäuden auswirken, sei dies durch Umbauten oder Abriß und Neubau, als auch, mit umgekehrter Wirkung auf die Wohnungszahl, die Nutzung von früheren Zweifamilienhäusern nur noch durch eine Familie. Im ersten Fall würde in den Zahlenentwicklungen die Aufteilung größerer Wohnungen in kleinere zum Ausdruck kommen, im zweiten umgekehrt der im Lauf der Zeit erheblich höher gewordene Wohnflächenanspruch und die verwirklichte Quadratmeterzahl pro Kopf[44]). Beide Tendenzen zusammengenommen werden durch ihr Wirken von der einen wie von der anderen Seite den nicht nur relativen, sondern sogar absoluten Rückgang der Anzahl von Zweifamilienhäusern in München bestimmt haben.

Wegen des Wandels in der Stadtgestalt fragt sich erstens, wieweit sich die geschilderten alten Zonen des Stadtgebiets geändert haben in ihren Zahlenwerten und zweitens wieweit sich die Zonen selbst verschoben haben im allgemeinen und wie oben anhand der Wohnungs- und Wohngebäudezahlen gezeigt wurde, räumlich differenzierten Entwicklungsprozeß der Stadt. Die Wohnungszählungsergebnisse von 1968 wurden in dem zweiten der hier oft zitierten Auswertungsartikel von 1970 nach den Zahlenanteilen der Ein- und Zweifamilienwohngebäude zusammengefaßt, für jeden der Stadtbezirke. Die Quoten von 1987 lassen sich aus den Absolutangaben in Tabelle 2 des ersten Artikels zur Wohnungszählung 1987 leicht berechnen und werden hier in der letzten Spaltengruppe in Tabelle 3 wiedergegeben; als Differenzbetrag zu den vollen hundert Prozent der Wohngebäude ergibt sich dann der Anteil der Mehrfamilienhäuser, wiederum für einzelne Stadtbezirke und für ganze Zonen.

Im Zeitvergleich zeigt sich, daß die Quote der Ein- und Zweifamilienhausgebäude in fast allen Stadtbezirken (30) gesunken ist und nur in sechs der 36 gestiegen. Ausnahmen bestehen in der Altstadt und der Ludwigsvorstadt, schwächer auch in Bogenhausen, Feldmoching-Hasenbergl und Allach-Untermenzing sowie stärker in Lochhausen-Langwied. Die Zunahme des Ein- und Zweifamilienwohnungsanteils in zwei Innenstadtbezirken, darunter auch der vielfältig anders und besonders durch Gewerbe und Verwaltung genutzten Altstadt, mag manchen Leser erstaunen, weil in diesen Gebieten nicht gerade die aus anderen Stadtteilen bekannten charakteristischen Ein- und Zweifamilienhäuser auffallen. Die genannte Wohnungsart im Altstadtgebiet kann auch nicht, wie gelegentlich vermutet wird, auf Hausmeisterwohnungen in Geschäftsbauten beruhen, welche zum größten Teil anderen Nutzungen unterliegen, denn in der zugrundeliegenden Statistik werden nur Wohngebäude erfaßt, d. h. Bauten, die mindestens zur Hälfte Wohnzwecken dienen, und Gebäude mit überwiegend anderer Nutzung gerade nicht. Dieser Zuordnung entsprechend kann auch der Anstieg des Ein- und Zweifamilienhausanteils in der Altstadt nicht auf ein etwaiges vermehrtes Einrichten von Hausmeisterwohnungen oder auch von Stadtwohnungen der Besitzer von Geschäftshäusern zurückzuführen sein.

Zum Verständnis des gestiegenen Ein- und Zweifamilienhausanteils in der Altstadt ist bei näherer Betrachtung zu beachten, daß die absolute Zahl von Wohngebäuden dort stark zurückging, von 465 auf 398, um nicht weniger als 14,4%, und die der Ein- und Zweifamilienhausgebäude nur ganz wenig, von 42 Einfamilienhäusern und 19 Zweifamiliengebäuden

[42]) Eine Untersuchung der Immobilienpreise mit Raum- und Zeitvergleich in München (und seinem Umland) ist als wirtschaftlich notwendige Ergänzung zu den Quantitäts- und Qualitätsbetrachtungen des Wohnungsbestandes in diesem Artikel dringend geboten, über spektakuläre, politisch instrumentalisierte Einzelfälle oder starken Schwankungen unterliegende Jahreszahlen hinaus. Zusammenfassungen der jährlichen Preissituation in München werden vom Bewertungsamt im Kommunalreferat gegeben, aber eine Übersicht mit weiterem räumlichen und zeitlichen Blickwinkel fehlt seit einer schon längere Zeit zurückliegenden Monographie der Bodenpreise (Polensky, Th.: Die Bodenpreise in Stadt und Region München, München 1974).

[43]) In Ergänzung zu diesen Berechnungen für München allein wäre es, wie auf allen Gebieten des Wohnungsangebots, hier aber für soziale Wandlungsprozesse oder Beharrungstendenzen besonders aufschlußreich, zu prüfen, wieweit sich der Ein- und Zweifamilienhausanteil im Münchener Umland während der untersuchten Zeit geändert hat; verschiedentlich wird von einem Rückgang gesprochen, der auf einem verstärkten Mehrfamilienhausbau beruht, als Impuls für hohe Umzüge aus der Kernstadt in das Umland oder direkte Zuzüge in dieses.

[44]) Auf dieses Thema wird in Kapitel 5, besonders Abschnitt 5.3, näher eingegangen.

auf 41 bzw. 19 Bauten der betreffenden Art. Der Abbau der Wohngebäudezahlen in der Altstadt ist offensichtlich fast ganz bei den Gebäuden mit größeren Wohnungszahlen eingetreten, während in Häusern mit niedriger Wohnungszahl ihr Charakter gewahrt blieb[45]).

Hier ist als Erklärung etwa an ihre Nutzung als repräsentative Stadtwohnung zu denken, deren Bewohner die Lage in einem Vielfamilienhaus nicht schätzen; darauf weist auch die großzügigere Flächenausstattung der Altstadtwohnungen im Vergleich zu den Quadratmeterzahlen in den meisten anderen Stadtbezirken hin[46]). In der im südlichen Innenstadtbereich (Klinikviertel) gelegenen Ludwigsvorstadt ergab sich ein ähnlicher, wenn auch schwächerer Rückgang der Wohngebäudezahl insgesamt von 387 auf 361 oder um 6,7%, wobei die Anzahl der Ein- und Zweifamiliengebäude sogar absolut anstieg wie auch relativ kräftig, von 30 Einfamilienhäusern und 21 Zweifamiliengebäuden[47]) auf 42 bzw. 18 im Jahre 1987. Auf die Änderungen der Gebäudestruktur in anderen Teilen des Innenstadtgebiets, die ebenfalls häufig öffentlich diskutiert werden, kann hier nicht eingegangen werden; der örtlich oder übergreifend interessierte Leser kann sich anhand der hier und in „Münchener Statistik 1970" wiedergegebenen Zahlen ein eigenes Bild machen und nach den hinter den Wandlungen der Wohnungsstruktur stehenden Verhaltensweisen suchen.

Für die Anstiege der Ein- und Zweifamilienhausquoten in einigen zum Stadtrand hin gelegenen Bezirken (29, 30, 38, 40) bietet sich als Erklärung meist an, daß dort schon vor der Wohnungszählung 1968 teils massiv Großbauten errichtet worden waren[48]), daß sich der Bau von verdichteten Geschoßwohnbauten und Wohnhochhäusern dann nach Neuperlach und Hadern verlagerte und in noch unbebauten Gebieten jener Bezirke kleinere Wohngebäude errichtet wurden. Zusammenfassend für alle Stadtbezirke zeigt sich im Vergleich der ausgewerteten Zählungsergebnisse von 1968 und 1970 (Tab. 3), daß nach den 1970 verwendeten Abgrenzungsanteilen für die vier Zonen selbst noch 1987 kaum ein Stadtbezirk einer anderen Gruppe zuzurechnen ist; dies gilt trotz der hohen und nach Stadtbezirken auch in der Gebäudestruktur teils sehr differenzierten Wohnungsbautätigkeit in den vergangenen fast zwanzig Jahren. Das geringfügige Unterschreiten eines Mehrfamilienhausanteils von 85%, mit dem damals die Zone 1 von der Zone 2 abgegrenzt wurde, in den Stadtbezirken 1 und 9 bei der Zählung 1987 rechtfertigt nicht ihre Zuordnung zur zweiten Zone heute, denn es besteht weiter ein ganz deutlicher Abstand zu deren Obergrenze bei einem Mehrfamilienhausanteil von höchstens 65%. Auf welchen Sonderfaktoren, zudem bei fehlendem Wohnungsbau in diesen beiden Bezirken, der geringfügige Anstieg der Quote hier beruht, wurde oben gezeigt. Geändert hat sich lediglich die Zuordnung des Stadtbezirks 18, Untergiesing-Harlaching; er ist mit seiner Quote inzwischen unter die Scheidegrenze zwischen der zweiten und der dritten Zone, von 40% Mehrfamilienhausanteil, gefallen und muß so inzwischen der Zone 2 zugeordnet werden, der vergleichsweise stärker mit größeren Wohngebäuden bebauten. Für diese Umgruppierung spielt wohl der öffentlich beklagte Verlust des Gartenstadtcharakters in Teilen von Harlaching, durch den Bau von Mehrfamilienhäusern, eine Rolle.

Wie der Vergleich der aufbereiteten Wohnungszählungsergebnisse von 1968 und 1987 zeigt, hat sich trotz der vielen Änderungen in der Bebauung von Stadtbezirken und in ihrer Gebäudestruktur die alte Zoneneinteilung der Stadt kaum geändert. Gerade diese Robustheit der Gruppierungen gegenüber so vielen Wandlungen gibt Grund, zu fragen, ob das verwendete Klassifikationskriterium, der Ein- und Zweifamilienhausanteil, nicht viel zu grob ist, um all die vielen Änderungen in der Bebauungs- und Gebäudestruktur[49]) des Stadtgebiets erkennen zu lassen, und ob dieser Maßstab nicht den Blick auf unzweifelhaft eingetretene Entwicklungen, sei es in der Flächennutzung oder in der Bauaufteilung, gerade irreführend versperrt. Solche Überlegungen können eine Rolle dabei gespielt haben, daß die Zonenaufteilung der

[45]) Ein Blick in die in Heft 8/1990 veröffentlichte kleinräumigere Tabelle der Wohngebäude mit Ein- und Zweifamilienwohnungen zeigt, daß sich diese Häuser besonders im nordöstlichen Teil der Altstadt finden, begrenzt durch Frauenstraße, Viktualienmarkt und Dienerstraße einerseits, den Altstadtring andererseits. In diesem Stadtbezirksteil ist, wie der Blick in eine andere kleinräumigere Tabelle zeigt, auch der Anteil der Eigentümerwohnungen noch relativ hoch für Altstadtverhältnisse; die Eigenart mag das Verbleiben von Wohngebäuden mit nur einer oder zwei Wohnungen in Nebenstraßen des betreffenden Altstadtteils erklären.

[46]) Diese Unterschiede zwischen verschiedenen Gebieten der Stadt werden im fünften Kapitel erstmals näher betrachtet.

[47]) Die Zahlenangaben im in der vorigen Fußnote erwähnten Volkszählungsatlas zeigen, daß in der Ludwigsvorstadt sich die Ein- und Zweifamilienhauswohnungen überwiegend zwischen Sonnenstraße und Herzog-Heinrich-Straße finden, dem Klinikviertel i. e. S., nur wenig weiter westlich, näher zur Theresienwiese hin. Im Unterschied zur Altstadt finden sich aber gerade in dem Stadtbezirksteil mit relativ vielen Ein- und Zweifamilienhauswohnungen nur wenig Eigentümerwohnungen; möglicherweise ist die Bevölkerungsfluktuation hier hoch, so daß der Erwerb von ihrem Zuschnitt nach durchaus geschätzten Wohnhäusern wirtschaftlich unzweckmäßig ist.

[48]) Zu denken ist hier etwa an die Parkstadt Bogenhausen, das Hasenbergl i. e. S. sowie an Allach.

[49]) Die Änderungen in der hier an zweiter Stelle genannten (Wohnungs-/Wohngebäude-Verhältnis) Maßgröße wurden schon in Abschnitt 2.2 näher untersucht und werden in einer späteren Betrachtung versuchsweise als Gliederungskriterium herangezogen; die Entwicklungen in der (Wohn-) Bebauungsstruktur von Gebieten werden im folgenden Abschnitt (2.5) betrachtet.

Stadt nach dem genannten Prinzip im Lauf der Zeit stillschweigend aufgegeben wurde, ohne daß etwa neuere Wohnungszählungsdaten vorgelegen hätten, anhand deren seine Trennschärfe als Gliederungskriterium hätte überprüft werden können. Weil das Kriterium nicht trennscharf ist und weil sich trennschärfere finden lassen, wird es im weiteren Verlauf dieses Abschnitts und der anderen Kapitel nicht mehr verwendet.

Mit dem Verwerfen des Ein- und Zweifamilienhausanteils als Merkmal zum Zusammenfassen von Wohngebäuden verschiedener Größe in München[50]) wird allerdings weder behauptet noch gar nachgewiesen, daß ein Gliedern von Stadtgebietsteilen nach bestimmten Regelmäßigkeiten allgemein unsinnig sei; es steht jeweils bei solchen Ansätzen nur ein bestimmtes Unterscheidungsmerkmal zur Untersuchung an. So wird an anderer Stelle[51]) beim Schildern der stadtstrukturellen Entwicklung Münchens in jüngerer Zeit das Stadtgebiet nur ganz grob unterschieden nach Altstadt und innerstädtischen Randgebieten (INRA) einerseits und Außenzone (AURA) andererseits.

Ein genaues Gliederungskriterium wird dabei nicht angegeben, so daß ein – wissenschaftstheoretisch erforderliches – Überprüfen dieser Klassifikation nur schwer möglich ist; erwähnt wird eine dichte, nicht näher bezifferte Bebauung verschiedenster Art und in Abgrenzungsmaßzahl und -gewicht nicht erläuterter Aufzählung[52]) (Infrastruktur, Arbeitsplätze, Wohnungen). In der graphischen Darstellung zählen erkennbar zum (Altstadt- und) INRA-Gebiet[53]) die Stadtbezirke 1, 5, 6, 21 und 26, die Stadtbezirksteile 274 (Schwabing-Nord südlich des Petuelrings), 224 und 226 (südliches Schwabing und Freimann), 293 und 296 (westliches Bogenhausen) sowie die Stadtbezirke 13, 14 und 16; es folgen im Süden der Stadtbezirk 17, mit Ausnahme des südlichsten Teils 172, die Bezirksteile 181 und 182 nördlich des Tierparks, der 19. Bezirk sowie die Stadtbezirke 20, 9, 10, 11 und schließlich 12 als letzter. Alle anderen Stadtbezirksteile und Stadtbezirke werden der Außenzone (AURA) Münchens zugeordnet. Inzwischen sind die statistischen Grundlagen für eine neue Gliederung des Stadtgebiets nach Gemeinsamkeiten und Unterschieden vorhanden, durch die Daten der Volkszählung, und auch schon in stärker kleinräumiger, detaillierter Weise veröffentlicht[54]); es kommt nur darauf an, sie jetzt entsprechend auszuwerten.

Im folgenden soll nicht weiter auf die Erfassung und Aufteilung des Stadtgebiets nach der Art der Wohngebäude eingegangen werden, auf die Frage, ob sie Ein- oder Zweifamilienhäuser sind oder wieviel Wohnungen ein Haus enthält, sondern zum Verbreitern des Blickwinkels eine andere, an der Flächennutzung eines Gebiets orientierte Maßzahl betrachtet werden, die Wohnungsdichte; mit dieser in Analogie zur Einwohner- und Bevölkerungsdichte definierten Größe lassen sich evtl. später dann auch leicht die Zusammenhänge zwischen Einwohner- und Wohnungszahl untersuchen.

2.5 Die Wohnungsdichte im Raum- und Zeitvergleich

Wegen der in den Einzelfällen sehr stark voneinander abweichenden Bebauung Münchener Stadtbezirke mit Wohngebäuden bestehen beträchtliche Unterschiede in der Wohnungsdichte verschiedener Gebiete. Unter Wohnungsdichte wird hier im folgenden die Zahl der Wohnungen je Flächeneinheit verstanden, in diesem Fall je Hektar. Die Definition dieser Maßgröße wurde schon von Lichtenberger[55]) verwendet; sie bildet eine spezielle Anwendung von Mackenroths allgemeiner Definition[56]) der Dichte als des Verhältnisses verschiedener statistischer Massen zu einer Flächeneinheit und besteht analog zu dem schon

[50]) Möglicherweise stellt für Gemeinden mit abweichender Bebauungsstruktur, etwa geringerer Verbreitung von ausgesprochenen Wohnungszusammenballungen (Vielfamilienhäuser), der Ein- und Zweifamilienhausanteil, im Vergleich zu kleineren Mehrfamilienhäusern, ein geeignetes Charakteristikum zum Bilden von Gruppen dar. Diese Möglichkeit, einen einfacheren, größerräumigen Überblick über die Realität zu erreichen, ist im Einzelfall zu prüfen und nicht generell die Vorgehensweise festzulegen oder gar das Ergebnis vorzugeben; das andere Verfahren entspricht zwar einem bestimmten Arbeitsverständnis und politischem Prinzip, das allerdings einer freiheitlichen Wissenschafts- und Gesellschaftsauffassung direkt zuwiderläuft (Popper, K.: Die offene Gesellschaft und ihre Feinde, Bern 1958; derselbe: Logik der Forschung, 1934, Tübingen 1966; Merton, R. K.: Wissenschaft und demokratische Sozialstruktur, in: Weingart, P., Hrsg.: Wissenschaftssoziologie 1, Frankfurt 1972; Anacker, U.: Art.: Aufklärung, in: Braun, E.; Radermacher, H., Hrsg.: Wissenschaftstheoretisches Lexikon, Graz–Wien–Köln 1978, Sp. 59 ff.).

[51]) Klingbeil, D.: Grundzüge der stadtstrukturellen Entwicklung nach dem II. Weltkrieg, in: Geipel, R.; Hartke, W.; Heinritz, G., Hrsg.: München . . ., a.a.O., S. 101 ff., bes. S. 118, S. 130 und Karte 4.1.

[52]) Das Fehlen von Klassifikationsgrenzen belegt wieder die schon oben erwähnte Notwendigkeit einer neuen stadtgeographischen Gliederung Münchens anhand überprüfbarer Maßstäbe, und zwar eventuell je nach Untersuchungsgegenstand (Bevölkerung, Wohnungen, Produktion usw.) verschiedener; die Frage eines Bündelns der Ergebnisse von Maßstäben stellt sich erst später im Verlauf.

[53]) Die Aufzählung der von Klingbeil nicht genannten Stadtteile folgt dem Uhrzeigersinn, vom Stadtzentrum aus, so daß ein Überprüfen leichter möglich ist.

[54]) Der Weg wurde mit dem obengenannten Einwohnerartikel in Heft 2/1990 der „Münchener Statistik" sowie dem Volkszählungsatlas in Heft 8/1990 eingeschlagen; im jetzigen Artikel wird stärker der Entwicklung in der Zeit nachgegangen.

[55]) Lichtenberger, E.: Stadtgeographie 1, a.a.O., bes. S. 93 ff.

[56]) Mackenroth, G.: Methodenlehre der Statistik, Göttingen 1949, bes. S. 105.

lange üblichen Maß der Einwohnerdichte[57]). Analog zum Begriff der Wohnungsdichte läßt sich wiederum die Wohngebäudedichte definieren[58]), die dann logischerweise die Wohnungsgebäudezahl je Flächeneinheit wiedergibt; eine solche Auswertung der in dem ersten Wohnungszählungsartikel des Amts Heft 5/1990 wiedergegebenen Zahlen wäre leicht möglich, sei aber dem interessierten Leser überlassen.

Nicht zu verwechseln, um Mißverständnisse zu vermeiden, sind die Begriffe Wohnungs- und Wohndichte; das zweite Wort bezeichnet im fachlichen Sprachgebrauch die Zahl der Personen pro Wohnung[59]); die damit erfaßte Sachlage wird hier nicht näher untersucht, aus Zeitgründen, soll jedoch im kommenden Jahr genauer betrachtet werden.

Die Wohnungsdichte eines Gebietes hängt bei gegebener Bebauungsart (Wohnungen, Gewerbebauten, Gemeinbedarfsanlagen usw.) einer Fläche ab von der Anzahl der Wohngebäude auf ihr wie von deren Größe, Höhe und inneren Unterteilung; die letztgenannte kann anhand der in Abschnitt 2.3 untersuchten Wohnungsziffer, des Wohnungs-/Wohngebäude-Verhältnisses, gemessen werden, woraus sich der innere Ablauf des Artikels, von kleineren zu größeren Maßzahlen, ersehen läßt. Im weiteren wird sich in diesem Artikel nicht mit den anderen Gebäudearten der Bodennutzung (Gewerbe, Gemeinbedarf usw.) befaßt, weil – vom Thema ganz abgesehen – über sie trotz vorhandenen Informationsbedarfs keine näheren Angaben vorliegen[60]); statt dessen wird die Flächennutzung durch Wohnungen gemessen, und die ermittelten Maßzahlen werden in Raum und Zeit miteinander verglichen.

Tabelle 4 enthält die Maßzahlen für die Wohnungsdichte in den 36 Münchener Stadtbezirken und auch bereits eine Gegenüberstellung der Ergebnisse von 1968 und 1987. Schon ein erster Blick zeigt, daß infolge der sehr stark voneinander abweichenden Flächenzahlen der Stadtbezirke sich die absoluten Angaben über die Wohnungen in Tabelle 1 ganz erheblich relativieren, wenn auf die für die Lebensverhältnisse wichtige Wohnungsdichte in einem Gebiet abgestellt wird. So ergaben etwa die 20 228 Wohnungen im Stadtbezirk Untergiesing-Harlaching 1968 eine Wohnungsdichte von 24,96 Wohnungen je Hektar, während die absolut kaum abweichende Zahl von 20 397 Wohnungen in Laim schon allein wegen der geringeren Fläche dieses Bezirks zu einer Wohnungsdichte von 34,09 damals führte. Noch extremer sind die Verhältnisse etwa beim Vergleich der Stadtbezirke Maxvorstadt-Universität und Obermenzing, mit absolut fast gleichen Wohnungszahlen 1968, nämlich 5 547 bzw. 5 502. Im ersten Fall belief sich wegen der intensiven Wohnbebauung die Wohnungsdichte, trotz der starken Nutzung dieses Gebiets durch die Universitäten, auf 50,25 Wohnungen je Hektar, im zweiten Fall dagegen nur auf 7,29. Umgekehrt lassen sich auch Stadtbezirke mit in etwa gleich dichter Wohnbebauung erkennen, wie etwa in den Fällen Haidhausen/Au und Bogenhausen/Ramersdorf-Perlach; ebenso weichem im Fall von Pasing und Solln die Zahlen nicht stark voneinander ab. Die diesen übereinstimmenden Zahlenergebnissen zugrundeliegenden verhältnismäßig einheitlichen Bebauungsweisen in den jeweils genannten Stadtbezirken sind jedem auch nur flüchtigen Kenner vom optischen Eindruck her klar wie umgekehrt auch die stark voneinander abweichenden Resultate in den vorher genannten Fällen. Erst recht fallen die aus Tabelle 4 ersehbaren Extremfälle wie Maxvorstadt-Josephsplatz und Schwabing-West einerseits, Trudering und Feldmoching-Hasenbergl – mit noch weiten unbebauten Flächen damals – andererseits auf. Das letztgenannte Beispiel deutet aber auch schon darauf hin, daß die Aggregation der Einzelzahlen auf ein so hohes Niveau wie das der Stadtbezirke auch irreführende Eindrücke von der Wohnungsdichte in einem Gebiet erzeugen kann. Die starke Zusammenfassung läßt feinere Beobachtungen nicht zu, weil sich in der Durchschnittszahl für den gesamten Stadtbezirk Feldmoching-Hasenbergl sehr voneinander abweichende Einzelwerte für dessen verschiedene Teile verbergen müssen, je nach deren bekanntlich ungleicher Bebau-

[57]) Diese Kennzahl der Stadtstruktur läßt sich anhand der Werte, die im ersten Volkszählungsartikel des Statistischen Amtes (Ergebnisse der Volkszählung 1987, in: Münchener Statistik, Heft 1/1989) ausgewiesen wurden, für die Münchener Stadtbezirke schnell berechnen; routinemäßig wird sie auch in den Statistischen Jahrbüchern berichtet.

[58]) Der Begriff findet sich bei Lichtenberger noch nicht, stellt aber die logische Fortführung ihres Klassifikationsansatzes von Wohnräumen und Wohnungen auf die nächsthöhere Ebene dar.

[59]) Die Wohndichte in den Münchener Stadtbezirken wurde schon vor einem Jahrzehnt näher untersucht – Die Veränderung der Wohndichte zwischen 1975 und 1979, in: Münchener Statistik, Heft 6/1980; eine erneute Datenwiedergabe und -auswertung nach den aktuellen Wohnungs- und Volkszählungsergebnissen oder noch jüngeren Zahlen ist erforderlich für eine aktuelle Stadtforschung.

[60]) Eine Übersicht über die Anzahl der Arbeitsstätten je Hektar in einem bestimmten Gebiet, in Analogie zur Zahl der Wohngebäude je Hektar, könnte anhand der Angaben bei der mit der Volkszählung verbundenen Arbeitsstättenzählung erstellt werden; es handelt sich bei einer solchen Maßgröße jedoch nur um einen ganz groben Indikator des Landwirtschafts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbesatzes, ähnlich oberflächlich wie die analoge Zahl, weil sie, wie bei dem anderen Wert, nichts über die Raumzahl oder die Fläche der Arbeitsstätten aussagt und damit auch nichts über deren Größe und Bedeutung. Wegen des Fehlens aussagekräftiger Dateien konnte so z. B. Anfang 1989 die Anfrage der EG-Kommission nach der Quadratmeterfläche von Gewerbegebäuden in München nur unbeantwortet bleiben – besonders wegen des unzureichenden Erfassens von Gebäuden vor 1970 – und dies, obwohl es sich dabei um eine für Stadtzustand und zukünftige Stadtentwicklung nicht unwichtige Größe handelt, auch für den Stadtvergleich in Raum und Zeit. Der Aufbau einer allgemeinen Gebäudestatistik analog zur Wohnungsstatistik würde sicherlich für Orte, die nicht reine Schlafgemeinden sind, einen Erkenntniszuwachs bringen, erfordert aber wie üblich erst einmal (Erhebungs- und Auswertungs-)Arbeit.

Die Wohnungsdichte in den Münchener Stadtbezirken 1968 und 1987

Tabelle 4

Stadtbezirk	Fläche ha	Wohnungen je Hektar	
		25. 10. 1968	25. 5. 1987
1 Altstadt	152,40	29,14	29,89
5 Maxvorstadt-Universität	110,38	50,25	61,08
6 Maxvorstadt-Königsplatz-Marsfeld	226,14	35,20	46,02
7 Maxvorstadt-Josephsplatz	67,09	141,08	157,31
9 Ludwigsvorstadt	188,14	19,41	25,90
10 Isarvorstadt-Schlachthofviertel	96,95	58,94	79,02
11 Isarvorstadt-Glockenbachviertel	94,35	84,33	98,49
12 Isarvorstadt-Deutsches Museum	58,45	73,70	80,27
13 Lehel	260,77	23,14	25,37
14 Haidhausen	265,58	58,08	63,74
16 Au	142,05	59,30	85,47
17 Obergiesing	596,09	30,35	40,92
18 Untergiesing-Harlaching	810,29	24,96	31,41
19 Sendling	396,34	36,91	45,43
20 Schwanthalerhöhe	211,39	53,11	62,13
21 Neuhausen-Oberwiesenfeld	416,48	24,98	28,35
22 Schwabing-Freimann	2 451,07	8,00	11,60
23 Neuhausen-Nymphenburg	733,95	22,47	27,59
24 Thalkirch.-Obersendl.-Forstenr.-Fürstenr.	1 370,87	13,79	20,96
25 Laim	598,29	34,09	45,15
26 Schwabing-West	128,90	124,12	141,89
27 Schwabing Nord-Milbertshofen-Am Hart	1 551,99	20,47	30,35
28 Neuhausen-Moosach	1 230,06	18,60	27,32
29 Bogenhausen	2 470,17	8,61	13,78
30 Ramersdorf-Perlach	2 003,56	8,83	21,02
31 Berg am Laim	512,24	25,76	34,65
32 Trudering	2 239,18	4,45	6,63
33 Feldmoching-Hasenbergl	2 839,10	5,70	7,35
34 Waldfriedhofviertel	805,53	21,08	30,08
35 Pasing	1 074,38	10,16	16,88
36 Solln	548,55	11,22	18,89
37 Obermenzing	755,05	7,29	12,22
38 Allach-Untermenzing	1 593,35	4,51	6,30
39 Aubing	1 929,70	3,83	6,43
40 Lochhausen-Langwied	1 383,70	0,91	1,54
41 Hadern	732,44	13,27	27,30
München zusammen	31 044,97	14,27	20,19

ungsart und dem Bebauungsgrad überhaupt (Freiflächen oder Gebäude); ein genaueres Betrachten kleinerer Teile wäre hier wieder hilfreich und kann von jedem interessierten Leser anhand der Angaben im Volkszählungsatlas durchgeführt werden.

Eine Inaugenscheinnahme der Wohnungsdichte in allen Stadtbezirken zeigt, daß die Werte der meisten, nämlich von 23, deutlich bis sehr deutlich über der Durchschnittszahl für die gesamte Stadt lagen und daß nur 13 Bezirke unterdurchschnittliche Verhältniszahlen aufwiesen. In diesem Resultat drückt sich, wie in allen Fällen von um einen Mittelwert streuenden Einzelwerten, aus, daß die Stadtbezirke mit niedriger Wohnungsdichte ein hohes (Flächen-)Gewicht besitzen und dadurch einen starken Einfluß auf den Durchschnittsbetrag ausüben. Sehr hohe Wohnungsdichten wiesen schon 1968 die meisten Innenstadtbezirke auf; Ausnahmen sind nur die stark von Dienstleistungsbauten bedeckten wie die Altstadt mit ihren Kaufhäusern, Verwaltungsgebäuden und Praxen der freien Berufe, Maxvorstadt-Königsplatz mit vielen Museen sowie die Ludwigsvorstadt mit Kliniken und der Theresienwiese, schließlich das Lehel mit Ministeriumsbauten und kulturellen Einrichtungen des Freistaats. Umgekehrt fallen die auch damals schon extrem hohen Werte in den beieinanderliegenden Gebieten Maxvorstadt-Josephsplatz und Schwabing-West, westlich und nordwestlich des Universitätsgeländes, auf. In den mehr zum Stadtrand hin gelegenen Bezirken lagen die Wohnungsdichten meist unter der

Durchschnittszahl für die gesamte Stadt; dieser Stand war auf die noch weiten unbebauten Flächen dort zurückzuführen, etwa im nördlichen Freimann – daneben auch Infrastruktureinrichtungen von Verkehr und Entsorgung –, Bogenhausen, Perlach, Aubing und Lochhausen-Langwied als Extremfall sowie die großzügigeren Flächenzuschnitte von Wohngrundstücken z. B. in Trudering, Obermenzing (und Untermenzing).

Bis zum Jahr der letzten Wohnungszählung mußte die Wohnungsdichte im Durchschnitt der Stadt kräftig zugenommen haben, notwendigerweise wegen der um etwa 40% gestiegenen Wohnungszahl bei unveränderter Fläche des Stadtgebiets. Die Maßzahl erhöhte sich, wie die Angaben in Tabelle 4 zeigen, in allen Stadtbezirken, ausnahmslos, allerdings in sehr verschiedenem Ausmaß in den Einzelfällen[61]).

So stieg die Wohnungsdichte in manchen Innenstadtbezirken kaum, in jedem Fall nur unterdurchschnittlich, sei dies von schon sehr hohen oder auch von relativ niedrigen Ausgangswerten, Altstadt und Lehel einerseits sowie Maxvorstadt-Josephsplatz und Schwabing-West andererseits. Aufschlußreich für die relativen Tendenzen der Nutzung eines Gebiets durch verschiedene Arten und Gruppen (Wohnen, Gewerbe, Infrastruktur) usw. wäre gerade in dieser Zone der Stadt, wegen der starken Nutzungskonkurrenz infolge hoher wirtschaftlicher Attraktivität (Kern von Thünenschen Kreisen) das Bestimmen der absoluten Bebauungsdichte[62]) und der Nutzungsgewichte im Zeitablauf; dafür fehlen aber, wie oben schon erwähnt, viele Daten. In den weiter außen liegenden Stadtbezirken nahm die Wohnungsdichte meist überdurchschnittlich zu, mit der Ausnahme von Berg am Laim und Feldmoching-Hasenbergl, vorher schon dichtbebauten Gebieten. Je nach dem Ausmaß des Wohnbebauungszuwachses stieg die Maßzahl auf immer noch unterdurchschnittliche Absolutbeträge (Trudering, Bogenhausen, Feldmoching-Hasenbergl und Allach-Untermenzing, auch Obermenzing und Solln, bei im einzelnen stark voneinander abweichender Wohnbebauungsstruktur) oder inzwischen sogar auf überdurchschnittliche, mit den beiden Fällen Hadern und Ramersdorf-Perlach.

In den zwei letztgenannten Stadtbezirken schlug die Massivität der Neubebauung so weit auf die Maßzahl durch, daß hier nun anstelle eines unterdurchschnittlichen nun ein überdurchschnittlicher Absolutbetrag der Wohnungsdichte zu verzeichnen ist. Wie sich bei näherem Betrachten der Einzelwerte zeigt, hat sich allerdings auch in diesen Stadtbezirken mit stärkster Wohnungszunahme, trotz unzweifelhaft vorhandener massiver Bebauung in Teilen, die Wohnungsdichte noch nicht stark über den städtischen Durchschnittswert erhöht und liegt meist weit unter den Zahlen, die in den Innenstadtbezirken gegeben sind. Der Unterschied beruht sowohl auf dem weiteren Vorhandensein von unbebauten Flächen wie auch auf dem der Bebauung zu anderen Zwecken (Gewerbe, Kliniken usw.).

Auch die Zahlen der Wohnungsdichte für die einzelnen Stadtbezirke in Tabelle 3 können wieder einer Streuungsanalyse unterzogen werden, um zu sehen, wie sich die Wohnungsdichte in verschiedenen Teilen der Stadt im Zeitablauf geändert hat, ob die Wohnungen inzwischen gleichmäßiger verteilt sind über die Fläche oder ungleichmäßiger als früher. Wie einem Betrachter der Stadtentwicklung auch aus eigener Anschauung her erfahrbar geworden ist, zeigt eine Auswertung der Wohnungsdichtezahlen nach dem bekannten Verfahren[63]), daß die relative Streuung um den Mittelwert zwischen 1968 und 1987 erheblich gesunken ist, d. h., daß die Wohnungen in diesem Sinn beträchtlich gleichmäßiger über die Fläche der Stadt verteilt sind. Die Varianz der Wohnungsdichte, das absolute Streuungsmaß als Summe der quadrierten flächengewichteten Abweichungen vom Mittelwert, ist von 23 416,58 auf 32 367,49 gestiegen; der Variationskoeffizient, mit dem die relative Streuung um den Mittelwert erfaßt wird, ging dagegen um ein Stück zurück, von 1,79 auf 1,48; die Wohnungsdichte in den verschiedenen Stadtbezirken hat sich relativ mehr dem gesamtstädtischen Durchschnitt angenähert, als dies früher der Fall war.

---

[61]) Graphisch ließe sich die Entwicklung der Wohnungsdichte in den einzelnen Stadtbezirken wie in Abb. 1 für die Zunahme der absoluten Wohnungszahlen veranschaulichen; weil jedoch wegen der gleichgebliebenen Fläche eines Bezirks sich die Wohnungsdichte in genau gleichem Ausmaß wie die Wohnungszahl geändert haben muß, ist eine solche Illustration überflüssig; statt dessen sei wieder auf die erste Abbildung verwiesen.

[62]) Die Gebäudedichte läßt sich, in Weiterführung von Lichtenbergers Definitionssystem, als die Zahl der Gebäude insgesamt – nicht nur der Wohngebäude – je Flächeneinheit verstehen; sie gibt ein relatives Maß der Hochbautenanzahl wieder. Neben sie wäre, um die gesamte Bebauungsdichte eines Gebiets zu erfassen, noch eine Maßzahl für die Dichte flächenbeanspruchender Tiefbauten – etwa Straßen, Parkplätze, Schulhöfe usw. – zu stellen. Weil die Zahl der Bauten nur ein grobes Maß der Bebauung eines Gebiets ist, nichts aber über ihre Fläche, Aufteilung und Höhe, weitere Faktoren der Massivität einer Bebauung aussagt, wären auch für Nicht-Wohnungsbauten Maßzahlen wie die Wohnungszahl erforderlich, wenn objektive Maßstäbe eines Bebauungsgrads gewonnen werden sollen, nicht nur subjektive Eindrücke. Solche Maßzahlen wären absolut und dann wieder relativ je Bau oder je Flächeneinheit zu berechnen, wie bei den Wohngebäuden, die Erfassung scheitert aber am notwendigen Arbeitsaufwand.

[63]) Im Unterschied zur übereinstimmenden graphischen Betrachtung der Zunahme von Wohnungs- und Wohnungsdichtezahl (s. o.) ist eine getrennte numerische Berechnung von Wohnungs- und Wohnungsdichtestreuung erforderlich, weil die Abweichungen der Wohnungs- und der Wohnungsdichtezahl in einem Stadtbezirk vom jeweiligen Mittelwert verschieden hoch sind, wegen der ungleich großen Fläche, im Gegensatz zur Zunahme beider Beträge.

Die Interpretation beider statistischer Maßzahlen für die Stadtgestalt lautet, daß die absoluten Unterschiede in der Wohnungsdichte zwischen verschiedenen Stadtbezirken gestiegen sind; diese Entwicklung beruht, wie ein Blick auf die unveröffentlichten Einzelwerte zeigt, auf weiter konzentrierter Wohnungsdichte in zwei ohnehin stark bebauten Gebieten, Maxvorstadt-Josephsplatz und Schwabing-West, sowie der Ludwigsvorstadt und in Isarvorstadt-Schlachthofviertel. In den früher weniger dicht bebauten Stadtbezirken ist zwar auch, wie sich aus Tabelle 4 erkennen läßt, überall die Wohnungsdichte gestiegen, die Abweichungen vom Mittelwert waren und sind dort aber vergleichsweise gering, so daß Änderungen in der Maßzahl hier nur kleine Wirkungen auf die Varianz, die absolute Abweichung, auslösen. Die relative Maßzahl der Streuung um den Mittelwert, der Variationskoeffizient, ist, im Gegensatz zur absoluten Streuung, gesunken, weil der Durchschnittsbetrag für die gesamte Stadt erheblich anstieg, um etwa die Hälfte, mehr als die absolute Maßzahl, und so der aus beiden Beträgen gebildete Bruch abnehmen mußte.

Die Wohnungsbauursache hinter diesen beiden, verschiedenen Entwicklungen besteht weniger aus den teils sehr hohen Neubauzahlen in den mehr zum Stadtrand hin gelegenen, früher wenig bebauten Bezirken als der relativen Abnahme, bei meist unterdurchschnittlicher absoluter Zunahme, in den auch vor Jahrzehnten schon dicht mit Wohnungen bebauten Innenstadtgebieten[64]). In dieser Verlagerung der Wohnungen zeigt sich, daß die „Flucht ins Grüne", oder zum mindesten in weniger dicht bebaute Wohnlagen, der Bevölkerung stärker wirkte als die mancherorts zumindest geforderte, wenn auch wie üblich nicht genügend stark betriebene, Wiedergewinnung der Innenstadt für Wohnungen.

Ob die seit Jahrzehnten bestehende Richtung in der Wohnungsverteilung nun begrüßt oder abgelehnt wird, von den Vorstellungen über die Stadtgestalt und die Flächennutzung in Teilen Münchens her, steht auf einem anderen Blatt als die Tatsache der seit langen Jahren ablaufenden Entwicklung selbst. Auch die weitere städtebauliche Entwicklung auf der einen Seite, der nicht bebauten Gebiete auf der anderen wird von politischen Gruppen verschieden gesehen in bezug auf die Verteilung von Wohnungen für Menschen und Biotopen für Pflanzen und Tiere über die Stadt (und ihre Umgebung); ebenso haben weniger glücklich Behauste, Wohnungssuchende weiter eigene und andere Vorstellungen als Besitzer in guten Wohnlagen ohne Veränderungswunsch oder -zwang, als „Altsassen" und „Neusassen", als Zuziehende oder Wegziehende aus verschiedenen Ursachen. Aufschlußreich wird es sein, wie schon für die Einwohnerdichte geschehen, auch die Entwicklung von Wohnungszahlen, -dichten und Wohnungssuchenden in einigen Jahren zu beobachten, nach der jetzt vorliegenden Volkszählungsauswertung, und festzustellen, wie sich Landnahme und -weichen im großen und kleinen dann weiterentwickelt haben.

Die letzten Absätze zeigten schon in Richtung der Zusammenhänge zwischen Einwohnerschaft und Wohnungsbestand. Auch hier ist wieder ein räumlicher und ein zeitlicher Bezug zu ermitteln. Einmal leben die Einwohner zu einem bestimmten Zeitpunkt (meist) in Wohnungen, in einem zahlenmäßig verschiedenen Verhältnis von Bewohner- und Wohnungszahl in den einzelnen Stadtbezirken; dann fragt sich weiter jetzt, wie sich die Einwohnerzahl in verschiedenen Stadtgebieten mit der Verteilung der Wohnungen ändert, ob in etwa in gleichem Ausmaß oder in verschiedenem.

2.6 Der Zusammenhang mit der Bevölkerungsverteilung in der Stadt

Schon eingangs von Abschnitt 2.1 wurden, im Vergleich mit Stand und Entwicklung im Bundesgebiet, Niveau und Änderung der Einwohnerschaft Münchens im untersuchten Zeitraum wiedergegeben. Es zeigte sich, daß in München der Wohnungsbestand im Verhältnis zur Einwohnerzahl schneller gestiegen ist als im Bundesdurchschnitt. Die dort genannte Bevölkerungszahl Münchens ist für die kleinräumige Untersuchung leider nicht zu verwenden, weil die Zahl der Wohnbevölkerung in den einzelnen Stadtbezirken damals nicht nach den für die Gesamtstadt nach der Volkszählung 1970 erfolgten Korrekturen bereinigt wurde.

Für ein Beobachten des Bevölkerungsstands in den einzelnen Stadtbezirken ist daher von einer etwas höheren Zahl als für München insgesamt auszugehen, wie sich an der ersten Zahlenspalte in Tabelle 5 näher sehen läßt.

Daß die Wohnbevölkerung verschiedener Stadtbezirke Münchens schon 1968 sehr unterschiedlich groß

[64]) Wie ein Vergleich der Abweichungen vom Mittelwert in Innen- und Außenstadtbezirken zeigt, sind diese Zahlen in den näher zum Stadtrand hin gelegenen Gebieten weit geringer, oft um eine Zehnerpotenz, als in den zentrumsnahen Bereichen; den Effekt dieses Verhältnisses auf die Maßzahl kann auch das – nicht „genügend" – höhere Flächengewicht der Außenlagen nicht kompensieren.

war, ist eine Binsenweisheit[65]); im folgenden werden aber einige aussagekräftigere Ergebnisse abgeleitet. Die Extremwerte lagen bei 4 287 Personen im dünnbesiedelten Außenstadtbezirk Lochhausen-Langwied sowie 11 411 im Gebiet Isarvorstadt-Deutsches Museum einerseits 61 279 in Bogenhausen und sogar 92 749 in Schwabing Nord-Milbertshofen-Am Hart andererseits, bei einer Durchschnittszahl von 35 539 je Stadtbezirk.

Über die Einzelwerte von Stadtbezirken hinaus ergibt sich, daß in den verbreitet und einfachheitshalber als „Innenstadt" zusammengefaßten Bezirken 1–13 Ende 1968 12,0% (153 152 Personen) der Wohnbevölkerung lebten[66]), bei einem Anteil von 12,4% am Wohnungsbestand (55 081 Wohnungen), wie aus Tabelle 1 zu ermitteln ist. Diesen Anteilen entsprechend müssen in den anderen 27 Stadtbezirken 88,0% der Wohnbevölkerung gelebt haben, in 87,6% der Wohnungen[67]). Ein Vergleich der Wohnbevölkerungs- und Wohnungsanteile dieser beiden groben Stadtzonen zeigt, daß nicht etwa, wie leicht vermutet werden könnte, in der seit langem bebauten und dichtbesiedelten Innenstadt die Menschen weniger mit Wohnungen versorgt wären als weiter stadtauswärts; im Gegenteil, sie besaßen sogar einen etwas höheren Wohnungsanteil als im Münchener Durchschnitt.

Der bekannte starke Bevölkerungswegzug aus der Innenstadt kann also kaum auf Mengenfaktoren beruht haben, weil schon 1968 die Wohnungsversorgung jedenfalls nicht geringer war, eher muß er auf anderen Verhaltenseinflüssen wie Qualität, Preis oder Umfeld der Wohnungen beruht haben.

Bis zum Jahre 1987 hatte sich besonders die Bevölkerungszahl in ihrer Verteilung auf die Stadtbezirke Münchens erheblich geändert. Ein kurzer Blick auf die zweite Zahlenspalte in Tabelle 5 läßt erkennen, daß in allen Innenstadtbezirken und noch weit darüber hinaus die Wohnbevölkerung stark gesunken ist[68]). Extremfall war die Altstadt mit einem Rückgang um mehr als ein Drittel, um 37%. Insgesamt sank in 27 der 36 Stadtbezirke die Bevölkerungszahl, nur in neun Bezirken stieg sie. Der Bevölkerungsanteil der 9 Innenstadtbezirke ging auf 9,3% zurück (111 888 Personen), um fast ein Viertel; der Wohnungsanteil belief sich auf 10,4% (65 391 Wohnungen). Das Verhältnis von Wohnungs- und Bevölkerungsanteil der Innenstadt an den gesamtstädtischen Beträgen ist im Lauf der Zeit gestiegen, weil der Bevölkerungsrückgang weit überdurchschnittlich war, sich die absolute Wohnungszahl dagegen erhöhte, wenn auch in unterdurchschnittlichem Ausmaß. Die Bevölkerungsabwanderung aus der Innenstadt in mehr zum Stadtrand hin gelegene Bezirke und in das Umland hat die Wohnungsversorgung der verbliebenen und der neu hinzugezogenen Personen in diesem Gebiet auf überdurchschnittliche Werte zunehmen lassen[69]). Der Entwicklung in den Innenstadtbezirken entsprechend muß in dem großen „Rest" der Stadt der Bevölkerungsanteil 1987 auf 90,7% gestiegen und sein Anteil an den Wohnungen auf 89,6%. Stärker als 1968 gilt, daß in den mehr zum Stadtrand hin gelegenen Bezirken die Wohnungsversorgung etwas geringer ist als in denen der Innenstadt[70]). Der Umzug und der Zuzug von auswärts in die Außenstadtbezirke hat sich

[65]) Wie die krassen Abweichungen der Einwohnerzahlen nach Stadtbezirken schon 1968 (und früher) zeigen, ist ein statistisches Wiedergeben des Stadtgebiets in Einheiten auch nur etwa der Größe nach gleicher und damit der Art nach leichter vergleichbarer Weise seit langem nicht der Fall. Für Arbeitsuntersuchungen werden zwar schon seit einiger Zeit kleiner- wie größerräumige Zusammenfassungen gebildet, solange aber durch die bei weitem vorherrschende Darstellung hier wie an anderer Stelle das Denken in solch alten Schemata vorprogrammiert bleibt, werden Fehlinterpretationen und -schlüsse aufgrund des Zusammenfassens nach sehr stark ungleichen Größen geradezu erleichtert. Logisch wie nach Intention und Vorgehensweise zu trennen von der für Arbeitsaufgaben der verschiedensten Art erforderlichen Neu-Wiedergabe des Stadtgebiets auf verschiedenen Ebenen, je nach Untersuchungszusammenhang, sind die von anderer Seite seit einiger Zeit vorgestellten Konzepte einer Neuordnung Münchens für politische Zwecke.

[66]) Die wohnberechtigte Bevölkerung, die auch Personen mit Nebenwohnsitz in München einschließt, wäre wohl ein besserer Maßstab für den Bedarf an Wohnungen als die Wohnbevölkerung, weil auch diese zweite Bevölkerungsgruppe Wohnungen besitzt; leider liegen aber für 1968 keine Angaben über sie vor, worauf eingangs schon hingewiesen wurde, so daß als Vergleichsmaßstab in der Zeit die Wohnbevölkerung dienen muß. Der interessierte Leser kann sich anhand der Angaben für 1987 selbst ein Bild vom Verhältnis der Wohn- und der wohnberechtigten Bevölkerung in verschiedenen Stadtbezirken sowie der „Innenstadt" und der „Außenstadt" machen.

[67]) Auch diese Zahlen über die Verteilung der Wohnbevölkerung in der Stadt belegen, wie erforderlich es für ein genaueres Erkennen des Stadtzustands und seiner Änderungen im Zeitablauf ist, möglichst aussagekräftige Zoneneinteilungen zu bilden. So ist das übliche Gegenüberstellen eines Stadtteils mit nur 12% der Gesamtbevölkerung zu einem anderen, dem „Rest", mit 88%, nur sehr grob, weil es nichts über die im einzelnen vielleicht sehr differenzierten Eigenarten in dem um ein Vielfaches größeren Teil der Stadt aussagt. Ein Bilden von mehreren gut abgrenzbaren und in den Anteilen etwa gleich großen Zonen – über eine Gliederung nach Stadtbezirksteilen und Bezirken, je nach Untersuchungsebene, hinaus – ist also auch von der Bevölkerungsverteilung her erforderlich.

[68]) Wenn auch die Änderungen wegen der nichterfolgten Korrektur der Stadtbezirkszahlen von 1968 nicht ganz genaugenommen werden dürfen – es besteht eine Differenz um etwa vier Prozent zwischen korrigierter und nichtkorrigierter Bevölkerungszahl auf Stadtebene – so müssen doch die sehr starken Unterschiede im Zeitvergleich ein trendmäßig korrektes und auch betragsmäßig nicht stark verzerrtes Bild der (unbekannten) wirklichen Bevölkerungsverlagerung ergeben.

[69]) Auf solche Globalzahlen – nur der Wohnungen, nicht auch der genauere Maßstab der Wohnfläche – muß beim Zeitvergleich der Wohnungsversorgung in bestimmten Stadtbezirken und -zonen zurückgegriffen werden, weil leider Angaben über die Quadratmeter Wohnfläche für 1968 stadtbezirksweise nicht vorliegen. Es läßt sich aber mit aller gebotenen Sorgfalt erkennen, daß hier kein falscher Eindruck von der Wohnungsversorgung in verschiedenen Stadtteilen erzeugt wird, weil nach den Ergebnissen der Wohnungszählung von 1987 (s. Kapitel 5) die Quadratmeterzahl je Wohnung in den Innenstadtbezirken nicht etwa kleiner war als in den neueren Außenbezirken, sondern größer.

[70]) Für eine umfassendere Sicht der Lage und der Entwicklung zu beachten ist auch die Zahl der Wohnräume je Wohnung, auf die in Kapitel 4 eingegangen wird. Schon jetzt läßt sich sagen, daß das Ergebnis durch diesen Größenfaktor nicht sehr modifiziert werden muß, weil sich in der Innenstadt Gebiete mit großen, repräsentativen Wohnungen finden wie solche mit kleineren und in diesem Sinne nicht repräsentativen.

Die Einwohnerzahl in den Münchener Stadtbezirken

Tabelle 5

Stadtbezirk	Wohnbevölkerung		Wohnberechtigte Bevölkerung	Änderung **Wohn**bevölkerung	Bevölkerungsanteil in %	
	31. 12. 1968	25. 5. 1987	25. 5. 1987	1968–1987	31. 12. 1968	25. 5. 1987
1 Altstadt	13 101	8 255	8 745	– 4 846	1,1	0,7
5 Maxvorstadt-Universität	15 540	10 460	11 194	– 5 080	1,3	0,9
6 Maxvorstadt-Königsplatz-Marsfeld	22 099	16 806	17 570	– 5 293	1,8	1,4
7 Maxvorstadt-Josephsplatz	22 952	17 213	18 064	– 5 739	1,9	1,4
9 Ludwigsvorstadt	13 860	9 716	10 092	– 4 144	1,2	0,8
10 Isarvorstadt-Schlachthofviertel	14 687	13 778	14 241	– 909	1,2	1,1
11 Isarvorstadt-Glockenbachviertel	21 193	16 440	17 069	– 4 753	1,8	1,4
12 Isarvorstadt-Deutsches Museum	11 411	7 929	8 274	– 3 482	0,9	0,7
13 Lehel	18 259	11 291	12 092	– 6 968	1,5	0,9
14 Haidhausen	41 685	30 997	32 256	– 10 688	3,5	2,6
16 Au	22 596	20 223	21 119	– 2 373	1,9	1,7
17 Obergiesing	51 511	42 922	43 910	– 8 589	4,3	3,6
18 Untergiesing-Harlaching	50 681	46 438	48 200	– 4 243	4,2	3,9
19 Sendling	37 611	33 645	34 620	– 3 966	3,1	2,8
20 Schwanthalerhöhe	29 176	24 621	25 301	– 4 555	2,4	2,0
21 Neuhausen-Oberwiesenfeld	29 390	21 697	22 511	– 7 693	2,4	1,8
22 Schwabing-Freimann	60 042	50 478	52 991	– 9 564	5,0	4,2
23 Neuhausen-Nymphenburg	44 006	37 539	39 075	– 6 467	3,7	3,1
24 Thalkirch.-Obersendl.-Forstenr.-Fürstenr.	55 570	55 693	57 382	+ 123	4,6	4,6
25 Laim	52 683	47 196	48 698	– 5 487	4,4	3,9
26 Schwabing-West	42 583	30 367	31 960	– 12 216	3,5	2,5
27 Schwabing Nord-Milbertshofen-Am Hart	92 749	88 315	91 388	– 4 434	7,7	7,3
28 Neuhausen-Moosach	65 580	64 642	66 579	– 938	5,5	5,4
29 Bogenhausen	61 279	66 348	69 284	+ 5 069	5,1	5,5
30 Ramersdorf-Perlach	57 332	91 703	93 683	+ 34 371	4,8	7,6
31 Berg am Laim	36 751	32 885	33 589	– 3 866	3,1	2,7
32 Trudering	32 293	34 012	34 837	+ 1 719	2,7	2,8
33 Feldmoching-Hasenbergl	55 600	49 176	49 959	– 6 424	4,6	4,1
34 Waldfriedhofviertel	47 885	44 575	45 739	– 3 310	4,0	3,7
35 Pasing	37 187	37 175	38 119	– 12	3,1	3,1
36 Solln	17 842	20 252	21 088	+ 2 410	1,5	1,7
37 Obermenzing	18 086	19 442	20 198	+ 1 356	1,5	1,6
38 Allach-Untermenzing	25 475	24 099	24 644	– 1 376	2,1	2,0
39 Aubing	25 563	29 713	30 181	+ 4 150	2,1	2,5
40 Lochhausen-Langwied	4 287	5 237	5 369	+ 950	0,4	0,4
41 Hadern	30 860	41 850	42 797	+ 10 990	2,6	3,5
München zusammen	1 279 405	1 203 128	1 242 818	– 76 277	100,0	100,0

offensichtlich trotz dieses Mengenfaktors vollzogen; andere Einflüsse von der Angebots- und Nachfrageseite her müssen ihn überkompensiert haben.

Zum Schluß soll, dem statistischen Verfahren zum Berücksichtigen aller Einzelwerte folgend, nicht nur Eindrücke von Extremfällen etwa wiedergebend auch für die Maßzahl „Wohnbevölkerung in Stadtbezirken" die Varianz und der Variationskoeffizient berechnet werden. Aus den Bevölkerungsanteilen der Stadtbezirke nach Tabelle 5 und ihrer jeweiligen Abweichung vom Mittelwert ergibt sich für 1968 eine Varianz von 11,18 und ein Variationskoeffizient von 1,19; für 1987 beliefen sich diese Werte auf 13,54 bzw. 1,31, also höhere Zahlen.

In Worten ausgedrückt, war die Einwohnerschaft Münchens 1987 ungleichmäßiger über die Fläche verteilt als dies 1968 der Fall war. Das Ergebnis der Berechnung mag im ersten Moment verblüffen, weil doch unzweifelhaft die Einwohnerzahl in der seit vielen Jahren dichtbesiedelten Innenstadt zurückgegangen ist und zwar nicht nur absolut, sondern auch relativ, um fast ein Viertel. In diesem Resultat zeigt sich aber wieder schon das Erfordernis, solche umfassenden Maßzahlen zu berechnen und sich nicht auf

Einzeleindrücke zu verlassen, wenn kein falsches Bild entstehen soll. In der Zwischenzeit ist eine neue, sogar stärkere Bevölkerungsballung innerhalb Münchens entstanden, wie sich an dem gestiegenen Gewicht des Stadtbezirks Ramersdorf-Perlach wie besonders an dessen erheblich höherer Differenz vom Mittelwert sehen läßt. Gewicht wie Abweichung der alten Bevölkerungskonzentrationen, z. B. Schwabing Nord-Milbertshofen-Am Hart und Feldmoching-Hasenbergl, sind zwar gesunken, aber dieser Einfluß wurde mehr als ausgeglichen durch die neue Ballung. Die Zusammenhänge mit sozialen und politischen Verhaltensweisen brauchen hier nicht dargelegt zu werden.

Die wichtigste Schlußfolgerung aus dieser umfangreichen Untersuchung des Wohnungsbestands, schon vor dem Abschlußkapitel, lautet, daß sich in den fast zwanzig Jahren zwischen den beiden Zählungen das Wohnungsangebot in München überdurchschnittlich erhöht hat, im Bundesvergleich, daß auch die Wohnungsversorgung pro Kopf erheblich gestiegen ist und daß in diesen Änderungen der gesamtstädtischen Globalzahlen teils beträchtliche Strukturwandlungen enthalten sind. Die Zusammensetzung der Stadtgestalt hat sich geändert durch das abnehmende Gewicht alter Bevölkerungs- und Wohnungsballungen wie etwa in der Innenstadt und das zunehmende neuer, in manchen Außenstadtbezirken. In etwa gleichgeblieben sind meist die in der Stadt bestehenden Unterschiede in der Gebäudegröße. Es bestehen beim Wohnungsangebot und den von ihm abhängigen Größen offensichtlich langjährige Konstanzen wie auch Trends in bestimmte Richtungen.

Angesichts dieser auf dem (ineinandergreifenden und verflochtenen) Verhalten einer Vielzahl von Menschen, auf der Anbieter- wie der Nachfrageseite des Wohnungsmarkts, beruhenden Lage fragt sich, wie ein Stop der Entwicklung und ein Verharren („Nullwachstum" oder Stagnation, je nach gewünschtem konnotativen Gehalt), wie schon in den siebziger Jahren einmal angekündigt, bewerkstelligt werden kann und soll[71]). In einem freien Land läßt sich nicht gegen tiefe menschliche Wünsche nach einem besseren Wohnen, Arbeiten und Leben vorgehen, selbst bei noch so destruktiver Energie in manchen Psychen, bei teils gemeingefährlicher sachlicher Unkenntnis (relative „Narrensicherheit" der Marktwirtschaft), und auch Zwangssysteme kollabieren, trotz allen massiven Hineingehens, wie die Erfahrung zeigt.

Dipl.-Ökonom Dr. Hans-Walter Kreiling

---

[71]) Zur Frage, wieweit es möglich ist, Stadtentwicklung von einer Zentrale aus zu steuern – das zum Verb sachlich zugehörige Substantiv ist aufschlußreich – vgl. kurz statt vieler anderer: Blum, H.; Heil, K.; Hoffmann, L.; Stadtentwicklung – Anspruch und Wirklichkeit. Schriften der Kommission für wirtschaftlichen und sozialen Wandel, Bd. 127, Göttingen 1976, bes. Abschnitt 3.3. Das Thema würde Stoff für zahlreiche Fallstudien und übergreifende Untersuchungen liefern und ist im jeweiligen sachlichen Zusammenhang zu beachten.