Wie viele Wohnungen gibt es in München?

Einige Folgerungen und Verbesserungsvorschläge aus der Volkszählung 1987

Die Ergebnisse der bundesweiten Wohnungszählung am 25. 5. 1987 wurden für München zu einem großen Teil in der Monatsreihe „Münchener Statistik" (Heft 4/1989) abgedruckt. Auf die zeitlichen und räumlichen Beschränkungen, die nur eine Teilwiedergabe der insgesamt erhobenen Angaben erlaubten, wurde in Abschnitt 1.1 des ersten Auswertungsartikels[1]) über die Zahl der Wohnungen eingegangen. Daran anschließend wurden mehrere städtebauliche Kennzahlen aus den Ursprungsdaten berechnet, Vergleiche zwischen den Wohnungszahlen und weiteren Auswertungen der Zählungsergebnisse von 1968 und 1987 angestellt und die so gewonnenen numerischen Resultate fachlich interpretiert in bezug auf den Wandel der Stadt zwischen den beiden relativ lange auseinanderliegenden Zeitpunkten. Einige weitere Artikel zu anderen Aspekten des Wohnungsangebots (Alter, Größe, Eigentum) werden folgen, wie erwähnt.

Gerade weil Totalerhebungen nur in solch langen Zeitabständen erfolgen, muß untersucht werden, wie sich die aus ihnen gewonnenen Erkenntnisse auf die statistische Alltagsarbeit anwenden lassen, wieweit sie etwa auf Wissenslücken in einer unvollkommenen Realität hindeuten und wie sich dann diese Defizite zumindest teilweise abbauen lassen. Die über die Auswertung der Volkszählungsergebnisse hinaus weiterführenden Fragen sind inzwischen schon, was sich aus ihnen für die periodische Ermittlung von Wohnungsbestand und -änderung an Verbesserungsmöglichkeiten erkennen läßt und wie sich solche Verbesserungen verwirklichen lassen. Für ein besseres – genaueres und umfassenderes – Erkennen der Realität sind nicht nur Zählungen in Abständen von vielen Jahren erforderlich; aus ihnen sollten vielmehr auch Schlüsse für die tägliche Arbeit gezogen werden, gerade auf einem Gebiet, wo sich die Stadt so schnell und stark wandelt wie beim Wohnungsangebot.

Wie sich in den folgenden Kapiteln zeigen wird, müssen die Änderungen zwischen den lange Jahre auseinanderliegenden Stichtagen besser erfaßt werden; dies kann nicht nur der Güte der Zahlen aufhelfen, sondern auch im Sinne einer wirtschaftlichen und sozialen Vorwarnfunktion sein. Daß die bundesweiten Erkenntnisse aus der Wohnungszählung 1987 im Vergleich mit den Fortschreibungsergebnissen auch Änderungen in der Wohnungsbaupolitik auslösten, läßt sich inzwischen schon der populärwissenschaftlichen Literatur (s. Fn. 19) entnehmen.

Der in diesem Artikel vorgenommene Vergleich von Volkszählungsergebnissen und den Resultaten aus der laufenden Fortschreibung zeigt sehr deutlich, daß noch viel getan werden muß, um den fortgesetzten baulichen und sozialen Wandlungen in der Stadt auf der Spur zu bleiben.

Das Erheben und Wiedergeben von Ergebnissen aus aperiodischen Großzählungen sollte sich, soweit mit dem viel geringeren Personalbestand im Alltag möglich, auch in den periodischen Routinestatistiken fortsetzen. Diese Forderung mag selbstverständlich klingen, muß aber in jedem Fall erst realisiert werden. Es müssen folglich als erstes die Bestände der Wohngebäude in München auch nach Stadtbezirken jedes Jahr erfaßt und wiedergegeben werden, nicht nur wie bisher für die Stadt insgesamt und für die einzelnen Stadtbezirke nur nach Volkszählungen (vgl. Kap. 1). Erst dann ist es möglich, den Effekt laufender Änderungen des Bestandes an Wohngebäuden auch im Detail in den Bezirken, nicht nur pauschal für die gesamte Stadt sichtbar zu machen. Hier hat sich an der Verteilung über die Stadt in den letzten Jahrzehnten offensichtlich viel geändert, ohne daß dies in kürzeren Abständen zahlenmäßig erkennbar war. Zweitens muß angestrebt werden, die jährliche Bestands- und Änderungsstatistik der Wohnungen auch auf Stadtbezirksebene darzustellen und nicht nur für die Gesamtstadt. Zwar wurden hier schon bisher die Änderungen kleinräumiger ausgewiesen, soweit sie erfaßt waren, jedoch nicht der Ursache nach getrennt in Zugänge durch den Neubau ganzer Gebäude und solchen durch den Um-, An- oder Ausbau bestehender Gebäude und durch Nutzungsänderungen. Etwas praktische Kenntnis verschiedener Gebiete Münchens zeigt jedoch, daß das Ausmaß beider Zugangsarten nicht in allen Stadtteilen gleich groß war, sondern starke, evtl. systematisch abweichende Unterschiede bestanden; diese sollten sich auch im Zahlenmaterial widerspiegeln.

Wie stark die Diskrepanz zwischen jährlich routinemäßig fortgeschriebenen Angaben und unabhängig ermittelten Volkszählungsergebnissen bei der Wohnungszahl gerade in bestimmten Stadtbezirken ist, und

[1]) Das Wohnungsangebot in den Münchener Stadtbezirken (I). Ein Vergleich der Wohnungszählungsergebnisse von 1968 und 1987, in: Münchener Statistik, Heft 9/1990, S. 448 ff.

dies auf sozial aufschlußreiche Weise, wird in Kap. 2 durch den Vergleich von Fortschreibungs- und Volkszählungsbeträgen gezeigt. Das Erfordernis realitätsnäheren Erkennens von gegebenen Zuständen und ablaufenden Entwicklungen gilt ebenso für die Einwohnerzahl nach Stadtbezirken, weil nicht nur die Fortschreibungs- und die Volkszählungsergebnisse für die Stadt insgesamt erheblich voneinander abwichen, sondern wiederum nach Stadtbezirksarten auf charakterische Weise; bei dieser städtischen Kennzahl bestehen Abweichungen nicht nur dem Betrag nach, sondern auch nach dem Vorzeichen der Änderungen in dem langen Zeitraum (Kap. 3). Aus den Erkenntnissen durch die Volkszählung über Einwohner- und Wohnungsstand und -entwicklung nach Stadtbezirken müssen auch neue Resultate über die Belegung der Wohnungen mit Personen folgen, weil es sich hierbei um ein Verhältnis und eine Verhältniszahl zwischen beiden Ursprungsdaten handelt; wie kraß hierbei die Abweichungen zwischen Fortschreibungsangaben und Volkszählungsergebnissen teils waren, wird im vierten Kapitel errechnet und ausgewertet. Auch bei der Wohnraumanzahl in München führte die Wohnungszählung 1987 zu Resultaten, die stark abwichen von den Angaben, die sich aus der vieljährigen Fortschreibung der vorletzten Zählungsbeträge um verwaltungsmäßig erfaßte Änderungen ergeben hatten; ihnen wird in Kapitel 5 nachgegangen.

1. Gesamtzahl und räumliche Verteilung der Wohngebäude

Von Zeit zu Zeit wird in der Münchener Presse, anhand von Einzelfällen, über den Umbau von Wohngebäuden[2]) und deren andersartige Nutzung berichtet und auch im Stadtrat wird gelegentlich über diese Entwicklung gesprochen. Routinemäßig wurde die Anzahl der Wohngebäude in München insgesamt nach den Ergebnissen der Wohnungszählung von 1968 monatlich fortgeschrieben, durch Hinzuzählen bzw. Wegzählungen der amtlich erfaßten Zu- und Abgänge. Auf diese Weise ergab sich Ende Mai 1987, dem nächstvergleichbaren Zeitpunkt zum Stichtag der Wohnungszählung vom 25. 5. 1987, ein Bestand von 115 734 Wohngebäuden in der Stadt[3]). Nach dem Resultat der Wohnungszählung befanden sich dagegen zu dieser Zeit 114 561 Wohngebäude in München[4]), d. h. es war ein vorher nicht erfaßter „Schwund" um 1 173 Bauten zu verzeichnen, ein Minus von 1,0%, gemessen am Volkszählungsergebnis[5]). Der genannte Unterschiedsbetrag stellt eine typische Nettozahl dar, in der sowohl Zugänge als auch Abgänge in ihrer Saldowirkung verborgen sein können und aller Erfahrung nach auch verborgen sind, ohne daß sich etwas über sie an Information gewinnen lassen könnte. Weil die Wohngebäudezahl auch nicht jährlich fortgeschrieben wurde nach Stadtbezirken, lassen sich auch nicht anhand von räumlichen Unterschieden und Gemeinsamkeiten Hypothesen über Zusammenhänge aufstellen und testen.

In einer unbekannten Zahl von Fällen muß sowohl der Abriß als auch die Umnutzung von Wohngebäuden zu anderen Zwecken wie auch eine Umwidmung von Nicht-Wohnbauten zu Wohnzwecken[6]), die weder logisch noch faktisch ausgeschlossen werden kann, bei der Fortschreibung anhand der Routinemeldung schon für die Stadt insgesamt unerfaßt geblieben sein; nachträglich dürfte sich auch kaum noch etwas Näheres ermitteln lassen oder allenfalls nur mit größerem Verwaltungsaufwand als bei einer rechtzeitigen Erfassung. Gebäude mit Wohnungen[7]) bestanden zum Zeitpunkt der Wohnungszählungen 1968 in München[8]) 94 299 und zu dem der Zählung[9]) von 1987 schon 117 831; fortgeschrieben wurden und werden diese Zahlen bisher nicht, nicht einmal für die Gesamtstadt.

Die Anzahl der Wohngebäude erhöhte sich nach den obigen Resultaten zwischen beiden Erfassungszeitpunkten um 24 823, die der Gebäude mit Wohnungen[10]) dagegen nur um 23 332, also weniger. Diese

[2]) Wohngebäude i. S. der Definition bei der Gebäude- und Wohnungszählung sind alle Bauten, die zu mehr als 50% Wohnzwecken dienen.

[3]) Münchener Statistik, Heft 5/1987, bes. S. 231.

[4]) Ergebnisse der Volkszählung 1987 – Gebäude- und Wohnungszählung, in: Münchener Statistik, Heft 4/1989, S. 221 ff., bes. 228.

[5]) Vergleichsweise gab es am 25. 10. 1968 in München 90 911 Wohngebäude (Die Wohnungssituation in München – Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 1968, in: Münchener Statistik, Heft 2/1970, S. 78 ff., bes. S. 78).

[6]) Solche Fälle einer Nutzungsänderung in der einen oder der anderen Richtung mögen zwar in dem einen oder anderen Fall technisch schwierig wie auch wirtschaftlich geboten sein; es ist jedoch zu beachten, daß eine geänderte Zuordnung von Bauten, zu Wohn- bzw. zu Nichtwohngebäuden, in der Wohnungsstatistik nicht erst bei einer vollständigen Änderung zu erfolgen hat, sondern infolge der genannten Definition schon bei einem Wechsel unter bzw. über 50% Wohnungsnutzung. Eine solche grobe Zuordnung wirkt zwar in gewissem Sinne arbeitsverringernd, weil keine genaue Aufteilung des Gebäudes ermittelt werden muß, ist aber ebenso auch erkenntnismindernd, weil schon geringfügige Änderungen einen Wechsel im Status bewirken können – ohne daß sich tatsächlich alles ändert – und im Vergleich zu den ebenfalls gegebenen völligen Änderungen nicht anders erfaßt werden können. Hilfreich wäre, wenn wenigstens aber solch grobe Änderungen nach Stadtbezirken erfaßt werden könnten.

[7]) In diesen Bauten sind auch Wohnungen enthalten, sie dienen aber zu weniger als 50% Wohnzwecken, im Gegensatz zu den sog. „Wohngebäuden".

[8]) Die Wohnsituation . . ., a.a.O., bes. S. 78.

[9]) Ergebnisse . . ., a.a.O., bes. S. 228, Punkt 8.

[10]) Gebäude ohne Wohnungen werden ohnehin bei den Gebäude- und Wohnungszählungen überhaupt nicht erfaßt; sie (Industriebauten, Kaufläden, Praxen, Verwaltungsgebäude z. B.) sind neben Bauten, die mehr oder minder Wohnzwecken dienen, aber wirtschaftlich wie umweltbetreffend (Flächennutzung) zumindest nicht unbeachtlich, gerade in einer Großstadt, die nicht eine Schlafgemeinde, fast nur mit Wohnungen, ist.

Zählungsergebnisse mögen manchen Leser überraschen, der von einer beträchtlichen Umnutzung von Wohnungen in gewerblich oder auch öffentlich genutzte (z. B. Universitätsanmietungen) Baueinheiten gerade in dem betrachteten Zeitraum ausgeht, etwa anhand von spektakulären Einzelfällen; es zeigt sich aber wieder einmal, daß Einzeleindrücke, selbst in gewisser Häufung zu einem irreführenden Bild des Gesamtstandes und der gesamten Entwicklung führen können. Fraglich ist, wieweit ein realistisches Bild von Zahl und Verteilung aller Gebäude in München gewonnen werden kann. Vor Jahren wurde einmal referatsübergreifend begonnen, eine Übersicht über die Münchener Gebäude, welchen Zwecken sie auch dienen mögen, zu erlangen; Resultate sind bisher nicht zu verzeichnen gewesen und in der absehbaren Zukunft bei Verhaltenskonstanz auch nicht zu erwarten.

Erkenntnisfördernd für die öfter erörterte Gebäudeumnutzung in München, ihre Ursachen und Folgen, wäre es sicher, wenn die Verteilung der Wohngebäude nach Stadtbezirken, besonders in der Innenstadt, bekannt wäre. Leider werden die Stadtbezirksangaben – im Gegensatz zu den gesamtstädtischen Zahlen – jedoch nur zu den weit auseinanderliegenden Volkszählungszeitpunkten ermittelt und bisher auch nicht fortgeschrieben, im Gegensatz zu den Angaben über Wohnungen und Wohnräume, mit einer sogar monatlichen Fortschreibung nach Bezirken (s. Kap. 2 u. 5). Es war m. a. W. in München zu keinem Zeitpunkt bekannt, wie sich die Wohngebäudeanzahl in den einzelnen Stadtbezirken in dem Zeitraum von fast zwei Jahrzehnten zwischen der vorletzten und der letzten Wohnungszählung entwickelt hat.

Das Manko für die nähere Erkenntnis von Stadtzustand und -entwicklung ist um so schwerwiegender, weil sich in der untersuchten Zeit eben nicht nur die gesamte Wohngebäudeanzahl in der Stadt kräftig erhöhte, von 90 911 zum Zeitpunkt der Wohnungszählung 1968 auf 115 734 zum Zeitpunkt der Wohnungszählung 1987 oder um 27,3%. Vielmehr muß sich, wie dem optischen Eindruck nach jedem auch nur oberflächlichen Kenner Münchens grob bekannt, ihre Verteilung auf das Stadtgebiet in der Zwischenzeit erheblich geändert haben durch das Bebauen ganzer neuer Stadtteile, etwa in Neuperlach, Hadern und Teilen Bogenhausens. Weiter wurden in manchen schon dichter und länger besiedelten mehr zum Stadtrand hin gelegenen anderen Stadtbezirken auch noch Wohngebäude erbaut, und schließlich wurden auch in der seit langem dichtbebauten Innenstadt noch bestehende Baulücken geschlossen, Gebäude umgebaut und evtl. auch anderen Nutzungen gewidmet. Zahlenmäßig verfolgt wurde diese langjährige und die Stadtgestalt erheblich verändernde Entwicklung in ihrem – evtl. zu einzelnen Unterperioden sehr verschiedenen und sich von Stadtbezirk zu Stadtbezirk unterscheidenden – Ablauf amtlich nicht, wenn auch von anderer Seite Einzelfälle angesprochen und werblich genutzt wurden.

Ergänzend sei noch erwähnt, daß es sich bei dem unerfaßten „Schwund" um 1 173 Wohngebäude in München nicht um eine städtische Besonderheit handelt, sondern daß ein dem Vorzeichen nach übereinstimmender und auch relativ ähnlicher Unterschied zwischen Fortschreibungsresultat und Volkszählungsergebnis auch im Bundesgebiet insgesamt festzustellen war. So war zum Ende 1986 ein fortgeschriebener Bestand, auf Basis der um die seitdem erfaßten Änderungen ergänzten, Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 1968, von 12 087 200 Wohngebäuden errechnet worden[11]). Dagegen bestanden nach den Angaben bei der Volkszählung 1987 und ihrer Rückrechnung um die zwischenzeitlichen Änderungen auf den Jahresendbetrag nur 11 963 900 Wohngebäude, also um 123 300 oder 1,0% weniger als vorher gedacht. Auch nach dem Wissensstand des Bundesamts lassen sich bundesweit rückwirkend keine eindeutigen Aussagen machen, durch welche Faktoren (Abgänge durch Abbruch, Abgänge durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, sonstige Abgänge) die unerfaßten Abweichungen von Fortschreibungsresultaten und tatsächlichem Bestand eingetreten sind im Lauf der Zeit.

2. Gesamtzahl und räumliche Verteilung der Wohnungen

Bisher war die Landeshauptstadt mit Einschränkungen in der Lage, den tatsächlichen Bestand an Wohnungen auf ihrem Gebiet korrekt zu erfassen im Lauf der Zeit. Wie sich jetzt sehen läßt, traten recht erhebliche Abweichungen auf, und zwar auf wirtschaftlich und sozial bezeichnende Weise, zwischen dem Ergebnis der routinemäßigen Fortschreibung des Stands nach der Wohnungszählung 1968 und der bei der letzten Zählung (1987) ermittelten Anzahl. Die Beurteilung des Erfassungsunterschieds, bei einer nicht wenig diskutierten Maßzahl des Stadtzustands, mag als harsch erscheinen; sie wird hier aber belegt,

[11]) Statistisches Bundesamt: Serie Bautätigkeit und Wohnungen, Reihe 3, Bestand an Wohnungen 31. Dezember 1987 bis 31. Dezember 1989, Stuttgart 1991, bes. S. 4.

als Begründung für vorzuschlagende Verbesserungen in der Monats- und Jahresstatistik der Wohnungen und der Wohnungsänderungen, wie auch als Hinweis auf den Nutzen einer Großzählung für die Erkenntnis der Realität.

2.1 Das Gesamtergebnis in München

Nach dem fortgeschriebenen Ergebnis[12]) der Wohnungszählung 1968 gab es Ende 1986 in München 610 530 Wohnungen[13]); in den nächsten fünf Monaten, bis über den Stichtag der Wohnungszählung 1987 hinaus, stieg das Fortschreibungsergebnis[14]) auf 613 066 Wohnungen. Nach dem Resultat der Wohnungszählung zum Stichtag 25. 5. 1987 waren es aber schon 626 688 Wohnungen in der Stadt. Es sind also durch vorher unerfaßte Änderungen 13 622 Wohnungen zu dem routinemäßig „ermittelten" und so unbewußt, aber langjährig unvollständig ausgewiesenen Bestand „hinzugekommen".

Bei diesem Betrag handelt es sich immerhin fast um die Wohnungszahl eines Stadtbezirks in München[15]), die dann auch ausreichend ist für die Unterbringung der Einwohnerschaft einer Mittelstadt[16]). Im Durchschnitt muß jährlich ein Nettozugang von etwa 700 Wohnungen, immerhin fast ein Zehntel der erfaßten Mehrung, im üblichen Verwaltungshandeln unbemerkt geblieben sein. Ohne diesen amtlich nicht erfaßten, aber nach Ausweis der Zählungsergebnisse wirklich bestehenden Zugang wäre folglich die von vielen beklagte Wohnungssituation in München ein ganzes Stück ausgeprägter. Zum Glück für die Wohnungssuchenden handelt es sich bei dem Bestand an unerfaßten Wohnungen nicht um Potemkinsche Dörfer, sondern um vorhandene Wohnmöglichkeiten, nach den Angaben der Bewohner selbst. Darauf wird anhand ausgewählter Stadtbezirke später noch näher eingegangen.

Um einer vorschnellen Kritik der langjährigen Fortschreibungsweise zu entgegnen, sei gleich darauf hingewiesen, daß die Erfassungsabweichungen im Bundesgebiet insgesamt relativ um mehr als das Doppelte größer waren und zudem auch dem Vorzeichen nach anders – negativ – als in München. Dieser Unterschied deutet auf qualitative Verschiedenheiten in den die Abweichung beeinflussenden Faktoren hin. Die Fortschreibung der früheren Wohnungszählungsergebnisse hatte im Bundesgebiet einen Bestand von 27 319 400 Wohnungen erbracht[17]) zum Jahresende 1986, während nach den Ermittlungen bei der Volkszählung 1987 und rückgerechnet um die zwischenzeitlichen Änderungen seit diesem Datum nur 25 996 100 existierten. Der Wohnungsbestand in der Bundesrepublik war durch die langjährige und durch keine unabhängige Totalzählungen überprüfte Fortschreibung[18]) um nicht weniger als eine gute Million Wohnungen (1 323 300) zu hoch angesetzt worden, oder um 4,8%, relativ gesehen.

Weil diese Korrektur des Wohnraums für fast drei Millionen Menschen nach unten erst nach Auswertung der nach fast 20 Jahren wieder einmal durchgeführten Wohnungszählung durchgeführt werden konnte, braucht es nicht zu verwundern, daß bis dahin offiziell Zufriedenheit über die Wohnungsversorgung in der Bundesrepublik herrschte; entsprechend war auch in der Politikberatung ein Verringern der Wohnungsbauförderung angeraten worden. Als neben dem Erkennen dieses Wohnungsschwunds auch noch die Zuzüge in die Bundesrepublik kräftig anstiegen und weiter die schon anhand der Jahresstatistik des Bundes zugenommene Pro-Kopf-Nachfrage nach Wohnfläche nicht mehr durch eine sinkende Bevölkerungszahl – natürliche Bevölkerungsbewegung und Wanderungssaldo – ausgeglichen wurde, ließ dieses Bündel zeitlich zusammenfallender und in dieselbe Richtung wirkender Faktoren eine Kursänderung in der Wohnungsbaupolitik des Bundes angezeigt erscheinen[19]). Einige

[12]) Zum Vergleich sei angegeben, daß am 25. 10. 1968 in der Stadt 442 978 Wohnungen vorhanden waren (Die Wohnungssituation . . ., a.a.O., S. 82).

[13]) Münchener Statistik, Heft 12/1986, bes. S. 448.

[14]) Münchener Statistik, Heft 5/1987, bes. S. 231.

[15]) Bei 626 688 Wohnungen und 36 Stadtbezirken in München weist ein Stadtbezirk im Durchschnitt 17 408 Wohnungen auf, etwa die Anzahl von Haidhausen, Sendling oder Schwabing-West. Die im Text genannten 13 622 unerfaßten Wohnungen entsprechen etwa der Wohnungszahl der Au, der Schwanthalerhöhe oder Aubings.

[16]) Bei einer Wohndichte (Einwohnerzahl je Wohnung) von fast genau zwei in München (vgl.: Statistisches Jahrbuch München 1990, München 1990, bes. Tabelle 512) können in dem genannten Wohnungsbestand etwa 27 000 Menschen unterkommen, entsprechend knapp der Einwohnerzahl Dachaus, Freisings oder Fürstenfeldbrucks. Das Thema der Wohnungsdichte in München wird im übernächsten Kapitel näher behandelt, soweit es den Einfluß unerfaßter Wohnungs- und Einwohnerbestände auf diese Verhältniszahl betrifft.

[17]) Statistisches Bundesamt: Serie . . ., a.a.O., bes. S. 4.

[18]) Schon nach der Wohnungszählung 1968, die nur sieben Jahre nach der damals letzten Zählung von 1961 stattgefunden hatte, war eine für den kurzen Zeitraum beträchtliche Diskrepanz, und zwar eine Übererfassung des Wohnungsbestands, durch die vorherige Fortschreibung festgestellt worden; damals war dies allerdings übereinstimmend im gesamten Bundesgebiet wie in München allein der Fall (Die Wohnungssituation in München. – Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 1968 –, in: Münchener Statistik, Heft 1/1970, S. 78 ff., bes. S. 80). Der Übererfassungsbetrag in München war in den sieben Jahren auf 11 058 Wohnungen aufgelaufen, d. h. auf 2,5% des seinerzeitigen Bestands. Zurückgeführt wurde die Abweichung damals auf unvollständiges Erfassen von Gebäudeabbrüchen auf den Bauzählkarten der Lokalbaukommission, die ungemeldete Umnutzung von Wohnungen zu gewerblichen Zwecken und das Zusammenlegen von Einliegerwohnungen. Schon in dem Auswertungsartikel von 1970 wurde auf die Notwendigkeit hingewiesen, neue Wege zum Vermeiden solcher Erfassungsdifferenzen einzuschlagen.

[19]) Stimmel, R.: Der verbaute Markt. Villenglück und Wohnungsnot, Frankfurt a. M. 1990, bes. Kap. 4 und 5. Wegen der Fülle von wohnungswirtschaftlichen Fakten und Argumenten in diesem populärwissenschaftlichen Büchlein sei seine Lektüre dem interessierten Leser angeraten. Allein die Untersuchung der Münchener Wohnungslage – eines anerkannten langjährigen Brennpunkts im Bundesgebiet – parallel zu dieser dichten Wiedergabe gesamtwirtschaftlichen Standes und seiner Entwicklung würde eine ganze Anzahl von Detailarbeiten notwendig machen.

Jahre vorher wurde noch die Gefahr großer Halden auf dem Wohnungsmarkt, besonders bei unmodernen Altsozialwohnungen, an die Wand gemalt. Dieses praktische Beispiel belegt sehr schön den Nutzen einer die Routineresultate überprüfenden Großzählung. Eine in kürzeren Fristen vorgenommene Inventur der gesamtwirtschaftlichen Bestände kann auch frühzeitig Fehlbestände erkennen lassen[20]).

Der Unterschied von 2,2% zwischen dem routinemäßig fortgeschriebenem und dem in der Großzählung ermittelten Wohnungsbestand in München mag auf den ersten Blick als nur wenig erscheinen. Über gut 18 Jahre hinweg ergibt sich eine Abweichung von nur etwa 0,1% im Jahr. Für ein näheres Verständnis dieser Differenz ist aber zu beachten, daß es sich hierbei um eine typische Globalzahl handelt, für eine ganze Stadt, noch dazu um einen saldierten Betrag von positiven und negativen Fortschreibungs- und Zensusdifferenzen. In einzelnen Stadtbezirken mögen die positiven wie die negativen Abweichungen zwischen Fortschreibungs- und Wohnungszählungsergebnis größer sein, wie im folgenden noch genau gezeigt wird, und es treten baulich wie sozial aufschlußreiche Unterschiede in das Licht der Untersuchung. Weiter ist zu berücksichtigen, daß Resultat eines geordneten, i. S. von vollständig die Realität erfassenden, Verwaltungshandeln schon global stimmende Zahlen sein sollten, ohne die ja auch die Einzelangaben schon vom Logischen her nicht korrekt sein können, was der Entstehungsursache nach wiederum auf dem Vernachlässigen von Individualdaten beruht. Auf Faktoren, die ein Verwirklichen dieses Ziels zumindest bisher einschränkten, wird am Schluß dieses Kapitels eingegangen.

Es ist gerade nicht so in München, daß die Abweichungen der auf die zwei grundsätzlich möglichen und praktisch durchgeführten Weisen erfaßten Wohnungszahlen ziemlich gleichmäßig über die Stadt verteilt wären und von daher vielleicht großzügig zur Kenntnis genommen werden könnten, wegen eines relativ einheitlichen kleineren Fehlers. Anhand von Tabelle 1, zum Vergleich von Fortschreibungs- und Zählungsergebnissen nach Stadtbezirken[21]), läßt sich sehr schön erkennen, daß die Unterschiede nicht nur dem absoluten Ausmaß nach, sondern auch und sogar dem Vorzeichen nach zwischen den Stadtbezirken abweichen. Es waren also nach dem Ergebnis der Wohnungszählung in einigen Stadtbezirken teils beträchtlich mehr Wohnungen vorhanden, als man nach der routinemäßigen Fortschreibung der alten Zensusresultate den Eindruck haben mußte, in anderen dagegen weniger.

Insgesamt war in elf Stadtbezirken die in der Zählung ermittelte Anzahl kleiner als die durch die Fortschreibung erhaltene, während in den anderen 25 der Betrag größer war, und zwar in abweichendem Ausmaß.

Wenn die Stadtbezirke mit einer Übererfassung und die mit einer Untererfassung des Bestands durch die langjährige Fortschreibung zusammengefaßt werden, so hatte sich in der ersten Gruppe eine um 2 711 Wohnungen zu hohe Anzahl, im Vergleich zu dem Volkszählungsbetrag, ergeben, in der zweiten Gruppe eine um 16 333 Wohnungen zu niedrige.

2.2 Die Ergebnisse nach Stadtbezirken

Schnell läßt sich sehen, daß in den Innenstadtbezirken (1–13) fast nur positive Vorzeichen bei den Abweichungen von Wohnungszählungs- und Fortschreibungsergebnis auftreten[22]) mit der alleinigen Ausnahme der Altstadt, d. h. es waren in der Innenstadt fast immer mehr Wohnungen vorhanden als wie üblich ermittelt.

Von dem gesamtstädtischen Mehr an 13 622 Wohnungen[23]) nach der Wohnungszählung wiesen die neun Innenstadtbezirke allein 4 933 auf, d. h. 36,2%, obwohl sie nur einen Anteil von 10,4% an den 626 688 Wohnungen in der Gesamtstadt besitzen, nämlich 65 391 zusammen. Zwei Stadtbezirksgruppen fallen mit einem besonders starken Wohnungszählungsplus durch vorher unerfaßte Bestände auf; es sind dies einmal die drei Bezirke der Maxvorstadt (Universitätsumgebung mit älterer Bebauung) sowie das Dreiergebiet der Isarvorstadt (Mischgebiet mit ebenfalls älterer Bebauung). Gemeinsam ist diesen Stadtgebieten ein im Vergleich zum Stadtdurchschnitt hohes Baualter[24]), das eine Umstrukturierung des Bestandes, auf welche Weise auch immer, wirtschaftlich und

[20]) Zum Beurteilen der Verantwortlichkeit für die unerfaßten Fehlbestände ist notwendig zu wissen, daß schon für 1975, mit wieder sieben Jahren Abstand zur seinerzeit letzten Erhebung, eine neue und umfassendere Großzählung beabsichtigt war, wegen des Informationsbedarfs für die damals angekündigten großen inneren Reformen; in verschiedenen Etappen verzögerte sich der Termin – jeweils um Jahre – schließlich bis 1987.

[21]) Diese Tabelle liegt allen Erläuterungen und Schlußfolgerungen im laufenden Kapitel zugrunde.

[22]) Unter positivem Vorzeichen der Abweichung zwischen Zählungs- und Fortschreibungsergebnis wird im folgenden immer verstanden, daß nach dem Erhebungsresultat der Betrag der untersuchten Größe höher war als nach dem Fortschreibungsverfahren; es hat dann also eine Untererfassung des Bestandes vorgelegen. Umgekehrt beruht ein negatives Vorzeichen auf einer niedrigeren Anzahl nach Erhebung als nach Fortschreibung; es hat dann eine Übererfassung des Bestandes vorgelegen.

[23]) Bei dieser Angabe handelt es sich um eine typische Durchschnittszahl, die die Streuung um den Mittelwert und damit die Eigenarten von kleineren Einheiten nicht erkennen läßt. Mit solchen Globalzahlen lassen sich die Ursachen der abweichenden Verläufe in verschiedenen Gebieten nicht erkennen, weil schon der Stand und die differenzierten Entwicklungen in ihnen unbekannt sind und bleiben.

[24]) Auf Stand und Entwicklung des für Neuerungen entscheidenden Baualters in verschiedenen Gebieten wird in dem zweiten Auswertungsartikel über die Münchener Wohnungen ausführlich eingegangen, in einem der nächsten Hefte.

Wohnungsvergleich

Bestandsfortschreibung und Volkszählungsergebnis

Tabelle 1

Stadtbezirk	Fortschreibung zum 31. 5. 1987 (Basis 1968)	Gebäude- u. Wohnungszählung 25. 5. 1987	Absoluter Erfassungsunterschied	Relativer Erfassungsunterschied in %
1 Altstadt	4 702	4 555	− 147	− 3,1
5 Maxvorstadt-Universität	6 174	6 742	+ 568	+ 9,2
6 Maxvorstadt-Königsplatz-Marsfeld	9 251	10 406	+ 1 155	+ 12,5
7 Maxvorstadt-Josephsplatz	10 060	10 554	+ 494	+ 4,9
9 Ludwigsvorstadt	3 926	4 872	+ 946	+ 24,1
10 Isarvorstadt-Schlachthofviertel	6 502	7 661	+ 1 159	+ 17,8
11 Isarvorstadt-Glockenbachviertel	8 839	9 293	+ 454	+ 5,1
12 Isarvorstadt-Deutsches Museum	4 677	4 692	+ 15	+ 0,3
13 Lehel	6 327	6 616	+ 289	+ 4,6
14 Haidhausen	16 962	16 929	− 33	− 0,2
16 Au	10 900	12 141	+ 1 241	+ 11,4
17 Obergiesing	22 420	24 394	+ 1 974	+ 8,8
18 Untergiesing-Harlaching	25 753	25 453	− 300	− 1,2
19 Sendling	17 992	18 005	+ 13	+ 0,1
20 Schwanthalerhöhe	12 548	13 134	+ 586	+ 4,7
21 Neuhausen-Oberwiesenfeld	11 755	11 806	+ 51	+ 0,4
22 Schwabing-Freimann	26 231	28 247	+ 2 016	+ 7,7
23 Neuhausen-Nymphenburg	20 174	20 248	+ 74	+ 0,4
24 Thalkirchen-Obersendl.-Forstenried-Fürstenr.	28 469	28 729	+ 260	+ 0,9
25 Laim	26 730	27 015	+ 285	+ 1,1
26 Schwabing-West	17 937	18 290	+ 353	+ 2,0
27 Schwabing Nord-Milbertshofen-Am Hart	45 190	47 095	+ 1 905	+ 4,2
28 Neuhausen-Moosach	33 062	33 608	+ 546	+ 1,7
29 Bogenhausen	34 478	34 051	− 427	− 1,2
30 Ramersdorf-Perlach	41 757	42 120	+ 363	+ 0,9
31 Berg am Laim	17 722	17 750	+ 28	+ 0,2
32 Trudering	15 112	14 852	+ 260	+ 1,7
33 Feldmoching-Hasenbergl	21 393	20 880	− 513	− 2,4
34 Waldfriedhofviertel	23 869	24 232	+ 363	+ 1,5
35 Pasing	17 599	18 139	+ 540	+ 3,1
36 Solln	10 636	10 360	− 276	− 2,6
37 Obermenzing	9 551	9 228	− 323	− 3,4
38 Allach-Untermenzing	10 093	10 044	− 49	− 0,5
39 Aubing	12 957	12 417	− 540	− 4,2
40 Lochhausen-Langwied	2 240	2 137	− 103	− 4,6
41 Hadern	19 078	19 993	+ 915	+ 4,8
München zusammen	613 066	626 688	+ 13 622	+ 2,2

sozial angelegen sein läßt. In diesen Stadtbezirken treten fast generell die stärksten Erfassungsunterschiede zumindest relativer Art auf, und diese sind bei den verschieden großen Ausgangszahlen entscheidend für die Beurteilung der Genauigkeit von Routinefortschreibungen, nicht dagegen die absolute Differenz; diese ist hingegen für das Vorhandensein oder Nichtvorhandensein von Wohnungen der korrekte Maßstab.

Verhältnismäßig an der Spitze bei den Erfassungszugängen durch die Wohnungszählung liegt ein weiterer Innenstadtbezirk, die Ludwigsvorstadt (Klinikviertel); in ihm war fast ein Fünftel des Wohnungsbestandes vorher unerfaßt geblieben.

Nach dem Ergebnis der üblichen Fortschreibung in diesem Stadtbezirk hatte man zu dem Eindruck kommen müssen, hier seien in fast zwanzig Jahren kaum neue Wohnungen entstanden, denn am 25. 10. 1968 waren in diesem Bezirk 3 652 Wohnungen gezählt worden[25]) und im Laufe der routinemäßigen

[25]) Die Resultate der letzten und der vorletzten Zählung wurden (auch) für die Wohnungszahl in dem ersten betreffenden Auswertungsartikel gegen-

Fortschreibung hatten sich Ende Mai 3 926 ergeben (s. Tab. 1). Wäre keine Volkszählung durchgeführt worden, so hätte weiterhin der Eindruck bestanden, in der Ludwigsvorstadt seien in den fast zwei Jahrzehnten zu dem alten Bestand nur 274 Wohnungen netto hinzugekommen, nicht aber 1 220, wie aus dem am 25. 5. 1987 ermittelten neuen Bestand hervorgeht und sich aus den Bestandsgegenüberstellungen in dem im März 1991 erschienenen ersten Auswertungsartikel über die Münchener Wohnungen erkennen läßt.

Der falsche Eindruck ist für die Realitätskenntnis aber um so bedauerlicher, weil die sich über lange Jahre hinziehenden vielen unerfaßten Wohnungszugänge in all den jedes Jahr erscheinenden Jahresberichten nicht berücksichtigt werden konnten und ebensowenig in den zwischenzeitlich verfaßten laufenden Wohnungsartikeln in der „Münchener Statistik" oder den Wohnungsberichten von anderer Seite.

Erst im Statistischen Jahrbuch 1990 „schnellte" plötzlich die für diesen Stadtbezirk ausgewiesene Wohnungszahl von 3 946, worauf sich das weiter auf der Basis von 1968 fortgeschriebene Ergebnis für Ende 1988 belief[26]), auf 4 892 zum selben Stichtag hoch[27]), auf den mit der neuen Basis fortgeschriebenen Stand. Diese „wundersame", weil vorher unerfaßt gebliebene Wohnungsvermehrung in der Ludwigsvorstadt stellt zwar den Extremfall des Erfassungsvolumens in München dar, aber keinen an den Haaren herbeigezogenen. Der Sachstand fällt keineswegs aus dem Rahmen der sich in der Innenstadt während dieses Zeitraums real abspielenden Veränderungen[28]). Vielmehr wird seine Spitzenstellung untermauert von einer Anzahl weiterer, nicht ganz so extremer Fälle in diesem Gebiet.

So waren etwa im Stadtbezirk Maxvorstadt-Universität vom Wohnungszuwachs um 1 195 von 1968 bis 1987, von 5 547 auf 6 742, immerhin 568 Änderungen netto unerfaßt geblieben, d. h. etwa die Hälfte. Desgleichen bestand dieses Verhältnis auch im Bezirk Maxvorstadt-Königsplatz-Marsfeld, wo bei einem Anstieg um 2 447 Wohnungen, von 7 959 auf 10 406, auch 1 155 unbemerkt blieben. Ausgeprägter ist noch der Fall im Isarvorstadt-Schlachthofviertel; in ihm trat von einer Mehrung um 1 944 Wohnungen, von 5 717 auf 7 661, sogar gut die Hälfte, nämlich 1 159, statistisch unbeobachtet ein. Schließlich sei noch auf das Lehel hingewiesen; hier nahmen die Wohnungen um 581 zu, von 6 035 auf 6 616, und 289 davon blieben der routinemäßigen Erfassung unbekannt.

Für das Beurteilen der Genauigkeit in der Fortschreibung des Bestandes, d. h. der jährlichen Änderungszahlen, ist noch zu beachten, daß es sich bei diesen Angaben um Nettogrößen handelt, um saldierte Beträge von Zugängen und Abgängen. Es kann also durchaus in einem bestimmten Gebiet auch eine gewisse Anzahl von Wohnungen nicht mehr vorhanden gewesen sein, ohne daß dies amtlich erfaßt wurde, gleichwohl aber Marktbeobachtern und -teilnehmern bekannt gewesen sein kann, etwa aus direkter Anschauung. Weiter ist für das Verständnis der Stadtbezirkszahlen zu berücksichtigen, daß sich die Bezirke aus evtl. (sehr) heterogenen Teilen zusammensetzen, worauf Angaben gerade über die Wohnungen in dem Volkszählungsatlas hindeuten (Münchener Statistik, Heft 8/1990, vgl. die Erläuterungen des Verfassers zum Wohnungsmarkt). In kleineren Gebieten können wiederum, je nach ihrer Attraktivität oder Unattraktivität für Wohnungsanbieter und -nachfrager, sehr, evtl. sogar dem Vorzeichen nach, voneinander abweichenden Entwicklungen ablaufen, ohne daß sie erfaßt würden.

Nach allen fortschreibungsunabhängigen Beobachtungen ist nicht davon auszugehen, daß in München allgemein und besonders in den hier einzeln behandelten Stadtbezirken die Entwicklungen mit dem letzten Wohnungszählungsstichtag geendet haben, die hinter der unbemerkten Zunahme des Wohnungsbestandes in der Vergangenheit standen. Also kann heute davon ausgegangen werden, daß sich in der Zwischenzeit wieder Erfassungslücken gebildet haben, die sich in Zukunft verstärken werden, bis wieder eine Großzählung bundesweit gesetzlich beschlossen, durchgeführt und ausgewertet sein wird.

Ausnahmen im Bestehen unerfaßter Wohnungszunahmen sind im Bereich der Innenstadt nur die Stadtbezirke Altstadt (s. o.) und Isarvorstadt-Deutsches Museum; hier ist im Lauf der Zeit eine und über die Zeit saldiert nur ganz geringfügige Unter-

---

übergestellt (Das Wohnungsangebot in den Münchener Stadtbezirken – Ein Vergleich der Wohnungszählungsergebnisse von 1968 und 1987, I, in: Münchener Statistik, Heft 9/1990, S. 449 ff., bes. Tab. 2). Der an den Wohnungsänderungsvorgängen in München auf die eine oder andere Weise interessierte Leser kann sich die dort wiedergegebenen Anfangs- und Endzahlen, nach den beiden Zählungen, wie auch das hier enthaltene Fortschreibungsergebnis selbst gegenüberstellen für „seinen" Stadtbezirk; hier wird nur eingegangen auf einige in dieser oder jener Richtung besonders auffällige, für die Zuverlässigkeit der Fortschreibungszahlen aufschlußreiche Einzelfälle wie auf die unerfaßt ablaufenden Entwicklungsvorgänge in den betreffenden, immer wieder diskutierten Stadtbezirken.

[26]) Statistisches Jahrbuch München 1989, München 1989, bes. Tab. 512.

[27]) Statistisches Jahrbuch München 1990, München 1990, bes. Tab. 512.

[28]) Zum Glück für die Wohnungssuchenden bestanden diese lange Jahre unerfaßten Wohnungen wirklich und sie wurden nur für die Fortschreibung der Anfangszahlen nicht bemerkt, der Fehler lag also auf der in diesem Sinne „sicheren" Seite. Weil nichts von größeren Wohnungsleerständen in der Ludwigsvorstadt oder in anderen Fällen bekannt ist, müssen die Wohnungsanbieter und -nachfrager die Existenz der Wohnungen schon wahrgenommen und auf sie reagiert haben. Schon schlechter wäre es für die Wohnungssuchenden, wenn einmal Wohnungen unerfaßt verringert würden und es der Verwaltung unbekannt bliebe, diese von einem zu hohen Stand ausginge und dann auch evtl. noch wohnungspolitisch entsprechend gehandelt würde (vgl. Bundesgebiet).

erfassung eingetreten. Auch bei solchen über fast Jahrzehnte hinweg in der Summe nur kleinen Abweichungen zwischen Fortschreibungsergebnis und Volkszählungsresultat muß jedoch beachtet bleiben, daß sich in der langen Zeit zwischen Anfangs- und Endstand immer wieder statistisch unbeobachtete größere oder kleinere Änderungen ergeben haben können, die für die Stadtgestalt in dem jeweiligen Bezirk und das Leben seiner Bewohner nicht unwichtig gewesen sein können. In den genannten Bezirken müssen sich offensichtlich die Änderungen, die hinter den großen zwischenzeitlichen Untererfassungen in allen anderen Innenstadtbezirken stehen, in einem sich zumindest netto über die Zeit in etwa saldierendem Ausmaß abgespielt haben oder sogar in andere Richtung gegangen sein.

Soweit sich hinter den unbemerkten Zuwächsen in der Wohnungsanzahl Aufteilungen von früheren Großwohnungen verbergen[29]) – eine häufig für die Innenstadt geäußerte Vermutung –, müssen bei dem unerfaßten Wohnungsschwund in der Altstadt solche Verkleinerungen weniger stattgefunden haben, vielleicht aus dem Wunsch heraus, großzügige Stadtwohnungen für entsprechende Nachfrager anzubieten, wie sie etwa im Universitätsgebiet geringer vertreten sind. Hierbei handelt es sich um einen in den wirtschaftlichen und sozialen Einflußfaktoren wohl zusammenhängenden Komplex von gemeinsam ablaufenden Änderungen in der Wohnungszahl, der Wohnraumzahl und auch der Wohnungsausstattung, evtl. auch verbunden mit Eigentumsumschichtungen; deshalb lassen sich die genannten Änderungen und ihre Ergebnisse aufschlußreicher nur im Zusammenhang untersuchen, wofür aber wie üblich die Zeit fehlt und so nur Hinweise in die Richtung gegeben werden können. Wie wichtig solche Untersuchungen gerade für die Innenstadtbezirke wären, läßt sich an der o. g. Tatsache sehen, daß von dem insgesamt vorher unerfaßt gebliebenen Zuwachs um 13 622 Wohnungen in der Gesamtstadt allein 4 933 in der Innenstadt zu verzeichnen waren, d. h. 36,2%, obwohl sich in diesem Gebiet nur 65 391 von 626 688 Wohnungen, d. h. 10,4% der Gesamtzahl, befinden.

In den außerhalb der Innenstadt gelegenen Bezirken, der großen Mehrzahl (27) aller 36 Stadtbezirke, ist das Ausmaß der Fehlerfassung meist längst nicht so groß wie in dem Gebiet, in dem die Entwicklungen konzentriert ablaufen, die Impulse geballt sind.

Immerhin gibt es aber auch in den mehr zum Stadtrand hin gelegenen Bezirken eine Anzahl, in denen Erfassungsabweichungen ein absolut wie relativ nicht unbeträchtliches Gewicht aufweisen (s. wiederum Tab. 1). Auffällig ist schon auf den ersten Blick, daß sich außerhalb der Innenstadt nicht nur Untererfassungen finden, wie fast gänzlich in ihr, sondern in einer größeren Zahl von Fällen – acht von 27 – auch Übererfassungen durch die routinemäßige Fortschreibung, die an den negativen Abweichungen von Volkszählungsergebnis und Fortschreibungsresultat kenntlich sind. In diesen Fällen waren nach Ausweis der Zensusbeobachtungen weniger Wohnungen vorhanden als sich durch die Fortschreibung des Altbestandes mit den erfaßten monatlichen und jährlichen Änderungen ergeben hatte. Am stärksten ins Auge, absolut wie relativ, fallen bei den Untererfassungen außerhalb der Innenstadt die Stadtbezirke Au, Obergiesing, Schwabing-Freimann sowie Schwabing-Milbertshofen-Am Hart, weiter noch, mit schon kleinerem Betrag, auch Hadern. Schließlich fällt als Stadtbezirk mit noch hoher, im Vergleich zu den weiter unten behandelten Zonen geringerer Nichterfassung durch die Fortschreibung, noch die Schwanthalerhöhe auf. Sie ist ebenfalls angrenzend an die Innenstadt gelegen und auch ein altbebautes Stadtgebiet, in dem bekanntermaßen seit über einem Jahrzehnt ein Inwertsetzungsprozeß durch private und öffentliche Umbaumaßnahmen abgelaufen ist. Jedem auch nur oberflächlichen Kenner Münchens ist bekannt, daß es sich bei den beiden erstgenannten Stadtbezirken (Au/Obergiesing) um eine direkt beieinanderliegende Zweiergruppe eines Gebiets südöstlich des heute als Innenstadt bezeichneten handelt, schon jenseits der Isar gelegen, und bei den beiden nächstgenannten, die Schwabinger, um ein ebenso zusammenhängendes nördlich der Innenstadt, langgezogen nach Norden bis fast zum Stadtrand. Das Übergreifen von Entwicklungen, die in der Innenstadt schon länger ablaufen, auf Gebiete außerhalb von ihr läßt sich so mit Händen greifen.

Gemeinsam ist den beiden Stadtbezirken Au und Obergiesing vom Gebäudebestand her ihre erstmalige ausgedehnte Bebauung vor etwa einem Jahrhundert, im Rahmen der damaligen Stadterweiterung, ihr ausgeprägter Industriecharakter mit vielen alten Arbeiterwohnungen und die besonders im letzten Jahrzehnt einsetzende Entwicklung in der Wohngebäudestruktur gegenüber den langjährigen Verhältnissen. In der Presse wird schon seit Jahren über Änderungen auf der Eigentümerseite berichtet, der Wohngebäudeaufteilung, der Wohnungsqualität (Modernisierung) usw., ganz genau wie in der Vielzahl von sich häufenden Einzelfällen im ebenfalls pressebegleiteten

[29]) Genauer läßt sich diese Vermutung erst im Zusammenhang mit der unerfaßten Änderung der Wohnraumzahl (Kap. 5) untersuchen.

Entwicklungstrend der Innenstadt. Aufgabe der Statistik ist es nun eben, solche Massenerscheinungen zum Ausdruck zu bringen und in Raum und Zeit zu vergleichen[30]).

Im Falle der beiden Schwabinger Stadtbezirke besteht als Gemeinsamkeit ihre heterogene Siedlungsstruktur, mit Bauten verschiedenster Nutzung und ihre meist erst jüngere Bebauung – von alten Kernen abgesehen – im Laufe dieses Jahrhunderts, oft erst nach dem Zweiten Weltkrieg, im Zuge der weiteren Ausdehnung von Münchens Bebauung in städtebaulich vorher brachliegende Gebiete. Beide Stadtbezirke weisen, übereinstimmend mit der Au und Obergiesing, eine dichte Wohn- und Industriemischung auf, keine verhältnismäßig reine Wohnbebauung wie manch andere und einen hohen Anteil an entbindungsfälligen oder schon aus der Bindung gefallenen Sozialwohnungen älterer Art, die sich für eine Inwertsetzung anbieten. Möglicherweise verbirgt sich auch hinter der Untererfassung in Hadern eine ähnliche sich entwickelnde Änderung der Stadtbezirksstruktur wie in den genannten Fällen. Darauf deutet die sich abzeichnende wohnstrukturelle Entwicklung gerade außerhalb der umfassenden Neubaugebiete im 41. Stadtbezirk, in seinen altbebauten Teilen, hin. In ihnen erscheint gerade wegen der großen Anzahl von privaten wie öffentlichen Neubauten verschiedenster Art (neues „Klinikviertel" in Großhadern) ein Umstrukturieren der Altbestände wirtschaftlich naheliegend.

Im 30. Stadtbezirk (Ramersdorf-Neuperlach) wird neben seinen charakteristischen großen Neubaugebieten mit ganz massiver Bebauung inzwischen auch eine, der Entwicklung in Hadern ähnelnde, Umstrukturierung des Baubestandes in Altperlach berichtet. Ausgelöst wird dies durch die zunehmende Besiedlung des nach der geltenden Stadtbezirkseinteilung zugehörigen wie räumlich benachbarten Neuperlachs mit einer sozial heterogenen Zuwandererschaft. Wie sich an den entsprechenden Zahlen in der ersten Tabelle ersehen läßt, ist hier erwartungsgemäß auch eine Untererfassung zu verzeichnen, die sich aber absolut wie erst recht relativ in Grenzen hält im Vergleich zu den bisher genannten Fällen. Das Erfassen der sich im Lauf der Zeit in den genannten sechs Stadtbezirken abspielenden Änderungen durch die Gebäudestatistik war immerhin relativ erheblich besser als in den Innenstadtbezirken, schon allein wegen der höheren absoluten Ausgangszahlen, nicht etwa wegen näheren Herangehens an kleinere Flächen oder die reale Entwicklung.

Im Detail stellt sich durch Betrachten der einzelnen Stadtbezirke folgende Realität heraus:

In der Au z. B. blieb ein Zugang von 1 241 Wohnungen in der Zeit zwischen beiden Wohnungszählungen unerfaßt; dabei nahm die Wohnungszahl hier insgesamt um 3 717 zu, von 8 424 auf 12 141, d. h. fast genau ein Drittel des Wohnungszuwachses geschah unbeobachtet durch die Fortschreibung. Im benachbarten Obergiesing entgingen 1 974 Wohnungen, die absolut zweithöchste Zahl, in den fast zwei Jahrzehnten der Erfassung; bei einem Nettozugang um 6 303 Wohnungen, von 18 091 auf 24 394, handelt es sich ebenfalls um eine Untererfassung von etwa einem Drittel des Gesamtzuwachses. Ähnlich ist die Lage in den beiden Schwabinger Stadtbezirken. In Schwabing-Freimann blieb eine Wohnungsmehrung um 2 016 Fälle, das absolut höchste Ausmaß, von der Statistik unbemerkt, bei einer Gesamtzunahme um 8 649 Wohnungen, von 19 598 auf 28 729, d. h. ein knappes Viertel. Im angrenzenden Stadtbezirk Schwabing Nord-Milbertshofen-Am Hart ließ sich durch die Volkszählung ein Zuwachs um 1 905 Wohnungen ermitteln, der vorher unbeobachtet geblieben war; bei einem Anstieg von nicht weniger als 15 327 Wohnungen belief sich hier allerdings die Quote der Unerkenntnis nur auf etwa 12%.

Noch relativ hoch, wenn auch schon deutlich geringer als in den vorher aufgezählten Spitzenfällen, war die Erfassungsabweichung auch in dem Stadtrandbezirk Hadern, wo netto 915 Wohnungszugänge außerhalb der statistischen Ermittlung zu verzeichnen waren, bei einem Bestandszuwachs um 10 273 Wohnungen, einer Verdoppelung von 9 720 auf 19 993 Einheiten; hier liegt die Untererfassungsquote wiederum niedriger, knapp unter zehn Prozent. Auf der Schwanthalerhöhe, schließlich in der zweiten Zone von Stadtbezirken nach der Erfassungsabweichung, entzogen sich 586 Wohnungen der Fortschreibung; im Vergleich zum gesamten Wohnungszugang um 1 907 Einheiten war dies wiederum etwa ein gutes Viertel. Hier kommt offensichtlich, wie bei den allerdings sich weit hinziehenden beiden Schwabinger Stadtbezirken, eine Wirkung der Nähe zur Innenstadt zum Ausdruck.

Die restlichen Stadtbezirke mit einer Untererfassung durch die routinemäßige Fortschreibung, d. h. einem positiven Vorzeichen bei den Abweichungen in Tabelle 1, können hier wegen der Geringfügigkeit der Differenzen vernachlässigt werden; gemeinsam und

[30]) „. . . denn die Seele der Statistik ist bekanntlich der Vergleich, Zahlen für die Heimatstadt erhalten ihre Abrundung erst, wenn man sie in größerem Rahmen in- und ausländischer Städte sieht" (75 Jahre Statistisches Amt der Landeshauptstadt München, in: Münchener Statistik, Heft 1/1950, S. 1 ff., bes. S. 3).

wohnungsgeographisch für sie ist ihre Lage mehr nach dem Stadtrand zu und die meist neuere Bebauung.
Aufschlußreicher für die Ursachen von positiven und negativen Erfassungsabweichungen wird erst wieder die vierte und letzte Zone; sie ist durch die Übererfassung des Wohnungsbestandes als Ergebnis der üblichen Fortschreibung gekennzeichnet. In dieser Zone gab es nach Ausweis der Volkszählungsbeobachtungen zum Zählungsstichtag weniger Wohnungen, als dies nach Hinzufügen der gemeldeten Zugänge und Abziehen der ebenfalls gemeldeten Abgänge zum bzw. vom Anfangsbestand, dem nach der Wohnungszählung 1968, ermittelt worden war. Optisch erkennbar sind die betreffenden Stadtbezirke in der diesbezüglichen Tabelle an dem negativen Vorzeichen des Erfassungsunterschieds. Zwar umfaßt diese Zone nur zehn Stadtbezirke, also deutlich die Minderzahl, aber auch an ihrer Lage lassen sich sehr schön Wohnungsentwicklungen in der Stadt zwischen den beiden Zählungen erkennen und zeigen.
Neben dem schon oben wiedergegebenen und erörterten Erfassungsunterschied in der Altstadt als einzigem Innenstadtbereich, fällt als erstes die ebenfalls bestehende Übererfassung in Haidhausen auf. Es ist ein östlich dieses Gebiets gelegener Stadtbezirk mit erstmaliger umfassender Bebauung vor etwa einem Jahrhundert sowie mit Wohn- und Gewerbemischung. In diesem Bezirk lief, wie auch schon zwischenzeitlich vielen Presseberichten zu entnehmen war, in den achtziger Jahren eine Inwertsetzungswelle im alten Wohnbestand ab, verbunden mit einer sozialen Umstrukturierung der Einwohnerschaft, die zur Bezeichnung als „neues Schwabing" führte. Wie sich zeigt, waren die Änderungen bei den Wohnungen – und auch bei den Einwohnern – hier nicht, wie fast immer in der Innenstadt, mit einer teils ganz beträchtlichen Untererfassung der Entwicklung verbunden, sondern mit einer leichten Übererfassung. Dieser qualitative und auch quantitativ keinesfalls unbeachtliche Unterschied besteht auch im Gegensatz zu der ausgeprägt negativen Abweichung in der unmittelbar benachbarten und traditionell im Zusammenhang gesehenen Au, einem Bezirk mit sehr ähnelnder Stadtteilgeschichte, und auch zu der in Obergiesing. Die Abläufe der Wohnungsumgestaltung müssen sich in Haidhausen offensichtlich anders vollzogen und auf den Bestand ausgewirkt haben als in den beiden alten Nachbarbezirken. Auf diese Unterschiede wird in den folgenden Kapiteln noch einmal eingegangen, um nähere Einzelheiten dieser abweichenden Entwicklung feststellen zu können. Allen anderen Stadtbezirken – außer der Altstadt und Haidhausen – mit einer Übererfassung des Wohnungsbestandes durch die routinemäßige Fortschreibung anhand der Meldezettel ist gemeinsam, daß sie am Stadtrand liegen, sei dies im Norden (Feldmoching-Hasenbergl), im Osten (Bogenhausen), im Süden (Solln und Untergiesing-Harlaching) oder besonders im Westen (Obermenzing, Allach-Untermenzing, Lochhausen, Langwied und Aubing). Als Erklärung für dieses unerfaßte Verringern der Wohnungszahl bieten sich, wie schon bei der Zählung von 1968, am ehesten unbeobachtete Umbauten oder Umnutzungen zum Gewinnen größerer Wohnungen an, in Gebieten, die noch weitgehend Ein- und Zweifamilienhausbebauung aufweisen[31]).
Diese Veränderung könnte eingetreten sein etwa durch Einschluß früherer Einliegerwohnungen in eine Hauptwohnung[32]) oder durch Zusammenlegen von Zwei- zu Einfamilienhäusern. Am stärksten war verhältnismäßig die Übererfassung in den beiden Stadtbezirken Lochhausen-Langwied und Aubing, wenn auch in allen Fällen keine solch absolut wie relativ hohen Abweichungen wie bei den weitverbreiteten Untererfassungen zu verzeichnen waren.

2.3 Folgerungen aus den Untersuchungsergebnissen

Insgesamt sind – netto nach Stadtbezirken – 16 333 frühere Untererfassungen und 2 711 Übererfassungen infolge der Wohnungszählungsangaben festgestellt worden; zu beachten ist wiederum, daß sich hinter diesen saldierten Zahlen für jeweils einzelne Stadtbezirke ebenfalls negative wie positive Abweichungen

[31]) Hier sei auf den betreffenden Abschnitt des ersten Auswertungsartikels zu den Münchener Wohnungen nach der Wohnungszählung 1987 verwiesen (Abschnitt 2.4); keine einzige Ausnahme besteht in der Reihe von Stadtbezirken mit Übererfassung und gleichzeitig hoher Ein- und Zweifamilienhäuserquote. Selbst in dem verbreitet für ein einheitliches Massivbebauungsgebiet gehaltenen Stadtbezirk Feldmoching-Hasenbergl waren 1968 (Das Wohnungsangebot . . ., a.a.O. bes. Tab. 3) nicht weniger als 64,7% aller Wohngebäude Ein- und Zweifamilienhäuser, bei einem gesamtmünchener Durchschnitt von 59,4% und 1987 schon 68,0%, bei einem Mittelwert von 59,1%, d. h. einem noch höher gewordenen Abstand zu dem Stand in München insgesamt. Erstaunlich ist eher, daß in Trudering, mit einem Ein- und Zweifamilienhausanteil von 87,6% bzw. 87,3%, eine Untererfassung zu verzeichnen ist, d. h. im stillen unerfaßte Wohnungen hinzukamen.

[32]) Unklar für den Beobachter muß in diesen Fällen bleiben, wieweit die Einliegerwohnungen früher tatsächlich von anderen Haushalten als die Hauptwohnungen genutzt wurden oder ob es sich nur um steuerlich bedingte Angaben – höherer Abschreibungsbetrag nach dem Neubau – handelte, die dann auch den Wohnungszählern als Antwort auf die Fragen gegeben wurde. Solche Hypothesen werden gelegentlich gesprächsweise aufgestellt, ohne daß den Zählern oder Auswertern eine Überprüfung möglich ist. Falls solche Fehlangaben früher der Fall waren, müssen sie damals zu einer Untererfassung des Wohnungsbestandes geführt haben, wenn auch nicht bei der tatsächlichen Wohnraumzahl oder Wohnungsfläche. In den Fällen einer später auch offiziellen Nutzung eines Wohngebäudes nur durch eine Familie und entsprechend geänderte Angaben bei der letzten Wohnungszählung muß sich dann eine Minderung des ermittelten Wohnungsbestandes eingestellt haben im Vergleich zu den Fortschreibungsergebnissen, d. h. eine wirkliche bis dahin bestehende Übererfassung des Bestandes – wie sie für die Bundesrepublik insgesamt sich ergab – durch das routinemäßige Fortschreiben durch ermittelte bauliche Zu- und Abgänge. In Wirklichkeit wäre bei Bestandskorrekturen durch solche Fälle die Änderungsstatistik korrekt gewesen.

unbekannter Höhe verbergen können. Hier wäre, um genauere Einzelheiten und dann auch Zusammenhänge erkennen zu können, wie so oft eine räumlich detaillierte Betrachtung erforderlich[33]), wofür aber wie üblich die Möglichkeiten fehlen.

Als fachliches Ergebnis der Analyse routinemäßig erfaßter wie unerfaßter Wohnungsbestandsänderungen in München zwischen den beiden Volkszählungen bleibt erstens festzuhalten, daß in München eine nicht ganz unbeträchtliche Zahl von Wohnungszugängen, etwa der Baurate zweier Jahre entsprechend, außerhalb der kontinuierlichen Erfassung blieb. Zweitens ist festzustellen, daß sich die Fehlerfassungen positiver und negativer Art in einem räumlich charakteristischen Muster über die ganze Stadt verteilen; in der Innenstadt sind nämlich – mit der sozial aufschlußreichen Ausnahme der Altstadt – die stärksten Untererfassungen zu verzeichnen, außerhalb dieses Gebietes nahmen zum Stadtrand hin die Untererfassungen absolut wie relativ gestaffelt ab und zuletzt läßt sich am weitesten außen eine allerdings nicht geschlossen umlaufende Zone erkennen, in der sogar Übererfassungen der Fall waren. Wie so oft in der Raumgeographie und Raumwirtschaftslehre besteht offensichtlich ein ringförmiges Muster[34]), mit den höchsten Werten in der Innenstadt und abnehmend gegen den Rand zu. Es läßt sich so aus praktischem Blickwinkel sehen, daß sich selbst aus einer langjährigen Nichterfassung von Daten Schlüsse ziehen lassen über Zustände und Entwicklungen. In wirtschaftstheoretischer Betrachtung zeigt sich, daß die bekannten Raummodelle v. Thünens[35]) auch auf das Nichterfassen von Zuständen und der dahinterstehenden wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung in der Realität anwendbar sind.

Wenn weitergedacht wird, fragt sich in fachlicher Sicht, wieweit die in der Wirklichkeit ablaufenden Entwicklungen wenigstens ein bißchen mehr festgestellt, wiedergegeben und ausgewertet werden können. Falls sich diese drei Teile des Erkenntnisprozesses genauer ausarbeiten ließen, würde die Wohnungsstatistik noch mehr Lebensnähe gewinnen. Daß sich gerade in München laufend Prozesse der Wohnungsaufteilung und -zusammenlegung abspielen, ist hinlänglich bekannt.

Abweichungen zwischen einem Fortschreibungsresultat und einem Totalerhebungsergebnis müssen bei korrekten und für die Folge als Grundlage neuer Fortschreibungen dienenden Zensusbeträgen auf unerfaßten Änderungen beruhen. In einer die Realität vollständig erfassenden Verwaltung dürfte es diesen Sachverhalt nicht geben, gleichwohl besteht er aber, wie an einigen Beispielen anschaulich gemacht werden konnte. Zwar ist das Errichten neuer Gebäude in einem Verwaltungsstaat genehmigungspflichtig, nicht aber jeder Umbau. Manche Umbaumaßnahmen sind genehmigungsfrei, z. B. solche, bei denen keine tragenden Wände verändert werden. Sie erscheinen damit nicht in den Akten und sind also nicht in der „Welt", selbst wenn sich durch sie neue Wohnungen, d. h. innerhalb des Gebäudes abgetrennte Einheiten, ergeben. Zweitens ist bekannt, daß nicht alle genehmigungspflichtigen Bauten von Bauherren auch der Verwaltung zur Kenntnis und Genehmigung gebracht werden, sog. „Schwarzbauten", auch daß etwa genehmigte Bauten „unversehens" größer und mit mehr Wohnungen errichtet wurden. Drittens sind auch Fälle bekannt, daß zwar Bauten beantragt und genehmigt wurden und auch der Statistik zur Kenntnis kamen, sich aber das Ausstellen oder Weitergeben des späteren Fertigstellungsbescheides u. a. wegen personeller Engpässe verzögerte und so schon bei wirklich fertiggestellten Wohnungen allenfalls bei später anberaumten Kontrollen dem Aktenschicksal früherer Baugenehmigungen nachgegangen werden konnte.

Ein Problem bei den statistischen Erhebungen ist es, daß die Fehlerfassungen allein oder überwiegend auf einer lediglich geänderten Aufteilung eines vorhandenen Gebäudes in verschiedene Wohnungen beruhen; ein solcher Umbau wird sowohl bei Zusammenlegen wie bei Verkleinern einer Wohnung in der Öffentlichkeit teils sehr kritisch beurteilt, ändert aber nichts an der Wohnraumzahl oder Wohnfläche, also dem Wohnungsangebot in umfassenderen Maßstäben, nur an dem engsten Maßstab, den Wohnungen ohne jede Beachtung der Wohnungsgröße.

Ein Vergleich zwischen Fortschreibungs- und Volks-

---

[33]) Die Bedeutung einer genaueren Analyse, gerade bei immer größer werdendem Bestand, läßt sich auch daran sehen, daß das Bundesbauministerium inzwischen ein größeres Forschungsprojekt zur kleinräumigen Untersuchung des Wohnungsbestands durchführt.

[34]) Die vier verschiedenen Zonen erstrecken sich nicht genau kreisförmig, wie sich Idealmodelle konstruieren ließen, sondern, besonders nach dem Stadtrand zu, gezackt, mit Unter- und zuletzt auch Übererfassungen; in diesem ungleichmäßigen, aber regelmäßigen Muster prägen sich die gebietsweise verschiedenen Neubau- und Umbaumaßnahmen aus.

[35]) Das klassische analytische Raummodell von Thünen wurde Anfang des vorigen Jahrhunderts für eine Agrarwirtschaft entwickelt (Thünen, J. H. v.: Der isolierte Staat in Beziehung auf Landwirtschaft und Nationalökonomie, Bd. I, Hamburg 1826, vgl. dazu auch: Schneider, E.: J. H. v. Thünen in der Wirtschaftswissenschaft, Berlin 1959). Es hat in den letzten Jahrzehnten aber eine Fülle von Übertragungen und Sonderanwendungen erfahren, für entwickelte Wirtschaften und auch für kleinere Einheiten wie Städte und Regionen. Fast ein Jahrhundert später wurde das Raummuster der Thünen'schen Kreise auf Großstädte übertragen, sowohl als Weg zu großstädtischen Agglomerationen (in: Schott, S.: Die großstädtischen Agglomerationen im deutschen Reich 1871–1910, Breslau 1912), anhand der Einwohnerdichte, und später als analytisches Modell zum Erklären einer Kreisbildung anhand von Wohnungs- und Betriebsdichte (Alonso, W.: A Model of the Urban Land Market. Location and Densities of Dwellings and Business, Philadelphia 1960 und schon früher: Park, R.: Burgess, E. W.; McKenzie, R. D.: The City, Chicago 1925).

zählungsergebnis anhand der genauesten Maßzahl, der Wohnfläche in Quadratmetern, ist leider nicht möglich, weil die Zählungsresultate von 1968 nicht nach Stadtbezirken gegliedert vorliegen und auch danach die Änderungen nicht nach Quadratmetern ausgewertet wurden, wegen des Zeitbedarfs, wenn solche Angaben auch in den Originalmeldungen über die (ermittelten) Einzelfälle bestehen.
Wie sich schon in diesem Artikel zeigen läßt, ist es aber gerade in München nicht so, daß ein gegebener Gebäudebestand nur anders in Wohnungen aufgeteilt wurde und sich so Änderungen bei der Wohnungszahl ergäben, ohne daß sich Wohnraumanzahl oder Wohnfläche ändern würden. Es läßt sich vielmehr erkennen, daß gerade bei den Wohnräumen die Unterschiede zwischen routinemäßig fortgeschriebenem und durch die Volkszählung ermitteltem Stand erheblich größer waren als bei der Wohnungsanzahl.
Vor dem Untersuchen dieses Gebiets sind jedoch die mit dem Wohnungsbestand in Zusammenhang zu sehenden Größen der wohnberechtigten Bevölkerung in München und der Wohndichte zu betrachten, weil beide mit dem Wohnungsbestand in Zusammenhang stehen. Die Wohndichte als Belegungsmaßstab wird durch eine Verhältniszahl gebildet, die auf der erstberechneten, ebenfalls fortgeschriebenen Einwohnerzahl wie gleichermaßen auf den Fortschreibungsergebnissen der Wohnungsstatistik beruht und in der sich dann auch alle Fehlerfassungen niederschlagen müssen. Welche Korrekturen an früheren Angaben durch die Volkszählungsresultate vorgenommen werden müssen, wird sich in den beiden folgenden Kapiteln zeigen.

3. Gesamtzahl und die räumliche Verteilung der Wohnberechtigten

Weil Menschen meist in Wohnungen leben, von der Erfahrung her, besteht ein enger Sachzusammenhang im Feststellen und Auswerten von Einwohner- wie Wohnungsstand und -entwicklung in Raum und Zeit, zum Gewinnen von Erkenntnissen. Dieser allgemeinen wissenschaftstheoretischen Weisheit entsprechend müssen im jetzigen Sonderfall schon allein aus fachlichen Gründen beide Maßzahlen für Stand und Entwicklung in einem Gebiet zusammenhängend betrachtet und untersucht werden, geschweige denn von ihrem Gewicht für die Lebenswirklichkeit; dasselbe gilt auch für das aus beiden Maßstäben gewonnene Verhältnismaß der Wohndichte, d. h. der Belegung einer Wohnung mit Menschen. Der Zusammenhang gilt nicht nur beim Betrachten von vergangenen Entwicklungen und Zuständen, wie in der sog. ex-post-Statistik, sondern genauso in der von zukünftigen, in der sog. ex-ante-Statistik. Eine Einwohnerprognose, wie jüngst vom Statistischen Amt durchgeführt, ist ohne das Beachten einer vom Wohnungsbestand her gegebenen Obergrenze zumindest kurzfristig einseitig; die Grenze ist aber, wie gerade die Münchener Entwicklung zeigt, nicht starr, sondern mittel- und längerfristig durch Wohnungsneu- und -ausbauten veränderbar.
Beim Ermitteln der wohnberechtigten Bevölkerung sind einige für die Wohnungsversorgung wichtige Einzelheiten zu beachten. Wohnungen werden nicht nur von Menschen bewohnt, die dort den sog. Schwerpunkt ihrer Lebensbeziehungen haben, denen sie also als Hauptwohnung dienen, sondern auch von solchen, von denen sie nur zeitweise genutzt werden, daher also als Nebenwohnungen gebraucht werden. Demgemäß bietet sich als Vergleichsmaßstab für die Zahl aller Wohnungen in einem Gebiet die Anzahl aller dort wohnberechtigten Menschen an, ob sie nun in einer Haupt- oder Nebenwohnung leben. Die sog. Wohnbevölkerung (Bevölkerungsbegriff der Volkszählung 1970), ein engerer und schon seit längerem ermittelter Einwohnermaßstab, umfaßt dagegen nur die Menschen mit ständiger Wohnung in einem bestimmten Gebiet und ist der Genauigkeit halber wieder von der Bevölkerung mit Hauptwohnung zu unterscheiden. Solche Exaktheiten mögen auf den ersten Blick verwirren, sind aber erforderlich, wenn nicht mit den verschiedenen Begriffen zu bezeichnende unterschiedliche Wohn- und Lebensverhältnisse untereinander verwechselt werden sollen[36]). Ein ganz korrektes Maß der tatsächlichen Belegung von Wohnungen mit Menschen wird auch durch Verwenden der wohnberechtigten Bevölkerung nicht gegeben, weil erfahrungsgemäß zu einem bestimmten Zeitpunkt ein Teil der Wohnungen leersteht; üblicherweise wird aber die Anzahl der genannten Einheiten aller Wohnungen mit der aller Einwohner verglichen[37]), weil Leerstandsdaten nur selten vorliegen; dadurch ergeben sich beim späteren Berechnen etwas unterberechnete Belegungszahlen. Weiter ist zu beachten, daß ein Teil der Einwohner eines Gebietes

[36]) Die den verschiedenen Bevölkerungsbegriffen entsprechenden Ergebnisse der letzten Volkszählung wurden schon früher für München insgesamt und nach Stadtbezirken wiedergegeben (Ergebnisse der Volkszählung 1987, in: Münchener Statistik, Heft 1/1989, S. 1 ff., bes. Punkt 1.–3.).
[37]) Für Einzelheiten der Wohnungssystematik vgl. die einleitenden Abschnitte vor dem Datenausdruck der Wohnungszählungsergebnisse von 1987 (Ergebnisse der Volkszählung 1987 – Gebäude- und Wohnungszählung, in: Münchener Statistik, Heft 4/1989, S. 221 ff.).

nicht in Wohnungen i. S. der Wohnungszählung lebt, d. h. abgeschlossene Einheiten mit Küche oder Kochnische, sondern etwa in Einzelräumen ohne eigene Küche, Bad usw., in Wohnheimen[38]) oder Unterkünften der verschiedensten Art mit gemeinsamer Nutzung oder auch in Anstalten mit zentraler Betreuung. Es sei hier nur auf die wohnberechtigte Bevölkerung abgestellt und später mit der Wohnungszahl allein in Bezug gesetzt. Behindert wird ein langfristiger Zeitvergleich auf diesem Gebiet dadurch, daß leider bei der Wohnungszählung 1968 noch nicht die wohnberechtigte Bevölkerung ermittelt wurde, sondern nur die Wohnbevölkerung. Umgekehrt wurde bei der Volkszählung (1970) nicht nur die Wohnbevölkerung erfaßt, sondern auch die Wohnberechtigtenzahl, nicht aber der Wohnungsbestand. Auf diese Tatsache wurde schon im ersten Auswertungsartikel zu den Münchener Wohnungen verwiesen; infolge von ihr konnten in ihm nur die Bestände nach dieser Maßzahl für 1968 und 1987 wiedergegeben und mit der Wohnungszahl verglichen werden[39]), nicht aber die der wohnberechtigten Bevölkerung. Die wohnberechtigte Bevölkerung wurde für München zuvor zum Stichtag der vorletzten Bevölkerungszählung (27. 5. 1970)[40]), nicht aber zu dem der damals von diesem Zensus getrennten Gebäude- und Wohnungszählung (25. 10. 1968) erhoben, so daß ein Vergleich von Wohnungsdichte 1968 und 1987, sowohl nach Fortschreibungs- wie nach Zählungsergebnissen, nicht möglich ist. Zumindest seit 1978 werden in München aber auch Zahlen für die wohnberechtigte Bevölkerung kontinuierlich ausgewiesen und mit der fortschreibungsweise ermittelten Wohnungszahl in Bezug gesetzt[41]), so daß die Erfassungslücke nicht fast zwei Jahrzehnte beträgt. Wenigstens ein Vergleich von Fortschreibungs- und Volkszählungsergebnissen kann heute durchgeführt werden, wenn auch nicht, wie bei den Wohnungen möglich und oben verwirklicht, von Fortschreibungszugang und Volkszählungszugang, den Änderungsgrößen. Aber auch aus diesem Vergleich von Beständen lassen sich Aufschlüsse gewinnen.

3.2 Die wohnberechtigte Bevölkerung in München insgesamt

Wie die Schlußzeile in der im folgenden zugrundeliegenden Tab. 2 zeigt, weicht das Ergebnis der wohnberechtigten Bevölkerung[42]) in München zum Stichtag der letzten Volkszählung vom Fortschreibungsresultat nicht unbeträchtlich ab. Bei einer Fortschreibungszahl von 1 293 778 Einwohnern war im Laufe der Jahre seit der vorletzten Volkszählung eine Übererfassung um 50 960 Personen eingetreten, wie sich aus dem neuen Volkszählungsergebnis von 1 242 818 Einwohnern ergab. Die Abweichung betrug relativ nicht weniger als 3,9%[43]); sie ist darauf zurückzuführen, daß die Münchener Bevölkerung tatsächlich im Zeitraum zwischen beiden Volkszählungen nicht nur um 20 740 Personen abgenommen hatte[44]), wie dies schien nach der Fortschreibung um die natürliche Bevölkerungsänderung und des Wanderungssaldo, sondern um nicht weniger als 71 700 Personen[45]).

Der Zusammenhang zwischen den verschiedenen Bevölkerungszahlen 1987 nach den beiden Ermittlungsverfahren[46]) läßt sich durch die folgende Übersicht leicht erkennen:

Wohnberechtigte Bevölkerung Münchens

Volkszählung	1970:	1 314 518	Volkszählung	1970:	1 314 518
Fortschreibung	1987:	1 293 778	Volkszählung	1987:	1 242 818
Abnahme	:	20 740	Abnahme	:	71 700

Der Vergleich der Abnahmen nach beiden Verfahren zeigt, daß nur ein Anteil des gesamten Bevölkerungsrückgangs in der Stadt von 28,9% netto durch die Fortschreibung über 17 Jahre erfaßt worden ist; dagegen nimmt sich die Untererfassung von 7,4%

[38]) Zu beachten ist, daß etwa sog. Untermieter die Ergebnisse der Wohnungsbelegungsstatistik nicht verfälschen, weil sie in einer Wohnung z. T. gemeinsam mit anderen Menschen leben, auch wenn sie keine Haushaltsmitglieder sind.

[39]) Das Wohnungsangebot . . ., a.a.O., bes. Abschnitt 2.6 und darin Tab. 5.

[40]) Zur Einwohnerentwicklung in den Münchner Stadtbezirken im Vergleich der Volkszählungen vom 27. 5. 1970 und 25. 5. 1987, sowie seit der letzten Volkszählung, vgl. den Artikel in: Münchener Statistik, Heft 5/1989, S. 317 ff., bes. die Tabelle auf S. 320.

[41]) Statistisches Jahrbuch 1979/80, München 1980, bes. Tab. 511.

[42]) Dieser Einwohnermaßstab wird auch für die neueste Bevölkerungsstatistik in München verwendet, und zwar sowohl für die Aufnahme vergangener Einwohnerbestände und -entwicklungen (diagnostische Statistik) als auch für die Vorschau zukünftiger (prognostische Statistik); Beispiele sind der in Fußnote 40 genannte Artikel zum Vergleich und zur Fortschreibung der Volkszählungsergebnisse als auch die jüngste Bevölkerungsprognose (Die Bevölkerungsentwicklung Münchens von 1990 bis zum Jahr 2000, in: Münchener Statistik, Heft 11/1990, S. 547 ff.).

[43]) Verglichen mit der Untererfassungsquote von 2,2% bei den Wohnungen (s. o.) liefert die Fortschreibung der Bevölkerungszahl also unkorrektere Ergebnisse, was wohl wenigstens z.T. auf der größeren Mobilität der Personen als der Abänderbarkeit von Wohnungen beruht.

[44]) Zum 27. 5. 1970 belief sich die wohnberechtigte Bevölkerung in München auf 1 314 518 Personen (Zur Einwohnerentwicklung . . ., a.a.O., bes. S. 320); sie ist gegenüberzustellen der in Tab. 2 enthaltenen Zahl zum Fortschreibungsergebnis.

[45]) Der Unterschied ergibt sich durch Abziehen des obengenannten letzten Volkszählungsergebnisses vom in der letzten Fußnote genannten vorletzten Resultat.

[46]) Ein Vergleich mit Volkszählungs- und Fortschreibungsergebnissen für das

Wohnberechtigte Bevölkerung

Bestandsfortschreibung und Volkszählungsergebnis

Tabelle 2

Stadtbezirk	Fortschreibung zum 31. 5. 1987 (Basis 1970)	Volkszählungsergebnis 25. 5. 1987	Absoluter Erfassungsunterschied	Relativer Erfassungsunterschied in %
1 Altstadt	10 856	8 745	− 2 111	−19,4
5 Maxvorstadt-Universität	11 762	11 194	− 568	− 4,8
6 Maxvorstadt-Königsplatz-Marsfeld	19 093	17 570	− 1 523	− 8,0
7 Maxvorstadt-Josephsplatz	19 481	18 064	− 1 417	− 7,3
9 Ludwigsvorstadt	12 114	10 092	− 2 022	−16,7
10 Isarvorstadt-Schlachthofviertel	15 461	14 241	− 1 220	− 7,9
11 Isarvorstadt-Glockenbachviertel	19 312	17 069	− 2 243	−11,6
12 Isarvorstadt-Deutsches Museum	8 425	8 274	− 151	− 1,8
13 Lehel	13 469	12 092	− 1 377	−10,2
14 Haidhausen	35 217	32 256	− 2 961	− 8,4
16 Au	22 418	21 119	− 1 299	− 5,8
17 Obergiesing	44 205	43 910	− 295	− 0,7
18 Untergiesing-Harlaching	48 693	48 200	− 493	− 1,0
19 Sendling	36 318	34 620	− 1 698	− 4,7
20 Schwanthalerhöhe	27 109	25 301	− 1 808	− 6,7
21 Neuhausen-Oberwiesenfeld	24 623	22 511	− 2 112	− 8,6
22 Schwabing-Freimann	59 346	52 991	− 6 355	−10,7
23 Neuhausen-Nymphenburg	43 568	39 075	− 4 493	−10,3
24 Thalkirchen-Obersendl.-Forstenried-Fürstenr.	56 769	57 382	+ 613	+ 1,1
25 Laim	50 926	48 698	− 2 228	− 4,4
26 Schwabing-West	32 196	31 960	− 236	− 0,7
27 Schwabing Nord-Milbertshofen-Am Hart	97 889	91 388	− 6 501	− 6,6
28 Neuhausen-Moosach	66 878	66 579	− 299	− 0,4
29 Bogenhausen	69 946	69 284	− 662	− 0,9
30 Ramersdorf-Perlach	89 554	93 683	+ 4 129	+ 4,6
31 Berg am Laim	32 935	33 589	+ 654	+ 2,0
32 Trudering	35 345	34 837	− 508	− 1,4
33 Feldmoching-Hasenbergl	50 341	49 959	− 382	− 0,8
34 Waldfriedhofviertel	48 018	45 739	− 2 279	− 4,7
35 Pasing	42 069	38 119	− 3 950	− 9,4
36 Solln	27 512	21 088	− 6 424	−23,3
37 Obermenzing	20 453	20 198	− 255	− 1,2
38 Allach-Untermenzing	24 445	24 644	+ 199	+ 0,8
39 Aubing	28 415	30 181	+ 1 766	+ 6,2
40 Lochhausen-Langwied	5 175	5 369	+ 194	+ 3,7
41 Hadern	43 442	42 797	− 645	− 1,5
München zusammen	1 293 778	1 242 818	−50 960	− 3,9

beim Wohnungszuwachs[47]) vergleichsweise vernachlässigbar aus, was aber z. g. T. auf der sehr viel größeren Bezugsgrundlage beruht, der Mehrung um einen solch hohen Betrag.

Auch der Zusammenhang zwischen den verschiedenen Wohnungszahlen nach den beiden Ermittlungsverfahren läßt sich durch eine der vorigen Übersichten entsprechende tabellarische Wiedergabe leicht erkennen:

gesamte Bundesgebiet erscheint wie bei der Wohnungs- so auch bei der Bevölkerungszahl erkenntnisfördernd. Zu beantworten wären die Fragen, ob bei dieser Maßzahl die Erfassungsabweichungen im Bund wie in München dasselbe Vorzeichen aufweisen oder, wie bei den Wohnungen, ein verschiedenes, in welcher relativen Höhe sie bestehen und worauf Gemeinsamkeiten und Unterschiede zurückzuführen sind. Bei dem zumindest im vergangenen Jahrzehnt weit überdurchschnittlichen Bevölkerungsrückgang in München wird eine Vergleichsanalyse der Bevölkerungsänderung und ihrer Erfassung dringlich, auch wegen des Zusammenhangs mit der Wohnungsversorgung und anderen städtischen Maßzahlen. Nach einer graphischen Übersicht (Bevölkerungsentwicklung in Deutschland 1980 bis 1989, in: Hamburg in Zahlen, Heft 4/1991, S. 91) ist in den achtziger Jahren nur noch in vier weiteren Stadt- und Landkreisen des alten Bundesgebiets die Bevölkerungszahl so stark gesunken wie in München; in der vormaligen „DDR" finden sich dagegen viele solche Gebiete.

[47]) Bei einem Anfangsbestand von 442 978 Wohnungen und einem Endbestand von 626 688 belief sich die Änderung auf 183 710, und bei einem zu vergleichenden Fortschreibungsergebnis von 613 066 Wohnungen waren 13 622 Nettozugänge unerfaßt geblieben; Teilen dieser Zahl durch die vorherige ergibt die obengenannte Fehlerfassungsquote.

Wohnungszählung	1968:	442 978
Wohnungszählung	1987:	626 688
Zunahme	:	183 710

Wohnungszählung	1968:	442 978
Fortschreibung	1987:	613 066
Zunahme	:	170 088

3.3 Die Ergebnisse nach Stadtbezirken

Schon ein flüchtiger Blick auf die Fehlerfassung nach Stadtbezirken läßt erkennen, daß auch bei der wohnberechtigten Bevölkerung, wie bei den Wohnungen, sowohl Über- wie Untererfassungen in den einzelnen Gebieten eingetreten waren. Untererfassungen der Bevölkerungszahl durch die langjährige Fortschreibung sind in den Spalten der Erfassungsunterschiede durch ein positives Vorzeichen gekennzeichnet, wegen des höheren Volkszählungs- als Fortschreibungsergebnisses; Übererfassungen weisen umgekehrt ein negatives Vorzeichen auf, wegen des niedrigeren Volkszählungs- als Fortschreibungsresultats. Die erste Art von Fehlerfassungen findet sich allerdings nur in sechs der 36 Stadtbezirke, während in den 30 anderen die Fortschreibung zu teils weit überhöhten Bevölkerungsangaben führte, die erst nach mehr als 17 Jahren fachlich erkannt und berichtigt werden konnten[48]).

Weil inzwischen wieder auf der Grundlage des nun letzten Volkszählungsergebnisses fortgeschrieben, erfaßt und ausgewertet wird[49]), läßt sich stark vermuten, daß sich aufs neue Abweichungen ergeben haben und bei Fortdauer der ihnen zugrundeliegenden realen Entwicklungen immer weiter vergrößern werden bis zur nächsten Volkszählung. Weil unerkannte Fehlerfassungen auch in die Zahlengrundlage von Prognosen eingehen, jetzt, früher und zukünftig, müssen unbekannte Fehler sich auch in Vorschauwerten fortpflanzen und sich dann in privatem und öffentlichem Verhalten auswirken, soweit solches von ermittelten Zahlen abhängt[50]) und wie dies dann schon bisher der Fall sein mußte[51]).

Die Summierung der Fehlerfassungen nach Stadtbezirken ergibt, daß, im Vergleich zur Wohnungsstatistik, mehr Übererfassungen als Untererfassungen in der Einwohnerstatistik durch die vieljährige unüberprüfte Fortschreibung eingetreten sind. Dieses Resultat braucht auch nicht zu verwundern, weil für die gesamte Stadt eine Übererfassung der Bevölkerung eingetreten war und nicht eine Untererfassung wie bei den Wohnungen. Das Vorzeichen der Gesamtabweichung mußte, außer wenn sich die auf sie wirkenden Einflußfaktoren ganz ungleichmäßig über die gesamte Stadt verteilt hätten, aus einer größeren Zahl von Übererfassungen als bei der Wohnungsfortschreibung resultieren.

Die Absolutbeträge der Fehlerfassungen belaufen sich auf bis über 6 000 Personen in einigen Stadtbezirken, und zwar handelt es sich immer um fortschreibungsweise Übererfassungen (Schwabing-Freimann, Schwabing Nord-Milbertshofen-Am Hart und auch Solln). An vierter Stelle bei den absoluten Fehlern liegt ebenfalls eine Übererfassung (Neuhausen-Nymphenburg), und erst dann folgt eine Untererfassung, in dem stark neubebauten und neubesiedelten Stadtbezirk Ramersdorf-Neuperlach, danach wieder eine kräftige Übererfassung (Pasing). Zwar finden sich die absolut größten Erfassungsabweichungen meist in den bevölkerungsstärksten Stadtbezirken, aber eben nicht immer, wie der Fall von Solln zeigt, einem Stadtbezirk mit einer Einwohnerzahl von nur etwa der Hälfte des Bezirksdurchschnitts, wie sich durch die Volkszählung ergab. Die relativ stärksten Fehlerfassungen finden sich meist in den Innenstadtbezirken, schon allein wegen derer nur niedrigen Einwohnerzahl, bereits nach dem Fortschreibungsergebnis. Außerhalb der Innenstadt fallen nur die

[48]) Wegen der andauernden Verschiebung der nach 1970 nächstbeabsichtigten Volkszählung wäre die einzige Möglichkeit eine kommunale Zählung der Einwohner und Wohnungen gewesen, so wie in Frankfurt 1977 eine Erhebung der Arbeitsstätten und der Beschäftigten durchgeführt wurde wie bundesweit nur bei allgemeinen Volkszählungen (Asemann, K.: Großzählungen als eigenständige statistische Erhebungen der Städte – dargestellt am Beispiel der kommunalen Arbeitsstättenzählung in Frankfurt am Main, in: Verband Deutscher Städtestatistiker, Hrsg., Städtestatistik und Stadtforschung. Leistungen, Aufgaben, Ziele, Hamburg 1979, bes. S. 67 ff.); es bestand dort wenigstens ein Zwischenergebnis zwischen den Zahlen von 1970 und 1987.

[49]) Zur Einwohnerentwicklung . . ., a.a.O.; Bericht zur demographischen Lage in der Landeshauptstadt München (1989), in: Münchener Statistik, Heft 9/1989, S. 477 f.; Die Einwohnerzahlen in den Stadtbezirksvierteln der Landeshauptstadt München, ebenda, Heft 2/1990, S. 45 ff.; Die Bevölkerungsentwicklung . . ., a.a.O.

[50]) Die Faktenfrage ist allerdings, wieweit solches Verhalten von, auf welche fachliche Weise und wie korrekt auch immer gewonnenen statistischen Angaben, abhängt oder wieweit es nicht, unabhängig von ihnen, aus ganz anders entstandenen Vorstellungen über München entsprungen ist.

[51]) Eine für die Vorschau künftiger Bedarfe wichtige fachliche Aufgabe wäre es, die hier nur für die gesamte Einwohnerzahl ermittelten Fehlerfassungen nach Jahrgangsgruppen aufzuteilen, und zwar auch wieder stadtbezirksweise oder noch kleinräumiger, weil z. B. die Infrastrukturbedarfe der Menschen sich nach ihrem Alter unterscheiden, vom Kindergarten bis zum Altersheim oder Alten- und Sozial-Zentrum. Möglicherweise bestanden in verschiedenen Stadtbezirken, besonders in solchen mit hoher Bevölkerungsfluktuation, noch stärkere Fehlerfassungen nach Jahrgangsgruppen als nach ihrer Einwohnerschaft insgesamt. Der schon vor Jahren absehbare Kindergartenmangel allgemein und besonders in manchen Münchener Stadtbezirken wurde seit einigen Jahren dann auch in politischen Diskussionen einbezogen und führte vor kurzem auch zu einem Konzept für Kindergartenbau. Fehlinvestitionen wie Investitionsdefizite können allgemein auf fachliche Faktoren zurückzuführen sein – wobei sich wieder fragt, wieweit diese auf außerfachlichen zeitlichen Verzögerungen und sachlichen Hemmnissen beruhen – oder auf gänzlich außerfachliches Verhalten.

beiden Neuhausener Bezirke sowie die beiden obengenannten Schwabinger, die Schwanthalerhöhe, Haidhausen, Pasing und besonders Solln durch ihre überdurchschnittliche Übererfassung auf. Daneben gibt es noch eine Reihe von Stadtbezirken mit einer gewissen, wenn auch nur knapp über- bis unterdurchschnittlichen Übererfassung. In der Innenstadt fallen darunter nur Maxvorstadt-Universität und, auffällig als relativ genau wie schon bei der Fehlerfassungsstatistik der Wohnungen, Isarvorstadt-Deutsches Museum. Außerhalb der Innenstadt zählen zu dieser Gruppe Obergiesing und Untergiesing-Harlaching im Südosten, weiter Laim und Sendling, Obermenzing und Hadern im Südwesten bis Westen der Stadt sowie Bogenhausen und Trudering im Osten und schließlich Feldmoching-Hasenbergl im Norden Münchens.

Fast ganz zum Stadtrand hin gelegen sind die Stadtbezirke mit einer Untererfassung, d. h. höherem Volkszählungs- als Fortschreibungsergebnis. Hierunter fallen Allach-Untermenzing sowie Aubing und Lochhausen-Langwied im Westen als zusammengehörende Gruppe, Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried im Süden, Berg am Laim – als Nicht-Stadtrandbezirk, aber doch schon nach Osten sich hin erstreckend, mit Neubautätigkeit gegen den Rand hin – sowie, absolut besonders wichtig, Ramersdorf-Perlach.

Ähnlich exakt wie bei der Wohnungsstatistik lassen sich in der Bevölkerungsstatistik wieder vier Fehlerfassungszonen erkennen und abgrenzen; die relativen Erfassungsabweichungen sind zwar hier im Stadtdurchschnitt höher, streuen aber ebenfalls stark, wenn auch bei den Einwohnern meist mit negativem Vorzeichen (geringerer Volkszählungs- als Fortschreibungsbestand), bei den Wohnungen meist mit positivem[52]) (höheres Volkszählungs- als Fortschreibungsergebnis).

3.4 Folgerungen aus den Ergebnissen

Wenn die Ergebnisse der Fehlerfassungsstatistik bei Einwohnern und bei Wohnungen zusammen gesehen werden, zeigt sich nicht nur, daß die Ungenauigkeiten durch die jahrzehntelange Fortschreibung sich auf beiden Gebieten durch dasselbe Muster in der Fläche beschreiben lassen, nämlich durch Ringe um das Stadtzentrum. Neben der Bestätigung des Thünenschen Raummodells auch in diesem praktischen Fall stellt sich gerade in der Zusammenschau von Wohnungs- und Einwohnerstand und -entwicklung heraus, wie sich diese Größen gemeinsam ändern; dieser Sachzusammenhang und diese Tatsache sind prinzipiell Binsenweisheiten, aber in ihren genauen Auswirkungen auf die Stadtgestalt besonders in München noch näher zu erforschen[53]).

Schließlich kann in praktischer Verbesserungs- oder wenigstens nachträglicher Erkenntnisabsicht gefragt werden, worauf die teils ausgeprägten und räumlich charakteristischen Fehlerfassungen[54]) durch langjährige, nicht durch Zensusdaten überprüfte, Fortschreibungen auch auf dem Bevölkerungssektor beruhen. Die Fälle von Übererfassungen lassen sich durch die Fortschreibung der Einwohnerzahlen mittels An- und Abmeldungen von Personen erklären. Praktisch möglich und erfahrungsgemäß zu beobachten ist es nach Aussagen von Sachkennern durchaus, daß eine Person sich bei Zuzug in einen Münchener Stadtbezirk, sei es von innerhalb der Stadt, sei es von außerhalb, zwar anmeldet, aber nicht abmeldet beim Wegzug, sondern nur eine Anmeldung am neuen Meldeort erfolgt. Zwar

[52]) Es ließe sich auch eine Tabelle der Erfassungsunterschiede von Wohnungen und Einwohnern in den einzelnen Stadtbezirken erstellen und die Zahlen über die Erfassungsgenauigkeit könnten miteinander verglichen werden; weil aber die betreffenden Zusammenhänge ohnehin im folgenden Kapitel anhand der Verhältnisgröße beider Maßzahlen ausgewiesen und ausgewertet werden, kann dies hier unterbleiben. Der interessierte Leser kann sich anhand der Volkszählungsangaben über die wohnberechtigte Bevölkerung in den Stadtbezirken am 27. 5. 1970 sowie am 25. 5. 1987, die in dem in Fußnote genannten Artikel enthalten sind, und den hier wiedergegebenen Fortschreibungsresultaten aus der Monatsstatistik vom Mai 1987 auch entsprechende Erfassungsquoten (Verhältnis von fortschreibungs- und volkszählungsweise erfaßter Bevölkerungsänderung) für jeden Stadtbezirk berechnen; hier sei aus Raum- und Zeitgründen nur darauf hingewiesen, daß in der Altstadt bei einem Bevölkerungsrückgang von 14 486 auf 8 745 Personen nach den beiden Volkszählungsergebnissen ein Fortschreibungsresultat von 10 856 ermittelt worden war, d. h. von der Minderung um 5 741 Personen oder um 39,6% wurden 3 630 erfaßt, d. h. immerhin 63,2%. In den neun Bezirken der gesamten Innenstadt ging nach Volkszählungsergebnissen die wohnberechtigte Bevölkerung von 155 535 auf 117 431 Personen zurück; nach dem Fortschreibungsresultat hatte der Eindruck bestehen müssen, es wären noch 129 973 wenigstens. Von der Minderung um 38 194 Personen in diesem Bereich, d. h. um 24,6% oder die gute Hälfte des gesamten Bevölkerungsrückgangs, wurden 25 562 durch die Fortschreibung erfaßt, also 66,9%. Die Erfassungsgüte war in den verschiedenen Bezirken der Innenstadt sehr verschieden, am besten in Isarvorstadt-Deutsches Museum und am schlechtesten in der Altstadt.

[53]) Das Untersuchen von Landnahme- und Wüstungsvorgängen in verschiedenen Stadtteilen – als Parallele zum mittelalterlichen Landesausbau und Wüstfallen in bezug auf Wohnungen und Einwohner – über mehrere oder lange Jahrzehnte hin ist sicher nichts Neues in der Stadtforschung über die Bevölkerung seit Fehres klassischer Arbeit über Dresden (Fehre, H.: Zeitliches und räumliches Wachstum der Großstädte in Zyklen, in: Mewes, B., Hrsg., Städtestatistik in Verwaltung und Wissenschaft, Berlin 1950, bes. S. 159 ff.). Das Verfahren wurde auch, nach einer Parallelveröffentlichung, schnell auf München angewendet (Entwicklungsperioden der Münchener Einwohnerzahl, in: Münchener Statistik, Heft 8/1950, S. 139 ff.); es fehlt hier aber noch eine Ergänzung in der Zeit, um die inzwischen vergangenen vier Jahrzehnte. Eine solche Weiterführung erscheint gerade bei dem in der Vergangenheit so starken Wachstum in der Stadt, und seit längerer Zeit besonders auch in der Wohnungszahl, unbedingt erforderlich und ebenso eine den Sachzusammenhang überblickende Auswertung in Raum und Zeit, weil die Menschen meist nicht unter freiem Himmel leben. Gerade in den obengenannten jüngsten bevölkerungsstatistischen Artikeln über München wird die vom Wohnungsbestand ausgedehnte, manchmal fördernde, manchmal hemmende Wirkung, je nach Verhältnis zur bisherigen Bevölkerungszahl, auf die Einwohnerzahl in der Stadt und in einzelnen Stadtbezirken angedeutet.

[54]) Wie bei der Wohnungsstatistik ist auch bei der Einwohnerstatistik zu beachten, daß es sich bei den stadtbezirksweise berechneten Beträgen der Fehlerfassungen um Nettozahlen handelt; in allen diesen Fällen können jeweils viele Unter- wie Übererfassungen verborgen sein, die auf kleinräumigerer Ebene evtl. noch einmal zu unterscheiden wären und dann die Fehlerfassungsquote auf ein noch höheres Ausmaß bringen würden.

wird versucht, solche Fälle zu klären; besonders bei Wegzügen über die bundesdeutschen Grenzen hinweg kann eine Bereinigung der Statistik jedoch nicht immer gelingen. Untererfassungen der Bevölkerungszahl dürfte es bei erfolgender Anmeldung durch Um- und Zuzügler nicht geben; offensichtlich bestehen solche Möglichkeiten in der Realität aber doch und, wie ein nochmaliger Blick auf Tabelle 2 zeigt, müssen sie sich gerade in einigen zum Stadtrand hin gelegenen Bezirken mit starker Neubautätigkeit so häufen, daß sich in ihnen selbst netto Untererfassungsdaten ergeben. Für das Entstehen von Untererfassungen selbst bei erfolgter korrekter Anmeldung des Zuziehenden ist eine Eigenart des Verwaltungshandelns zu beachten: Die sich mit Adresse korrekt anmeldenden Personen werden nach Maßgabe des – von anderer Stelle geführten – städtischen Straßenverzeichnisses bestimmten Stadtbezirken zugeordnet und deren Einwohnerzahl zugerechnet.

Weil dieser gerade in München sehr umfangreiche Katalog nur mit Verzögerung dem Bau neuer Straßen – und damit dem Errichten neuer Wohnungen entlang von ihnen – angepaßt wird, kann es vorkommen, daß ein Zuzügler nicht dem Stadtbezirk zugeordnet werden kann, in dem er wirklich wohnt, in dem seine Straße rein verzeichnisweise aber noch nicht existent ist. In diesen Fällen wird zwecks ersatzweiser Zuweisung des Meldefalls zu einem Stadtbezirk im Wege des computergesteuerten „hot-deck"-Verfahrens die vom letzten Meldefall[55]) mit erfaßter Straßenzuordnung genannte Straße herausgegriffen und der Zuzügler dem entsprechenden Stadtbezirk zugeordnet. Wegen dieses arbeitskräftesparenden Verfahrens kann es nicht verwundern, daß gerade in Bezirken mit reger Neubautätigkeit die Untererfassungen zu verzeichnen sind, im Gegensatz zu denen mit den sonst weit überwiegenden Übererfassungen[56]). Bei den Wohnungen, das sei rückschauend ergänzt, kann eine Untererfassung des wirklichen Bestandes aus der genannten Ursache nicht eintreten, weil bei ihnen neue Gebäude in jüngst erschlossenen Baugebieten schon bei der Planannahme anhand der neuesten Katasterpläne des Vermessungsamtes, die auf Flächengrößen (Flurnummern) aufbauen, zugeordnet werden, ohne daß eine Straßenangabe des jeweiligen Stadtbezirks nötig wäre für die Zuweisung.

Wegen der Fortdauer des für die Fehlerfassungen ursächlichen Verwaltungshandelns läßt sich erwarten, daß seit der Volkszählung neue Erfassungsabweichungen in der Einwohnerzahl der Münchener Stadtbezirke eingetreten sind, ohne daß sich etwas Näheres über diese Infrastruktur – wie geopolitisch (Stadtbezirkseinteilung) wichtige Größen sagen ließe.

[55]) Dieser Meldefall kann und wird meist, in einer sich so breit ausdehnenden Stadt wie München, in einem sogar weit entfernt liegenden Bezirk eingetreten sein.

[56]) Weshalb aber nun wieder als Ausnahmefall in dem stark neubebauten Hadern eine Übererfassung durch die Fortschreibung eingetreten ist, stellt eines der ungelösten Rätsel der Münchener Einwohnerstatistik und des ihr zugrundeliegenden Verwaltungshandelns dar.

4. Die Wohndichte nach Fortschreibungsresultat und Volkszählungsergebnis

Die Wohndichte ist definiert[57]) als das Verhältnis von Einwohnerzahl und Wohnungsbestand in einem Gebiet

$$\text{Wohndichte} = \frac{\text{Einwohner}}{\text{Wohnungen}}$$

Der Maßstab wird schon seit längerem in Form von Kennzahlen für die relativ enge oder großzügige Belegung der Wohnungen mit Menschen verwendet und so auch in München. Seine theoretische Definition ist klar, wenn auch beim praktischen Anwenden wie üblich einige, üblicherweise auch vernachlässigte, Abgrenzungsprobleme bestehen, auf die eingangs des vorigen Kapitels schon hingewiesen wurde. Wegen der auch in München je nach Wohnungsgröße sehr verschiedenen Anzahl von Wohnräumen je Wohnung fragt sich stark, ob dieser gebräuchliche Maßstab nicht durch einen genaueren Belegungsindikator je Wohnraum zumindest zu ergänzen ist, wie dies im statistischen Handbuch von 1964 noch der Fall war. Neben dieser altbekannten und wiederum in München ausgeprägten Tatsache als Einflußfaktor auf die Wohnsituation und evtl. auch auf die Wohnforschung ist hier besonders auch an die gerade zwischen den beiden Wohnungszählungen ablaufende Änderung in der durchschnittlichen Haushaltsgröße zu denken, die wieder im Zusammenhang mit den Bewegungen bei der Wohnraumanzahl je Wohnung steht.

4.1 Das Verhältnis für München insgesamt

Die Ergebnisse langjähriger Fortschreibungen von Einwohner- und Wohnungszahl wie der des Ermittelns von Volkszählungsresultaten auf beiden Gebieten sind in ihrer Auswirkung auf die Verhältniszahl beider stadtstatistischer Maßstäbe in Tabelle 3 wiedergege-

[57]) Dieser stadtgeographische Maßstab wird wie eine Fülle von anderen Verhältnismaßen von Lichtenberger in einem umfassenden Definitionssystem für das Wohnungsgebiet übersichtlich wiedergegeben (Lichtenberger, E.: Stadtgeographie Band 1, Begriffe, Konzepte, Modelle, Prozesse, Stuttgart 1986, bes. S. 94).

Wohndichte

Bestandsfortschreibung und Volkszählungsergebnis

Tabelle 3

Stadtbezirk	Fort-schreibung	Volks-zählungs-ergebnis	Absoluter Erfassungs-unterschied	Relativer Erfassungs-unterschied in %
1 Altstadt	2,31	1,92	−0,39	−20,3
5 Maxvorstadt-Universität	1,91	1,66	−0,25	−15,1
6 Maxvorstadt-Königsplatz-Marsfeld	2,06	1,69	−0,37	−21,9
7 Maxvorstadt-Josephsplatz	1,94	1,71	−0,23	−13,5
9 Ludwigsvorstadt	3,09	2,07	−1,02	−49,3
10 Isarvorstadt-Schlachthofviertel	2,38	1,86	−0,52	−28,0
11 Isarvorstadt-Glockenbachviertel	2,18	1,84	−0,34	−18,5
12 Isarvorstadt-Deutsches Museum	1,80	1,76	−0,04	− 2,3
13 Lehel	2,13	1,83	−0,30	−16,4
14 Haidhausen	2,08	1,91	−0,17	− 8,9
16 Au	2,06	1,74	−0,32	−18,4
17 Obergiesing	1,97	1,80	−0,17	− 9,4
18 Untergiesing-Harlaching	1,89	1,89	0,00	0,0
19 Sendling	2,02	1,92	−0,10	− 5,2
20 Schwanthalerhöhe	2,16	1,93	−0,23	−11,9
21 Neuhausen-Oberwiesenfeld	2,09	1,91	−0,18	− 9,4
22 Schwabing-Freimann	2,26	1,88	−0,38	−20,2
23 Neuhausen-Nymphenburg	2,16	1,93	−0,23	−11,9
24 Thalkirchen-Obersendl.-Forstenried-Fürstenr.	1,99	2,00	+0,01	+ 0,5
25 Laim	1,91	1,80	−0,11	− 6,1
26 Schwabing-West	1,79	1,75	−0,04	− 2,3
27 Schwabing Nord-Milbertshofen-Am Hart	2,17	1,94	−0,23	−11,9
28 Neuhausen-Moosach	2,02	1,98	−0,04	− 2,0
29 Bogenhausen	2,03	2,03	0,00	0,0
30 Ramersdorf-Perlach	2,14	2,22	+0,08	+ 3,6
31 Berg am Laim	1,86	1,89	−0,03	+ 1,6
32 Trudering	2,34	2,35	+0,01	+ 0,4
33 Feldmoching-Hasenbergl	2,35	2,39	+0,04	+ 1,7
34 Waldfriedhofviertel	2,01	1,89	−0,12	− 6,3
35 Pasing	2,39	2,10	−0,29	−13,8
36 Solln	2,59	2,04	−0,55	−27,0
37 Obermenzing	2,14	2,19	+0,05	+ 2,3
38 Allach-Untermenzing	2,42	2,45	+0,03	+ 1,2
39 Aubing	2,19	2,43	+0,24	+ 9,9
40 Lochhausen-Langwied	2,31	2,51	+0,20	+ 8,0
41 Hadern	2,28	2,14	−0,14	− 6,5
München zusammen	2,11	1,98	−0,13	− 6,6

ben. Auf den ersten Blick scheinen 1987 die Verhältniszahlen, wie sie sich jeweils nach Fortschreibung und Volkszählung ergeben, nicht sehr stark voneinander abzuweichen, nämlich um 6,6% im Stadtdurchschnitt, wie die Schlußzeile zeigt. Die Fortschreibung hatte also zu einer Übererfassung der Wohndichte geführt, zu einem überhöhten Betrag im Vergleich zu dem auf Volkszählungsdaten beruhenden Ergebnis. Dieses Vorzeichen der Erfassungsabweichung ist auch nach den Ergebnissen bei den beiden in die Wohndichte eingehenden Ursprungszahlen logisch. Die Einwohnerzahl war durch die Fortschreibung übererfaßt worden, der Wohnungsbestand untererfaßt im Vergleich zum Volkszählungsbetrag, so daß der Bruch mit den Fortschreibungszahlen in Zähler und Nenner größer sein muß als der mit den Volkszählungswerten. Nach der Auswertung der Volkszählungsergebnisse lebten 1987 in München also nicht soviel Menschen in einer Wohnung, wie dies nach den Fortschreibungsresultaten der Eindruck sein mußte[58]).

[58]) Ein Vergleich der genannten Schlüsselzahl für die quantitative Wohnungsversorgung in Raum und Zeit würde die heutige Wohnlage in München in größerem Zusammenhang objektiv beurteilbar machen, muß aber derzeit unterbleiben.

Zu vergleichen ist diese Fehlerfassungsquote bei der Wohndichte mit den entsprechenden Quoten bei der Wohnungszahl und bei der wohnberechtigten Bevölkerung; bei diesen beiden Ursprungszahlen belief sich die Abweichung auf plus 2,2% bzw. minus 3,9%. Daß die Quote bei der Wohndichte höher ist als bei den beiden Ursprungszahlen, ergibt sich aus der Definition der Relativzahl.

4.2 Die Wohndichte im Stadtbezirksvergleich

Das allgemeine Rechenverfahren und -ergebnis mag Grundschulwissen bilden wie so vieles. Sein Gewicht für das Ermitteln und Auswerten der tatsächlichen Wohnungssituation in München wie der hinter ihr stehenden sozialen und baulichen Entwicklungen wird jedoch erst im Detail klar, beim Betrachten der Werte für die einzelnen Stadtbezirke.

Wieder fallen bei der Einzelbetrachtung die neun Innenstadtbezirke als ein Gebiet mit der bei weitem größten Fehlerfassung auf, als Gruppe mit nur einer Ausnahme. An der Spitze liegt mit weitem Abstand der Stadtbezirk Ludwigsvorstadt. Nach den routinemäßig ermittelten Fortschreibungsergebnissen von Einwohnerstand und Wohnungszahl mußte man davon ausgehen[59]), daß in ihm zum Zeitpunkt der Volkszählung 1987 etwas mehr als drei Personen in einer Wohnung lebten, was mit ganz beträchtlichem Abstand, als der Spitzenwert in der gesamten Stadt erschien. Statt dessen lag die Wohndichte in diesem Bezirk nach dem Resultat der kombinierten und zu einem einheitlichen Stichtag durchgeführten Einwohner- und Wohnungszählung bei kaum mehr als zwei, d. h. die Belegung einer Wohnung wurde hier bisher um fast genau die Hälfte überberechnet, aufgrund langjähriger unüberprüfter Angaben[60]).

Dies ist das krasseste Beispiel dafür, zu welchen Fehlinformationen das Unterlassen von authentischen Erhebungen führen kann und das Arbeiten mit lange Zeit nicht durch ein anderes Verfahren kontrollierten Fortschreibungsresultaten[61]). Ursächlich für die krasse Abweichung von Fortschreibungs- und Volkszählungsergebnis sind in der Ludwigsvorstadt die starken Fehlerfassungen von beiden Bestimmungsgrößen der Wohnungsdichte. Bei der Einwohnerzahl war die drittgrößte Übererfassung in der Stadt zu verzeichnen und beim Wohnungsbestand die bei weitem höchste Untererfassung, was sich zwingend im Verhältnis beider Größen niederschlagen mußte.

Nicht ganz so extrem waren die Erfassungsverhältnisse für die Wohndichte im angrenzend gelegenen und nur durch eine Hauptverkehrsstraße (Lindwurmstraße) vom ausgeprägtesten Fall getrennten Stadtbezirk Isarvorstadt-Schlachthofviertel. Hier wurde durch das Verwenden von Fortschreibungszahlen zu dem wie überall keine Alternative bestand – die Wohnungsbelegung um immerhin eine halbe Person überschätzt; die Ursachen liegen hier fast gleichverteilt auf der Einwohner- und der Wohnungsseite[62]). Nach diesen beiden Bezirken findet sich eine gestaffelte Reihe weiterer mit erheblichen Übererfassungen der Wohndichte, d. h. einem zu hohen Ausweis nach Fortschreibungsergebnissen. Die Altstadt liegt hier nur an dritter Stelle der Innenstadtbezirke, weil in ihr zwar, wie erinnerlich, die Einwohnerzahl kräftig übererfaßt worden war – am stärksten von allen Fällen in dieser Bezirksgruppe –, der Wohnungsbestand aber nur mit geringfügiger Abweichung in dieser Richtung.

Der sehr großen Genauigkeit bei der Fortschreibung beider Ausgangsgrößen der Wohndichte gemäß ist im Stadtbezirk Isarvorstadt-Deutsches Museum die absolut wie relativ bei weitem geringste Abweichung zwischen Fortschreibungs- und Volkszählungszahlen zu verzeichnen. Das gesamte Innenstadtgebiet bildet auch bei der räumlichen Abbildung der Erfassungsabweichungen eine Zone mit insgesamt weit überdurchschnittlichen Ungenauigkeiten, was nur die Folge der überstarken Differenzen in der Wohnungs- wie der Einwohnerstatistik ist. Neben ihm fallen als Gebiete mit einem beträchtlich negativen und absolut erheblich über dem Durchschnitt liegenden Unterschied zwischen Fortschreibungs- und Volkszählungsergebnis bei der Wohndichte noch die Stadtbezirke Au, Schwanthalerhöhe, Neuhausen-Nymphenburg

[59]) Die Wohndichte in den verschiedenen Münchener Stadtbezirken zum Stand Ende 1986 wurde in einer umfassenden Untersuchung des Amtes mitberechnet und ausgewertet anhand der damals vorliegenden Fortschreibungsresultate (Die Wohnungssituation in München, in: Münchener Statistik, Heft 4/1987, S. 190 ff., bes. S. 191). Die damaligen Fehlangaben waren unvermeidlich, weil bis zu diesem Zeitpunkt keine Überprüfung möglich war, gleichwohl aber Veranlassung bestand, etwas über die Wohnungslage in München zu veröffentlichen.

[60]) Aufschlußreich für den sozialen Wandel Münchens in der Zwischenzeit, der sich in einigen Kernstadtbezirken konzentriert vollzogen hat, wäre es, zu prüfen, mit welchen Änderungen in der Bevölkerungsstruktur (Haushaltsgröße, Art der Erwerbstätigkeit oder Nichterwerbstätigkeit, höchster Bildungsabschluß etwa) diese Bewegungen bei einer Schlüsselgröße der persönlichen Wohnungsversorgung in München verbunden gewesen sind; es fehlt aber an einem Raum- und Zeitvergleich sozialer Strukturmerkmale von Stadtbezirken.

[61]) Zum Glück für die Menschen in diesem Stadtbezirk war ihre Wohnungsversorgung weit besser, als dies nach den amtlichen Zahlen der Eindruck sein mußte.

[62]) Gemeinsam ist beiden Stadtbezirken der höchste Ausländeranteil in München; bei einem Durchschnitt von 15,1% für die gesamte Stadt nach dem Volkszählungsergebnis (Ergebnisse der Volkszählung 1987, in: Münchener Statistik, Heft 1/1989, S. 1 ff.) wies die Ludwigsvorstadt eine Ausländerquote von 34,6% auf, und für das Isarvorstadt-Schlachthofviertel betrug sie 32,8%; diese Besonderheiten sind wegen der stärker mangelnden Erfassung von Wegzügen für die Einflüsse von der Einwohnerseite her zu beachten.

und weiter Schwabing-Freimann und Schwabing Nord-Milbertshofen-Am Hart sowie Pasing und besonders Solln auf.

Während dieser Stadtbezirk im gerade vor der Volkszählung erarbeiteten Auswertungsartikel noch als Bezirk mit der zweithöchsten Wohndichte genannt wurde, liegt er nach den Volkszählungsergebnissen erst auf Rang 11 einer entsprechenden Stadtbezirksliste, mit einem kaum überdurchschnittlichen Betrag und schon eher in der Mittelgruppe der nach dem Ausmaß ihrer Wohnbelegung geordneten Bezirke. Wie sich an diesem Beispiel zeigt, feit auch ein hoher Ein- und Zweifamilienhausanteil und eine niedrige Ausländerquote nicht vor ganz erheblichen Übererfassungen in der Fortschreibung[63]). Solln hat nach Obermenzing mit nur 9,3% den zweitniedrigsten Ausländeranteil Münchener Stadtbezirke überhaupt, aber offensichtlich spielen auch noch andere soziale Tatbestände wie die zwischenzeitlich stark zugenommene und amtlich nur schwer erfaßbare Flexibilität und Mobilität in den zwischenmenschlichen Bezügen eine Rolle. Um hier die Behandlung der (früheren) Spitzenwerte zusammenzufassen, sei schon erwähnt, daß sich in dem, im erwähnten Auswertungsartikel an dritter Stelle nach der Wohnungsdichte genannten Stadtbezirk Allach-Untermenzing dagegen die fortschreibungsweise ermittelte hohe Wohndichte durch die Volkszählungsergebnisse bestätigt hat; dieser Bezirk ist sogar auf Platz 2 der Tabelle vorgerückt, mit weit knapperem Abstand zum jetzigen Spitzenreiter als vorher. In dieser Gesamtgenauigkeit wirken sich unterdurchschnittliche Fehlerfassungen bei der wohnberechtigten Bevölkerung wie auch Übererfassungen – anstelle der Untererfassungen wie im Stadtgesamt – bei der Wohnungsanzahl aus.

Wohnungsbaulich ist dieser Stadtbezirk durch einen noch geringeren Ein- und Zweifamilienhausanteil gekennzeichnet als in Solln und ein auch erheblich geringeres Wohnungen-/Wohngebäude-Verhältnis, bei allerdings beträchtlich höherer Ausländerquote. Anscheinend spielen nicht nur Bevölkerungsmerkmale wie der Ausländeranteil eine Rolle für den Genauigkeitsgrad der Einwohner- und Wohnungsstatistik, sondern auch Baumerkmale, die zu einer eventuell schlechteren Erfaßbarkeit der Wohnungszahl in Großwohnanlagen führen; je nachdem, wie beide Kennziffern zusammenfallen oder auseinanderfallen in einem Stadtbezirk, können sich die Einzelabweichungen im Gesamteffekt verstärken oder abschwächen. Bei dem heutigen hochflexiblen Bevölkerungs- und Wohnverhalten, so läßt sich erkenntnisskeptisch, wenn auch realistisch nur festhalten, daß die verschiedenen Bemühungen, der realen Entwicklung zu folgen, ein wenig an das Märchen von Hase und Igel erinnern.

In der Au und in Schwabing-Freimann sind besonders Untererfassungen bei der Wohnungszahl von Einfluß auf die Erfassungsdifferenzen, während sonst Übererfassungen bei den Einwohnern die Hauptrolle spielen. Stadtgeographisch charakteristisch ist den meisten der bisher genannten Stadtbezirke, daß sie Nachbarn der Innenstadt selbst sind, unmittelbar an sie angrenzend; lediglich die beiden „Ausreißer" Pasing und Solln sind hier Sonderfälle.

In zwei Stadtbezirken wurden die Fortschreibungsresultate für die Wohndichte sogar genau durch die Volkszählungsdaten bestätigt, nämlich in Untergiesing-Harlaching und in Bogenhausen. Auch im Stadtbezirk Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried und in Trudering kam es nur zu praktisch vernachlässigbaren Abweichungen um ein Hundertstel bei der Wohndichte. Gemeinsam ist den genannten Bezirken bei ihrer Lage innerhalb der Stadt und ihren Eigenarten in Wohnbebauung und Wohnungsalter, daß alle zum Stadtrand hin gelegen sind, erst nach dem Zweiten Weltkrieg stärker bebaut wurden, meist relativ niedrige Wohnungs-/Wohngebäude-Verhältnisse aufweisen und auch einen hohen Ein- und Zweifamilienhausanteil. Ursächlich für diese Genauigkeit sind hier die sich in ihren Wirkungen auf die Verhältnisgröße gerade ausgleichenden, nur relativ geringfügigen Abweichungen bei den beiden Bestimmungsfaktoren der Wohndichte.

Offensichtlich sind hier die Ungenauigkeiten in der Fortschreibung von Einwohnern und Wohnungen nicht nur in derselben Richtung eingetreten, sondern auch gleich groß gewesen – wie auch ein vergleichender Blick auf die betreffenden Bezirksangaben in den Tabellen 1 und 2 zeigt, so daß sie sich in ihrem Effekt auf die Relativzahl gerade kompensierten. Solche parallelen und gleichen Unterschiede in den Erfassungsabweichungen der Einwohner- und der Wohnungsstatistik bilden durch ihr gleichbleibendes Ergebnis einen Beleg für Konstanten im Sachzusammenhang der auf beiden Arbeitsgebieten erfaßten Größen. Auch in den divergierenden Abweichungen kommen charakteristische soziale Zustände und Entwicklungen zum Ausdruck, nämlich Wandlungen in der Verknüpfung beider Bestände. Weil sie die beiden die Wohndichte bestimmenden Maßzahlen seit der Wohnungszählung inzwischen wieder, über die bei-

[63]) Die im folgenden herangezogenen Wohnungskennzahlen sind im ersten Auswertungsartikel zu den Münchener Wohnungen aufgeführt (Das Wohnungsangebot . . ., a.a.O.).

behaltenen Fortschreibungsverfahren ermittelt, geändert haben, ist zu erwarten, daß Erfassungsabweichungen auch bei der Wohndichte weiter bestehen und sich fortpflanzen.

5. Die Wohnraumzahl in München nach Fortschreibung und Volkszählung

Die Anzahl von Wohnräumen ist ein Maßstab für die Größe von Wohnungen und auch als Maßzahl für die Wohnungsversorgung der Bevölkerung aussagekräftiger als der verschiedene Raumzahlen nicht berücksichtigende Wohnungsbestand. Schon allein aus diesen Gründen muß die Güte der Fortschreibungsergebnisse auch beim Wohnraumbestand untersucht werden. Gleich erforderlich ist die Überprüfung aber auch, weil die vorher festgestellte starke Wohnungszunahme gegenüber dem Fortschreibungsresultat in einer Gruppe von Stadtbezirken vielleicht nur auf einer unerfaßten Aufteilung früherer Großwohnungen beruhen könnte, nicht aber auf einem Mehr an Wohnraum.

5.1 Fortschreibungs- und Volkszählungsergebnis in München insgesamt

Schon der erste Blick auf Tabelle 4 zeigt, daß die Wohnraumzahl in der Gesamtstadt nach der langjährigen Fortschreibung bis 1987 erheblich untererfaßt worden ist, um nicht weniger als gut 100 000 Räume, den Neuzuwachs von etwa 5 Jahren. Die Erfassungsabweichung war sogar größer als bei den Wohnungen, nämlich 5,2% im Vergleich zu 2,2%. Dieses Ergebnis zeigt, daß es sich bei der unerfaßten Ausweitung des Wohnungsbestandes in München insgesamt nicht um den Effekt einer Gebäudeaufteilung bei unveränderter Gesamtzahl von Wohnräumen handelt, sondern daß mitunter Wohnraum geschaffen wurde ohne daß dieser Zuwachs erfaßt wurde.

Aus dieser Aussage kann keinesfalls abgeleitet werden, daß es keine Fälle von Wohnungsaufteilungen in der Stadt gegeben habe oder daß dies auch nur behauptet würde. Es wird allein das Zählungsergebnis wiedergegeben; daß nämlich die Wohnraumzahl unerfaßt erheblich mehr gestiegen ist als die Wohnungszahl, so daß die gesamt unerfaßte Zunahme des Wohnungsbestands nicht auf einer kleineren Raumzahl je Wohnung wegen geänderter Gebäudeaufteilung beruhen kann.

Auf Faktoren, durch die eine Untererfassung des Wohnungsbestandes eintreten kann, wurde am Schluß von Kapitel 2 eingegangen; sie gelten verstärkt für den Wohnraumbestand, weil kleinere Um-, An- und Ausbauten mit dem Ergebnis einer Wohnraumzunahme technisch und wirtschaftlich leichter durchzuführen sind, auch eher genehmigungsfrei sind und selbst bei Genehmigungspflicht der Verwaltung weniger zur Kenntnis kommen als Änderungen der Wohnungszahl oder der Gebäudezahl.

5.2 Die Ergebnisse nach Stadtbezirken

Ein näherer Blick auf Tabelle 4 läßt erkennen, daß in fast allen Münchener Stadtbezirken die Wohnraumzahl unerfaßt ausgeweitet worden ist, teils in großem Ausmaß. Nur in vier Stadtbezirken im Gegensatz zu zehn bei den Erfassungsabweichungen in der Wohnungsfortschreibung – war nach Ausweis der Volkszählungsergebnisse die Wohnraumanzahl nach unten zu korrigieren[64]); es sind dies drei Innenstadtbezirke und Aubing am westlichen Stadtrand. Daß die nach unten gerichtete Korrektur der Wohnraumanzahl im Stadtbezirk Lehel, am östlichen Rand der Innenstadt, absolut wie relativ bei weitem am größten ist, kann angesichts des bekannten Strukturwandels in diesem Gebiet nicht verwundern, der durch die Ansiedlung etwa von Praxen eingetreten ist. Die stärkste unerfaßte Wohnraumzunahme vollzog sich in der Innenstadt absolut wie relativ im Stadtbezirk Isarvorstadt-Schlachthofviertel, was wiederum in Anbetracht der sozialen Entwicklung dieses altbekannten Gebietes nichts Unerwartetes ist. Insgesamt liegt die Innenstadt bei den unerfaßten Wohnraumzugängen um 9 600 Einheiten mit einem Abweichungsanteil von 5,0% an ihrem Fortschreibungsbestand von 192 566 Wohnungen knapp unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt. Dieses Ergebnis ist auf die Minuszahl bei den Erfassungsabweichungen in drei Innenstadtbezirken zurückzuführen, in der sich die wirtschaftlich attraktiven anderen Nutzungsarten von Gebäuden ausdrücken, die auf einen Ausbau von Nicht-Wohnraum hinwirken.

Ein Vergleich der Erfassungsabweichungen bei Wohnungen und bei Wohnräumen liegt gerade in der Innenstadt wegen der Tendenz zu Wohnungsaufteilungen nahe; er zeigt, daß in ihren meisten Bezirken die unerfaßten Zugänge an Wohnungen relativ weniger waren als an Wohnräumen. Während ein Zugang

[64]) Wie bei den anderen vorher behandelten Kennzahlen ist auch hier bei der Interpretation zu beachten, daß es sich bei der Erfassungsdifferenz nach Stadtbezirken um eine Nettozahl handelt, in der sich eine Vielzahl von Bruttoänderungen bei Zugängen wie auch Abgängen verbergen kann.

Wohnräumevergleich

Bestandsfortschreibung und Volkszählung

Tabelle 4

Stadtbezirk	Fortschreibung zum 31. 5. 1987 (Basis 1968)	Gebäude- u. Wohnungszählung 25. 5. 1987	Absoluter Erfassungsunterschied	Relativer Erfassungsunterschied in %
1 Altstadt	15 572	15 325	− 247	− 1,6
5 Maxvorstadt-Universität	18 931	19 707	+ 776	+ 4,1
6 Maxvorstadt-Königsplatz-Marsfeld	27 059	29 536	+ 2 477	+ 9,2
7 Maxvorstadt-Josephsplatz	30 649	32 329	+ 1 680	+ 5,5
9 Ludwigsvorstadt	13 626	14 684	+ 1 058	+ 7,8
10 Isarvorstadt-Schlachthofviertel	20 063	22 887	+ 2 824	+ 14,1
11 Isarvorstadt-Glockenbachviertel	28 080	30 005	+ 1 925	+ 6,9
12 Isarvorstadt-Deutsches Museum	14 682	14 617	− 65	− 0,4
13 Lehel	23 904	23 076	− 828	− 3,5
14 Haidhausen	55 314	56 998	+ 1 684	+ 3,0
16 Au	32 797	35 929	+ 3 132	+ 9,5
17 Obergiesing	68 803	80 289	+ 11 486	+ 16,7
18 Untergiesing-Harlaching	85 672	88 889	+ 3 217	+ 3,8
19 Sendling	57 074	59 681	+ 2 607	+ 4,6
20 Schwanthalerhöhe	36 843	40 356	+ 3 513	+ 9,5
21 Neuhausen-Oberwiesenfeld	37 069	38 389	+ 1 320	+ 3,6
22 Schwabing-Freimann	90 689	94 874	+ 4 185	+ 4,6
23 Neuhausen-Nymphenburg	70 361	72 442	+ 2 081	+ 3,0
24 Thalkirchen-Obersendl.-Forstenried-Fürstenr.	97 274	101 163	+ 3 889	+ 4,0
25 Laim	84 967	90 360	+ 5 393	+ 6,3
26 Schwabing-West	59 057	59 962	+ 905	+ 1,5
27 Schwabing Nord-Milbertshofen-Am Hart	138 159	147 749	+ 9 590	+ 6,9
28 Neuhausen-Moosach	107 850	115 686	+ 7 836	+ 7,3
29 Bogenhausen	127 982	131 605	+ 3 623	+ 2,8
30 Ramersdorf-Perlach	148 959	156 365	+ 7 406	+ 5,0
31 Berg am Laim	58 206	60 554	+ 2 348	+ 4,0
32 Trudering	63 839	65 835	+ 1 996	+ 3,1
33 Feldmoching-Hasenbergl	78 722	82 225	+ 3 503	+ 4,4
34 Waldfriedhofviertel	77 973	82 722	+ 4 749	+ 6,1
35 Pasing	62 739	67 415	+ 4 676	+ 7,5
36 Solln	40 767	41 042	+ 275	+ 0,7
37 Obermenzing	39 535	40 813	+ 1 278	+ 3,2
38 Allach-Untermenzing	40 627	43 491	+ 2 864	+ 7,0
39 Aubing	51 322	51 080	− 242	− 0,5
40 Lochhausen-Langwied	9 552	10 004	+ 452	+ 4,7
41 Hadern	70 040	75 366	+ 5 326	+ 7,6
München zusammen	2 084 758	2 193 450	+ 108 692	+ 5,2

um 7,5% (4 933 Einheiten) bei den Wohnungen außerhalb der Fortschreibung blieb, war es bei den Wohnräumen ein solcher von 5,0% (9 600 Einheiten). Dieses Zahlenverhältnis läßt auf eine gewisse unerfaßte Aufteilung von Wohnungen schließen. Besonders auffällig ist die relativ geringere unerfaßte Zunahme an Wohnräumen als an Wohnungen in der Ludwigsvorstadt, wo einer Erfassungsabweichung von nicht weniger als 24,1% vom Bestand bei den Wohnungen eine solche von „nur" 7,8% bei den Wohnräumen gegenübersteht. Auch im Stadtbezirk Maxvorstadt-Universität ist bei einer unerfaßten Wohnungsmehrung um 9,2% eine Abweichung von nur 4,1% bei den Wohnräumen zu verzeichnen und noch höher sind die Unterschiede in den Erfassungsabweichungen von 17,8% bzw. 6,9% im Bezirk Isarvorstadt-Glockenbachviertel.

Außerhalb der Innenstadt liegen die Erfassungsdifferenzen bei Wohnräumen im Durchschnitt etwas höher als in ihr, was ein allerdings wirtschaftlich erklärbarer Unterschied zu dem Ergebnis bei Wohnungen ist. Als geradezu niederschmetternd könnte das Resultat im

Stadtbezirk Obergiesing empfunden werden, wo nicht weniger als 11 486 Wohnräume amtlich unerfaßt geblieben waren, ein Sechstel des Fortschreibungsbestands. In den anderen Stadtbezirken ist die Güte des Fortschreibungsresultats besser.

6. Zusammenfassung

Die Detailuntersuchungen der Volkszählungsergebnisse im Vergleich mit den Fortschreibungsresultaten zeigte, daß unterschiedliche Abweichungsgrade je untersuchter Raumeinheit zu verzeichnen waren. Im Grunde ist die Existenz solcher positiver und negativer Differenzen nichts Neues. Zu komplex sind die Beweggründe des menschlichen Handelns insbesondere auf dem Wohnungsmarkt eines Ballungszentrums. Zudem kann eine demokratisch aufgebaute Kommunalverwaltung nicht Maßnahmen totalitärer Verwaltungswirtschaften zur Überwachung jeglichen menschlichen Handelns anwenden, um Ermittlungs- und Ist-Stand stets in Raum und Zeit in Übereinstimmung zu finden. Es ist eine primäre Aufgabe der umfassenden Bestandserhebungen in langjährigen Abständen – etwa alle 10 Jahre – die jährlichen Fortschreibungsergebnisse zu überprüfen und neue Ausgangsbasen zu schaffen. Der Genauigkeitsgrad jeder statistischen Datenerfassung findet aber dort seine Grenzen, wo Teile der Bevölkerung versuchen, sich oder ihr Handeln diesen Erhebungen zu entziehen.

Dipl.-Ökonom Dr. Hans-Walter Kreiling