

# Münchener Einwohner, Wohnungen und Wohn- dichte in langfristiger Betrachtung

Seit langen Jahren wird vom Statistischen Amt die Anzahl der Einwohner, der Wohnungen und der Wohnräume in München ermittelt. Schon mindestens seit 1946 wird auch eine Verhältnisgröße aus den Absolutbeträgen für die Bestände berechnet, nämlich die sog. Wohndichte. Während dieser Maßstab für die Belegung von Wohnungen früher, bis zum Erstellen des Statistischen Handbuchs 1975<sup>1)</sup>, als Verhältnis (Bruch) von Einwohnern und Wohnräumen in der Stadt bestimmt wurde, wird er seitdem als Verhältnis von Einwohnern und Wohnungen errechnet. Routinemäßig wird dieser Betrag in den jeweiligen Statistischen Jahrbüchern veröffentlicht und zwar nicht nur für die Stadt insgesamt, sondern auch für jeden einzelnen der 36 Stadtbezirke. Hier sollen statt dieser Angaben langfristige Übersichten über Stand und Entwicklung beider Indikatoren der Wohndichte in München gebracht werden, nachdem eine Auswertung der Wohnungszählungsdaten von 1968 und 1987 anhand der Wohndichte, mit den Wohnungen als Maßzahl, schon in einem früheren Artikel<sup>2)</sup> veröffentlicht wurde und eine weitere Untersuchung dieser Zensusergebnisse, mit den Wohnräumen als Maßzahl, erfolgen soll. In der täglichen Arbeit zeigt sich auch praktisch die Notwendigkeit einer solchen Betrachtung, damit zum einen nicht in einer Fülle von Hand- und Jahrbüchern nachgeschlagen werden muß und weil zum anderen eine Auswertung der Entwicklung über Jahrzehnte nach den großen Änderungen beim Münchener Wohnungsangebot fachlich erforderlich ist. Auch in der aktuellen Debatte über Wohnungslage und -politik in München werden immer wieder Beiträge über das Verhältnis von Einwohnern und Wohnungen und das von Einwohner- und Wohnungszugang gebracht, erfragt und politisch diskutiert. Ein Blick in die Statistik kann hier wie in anderen Fällen erkenntnisfördernd sein. Als Ausgangszeitraum für die tabellarische Wiedergabe und verbale Interpretation wird hier das Jahr 1960 verwendet, weil um diese Zeit der Wiederaufbau nach den Kriegszerstörungen als abgeschlossen betrachtet wurde und auch, vielleicht sogar besonders in stadtoffiziellen Publikatio-

nen, vom Anbruch einer neuen Phase in der Epoche nach 1945 geschrieben wurde<sup>3)</sup>. Als Zeithorizont für die Zukunftsvorstellungen galt dabei das Jahr 1990, so daß sich eine Bestandsaufnahme jetzt auch deswegen empfiehlt. Von anderer Seite wurde ebenfalls der Zeithorizont 1990 – der nicht nur für den ersten, sondern in etwa auch den zweiten Münchener Stadtentwicklungsplan (1975) galt<sup>4)</sup> – angesprochen beim Vorstellen von Ideen für die inzwischen zu konzipierende vierte Sammlung dieses Inhalts. Hier sollen nicht Konzepte vorgestellt werden, sondern ein Vergleich von Soll und Ist nach diesen drei Jahrzehnten hat nach fachlichen Verfahren zu erfolgen sowie ein Ausblick auf die absehbare Zukunft.

Zum Anfangsjahr der Untersuchung muß noch ergänzt werden, daß bei der näheren Auswertung der Tabellen hier mit dem Jahr 1961 begonnen wird, weil bis Ende 1960 im Münchener Wohnungsbestand auch noch die sogenannten „Notwohnungen“ mit erfaßt waren<sup>5)</sup>, d. h. unvollständige Behausungen, in denen nach den Bombenzerstörungen und dem Bedarf wegen des starken Zuzugs in den fünfziger Jahren gleichwohl Menschen lebten. Später wurde diese Teilgruppe des gesamten Behausungsbestands getrennt von den früher auch als „Normalwohnungen“ bezeichneten Wohnungen i. e. S. erfaßt und gesondert als Wohngelegenheiten oder sonstige Wohneinheiten ausgewiesen, was eine eigene Untersuchung wert ist.

## 1. Die Entwicklung des Wohnungsbestands

Der Blick in Tabelle 1 zeigt als erstes, wie stark die Anzahl der Wohnungen in den letzten drei Jahrzehnten in München gestiegen ist. In absoluten Einheiten ausgedrückt, sind nicht weniger als etwa 300 000 Wohnungen hinzugekommen, kaum weniger als der

1) Statistisches Amt: Statistisches Handbuch der Landeshauptstadt München 1964, bes. S. 79; dasselbe 1875–1975. 100 Jahre Städtestatistik in München, München 1975, bes. Tabelle 0605.

2) Statistisches Amt: Wie viele Wohnungen gibt es in München? in: Münchener Statistik, Heft 3/1991, S. 63 ff., bes. Tabelle 3.

3) Stadtplanungsamt: Stadtentwicklungsplan einschließlich Generalverkehrsplan der Landeshauptstadt München, München 1963, bes. S. 2 und 7.

4) Referat für Stadtforschung und Stadtentwicklung: Stadtentwicklungsplan 1975, München 1975, bes. S. 1–4: „Der vorliegende Stadtentwicklungsplan beschränkt seine Aussagen deshalb grundsätzlich auf einen Zeitraum von 10–12 Jahren.“

5) Statistisches Amt: Statistisches Handbuch . . . , a.a.O., bes. Tab. VI. 15 und dasselbe: 100 Jahre . . . , a.a.O., bes. Tab. 0605.

Tabelle 1

## Einwohner, Wohnungen und Wohnräume in München

1) Jahr	Wohnungen	Wohnräume	Einwohner	Einwohner dividiert durch Wohnungen	Einwohner dividiert durch Wohnräume
1960	356501	1183965	1071836	3,01	0,91
1961	2) 346928	.	2) 1085014	2) 3,13	.
1961	358279	1201198	1104310	3,08	0,92
1962	375435	1256083	1139145	3,03	0,91
1963	392562	1312233	1158301	2,95	0,88
1964	408676	1366306	1178963	2,88	0,86
1965	419095	1401460	1192037	2,84	0,85
1966	432366	1442920	1202350	2,78	0,83
1967	446521	1486807	1203893	2,70	0,81
1968	3) 442978	3) 1544368	4) 1226652	4) 2,77	4) 0,79
1968	450393	1567963	1230561	2,73	0,78
1969	465129	1614275	1274390	2,74	0,79
1970	475889	1646070	1311978	2,76	0,80
1971	488148	1682176	1338432	2,74	0,80
1972	509437	1742324	1338924	2,63	0,77
1973	525462	1783068	1336576	2,54	0,75
1974	539291	1819852	1323534	2,45	0,73
1975	546499	1840079	1314865	2,41	0,71
1976	550996	1854206	1314572	2,39	0,71
1977	555799	1871224	1313939	2,36	0,70
1978	558988	1884170	1296970	2,32	0,69
1979	562317	1898362	1299693	2,31	0,68
1980	568527	1924686	1298941	2,28	0,67
1981	574410	1948324	1291828	2,25	0,66
1982	581685	1976807	1287080	2,21	0,65
1983	588959	2004192	1283457	2,18	0,64
1984	597014	2030632	1277369	2,14	0,63
1985	604769	2056194	1281613	2,12	0,62
1986	610530	2076311	1291396	2,12	0,62
1987	5) 626688	5) 2193450	5) 1242818	5) 1,98	5) 0,57
1987	631150	2209003	1253282	1,99	0,57
1988	638163	2233683	1263187	1,98	0,57
1989	643848	2253655	1268366	1,97	0,56
1990	650108	2275523	1277576	1,97	0,57
1991	6) 655298	6) 2293510	6) 1303593	6) 1,99	6) 0,57

1) Bestände jeweils zum Jahresende, außer bei den im folgenden genannten Ausnahmen.

2) Bestand zum Volks- und Wohnungszählungstermin (06.06.1961).

3) Bestand zum Wohnungszählungstermin (25.10.1968).

4) Bestand Ende Oktober 1968 nach Rückrechnung vom Volkszählungsergebnis (27.05.1970).

5) Bestand zum Volks- und Wohnungszählungstermin (25.05.1987).

6) Vorläufiges Ergebnis.

gesamte Wohnungsbestand Frankfurts<sup>6)</sup> und mehr als der Stuttgarts<sup>7)</sup> heute, zwei oft mit München verglichener Städte. Älteren Zeitgenossen wird noch das unvergleichbar hohe Bautempo in München nicht nur in den fünfziger, sondern auch in den sechziger und frühen siebziger Jahren erinnerlich sein, das solche Nettozugänge ermöglichte; die Bauten stehen noch heute. Der Nettozugang<sup>8)</sup> je Jahr betrug in den 29 Jahren von Ende 1961 bis Ende 1990 durchschnittlich 10 063 Wohnungen. Er ermöglichte einen Gesamtzuwachs auf 181,5% des Ausgangsniveaus oder um 2,05 Prozent im Jahresmittel. Nimmt man noch die, wenn auch vorläufigen, so der Erfahrung nach sich später kaum noch groß ändernden Ergebnisse des letzten Jahres (1991) hinzu, so folgt ein Nettozuwachs um 9 901 Wohnungen jährlich in absoluten Einheiten und auf 182,9% des Ausgangsbestands oder um 2,01 Prozent im Durchschnitt der 30 Jahre. Das Sinken im Mittelwert des Wohnungszugangs im Absolutbetrag durch das Ergebnis des Jahres 1991 kann nicht verwundern, wenn man den Nettozugang dieser letzten zwölf Monate errechnet, und ebensowenig das Reduzieren der durchschnittlichen Wachstumsrate infolge des Rückgangs in ihm.

Bei näherer Betrachtung im Zeitablauf zeigt sich ohnehin, daß der Reinzugang zum Wohnungsbestand von Jahr zu Jahr in der Vergangenheit freilich sehr verschieden war; er läßt sich an der Übersicht in Tabelle 2 direkt erkennen<sup>9)</sup>. Einen Höchstbetrag von nicht weniger als 21 289 Wohnungen 1972 und auch Anzahlen von etwa über 15 000 in mehreren Jahren, zur Zeit des sogenannten „Olympia-Boom“, stehen niedrigste Werte von nur 3 198 Wohnungen 1978 und kaum mehr vorher, in den Jahren nach der Hausse, gegenüber. Für wenige Baissejahre bestand damals, wie vielleicht noch erinnerlich, sogar ein Wohnungsüberangebot in München; diese anormale Marktlage, nach den hohen Investitionen der Vorjahre, führte dann auch zum Konkurs vieler Bauträger und Baufirmen. Heute will diese Situation vor knapp zwanzig Jahren kaum mehr als real erscheinen, sie war es aber damals. Zyklen lassen sich, neben langfristigen Trends, so lautet die Schlußfolgerung, offensichtlich nicht nur in der Gesamtwirtschaft beim Sozialprodukt, sondern ebenso auch beim Wohnungsangebot in einer Stadt beobachten. In den Jahren nach dem Minimum 1978 kam es noch einmal zu einem gewissen Wiederanstieg der Zugänge zum Wohnungsbestand, bis etwa 1985. Der zyklische Aufschwung trat nach dem Entstehen eines erneuten Angebotsdefizits in den späten siebziger Jahren ein, nachdem die Nachfrage zwischenzeitlich sehr stark angewachsen war. Eine

positive Reaktion auf das Angebot-Nachfrage-Ungleichgewicht war damals im Wohnungsbau, der wichtigsten Zugangsdeterminante, sowohl auf dem Markt wie in der Politik zu beobachten. In den Folgejahren nahm der Nettozuwachs des Wohnungsbestands wieder ab, wenn auch noch nicht ein neuer Minimalwert, zumindest im langfristigen Vergleich mit den Kellerbeträgen in den siebziger Jahren, festzustellen ist. Wieweit der Wohnungsbau in München wieder erhöht werden kann und soll, wird z. Zt. öffentlich diskutiert. Auf fachlichem Gebiet legt der schroffe Bruch im Wohnungszugang seit Mitte der siebziger Jahre es nahe, den gesamten Untersuchungszeitraum von 30 Jahren in zwei Teilphasen von je fünfzehn Jahren zu zerlegen; ein Außerachtlassen dieser Tatsache wäre geradezu realitätsblind. Die zeitlich gegliederte Analyse wird im zusammenfassenden Untersuchen von Einwohner-, Wohnungs- und Wohnräumeentwicklung in Kapitel 7 durchgeführt. Zum Abschluß der Wiedergabe des Wohnungsbestands in den letzten Jahrzehnten sei noch auf eine Eigentümlichkeit von Verlaufsstatistiken in der Realität hingewiesen, nämlich auf das Abweichen von Fortschreibungsergebnissen und Zählungsergebnissen zu einem bestimmten Zeitpunkt. An diesem Thema wurde schon in dem obengenannten – Fußnote 2 – früheren Auswertungsartikel des Amtes zu arbeiten begonnen. Er handelte vom Vergleich der Ergebnisse nach der Volks- und Wohnungszählung von 1987 mit den bis dahin aufgelaufenen Resultaten der Fortschreibung von Einwohnern, Wohnungen und Wohnräumen nach dem jeweils letzten Zensusstand, von 1970 bzw. 1968. Ein solches Auftreten von Unterschieden zwischen fortschreibungs- und erhebungsweise gewonnenen Beträgen war schon allein in München nichts Neues; bereits in einem Auswertungsartikel<sup>10)</sup> von 1970 zur Wohnungszählung von 1968 war damals

<sup>6)</sup> Amt für Statistik, Wahlen und Einwohnerwesen Frankfurt am Main: Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main 1991, bes. S. 105. Ende 1990 hatte dieses Frankfurt 315 548 Wohnungen mit 1 176 878 Wohnräumen.

<sup>7)</sup> Statistisches Amt Landeshauptstadt Stuttgart: Statistische Blätter. Jahresübersicht 1991. Heft 48, bes. S. 145. Stuttgart wies Ende 1990 268 289 Wohnungen mit 1 053 512 Wohnräumen auf.

<sup>8)</sup> Als Netto- oder Reinzugang oder -zuwachs ist der Unterschied im Wohnungsbestand zwischen zwei Zeitpunkten definiert, der sich in einem bestimmten Zeitraum als Differenz zwischen dem Rohzugang durch Fertigstellungen und dem Abgang durch Abrisse, Nutzungsänderungen usw. ergibt. Auf praktische Schwierigkeiten bei der Ermittlung dieser theoretisch klar definierten Zahlen wird unten eingegangen.

<sup>9)</sup> Für die Anhänger der graphischen Betrachtungsweise seien die Ergebnisse in den Abbildungen 1 und 2 wiedergegeben. Hier wurde die Wiedergabe im Balkendiagramm gewählt, weil die übliche Illustration zeitlicher Verläufe durch Linien beim Münchener Wohnungsbestand wegen der nur noch geringen Zuwächse in späteren Jahren Genaueres mit bloßem Auge kaum noch erkennen ließe.

<sup>10)</sup> Statistisches Amt: Die Wohnungssituation in München – Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 1968 – (Teil 1), in: Münchener Statistik, Heft 1/1970, S. 78 ff.; bes. S. 80.

Tabelle 2

## Änderungen in den Einwohner-, Wohnungs- und Wohndichtenzahlen Münchens

1) Jahr	Reinzugang Wohnungen	Reinzugang Wohnräume	Zu- (+) bzw. Abnahme (-) Bevölkerung	Änderung Einwohner durch Wohnungen	Änderung Einwohner durch Wohnräume
1961	2) -9573	.	+13178	+0,12	.
1961	+1778	+16233	+19296	+0,07	+0,01
1962	+17156	+54885	+34835	-0,05	-0,01
1963	+17127	+56150	+19156	-0,08	-0,03
1964	+16114	+54073	+20662	-0,07	-0,02
1965	+10419	+35154	+13074	-0,04	-0,01
1966	+13271	+41460	+10313	-0,06	-0,02
1967	+14155	+43887	+1543	-0,08	-0,02
1968	3) -3543	+58561	+22759	+0,07	-0,02
1968	+3872	+81156	+26668	+0,03	-0,03
1969	+14736	+46312	+43829	+0,01	+0,01
1970	+10760	+33795	+27588	+0,02	+0,01
1971	+12259	+36106	+26454	-0,02	0
1972	+21289	+60148	+492	-0,11	-0,03
1973	+16025	+40744	348	-0,09	-0,02
1974	+13829	+36784	-13042	-0,09	-0,02
1975	+7208	+20227	-8869	-0,04	-0,02
1976	+4497	+14125	-293	-0,02	0
1977	+5803	+17018	-633	-0,03	-0,01
1978	+3189	+12946	-13969	-0,04	-0,01
1979	+3329	+14192	+2723	-0,01	-0,01
1980	+6210	+26324	-748	-0,03	-0,01
1981	+5883	+23638	-7113	-0,03	-0,01
1982	+7275	+28483	-4748	-0,04	-0,01
1983	+7274	+27285	-3623	-0,03	-0,01
1984	+8055	+26440	-6088	-0,04	-0,01
1985	+7755	+25562	+2244	-0,02	-0,01
1986	+5761	+20117	+9783	0	0
1987	4) +16158	+117139	-48578	-0,14	-0,05
1987	+20620	+137256	-38114	-0,13	0
1988	+7013	+24680	+10464	-0,01	0
1989	+5685	+19872	+5179	-0,01	-0,01
1990	+6260	+21868	+9210	0	+0,01
1991	5) +5190	5) +17987	5) +26017	5) +0,02	5) 0
<b>Zusammen</b>					
1962-1990	+291829	+1074325	+173266	-1,11	-0,35
<b>Zusammen</b>					
1962-1991	+297019	+1092312	+199283	-1,09	-0,35
1) Änderung jeweils im Verlauf des gesamten genannten Jahres, außer in den im folgenden angegebenen Ausnahmefällen.					
2) Änderung von Ende 1960 bis zum Volks- und Wohnungszählungstermin (06.06.1961).					
3) Änderung von Ende 1967 bis zum Wohnungszählungsdatum (25.10.1968) bzw. bis Ende Oktober 1968 für die Einwohner.					
4) Änderung von Ende 1986 bis zur Volks- und Wohnungszählung (25.05.1987).					
5) Vorläufiges Ergebnis.					

vom Amt auf die seinerzeitigen Abweichungen eingegangen worden. Wie sich hier (wieder) zeigt, waren solche erfahrungsgemäß immer zu beobachtenden Differenzen – etwa auch bei privaten Inventuren – schon früher nichts noch nie Dagewesenes, sondern sie traten bereits bei der Volks- und Wohnungszählung von 1961 auf. In den Erläuterungen zur bereits genannten Tabelle VI. 16 im Statistischen Handbuch von 1964 wurde schon beiläufig erwähnt (Fußnote 8 dort), daß die Bestandszahl vom 6. 6. 1961 „einschließlich einer Berichtigung von 799 Wohnungen mit 3 720 Wohnräumen auf Grund der Wohnungszählung vom 6. 6. 1961“ ermittelt worden war. Weil in der vorhergehenden Fußnote zur Wohnungszählung vom 25. 9. 1956 ausgeführt wurde, daß der damalige Betrag „abzüglich einer Berichtigung von 7 173 Wohnungen mit 20 742 Wohnräumen auf Grund der Wohnungszählung vom 25. 9. 1956“ angefallen war, muß sich 1961 ein Plus durch die Zählung ergeben haben. Das erneute Auftreten von Abweichungen nach unten bei der Wohnungszählung von 1968 führte zu einem Korrigieren der vorher durch Fortschreibung ermittelten Bestände in Abwärtsrichtung, wie sich aus den Beträgen im Statistischen Handbuch<sup>11)</sup> von 1975 und den früheren Angaben in den laufenden Statistischen Jahrbüchern im Vergleich erkennen läßt. Die Fortschreibung war auch nach dem Termin der Zählung – bis deren Ergebnisse vorlagen – noch auf der Basis von 1961 weitergeführt worden, und so mußten die folgenden Jahresendwerte nach unten korrigiert werden; für die Beträge vor der Totalerhebung wurden dagegen keine Berichtigungen vorgenommen, im Gegensatz zu den Einwohnerzahlen nach der nächsten Volkszählung. Bei diesem Zensus mußten auch solche Berichtigungen durchgeführt werden<sup>12)</sup>, wie sich ebenfalls durch Vergleich alter Jahrbuch- und Handbuchwerte erkennen läßt. Diese Korrekturen wurden durchgeführt mittels Rückschreibung vom neuen Zensusstand um die vorherigen Änderungen, auch rückwirkend für die Jahre vor der Zählung, bis zum Jahresendbetrag nach der Volkszählung von 1961. Während nach den Zählungen von 1961 und 1968 bei den Wohnungen ein, im Vergleich zu dem Zensusergebnis, zu hohes Fortschreibungsergebnis festzustellen war, konnte beim letzten Mal (1987) ein deutliches Mehr nach dem Wohnungszählungsergebnis festgestellt werden, während bei den Einwohnern das bekannte Minder zu verzeichnen war. Auch auf anderer Ebene von Gebietskörperschaften sind die erwähnten Unterschiede im Resultat zwischen beiden Ermittlungsverfahren nichts Unbekanntes; so weist, wie in der früheren Untersuchung angespro-

chen, das Statistische Bundesamt selbst auf die Differenzen hin. Es berichtete<sup>13)</sup> nach der letzten Wohnungszählung von solchen Abweichungen, nämlich einem Übererfassen des Bestandes um über eine Million Einheiten im gesamten Bundesgebiet. Die neue Ausgangsbasis für die weitere Fortschreibung des Niveaus führte dann auch zu einer anderen Sachlage in der Wohnungsbaupolitik, mit Reaktionen im Sinne einer verstärkten Förderung. Ebenso läßt sich aus den Fortschreibungs- und Zählungsangaben des Bayerischen Landesamts<sup>14)</sup> zum Wohnungsbestand im Freistaat schließen, daß die Erhebung ein Minus von gut zweihunderttausend Wohnungen brachte<sup>15)</sup>. Auf diese Zusammenhänge und die aus ihnen zu ziehenden Schlüsse für die Wohnungsversorgung der Bevölkerung im Vergleich der drei Ebenen kann hier nicht eingegangen werden; sie finden sich jedoch in einer ausführlichen unveröffentlichten Zusammenstellung des Münchener Statistischen Amtes für das Sozialreferat der Stadt. Wie sich zeigt, können Volkszählungsergebnisse und Fortschreibungsergebnisse überall voneinander abweichen, und die Unterschiede sind bei der Auswertung von Beständen und Entwicklungen allgemein zu beachten. Auf dieses Thema muß hier erneut, und zwar schon bei der Wiedergabe des Wohnungsbestandes eingegangen werden, weil die Abweichungen bei der Untersuchung der Wohndichte – als des Verhältnisses von Einwohnern zu Wohnungen oder Wohnräumen im Zeitablauf – verstärkt eintreten und dann auch berücksichtigt werden müssen, wenn es nicht zu Fehlurteilen über die Entwicklung kommen soll. Die Differenzen müssen auch im Zeitvergleich beachtet werden und nicht nur beim Raumvergleich von Stadtbezirken (wie in der genannten Untersuchung des Amtes) oder in solchen von mehreren Ebenen eines Bundesstaats.

<sup>11)</sup> Statistisches Amt: 1875–1975. 100 Jahre . . . , a.a.O., bes. Tabelle 0605.

<sup>12)</sup> Ebenda, bes. Tabelle 0207.

<sup>13)</sup> Statistisches Bundesamt: Serie Bautätigkeit und Wohnungen, Reihe 3, Bestand an Wohnungen 31. Dezember 1987 bis 31. Dezember 1989, Stuttgart 1991, bes. S. 4. Ende 1986 hatte sich auf Basis der Wohnungszählung 1968 ein fortgeschriebener Bestand von 27 319,4 Tausend Wohnungen im Bundesgebiet ergeben; nach den Daten auf Basis der Wohnungszählung 1987 waren es jedoch nur 25 996,1 Tausend Einheiten, woraus ein Minus von 1323,3 Tausend Wohnungen folgt.

<sup>14)</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Statistisches Jahrbuch 1987 für Bayern, München 1987, bes. Tabelle XIII. 6; dasselbe: Bayerische Gemeindestatistik 1987, Band 2, Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung am 25. Mai 1987, Heft 443 der Beiträge zur Statistik Bayerns, München 1989, bes. S. 5.

<sup>15)</sup> Nach Abschluß dieses Artikels erschien eine populäre Zusammenfassung der Wohnungslage in Bayern, in der kurz auf diese Abweichungen eingegangen wird (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Die Wohnungsversorgung in Bayern. Daten & Karten, Information zur Landesentwicklung Nr. 8, Feb. 1992, S. 1).

## 2. Der Wohnraumbestand und seine Zuwächse in der Zeit

Wohnungen weisen in der Realität verschieden viele Wohnräume auf. Manchmal will es scheinen, die öffentliche Diskussion in München sei immer noch viel zu sehr auf die Wohnungsbauzahl konzentriert und nicht auf die genauere Frage nach dem Wohnraumzugang; allerdings kommt auch gelegentlich diese andere Frage hoch, wie letztes Jahr in einer Stadtratsanfrage zur Fertigstellung von Wohnräumen im vergangenen Jahrzehnt. Bei der fachlichen Auswertung und politischen Interpretation ist zu beachten, daß die jährlichen Zugänge durch Fertigstellung neuer Gebäude allein über die Entwicklung des Bestandes nur einen Teil aussagen, weil sich sein Niveau auch durch Umstrukturierung bestehender Bauten ändern kann, etwa durch Umbauten oder An- und Ausbauten, sowohl bei den Wohnungen wie bei den Wohnräumen; bautechnisch können solche Maßnahmen zu Zusammenlegungen oder Aufteilungen bisheriger Einheiten führen. Umfassend ist also nur das Erfassen und Vergleichen aller Bestandszahlen, nicht nur der Änderungen durch Bruttozugänge. Unter Wohnräumen wird, das sei zum besseren Verständnis für Nicht-Wohnungsstatistiker hinzugefügt, jedes Zimmer mit mehr als sechs Quadratmetern Fläche verstanden – kleine Kammern sind also nicht eingeschlossen –, unabhängig davon, welchem Zweck es den Bewohnern dienen möge, also auch Küchen und nicht nur sog. Wohnzimmer.

Tabelle 1 gibt auch Auskunft über den Bestand an Wohnräumen in München im Lauf der Zeit. Die Anzahl an Wohnräumen in der Stadt ist im Lauf der Jahre, was manchen Leser vielleicht erstaunen mag angesichts der Diskussion über Appartementbau oder -umbau und ein Defizit an sog. familiengerechten Wohnungen, im Zeitablauf sogar schneller gestiegen als der Bestand an Wohnungen. Der Zuwachs belief sich auf nicht weniger als 89,4% in den 29 Jahren bis 1990 oder auf 2,20% jährlich in relativen Einheiten und 37 046 Räume in absoluten. Mehr als eine Million Wohnräume sind in den knapp drei Jahrzehnten zum Anfangsbestand hinzugekommen. Nimmt man die noch vorläufigen Resultate des Jahres 1991 hinzu, so ergibt sich ein Gesamtzuwachs um 90,9% sowie eine Nettoänderung von durchschnittlich 2,16% im Jahr oder 36 410 Räume. Wegen des unterdurchschnittlichen Zugangs im Jahre 1991 müssen sowohl bei den Wohnräumen wie auch schon bei den Wohnungen die

beiden Zuwächse über die Zeit etwas geringer ausfallen als wenn dieses Jahr noch nicht mitberücksichtigt würde.

Genausowenig wie bei den Wohnungen verlief die Entwicklung bei den Wohnräumen in München gleichmäßig im Untersuchungszeitraum. Wie ein Blick auf Tabelle 2 mit den jährlichen Änderungen zeigt, steht einem Maximum bei den Reinzugängen an Wohnräumen von nicht weniger als 60 148 Einheiten im Jahre 1972 – in dem ebenfalls der Spitzenwert bei den Wohnungen zu verzeichnen war – ein Minimum von 12 946 Zimmern 1978 gegenüber und nicht viel mehr vorher, nach dem Boom. Wie bei den Wohnungen begann auch bei den Wohnräumen Ende der siebziger Jahre ein gewisser Wiederanstieg in den Zugangsbeiträgen, nachdem zwischenzeitlich ein Wohnraumangel entstanden war. Der Durchschnittsbetrag der achtziger Jahre liegt bei einem Reinzugang von 24 731 Wohnräumen, wenn der sehr stark zahlungsbeeinflusste hohe Zuwachs im Jahre 1987 unberücksichtigt bleibt; in diesem Jahr trieb der Sonderfaktor „Wohnungszählung“ den Stand an erfaßten Wohnräumen hoch, um nicht weniger als fast 100 000 Einheiten<sup>16)</sup>. Wie sich durch ein Befassen mit früheren Zählungsergebnissen herausstellt, waren 1987 gleiche Vorzeichen bei den Abweichungen von Wohnungen und Wohnräumen vom Fortschreibungsergebnis festzustellen, nämlich positive; die Abweichung bei den Wohnräumen war selbst relativ sogar um ein Mehrfaches höher, nämlich 5,2% anstelle von 2,2%. Dagegen hatte sich beim Zensus von 1968 zwar eine Untererfassung bei den Wohnräumen ergeben, durch das routinemäßige Hinzufügen bekanntgewordener Reinzugänge über die Jahre hin, aber eine Übererfassung bei den Wohnungen. Beide Differenzen lassen sich aus den Beträgen im Vergleich der Jahresendwerte von 1967 und 1968 und dem dazwischen liegenden Zählungsergebnis erkennen. Bei der Volks- und Wohnungszählung von 1961 wurde zwar die Anzahl der Wohnungen ermittelt, aber nicht auch die der Wohnräume; aus den nur knapp auseinander liegenden Beträgen zum Jahresende 1960 und 1961 läßt sich jedoch schließen, daß ein Erfassen zu einem Minus gegenüber dem Fortschreibungsergebnis geführt hätte, weil allein der Nettozugang um gut 11 000 Wohnungen 1961 nach der Zählung im Juni zu einem Anstieg bei den Wohnräumen um mehr als 37 000 Einheiten geführt haben muß bei der damaligen Wohnungsgröße

<sup>16)</sup> Auf dieses Ergebnis wird näher in dem in Fußnote 2 genannten Auswertungsartikel des Amtes zur Wohnungszählung 1987 eingegangen (s. Kap. 5 dort).

von etwa 3,5 Räumen je Wohnung, wie sich aus den Jahreszahlen schließen läßt<sup>17)</sup>. Im Zensus von 1961 muß also die Abweichung sowohl bei den Wohnungen als auch bei den Wohnräumen negativ gewesen sein. Daß die Anzahl der Wohnräume in Münchener Wohnungen im Durchschnitt während der untersuchten Zeit gestiegen und nicht etwa gesunken ist, wie oft vermutet wird, läßt sich den Daten aus Tabelle 3 entnehmen. So ging zwar nach der Zählung von 1961 die Wohnungsgröße, in Wohnräumen gemessen, nach den Fortschreibungsergebnissen ganz leicht zurück; der nächste Zensus brachte aber schon 1968 einen Anstieg auf einen höheren Wert als vorher, was bei dem Rückgang der Wohnungsanzahl, im Vergleich zum Fortschreibungsergebnis und verbunden mit einem höheren Wohnraumbestand, nicht verwundern kann. Bis zur Mitte der siebziger Jahre sank die Raumanzahl je Wohnung etwas ab. Ursache dürfte hier der Neubau von im Durchschnitt kleineren Wohnungen um diese Zeit gewesen sein<sup>18)</sup>, nachdem noch bei der Auswertung der Wohnungszählung von 1968 ein starker Rückgang des Anteils von Kleinwohnungen am gesamten Bestand festgestellt worden war<sup>19)</sup>. In den sechziger Jahren hatte sich der Wohnungsbau auf die Fertigstellung größerer, familiengerechter Wohnungen konzentriert<sup>20)</sup>. Seit Ende der siebziger Jahre ist ein schwacher Wiederanstieg der durchschnittlichen

### Die Wohnraumanzahl Münchener Wohnungen

Tabelle 3

Jahr <sup>1)</sup>	Wohnräume Wohnungen	Jahr <sup>1)</sup>	Wohnräume Wohnungen
1960	3,32	1976	3,37
1961 <sup>2)</sup>	.	1977	3,37
1961	3,35	1978	3,37
1962	3,35	1979	3,38
1963	3,34	1980	3,39
1964	3,34	1981	3,39
1965	3,34	1982	3,39
1966	3,34	1983	3,40
1967	3,33	1984	3,40
1968 <sup>3)</sup>	3,49	1985	3,40
1968	3,48	1986	3,40
1969	3,47	1987 <sup>4)</sup>	3,50
1970	3,47	1987	3,50
1971	3,45	1988	3,50
1972	3,42	1989	3,50
1973	3,39	1990	3,50
1974	3,37	1991 <sup>5)</sup>	3,50
1975	3,37		

<sup>1)</sup> Angaben zum Jahresende, außer in den genannten Ausnahmen. – <sup>2)</sup> Volks- und Wohnungszählung am 6. 6. 1961. – <sup>3)</sup> Wohnungszählung am 25. 10. 1968. – <sup>4)</sup> Volks- und Wohnungszählung am 25. 5. 1987. – <sup>5)</sup> Vorläufiges Ergebnis.

Wohnraumzahl in München zu beobachten, wobei sich analog zur vorherigen Richtung nach 1980 dann der verstärkte Bau größerer Wohnungen auswirkte. Dieser Zuwachs läßt sich in den einzelnen Jahreszahlen des Reinzugangs (Tabelle 2) klarer als in denen des Bestands erkennen; in diesen konnte er sich wegen der höheren Größenordnung erst langsam bemerkbar machen. Infolge des weit stärkeren Zählungsmehrs bei den Wohnräumen als bei den Wohnungen 1987 mußte die Anzahl der Wohnräume je Wohnung im Vergleich zu den Fortschreibungsergebnissen steigen; danach sind nur noch kleinste Änderungen eingetreten, die sich bei einem Ausdruck von Hundertstel gar nicht mehr zeigen.

Bisher wurde anhand des Mittelwerts der Wohnräume je Wohnung untersucht, wie immer bei Dichtezeffern. Wie sich gleich sehen läßt, gilt aber auch dann kein anderes Resultat als das einer Zunahme des Anteils größerer Wohnungen während des untersuchten Zeitablaufs, wenn nicht nur mit den Durchschnittsgrößen bei der Anzahl von Wohnräumen je Wohnung gearbeitet wird, sondern die Daten genau nach der Summe der Wohnräume je einzelner Wohnung gegliedert werden, um die Struktur des Raumangebots zu erkennen. Die folgende kleine Tabelle 4 zeigt diesen Trendverlauf im Zeitablauf anhand der Zählungsergebnisse<sup>21)</sup> deutlich. Der Anteil der Kleinwohnungen i. S. der alten Definition – ein und zwei Räume je Wohnung – ist in der Zeit zwischen den beiden letzten Zählungen von 21,3% auf 22,1% gestiegen. In diesem Wandel hat sich allerdings sehr viel stärker die Struktur innerhalb dieser Untergruppe verschoben, von den Zwei- hin zu den Einraumwohnungen. Der ausgeprägteste Rückgang war bei den mittelgroßen Wohnungen zu verzeichnen, weil der Anteil der Drei-Zimmer-Einheiten relativ stark sank. Von den Großwohnungen mit fünf und mehr Räumen ist sogar ein verhältnismäßig kräftiger Anstieg ihrer Quote zu berichten, von 17,7 auf 20,2 Prozent. Mit anderen Worten: Die Streuung der Raumstruktur des Wohnungsangebots in München um den Mittelwert ist während dieser Zeit stärker geworden, nicht aber die durchschnittliche Anzahl der Wohnräume je Woh-

<sup>17)</sup> Vgl. Tabelle 3 und den nächsten Absatz.

<sup>18)</sup> Unveröffentlichte Zusammenstellungen der langfristigen Entwicklung von den einzelnen Jahresbeträgen im Bau, für das Bayerische Fernsehen, belegen diese Tendenz, auf die in einem eigenen Artikel einzugehen ist.

<sup>19)</sup> Statistisches Amt: Die Wohnungssituation . . . (Teil 2), a.a.O., Heft 6/1970, S. 222 ff., bes. S. 225.

<sup>20)</sup> Statistisches Amt: Die Wohnungssituation . . . (Teil 1), a.a.O., bes. S. 88.

<sup>21)</sup> Auch für die Verteilung des gesamten Wohnungsbestands auf die verschiedenen Raumanzahlen ließe sich eine langfristige Übersicht mit Angaben für jedes Jahr anfertigen; darauf wird hier aus Raum- und Zeitgründen verzichtet und statt ihrer nur mit den Zählungsergebnissen gearbeitet und deren Fortschreibung bis zum jüngsten Jahresendbetrag.

## Die Raumanzahl der Wohnungen in München

Tabelle 4

Wohnungen mit ... Räumen	Stichtage									
	6. 6. 1961*)		25. 10. 1968		25. 5. 1987		31. 12. 1990		31. 12. 1991	
	Insgesamt	%	Insgesamt	%	Insgesamt	%	Insgesamt	%	Insgesamt	%
1 . . . . .	21 027	6,1	26 037	5,9	61 034	9,7	62 972	9,7	63 539	9,7
2 . . . . .	63 828	18,6	68 234	15,4	77 908	12,4	81 327	12,5	82 322	12,6
3 . . . . .	121 105	35,4	144 630	32,7	179 180	28,6	185 833	28,6	188 280	28,7
4 . . . . .	83 554	24,4	125 447	28,3	182 048	29,0	188 689	29,0	190 868	29,1
5 . . . . .	32 426	9,5	48 838	11,0	79 670	12,7	82 951	12,8	83 881	12,8
6 . . . . .	12 365	3,6	29 792	6,7	27 933	4,5	28 749	4,5	29 373	4,5
7 und mehr	8 030	2,3			18 915	3,0	19 165	3,0	19 365	3,0
Zusammen	342 335	100,0	442 978	100,0	626 688	100,0	650 105	100,0	655 298	100,0

\*) Nur Wohnungen in Wohngebäuden.

nung selbst gesunken, trotz gegenteiliger Behauptungen. Es gibt inzwischen anteilig mehr kleinere und mehr größere Wohnungen; nur der mittlere Bereich hat abgenommen. Diese verbale Aussage kann auch mit dem fachlichen Mittel der Streuungsanalyse rechnerisch nachgewiesen werden, wie es schon bei jüngeren Wahluntersuchungen in München angewandt wurde. Die Berechnungen, auf die in einem späteren Artikel über Wohnräume und Wohnfläche in München näher eingegangen werden wird, ergeben sowohl einen höheren Betrag der Standardabweichung als auch der Varianz um den Mittelwert bei der letzten Zählung.

Was manche Äußerung zur Wohnungsgröße in München und deren Änderung im Zeitablauf beeinflusst haben mag, kann der zwischen beiden Zählungen stark angestiegene Anteil von Kleinwohnungen in den Innenstadtbezirken gewesen sein. Diese Verschiebung ist schon Vielen ins Auge gefallen, und auch die Presse hat öfters über die in diesem Gebiet abgelaufene Umstrukturierung des Bestands berichtet. Der für diesen Teil der Stadt zu Recht bestehende Eindruck<sup>22)</sup> darf jedoch nicht auf ganz München verallgemeinert werden, weil in den Neubaugebieten zum Stadtrand hin größere Wohnungen errichtet wurden als dies früher, bei den ersten Neubauten in der Nachkriegszeit, der Fall war.

Die Fortschreibung der letzten Wohnungszählungsdaten auf den Stand zum Jahresende 1990 bzw. 1991 zeigt, daß sich in der seit dem Zensus vergangenen Zeit zumindest keine gegenläufige Entwicklung zu dem langfristigen Trend bei den Anteilen der einzelnen Wohnungsgrößen ergeben hat. Vielmehr bietet sich das Bild einer inzwischen gleichgebliebenen Struktur. Änderungen gegenüber den Quoten von 1987 hat es nur im Bereich von Hundertsteln von Prozent ge-

ben. Sehr viel stärker waren die Anteilsverschiebungen in dem nur um etwa zweieinhalb Jahre längeren Zeitraum zwischen den beiden Wohnungszählungen der sechziger Jahre. Damals nahm der Anteil kleinerer Wohnungen – bis zu drei Räumen einschließlich – ab, der aller größeren kräftig zu<sup>23)</sup>, erst recht in Anbetracht des relativ kurzen Zeitraums.

Offensichtlich wurden in den sechziger Jahren im Wohnungsbau nicht nur andere absolute Beträge, sondern auch andere Wohnungsgrößen verwirklicht als später<sup>24)</sup>. Umgekehrt fragt es sich nach Betrachten der langfristigen Verläufe, was Anfang der neunziger Jahre noch das Beschließen vieler Erhaltungssatzungen<sup>25)</sup> erreichen kann, wenn die Umstrukturierungen der Bestände in der Zeit der letzten Jahrzehnte gelaufen sind und die Entwicklung inzwischen zu einer sich kaum mehr ändernden Struktur geführt hat. Kleiner geworden sind die Münchener Wohnungen im Zeitablauf also nicht, sie sind aber nicht so groß wie

<sup>22)</sup> Sostieg, um nur zwei, besonders ausgeprägte, Fälle im Vorgriff zu nennen, im Stadtbezirk 5 (Maxvorstadt-Universität) der Anteil der Einraumwohnungen von 1968 bis 1987 von 14,3% auf 22,4% und im neunten Bezirk (Ludwigsvorstadt, in der sich das Klinikviertel befindet) sogar von 6,9 auf 22,5 Prozent.

<sup>23)</sup> Die Vorstellung, die bei manchen Gesellschaftskritikern über das Münchener Wohnungsangebot in der jüngeren Vergangenheit und auch über frühere Wohnverhältnisse besteht, daß es nämlich im Lauf der Zeit zu einem Rückgang an größeren Wohnungen und einer Zunahme an kleineren gekommen sei, ist abseits der Realität; vielmehr ist gerade der Anteil von Wohnungen mit mehr Räumen im langfristigen Trend gestiegen. Die gelegentlich als „Belege“ gebrachten Einzelfälle sind völlig unrepräsentativ, weil die Masse der Münchener in der Vergangenheit nicht wie Großschriftsteller, Großkaufleute oder -fürsten wohnte und lebte. Im Statistischen Amt sind auch noch Berichte über Wohnungszählungsergebnisse aus den zwanziger Jahren usw. vorhanden, aus denen sich die damaligen Zustände in den Wohn- und Lebensverhältnissen breiter Schichten der Einwohnerschaft ersehen lassen.

<sup>24)</sup> Zwar ist zu beachten, daß für die Zählung von 1961 nur die Größe der Wohnungen in Wohngebäuden bekannt ist, nicht aber die von Einheiten in Nichtwohngebäuden; weil aber damals nur 4 593 oder 1,3% aller Wohnungen nicht in Wohngebäuden lagen, ist der von dieser Nebensächlichkeit ausgehende Einfluß auf das Gesamtergebnis praktisch nebensächlich.

<sup>25)</sup> Abendzeitung vom 15. 2. 1992, S. 3; Münchener Merkur, Nr. 38, 15. 2. 1992, S. 14; Süddeutsche Zeitung, Nr. 39, 17. 2. 1992, S. 13.

in anderen Städten oder im bayerischen- wie im Bundesdurchschnitt. So läßt sich z. B. aus den oben genannten Stuttgarter und Frankfurter Wohnungs- und Wohnraumbeständen errechnen, daß in der baden-württembergischen Landeshauptstadt Ende 1990 eine Wohnung durchschnittlich 3,93 Räume aufwies und in der hessischen Metropole auch 3,73; in beiden Großstädten umfaßten die Wohnungen also mehr Räume als in München. Im bayerischen Vergleich enthielt eine Wohnung sogar 4,29 Wohnräume im Durchschnitt und im Gebiet der alten Bundesländer 4,45 Einheiten<sup>26</sup>). In diesen Unterschieden wirkte sich der Einfluß der größeren Wohnungen, freilich auch der personenstärkeren Haushalte, auf dem „Lande“ aus. Genau läßt sich die relative Wohnungsver-sorgung der Bevölkerung im Raum- und Zeitvergleich nur an den Personen je Wohnraum messen, weshalb dieser Maßstab hier später auch wieder verwendet werden wird.

### 3. Die Einwohnerzahl und ihre Schwankungen im Zeitablauf

Weil die Wohndichte definiert ist als Verhältnis von Wohnungen oder Wohnräumen je Einwohner zu einem bestimmten Zeitpunkt, muß auf Niveau und Änderung der Einwohnerzahl im Lauf der Zeit genauso eingegangen werden wie auf die entsprechenden (Bestands- und Änderungs-)Größen bei den beiden anderen sie bestimmenden Variablen. Wie sich aus Tabelle 1 auch entnehmen läßt, stieg die Münchener Bevölkerung in den sechziger Jahren und auch noch Anfang der Siebziger kräftig an, bis zum Maximum im Jahre 1972, wenn man die Jahresendbeträge verwendet, oder am 31. 3. 1973, wenn man mit Monatszahlen arbeitet<sup>27</sup>).

Ab dem Jahre 1973 begann die Einwohnerzahl Münchens zu sinken, um einen Betrag von meist einigen Tausend Personen im Jahr; der besonders große Rückgang 1978 ist auf eine in diesem Jahre vorgenommene Registerbereinigung in der Einwohnermeldedatei zurückzuführen<sup>28</sup>). Im Jahre 1979 kam es zu einem kleineren Wiederanstieg, und auch 1985 und 1986 waren Bevölkerungszunahmen zu verbuchen. Die Volkszählung 1987 brachte wieder einen „Schwund“ um Zigtausende von Münchenern mit sich. Während nach dem Fortschreibungsergebnis von Ende 1987 noch 1 293 502 Personen in der Stadt

lebten<sup>29</sup>), also weiterhin ein Zuwachs im Vorjahresvergleich zu verzeichnen war, nahm durch das Volkszählungsergebnis die Einwohnerschaft gegenüber dem vorherigen Stand ab; dieser war allerdings durch eine Anzahl von ungemeldeten Abgängen wohl schon eine Reihe von Jahren mehr oder weniger gegenüber der Realität überhöht. In den Jahren seit dem letzten Zensus stieg die Bevölkerungszahl Münchens kontinuierlich an, und der Zuwachs war 1991 derart groß, daß nur dreimal in allen 30 Jahren vorher höhere Beträge resultiert hatten<sup>30</sup>). Es gibt allerdings in den letzten Jahren (ebenfalls) Hinweise darauf, daß nicht alle Abgänge auch durch Abmeldungen erfaßt wurden, so daß wieder von einer gewissen Übererfassung durch die Fortschreibung ausgegangen werden kann. Ein solcher zu hoher Ausweis der Münchener Einwohnerzahl war, wie erwähnt, auch schon vor der Volkszählung 1970 der Fall und ebenso schon vor dem Zensus von 1961, als das Fortschreibungsergebnis Ende 1961 noch 1 106 298 Einwohner auswies<sup>31</sup>). Damals entstand allerdings wegen der nur kurzen Zeit vom Stichtag bis zum Jahresende kein großer Korrekturbedarf, trotz des Nettozugangs nach der Zählung um fast 20 000 Personen, wie ein Blick auf die entsprechende Anzahl in Tabelle 1 zeigt.

Offensichtlich handelt es sich bei den Übererfassungen in der Einwohnerstatistik nicht um etwas früher noch nie Gegebenes und erst vor dem letzten Zensus oder danach etwa erstmals Eingetretenes, sondern um eine Erfahrungsregelmäßigkeit. Schon vor 30 Jahren wurde im Zahlenspiegel darauf hingewiesen, daß die Fortschreibung „erfahrungsgemäß zu etwas überhöhten Zahlen führt“<sup>32</sup>); weil jedoch in einem freien Land keine fortlaufende Kontrolle der Einwohnerschaft

<sup>26</sup>) Vgl. auch die näheren Angaben und Erläuterungen in dem unveröffentlichten Vergleich für das Sozialreferat.

<sup>27</sup>) Zu diesem Stichtag betrug die Einwohnerzahl Münchens 1 340 624 Personen (Statistisches Amt: Die Einwohnerentwicklung in München und anderen westdeutschen Großstädten seit ihrem jeweiligen Höchststand, in: Münchener Statistik, Heft 12/1976, S. 297 ff., bes. S. 298).

<sup>28</sup>) Statistisches Amt: Die Münchener Einwohnerzahl geht zurück – Auswirkungen der Melderegisterbereinigung 1978, in: Münchener Statistik, Heft 6/1978, S. 207 ff.

<sup>29</sup>) Münchener Statistik, Heft 12/1987, S. 513.

<sup>30</sup>) Einen Eindruck vom Ausmaß der Korrekturen durch die Rückschreibung der Einwohnerzahlen erhält man, indem man die hier wiedergegebenen, volkszählungsberichtigten Bevölkerungsbeträge für die genannten Jahre mit den vorherigen Fortschreibungsergebnissen (Statistisches Amt: Die Münchener Bevölkerungsentwicklung in der Nachkriegszeit als Spiegel der wirtschaftlichen Situation, in: Münchener Statistik, Heft 6/1968, S. 387 ff., bes. S. 388) vergleicht. Die Abweichungen liegen maximal bei gut vier Prozent (Ende 1968) des korrigierten Betrags, so daß die Übereinstimmung der Fortschreibungsergebnisse mit den späteren zensuskorrigierten Daten zwischen beiden Volkszählungen angesichts der nur etwa neun Jahre Zwischenzeit eher schlechter war als nach den folgenden siebzehn Jahren bis zur nächsten Zählung.

<sup>31</sup>) Münchener Statistik, Heft 1/1962, S. 47. Für den Mai oder Juni 1961 wurde kein Fortschreibungsergebnis ausgewiesen, das zeitlich dem Zensusergebnis am nächsten gestanden hätte.

<sup>32</sup>) Münchener Statistik, Heft 3/1962, bes. S. 97.

durchgeführt wird, ist die Erfassung der gemeldeten Fälle der einzige nicht zwangsstaatliche Weg. In der Wohnungsstatistik waren zwar auch stets Abweichungen festzustellen, dabei war aber nur 1961 und 1968 eine Übererfassung bei den Wohnungen der Fall, 1987 dagegen eine Untererfassung, und bei den Wohnräumen läßt sich eine solche nur für 1961 erschließen, nicht aber für die beiden späteren Zählungen.

Der Genauigkeit halber ist bei der Wiedergabe, Auswertung und Weiterverarbeitung der Münchener Einwohnerzahl im Zeitablauf zu beachten, daß zwar etwa bei der routinemäßigen Veröffentlichung in den monatlichen Zahlenspiegeln, den Jahr- und Handbüchern immer das Wort „Einwohner“ zur Beschreibung der Zahlen verwendet wird, daß aber ein Wechsel in der Definition eingetreten ist im Betrachtungszeitraum, der einen gewissen Einfluß auf die ausgewiesenen Beträge besaß. Bis einschließlich des Jahres 1974 wurde – wie auch bei der Volkszählung 1970 und früheren Zählungen – nämlich unter dem Wert „Einwohner“ der Alltagssprache der Begriff „Wohnbevölkerung“ i. S. der statistischen Fachsprache verstanden und deren entsprechende Anzahl ermittelt und veröffentlicht. Unter dem auch später gelegentlich noch, etwa beim letzten Zensus, verwendeten Begriff und der erhobenen Maßzahl „Wohnbevölkerung“ werden im Fach (nur) die Personen mit Hauptwohnsitz im jeweiligen Ort verstanden, nicht dagegen auch die mit einer Nebenwohnung. Ein Zusammenfassen der zwei Untergruppen „Personen mit Hauptwohnsitz“ und „Personen mit Nebenwohnsitz“ – der bei weitem kleineren Teilmenge – ergibt die „wohnberechtigte Bevölkerung“<sup>33</sup>); diese wird seit 1975 unter „Einwohner“ verstanden, ermittelt und fortlaufend veröffentlicht. Mit der Einführung des MIDAS-Erfassungsverfahrens<sup>34</sup>) 1975 wurden die Zu- und Abgänge an der Einwohnerschaft in München nicht nur an den von Personen mit Hauptwohnsitz oder als regelmäßig angegebenem Nebenwohnsitz in der Stadt gemessen, sondern auch an all denen mit Nebenwohnsitz überhaupt. Zu beachten ist beim Betrachten der Bevölkerungsentwicklung seit dieser Zeit, daß zum Umstellungszeitpunkt nicht auch alle Personen mit Nebenwohnsitz in München erfaßt wurden, als ein Anfangsbestand dieser Größe neben dem ohnehin ermittelten Bestand mit Hauptwohnsitz, sondern eben nur die Änderungen bei diesem Betrag; eine zeitaufwendige Anfangserhebung hätte sich in einem Sprung in der Bevölkerungszahl niederschlagen müssen, während das Arbeiten mit Änderungszahlen nur zu einem gleitenden Übergang führte. Weil nur die Zu- und Abgänge i. S. des weiteren Begriffs ermittelt

und diese Änderungen dem Schlußbestand der Wohnbevölkerung hinzugefügt wurden, brachte der Übergang zu den Einwohnerzahlen nach der neuen Definition zuerst nur kleine Änderungen mit sich. Die Wohnbevölkerung wurde seit der Neufassung vom Statistischen Amt der Stadt nicht mehr fortschreibungsweise erfaßt, sondern nur noch vom Landesamt für die amtliche Statistik, aber dann auch wieder beim Zensus von 1987 erhoben. Zu diesem Zeitpunkt<sup>35</sup>) ergab sich eine Wohnbevölkerung von 1 203 128 Personen<sup>36</sup>) und eine wohnberechtigte Bevölkerung von 1 242 818 Personen für München. Der Unterschiedsbetrag von 39 690 Einheiten, das Mehr i. S. der weitesten Definition, muß in den Jahren seit der Umstellung in der Einwohnerstatistik im Lauf der Zeit entstanden sein, sei es infolge der Änderung im Einwohnerbegriff oder durch Bevölkerungsbewegungen. Genaugenommen müßte die Wohnbevölkerung zum Zeitpunkt des Zensus von 1987 der Wohnbevölkerung zum Termin der Volkszählung 1970 und der noch folgenden Jahre nach der alten Definition gegenübergestellt werden, um eine nach übereinstimmenden Begriffen ermittelte Einwohnerzahl zu erhalten und diese dann für das Berechnen der Wohndichte zu verwenden. Weil jedoch vom Statistischen Amt der Landeshauptstadt ab 1975 eben nicht mehr die Wohnbevölkerung fortgeschrieben wurde – und dies schon von seiten der Einwohnerstatistik her mit guten Gründen<sup>37</sup>) –, könnten so nur die beiden Zensusdaten und einige weitere Fortschreibungsergebnisse miteinander verglichen, nicht aber durchgehende Zeitreihen erstellt werden. Im Interesse des Ermitteln von

<sup>33</sup>) Nähere Erläuterungen dieser Bevölkerungsbegriffe und eine tabellarische wie graphische Wiedergabe der Personen mit Haupt- und der mit Nebenwohnsitz in den 36 Münchener Stadtbezirken erfolgten schon früher in einem Auswertungsartikel zur Einwohnerstatistik (Statistisches Amt: Die Münchener Bevölkerung nach Wohnsitzenverhältnissen, in: Münchener Statistik, Heft 7/1980, S. 158 ff.).

<sup>34</sup>) Münchener Statistik, Sonderheft 2/1976: Das mikrodemografische Analysesystem MIDAS, S. 1 ff., bes. S. 5 f.

<sup>35</sup>) Ergebnisse der Volkszählung 1987, in: Münchener Statistik, Heft 1/1989, S. 1 ff., bes. S. 7. In den Fußnoten dieser Seite finden sich die einschlägigen Definitionen kurz.

<sup>36</sup>) Die Wohnbevölkerung umfaßte bei der Zählung 1970 1 293 590 Personen, so daß in den fast 17 Jahren zwischen beiden Zählungen die Einwohnerschaft Münchens i. d. S. um 90 462 Personen abgenommen hat, nicht nur um die 50 772, die sich beim Vergleich von Wohnbevölkerung nach Zählung 1970 und wohnberechtigter Bevölkerung nach Zählung 1987 ergeben.

<sup>37</sup>) Bei der Angabe des Haupt- oder eines Nebenwohnsitzes, von dem aus eine Person regelmäßig zur Arbeit oder Ausbildung geht und die zum amtlichen Erfassen unter der Wohnbevölkerung führt, hat der Meldende einen subjektiven Spielraum, wenn nicht freie Hand, zu dieser oder jener Aussage. Nach ihr wird dann die Wohnbevölkerung eines Ortes ermittelt, ohne daß ein Nachprüfen des Lebensmittelpunkts, mit all seinen Folgen für Stadtanalyse und Infrastrukturbedarf, amtlich möglich wäre. Um den Einfluß willkürlicher Angaben der Meldenden möglichst auszuschalten, werden alle Gemeldeten zur wohnberechtigten Bevölkerung gezählt, ob sie nun einen Haupt-, nur einen Nebenwohnsitz oder einen von mehreren dieser in der Stadt haben mögen. Auf dieses Thema wird näher in dem in Fußnote 32 genannten Artikel des Amtes eingegangen.

Monats- und Jahreszahlen hat man in der Einwohnerstatistik jedoch eine kontinuierliche Serie erarbeitet<sup>38)</sup> und veröffentlicht, auch wenn bei ihrer ganz genauen Auswertung die seit 1975 allmählich angefallenen Abweichungen von einem – hypothetischen – Resultat des früheren Einwohnermaßstabs zu beachten sind. Seit 1987 liegt mit den Zensusergebnissen ohnehin ein original erhobener Bestand der wohnberechtigten Bevölkerung vor, der seitdem fortgeschrieben wird. In der Wohnungsstatistik des Statistischen Amtes hat man sich stets an dem jeweils verwendeten Einwohnerbegriff orientiert und dann entsprechende Zeitreihen für die Wohndichte berechnet; zum Verständnis von deren Entwicklung im Detail während der betreffenden Jahre erfolgten diese fachlichen Erläuterungen denn auch.

Es sind also im Untersuchungszeitraum drei Phasen in der Einwohnerdefinition und in den sich aus ihr ergebenden Maßzahlen zu beachten: Eine erste Unterperiode bis 1974 mit der Wohnbevölkerung als Maßstab und als Bezugsgröße für die Wohndichte; dieser Maßstab liegt allen vorherigen Jahrestabellen zugrunde und dann auch der zusammenfassenden Wiedergabe im Statistischen Handbuch 1975, damals noch auf die Wohnräume bezogen. In der zweiten Phase von 1975 bis zum Zensus von 1987 wurde mit einem um die Änderung der wohnberechtigten Bevölkerung fortgeschriebenen Bevölkerungsbestand gearbeitet; dieser Maßstab diente als Grundlage für den ersten Auswertungsartikel des Amtes zur Wohndichte<sup>39)</sup> und für die Jahrestabellen bis zum Verwenden der Einwohnerzahl auf der Basis des Zensus von 1987, im Statistischen Jahrbuch 1989, in denen sie immer auf die Wohnungen bezogen wurde. Schließlich dient in der dritten Phase die wohnberechtigte Bevölkerung schon als Ausgangsgröße, der jetzt verwendete Maßstab gilt seit 1989 und wurde in den bisherigen Jahrbüchern, wie seit 1975 immer, auf die Wohnungen bezogen; hier wird er nun wie in den kommenden Jahrbüchern und Auswertungsartikeln zum Zensus usw. auch wieder auf die Wohnräume bezogen. Dieser letztgenannte Einwohnermaßstab ist gerade auch für die Weiterverarbeitung in der Wohnungsstatistik der angebrachte, weil nicht nur Personen mit einer Hauptwohnung oder einer regelmäßig genutzten Nebenwohnung in einer Behausung leben, also einer Wohneinheit dieser oder jener Art, sondern auch die mit einer nur unregelmäßig genutzten, aber in dem Ort Gemeldeten eine solche besitzen. Den gesamten Wohneinheiten eines Gebietes muß also dessen gesamte wohnberechtigte Bevölkerung gegenübergestellt werden, nicht nur die der Personen mit Haupt-

wohnsitz, d. h. der Wohnbevölkerung wie früher, vor den Erweiterungen in der Einwohnerstatistik.

Wie sich das Verhältnis von Einwohnerzahl zu Wohnungen oder Wohnräumen insgesamt in München im Lauf der Zeit geändert haben muß, ob nun dieser oder jener Einwohnerbegriff verwendet werden mußte oder konnte, läßt ein nochmaliger Blick auf die Änderungszahlen in Tabelle 2 erkennen. So nahm der Wohnungsbestand in den 30 Jahren seit 1960 um fast 300 000 Einheiten zu, dagegen die jeweils gebrauchte Einwohnerzahl nur um etwas mehr als 200 000 Personen. In München kamen in diesen drei Jahrzehnten m. a. W. also erheblich mehr Wohnungen zum alten Bestand hinzu als Einwohner, und trotzdem wird heute von einem gewissen Wohnungsmangel berichtet. Von anderer Seite wird gar von einer Wohnungskatastrophe gesprochen, und entsprechende Szenarien für die Zukunft werden amtlich veröffentlicht<sup>40)</sup>. Das Statistische Amt hat sich immer von einer stark die Größenordnungen verkennenden Vorstellungs- und Sprechweise distanziert und auf die sehr viel größeren Fehlbestände noch in den fünfziger Jahren hingewiesen; auf diese wird im folgenden Kapitel zur Gedächtnisauffrischung oder zur erstmaligen Information über die Realität eingegangen. Wie bei dem genannten Verhältnis von Angebots- und Nachfragezuwachs in München heute von einer „Katastrophe“ gesprochen werden kann, ist rational nicht nachvollziehbar, beruht aber vielleicht auf Unkenntnis einer wirklichen Katastrophe beim Wohnungsangebot und nicht nur dort. Es muß sich also – selbst und gerade wenn die erstgenannten Aussagen nicht zum Nennwert genommen werden – Erhebliches im Verhältnis von Einwohnern und Wohnungen wie Wohnräumen geändert haben; dies läßt sich ohne emotionale Äußerungen den Vergleichszahlen entnehmen.

Neben dem Arbeiten mit Globalzahlen – dem Wohnungs- und Wohnräumebestand sowie der Einwohnerzahl – ist es wie immer notwendig, auf die Struktur der Gesamtheiten einzugehen, um Feinheiten erkennen zu können. Schon Ende des letzten Kapitels wurde das Thema der unterdurchschnittlichen Wohnraumzahl je Wohnung wie Personenzahl je Haushalt in München angesprochen, sowohl im Vergleich zu

<sup>38)</sup> Der in den etwa zwölf Jahren allmählich entstandene Unterschied zu einem Einwohnermaßstab mit der Wohnbevölkerung einerseits, der wohnberechtigten Bevölkerung andererseits, von einem Anfangsbestand jeweils, kann sich 1987 maximal auf etwa drei Prozent nach dieser oder jener Seite belaufen haben; die Abweichung ist jedenfalls kleiner als die nachher beim Zensus aufgetretene, dessen Ergebnis als Grundlage der weiteren Arbeit diente.

<sup>39)</sup> Statistisches Amt: Die Veränderung der Wohndichte zwischen 1975 und 1979, in: Münchener Statistik, Heft 6/1980, S. 134 ff.

<sup>40)</sup> Süddeutsche Zeitung, Nr. 49, 28. 2. 1992, S. 17.

anderen Großstädten wie zum Landes- und Bundesdurchschnitt. Hier sei dementsprechend noch gezeigt, wie stark sich die Haushaltsstruktur im Lauf derselben 30 Jahre geändert hat, auch im Vergleich zur Raumstruktur der Wohnungen. Weil Haushalte<sup>41)</sup> als zusammen wirtschaftende und lebende Gruppen von Personen definiert sind, ist es zum Ermitteln von detaillierteren Angebots- und Nachfrageverhältnissen auf dem Wohnungsmarkt erkenntnisfördernd, ihre Gesamtzahl und Struktur der der Wohnungen gegenüberzustellen und nicht nur die Einwohnerzahl. Als erstes läßt sich im Betrachten der Gesamtzahl der Haushalte in München anhand von Tabelle 5 sehen, daß deren Anzahl seit der Volkszählung<sup>42)</sup> 1961 um etwas mehr als die Hälfte zugenommen hat, genau gerechnet um 52,8%, und damit mehr als doppelt so stark wie die Einwohnerzahl. Der absolut wie erst recht relativ stärkste Zuwachs der Haushaltszahl trat dabei, wiederum im Gegensatz zu manchen Vorstellungen, schon in den sechziger Jahren ein, nicht erst in den Siebzigern und Achtzigern, in bezug auf die verbreitet von einem Auflösen überkommener Haushaltsstrukturen gesprochen wird. Im Vergleich zum Einwohnerzuwachs in der Zeit zwischen den Volkszählungen von 1961 und 1970, um 20,9%, läßt sich sehen, daß die Anzahl der Einwohner je Haushalt schon damals zurückging, weil der Haushaltsbestand um die erwähnten 52,8% zunahm. Zwischen den beiden nächsten Volkszählungen nahm die Einwohnerzahl ab und die Anzahl der Haushalte weiter zu; was sich damals in den Haushalten besonders änderte, ist der Bestand an Ein-Personen-Haushalten; er stieg stärker an als der an Haushalten insgesamt. In dieser Entwicklung kann sich sowohl ein Auflösen von

früheren größeren Haushalten in München wie auch ein Wegzug von solchen in die Region ausgewirkt haben.

Am auffälligsten in Tabelle 5 sind Stand und Entwicklung der Ein-Personen-Haushalte; während 1961 erst 34,3% aller Haushalte nur aus einer Person bestanden, waren es bei der nächsten Zählung, neun Jahre später, schon 41,7% und beim letzten Zensus, siebzehn Jahre später, nicht weniger als 50,2%. Auch nach dem Zensus 1987 ist der Anteil der „Single“-Haushalte weiter gestiegen, und ein Trendbruch ist nicht erkennbar, auch wenn die Anzahl der Haushalte seitdem stärker angestiegen ist als die der Ein-Personen-Haushalte allein; der Bestand an Mehr-Personen-Haushalten war sogar absolut gesunken, nicht nur relativ.

Logischerweise muß die Quote der Mehr-Personen-Haushalte im Lauf der Jahrzehnte gesunken sein, der Entwicklung bei den Ein-Personen-Haushalten entsprechend. Dabei ging im Vergleich der Anteil der Haushalte mit zwei Personen noch am wenigsten zurück, während die Relativ- und, besonders bei den größeren Haushalten, auch die Absolutzahlen aller anderen Größenklassen stärker abnahmen. Seit dem

<sup>41)</sup> Unter Haushalten werden hier Privathaushalte im Sinn der Einwohnerstatistik verstanden, d. h. zusammenwohnende und eine wirtschaftliche Einheit bildende Personen. Neben ihnen existieren auch noch Haushalte in verschiedenen Anstalten, in denen Menschen ebenfalls untergebracht sind. Weil diese Personen aber nicht in Wohnungen leben, können sie für die Wohnungsstatistik außer Betracht bleiben.

<sup>42)</sup> Früher wurde die Haushaltszahl, im Gegensatz zur Einwohnerzahl, nicht fortgeschrieben, sondern nur zu Volkszählungen erhoben, so daß sich leider keine Jahresendwerte ihrer Zahl denen der Wohnungen gegenüberstellen lassen. Zwischen den Zählungen wurden auf Bundesebene nur Stichproben im Rahmen des jährlichen Mikrozensus gezogen, deren kleinste Einheit der Kreis ist. Seit dem letzten Makrozensus wird die Zahl der Haushalte in München fortgeschrieben, wie schon seit langem die der Einwohner.

## Die Personenanzahl der Haushalte in München

Tabelle 5

Haushalte mit ... Personen	Stichtage									
	6. 6. 1961		27. 5. 1970		25. 5. 1987		31. 12. 1990		31. 12. 1991*)	
	Insgesamt	%	Insgesamt	%	Insgesamt	%	Insgesamt	%	Insgesamt	%
1 . . . . .	156 371	34,3	246 510	41,7	327 972	50,2	350 190	50,9	354 698	50,9
2 . . . . .	132 826	29,1	163 748	27,6	181 782	27,8	178 053	25,9	178 265	25,6
3 . . . . .	93 891	20,6	100 307	17,0	82 347	12,6	90 019	13,1	91 106	13,1
4 . . . . .	47 714	10,5	55 511	9,4	46 387	7,1	51 144	7,4	52 596	7,5
5 . . . . .	16 956	3,7	17 589	3,0	14 416	2,2	18 831	2,7	15 043	2,2
6 . . . . .	5 737	1,3	7 766	1,3					3 707	0,5
7 . . . . .	1 515	0,3			1 061	0,2	1 014	0,1		
8 . . . . .	1 061	0,2	348	0						
9 . . . . .			278	0						
Zusammen	456 071	100,0	591 431	100,0	652 904	100,0	688 237	100,0	697 055	100,0

\*) Vorläufiges Ergebnis.

Zensus von 1987 ist ein gewisser Wiederanstieg des Anteils von Haushalten mit drei und mehr Personen zu verzeichnen; in dieser Tendenz dürfte sich die Tatsache auswirken, daß unter diesen Haushalten verhältnismäßig viele von Ausländern enthalten sind und daß die Bevölkerungszunahme Münchens seit der letzten Zählung fast gänzlich auf den Zuwachs an Ausländern zurückzuführen ist. Bei der Auswertung dieser Ergebnisse in der Haushaltsstatistik ist stets zu beachten, daß sie auf der sog. EWO-Datei beruhen, die nicht mit den Volkszählungsergebnissen abgeglichen werden konnte nach einschlägiger Rechtsprechung; eine gewisse Vorsicht ist also geboten, aber originale Bestandserhebungen können nicht jedes Jahr stattfinden. Ein gegenüber früheren Jahren wieder geändertes Verhalten der Inländer bei Haushaltentstehung und -auflösung, etwa ein Wiederübergang zu älteren Strukturen, kann aus der zuletzt steigenden Quote mancher Mehr-Personen-Haushalte in München nicht gefolgert werden. Während zum Stichtag der Volkszählung 1987 unter den 1 242 818 Einwohnern der Stadt sich 180 689 Ausländer befanden, waren es Ende 1991 von den 1 303 593 bereits 240 778. Der Ausländeranteil nahm in den gut viereinhalb Jahren von 14,5 auf 18,5 Prozent zu oder in absoluten Einheiten ausgedrückt, waren vom Nettozuwachs von 60 775 Personen in München nur 686 Inländer. Wenn auch, wie gesagt, bei Ausländern eine gewisse Übererfassung bei der Fortschreibung zu berücksichtigen ist, infolge unerfaßter Abgänge, so ist doch die Entwicklung in den letzten Jahren unverkennbar aufgrund des fast vernachlässigbaren Nettozugangs von Inländern. Bei den 652 904 Privathaushalten in München zum Zeitpunkt 1987 war in 86 577 Fällen die Person, die überwiegend zum Lebensunterhalt beitrug, Ausländer; also belief sich ihr Anteil auf 13,3% aller Haushalte. Unter den 14 416 Haushalten mit fünf oder mehr Personen waren jedoch nicht weniger als 5 009 mit Ausländern als überwiegendem Träger des Lebensunterhalts, d. h. 34,7 Prozent. Bei den Ein-Personen-Haushalten, als Gegensatz zu den Mehr-Personen-Haushalten, belief sich der Ausländeranteil auf 12,4%, d. h. trotz vieler alleinlebender Gastarbeiter auf einen knapp unterdurchschnittlichen Betrag, wobei die Quote von weiblichen Alleinstehenden weit unter dem Durchschnitt liegt<sup>43)</sup>.

Zum besseren Verständnis mancher Eigentümlichkeiten der Münchener Haushaltsstruktur, im Vergleich zu der in anderen Gebietskörperschaften, ist auch die Tatsache hilfreich, gerade im Gegenüberstellen der Anteile zu manchen Zeitpunkten, daß in München schon vor der weitbeachteten Tendenz zum Bilden

immer kleinerer Haushalte in den beiden letzten Jahrzehnten die Quote von Ein-Personen-Haushalten relativ hoch war. So lag in Bayern bei der Volkszählung 1970 der Anteil an Ein-Personen-Haushalten nur bei 24,6% und 1987 bei 31,9%; 1961 waren es erst 21,1% gewesen. Zum Stichtag der Volkszählung 1970 gab es im Freistaat 3 677 601 Haushalte, von denen 903 579 aus einer Person bestanden<sup>44)</sup>; zu dem der Volkszählung 1987 betrug die betreffenden Anzahlen<sup>45)</sup> 4 527 448 bzw. 1 444 089. Beim Zensus von 1961 belief sich die Zahl der Haushalte in Bayern dagegen erst auf 2 832 899; von ihnen wiesen nur 524 934 eine Person auf<sup>46)</sup>, d. h. München allein 28,8 Prozent. Ebenso beliefen sich im gesamten Bundesgebiet die Quoten auf 25,1 (1970) bzw. 33,4 Prozent (1987) und auf 20,6% 1961, also ein noch etwas niedrigerer Anteil als im Freistaat. Am Stichtag der Volkszählung von 1970 bestanden im gesamten Bundesgebiet 21 990 Tausend Haushalte, von denen 5 527 Tausend Ein-Personen-Haushalte waren; 1961 gab es 19 460 Tausend bzw. 4 010 Tausend<sup>47)</sup>. Zur Zeit der Volkszählung 1987 belief sich die Anzahl der Haushalte auf 26 218 Tausend; unter ihnen wiesen 8 767 Tausend nur eine Person auf<sup>48)</sup>. Selbst in den mit München am ehesten vergleichbaren Solitärstädten Hamburg und Bremen lagen 1987 die Anteile der Ein-Personen-Haushalte unter dem hiesigen Betrag, mit 46,8% bzw. 41,6%; nur in der damals noch extremen Solitärstadt West-Berlin war eine geringfügig höhere Quote zu verzeichnen, mit 51,1 Prozent. Im Vergleich dazu wies München schon 1961 einen Prozentsatz von 34,3% Ein-Personen-Haushalten auf, also einen Wert, der noch ein knappes Jahrzehnt später auf höherer Ebene nicht erreicht war. Die Münchener Haushaltsstruktur hat daher, klar erkennbar, schon früher erheblich von der in Flächenstaaten abgewichen. Der bereits vor Jahrzehnten sehr hohe Anteil von Ein-Personen-Haushalten in der Stadt kann auf die hohe Studentenzahl wie den starken Zuzug von jüngeren Arbeitnehmern zurückgeführt werden. Wie sich aus den späteren Beträgen schließen läßt, lief nach 1970 die Entwicklung zum Bilden von Ein-Personen-Haushalten in den beiden Flächenstaaten (Bayern und Bund) relativ schneller als in der Stadt ab, während der Anstieg in

<sup>43)</sup> Ergebnisse der Volkszählung 1987, a.a.O., bes. S. 8.

<sup>44)</sup> Bayerisches Statistisches Landesamt: Statistisches Jahrbuch für Bayern 1972, München 1972, bes. Tab. IB 11.

<sup>45)</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Statistisches Jahrbuch für Bayern 1990, München 1990, bes. Tab. IB 13.

<sup>46)</sup> Bayerisches Statistisches Landesamt: Statistisches Jahrbuch für 1964, München 1964, bes. Tab. IB 11.

<sup>47)</sup> Statistisches Bundesamt: Statistisches Jahrbuch 1972 für die Bundesrepublik Deutschland, Stuttgart und Mainz 1972, bes. Tab. I 11.

<sup>48)</sup> Statistisches Bundesamt: Statistisches Jahrbuch 1989 für die Bundesrepublik Deutschland, Stuttgart 1989, bes. Tab. 3, 14.

Prozentpunkten gemessen in München stärker war und der absolute Unterschied so noch größer wurde. Hier kann, wie in vielen anderen Fällen des Verbreitens von Entwicklungen, von einer nachholenden Modernisierung außerhalb eines Kerns gesprochen werden.

Wie stark der Münchener Wohnungsmarkt inzwischen von dieser untypischen Haushaltsstruktur in der Stadt bestimmt wird, läßt sich auch aus der Tatsache ersehen, im Zusammenblick der Tabellen 4 und 5, daß der größte Teil der Münchener Ein-Personen-Haushalte nicht in Ein-Raum-Wohnungen lebt, sondern in geräumigeren Einheiten. Zwar lebten zum Zeitpunkt der Volkszählung 1987 in 50,2% aller Haushalte Alleinstehende, aber nur 9,7% aller Wohnungen waren Appartements. Der Genauigkeit halber ist bei der Interpretation solcher Zusammenhänge zu beachten, daß es neben Wohnungen in einem bestimmten Gebiet auch noch sog. „sonstige Wohneinheiten“ gibt, d. h. Behausungen, die zwar keine vollständigen Wohnungen sind, in denen aber trotzdem Menschen leben. Hierbei ist etwa an Zimmer in Wohnheimen zu denken, wo ein Teil der Einrichtungen, etwa Küchen und Bäder, von einer Anzahl Bewohner gemeinsam genutzt wird. Keinesfalls auszuschließen ist die Überlegung, daß ein evtl. großer Teil von Alleinstehenden in solchen Behausungen lebt, woraus aber wiederum zu schließen ist, daß ein entsprechend hoher anderer Teil in größeren Wohnungen leben muß. Solche Zusammenhänge der Raumbelegung mit einer bestimmten Personenzahl wurden leider letztmals bei der Wohnungszählung von 1956 erfragt<sup>49)</sup>, als die Raumknappheit erheblich größer war als heute, entgegenstehenden Vorstellungen zum Trotz. Diese genaueren Zusammenhänge zwischen Einwohner- und Wohnungszahl, auch Wohnraumzahl, und dem Bestand an anderen Behausungen kann hier nicht nachgegangen werden. Es muß aber auch auf Beziehungen hingewiesen werden, die in der räumlich und zeitlich weitverbreiteten Durchschnittsgröße Wohndichte nicht zum Ausdruck kommen, sondern erst in feineren Analysen detaillierter Haushalts- und Raumstrukturen, hier wie in anderen Fällen. Sonderauswertungen der gespeicherten Zensusdaten in dieser Richtung sind nach Untersuchung der Globalzahlen an Wohnungen, der Masse an Behausungen, nach Alter, Raumzahl, Eigentümerschaft usw. beabsichtigt und z. T. schon erfolgt. Gerade weil die z. Zt. wieder aktuelle politische Diskussion des Verhältnisses von Wohnungsangebot und -nachfrage oft nur anhand von dieser oder jener herausgegriffenen Zahl erfolgt – typisch bei enger

Sicht als besonders positiv oder besonders negativ erscheinender –, muß in fachlichen Untersuchungen detaillierter gearbeitet werden, zumindest mit Verhältniszahlen, um Beziehungen überhaupt in den Blick zu bekommen, dann aber auch mit Streuungsmaßen, um die Breite der existierenden Fälle zu erfassen.

In dem genannten Sinne sei hier, abschließend zum Betrachten der Änderungen von Einwohner- und Wohnungszahl, auf die Vergleichswerte zweier anderer Großstädte für diese Maßzahlen eingegangen. Die in diesem Artikel schon bei Wohnungs- und Wohnraumbestand von Ende 1990 herangezogene Stadt Frankfurt a. M. wies Ende 1961 eine Wohnbevölkerung von 685 682 Personen auf und 231 489 Wohnungen<sup>50)</sup>, Ende 1990 dagegen 634 357 bzw. 315 548 Einheiten jeweils<sup>51)</sup>. In Stuttgart<sup>52)</sup> betrug Ende 1961 die Wohnbevölkerung 637 774 Personen und die Wohnungszahl 192 577 und Ende 1990 nur 571 818 bzw. dagegen 267 209 Einheiten<sup>53)</sup>. In beiden Städten war in den 29 Jahren der Unterschied von Wohnungs- und Einwohnerbestandsänderung größer als in München, nämlich um erheblich mehr als 100 000 Einheiten, wie ein Vergleich mit den entsprechenden Zahlen in Tabelle 2 ergibt; m. a. W. verbesserten sich zumindest die quantitativen Wohnverhältnisse in diesen beiden Städten stärker für die Bevölkerung als hiesigenorts. Nach Sinn und Ergebnis solcher Raum- wie Zeitvergleiche kann nur davor gewarnt werden, einfach allein mit Wohnungsbauzahlen zu operieren oder sie sogar isoliert zu akzeptieren bei der Diskussion von Wohnverhältnissen; ergänzend muß die Einwohnerentwicklung immer mit einbezogen werden. Daß es sich bei dieser Warnung um kein leeres Reden handelt, zeigte jüngst eine andersartige Veröffentlichung von anderer Seite<sup>54)</sup>, sogar mit schöner graphischer Illustration durch private Auftragnehmer. Bei einem solchen isolierten Betrachten bleibt der Sachzusammenhang von Einwohnern und Wohnungen sowie von Einwohner- und Wohnungsbestandsänderungen völlig außer acht, der sowohl im Raum- wie im Zeitvergleich zu beachten ist. Ein bestimmter Wohnungsbestand oder eine bestimmte Bestandsän-

<sup>49)</sup> Statistisches Amt: Statistisches Handbuch der Landeshauptstadt München 1964, a. a. O., bes. Tab. VI. 7.

<sup>50)</sup> Statistisches Amt und Wahlamt der Stadt Frankfurt am Main: Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main 1963, Tabelle I. 9 bzw. V. 175.

<sup>51)</sup> Amt für Statistik, Wahlen und Einwohnerwesen der Stadt Frankfurt am Main: Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main 1991, Tabelle II. 7 bzw. VI. 151.

<sup>52)</sup> Statistisches Amt der Stadt Stuttgart: Statistische Blätter der Stadt Stuttgart, Jahresübersicht 1962, bes. S. I und S. 56.

<sup>53)</sup> Statistisches Amt der Stadt Stuttgart: Statistische Blätter der Stadt Stuttgart, Jahresübersicht 1991, bes. S. 15 und S. 145.

<sup>54)</sup> Münchener Stadtanzeiger, 27. 2. 1991, S. 3.

derung besagt bei dieser oder jener Einwohnerzahl oder -änderung etwas sehr Verschiedenes für die Wohnungsversorgung. Auf der Ebene der Betroffenen sind solche Zusammenhänge auch durchaus bekannt durch praktische Erfahrungen; sie bleiben bei einer Betrachtung auf abgehobener Ebene aber erfahrungsgemäß außer acht. Das einfachste statistische Verfahren zum Ermitteln solcher Zusammenhänge stellt das Berechnen der Wohndichte, d. h. des Einwohner-Wohnungen- oder -Wohnräume-Verhältnisses, dar. Die Maßgröße kann nicht nur für den Zeitvergleich innerhalb eines Gebietes verwendet werden, sondern ebenso für den Raumvergleich. Eine solche Anwendung erfolgte in der erwähnten unveröffentlichten Arbeit für das Sozialreferat der Stadt, zum Vergleich mit den Zusammenhängen auf anderen politischen Ebenen, und hier wird im Städtevergleich wenigstens etwas auf die Verhältnisse anderenorts hingewiesen, nach dem Zeitvergleich für München.

#### 4. Das Einwohner-Wohnungen-Verhältnis

Nachdem Stand und Entwicklung der Wohnungen wie der Wohnräume in München seit 1960 berichtet worden sind und beide Größen ausgewertet wurden, ebenso die der Einwohnerschaft, kann die Wohndichte nach dem einen wie dem anderen Bestandsmaßstab berechnet werden. Hier sollen erstmals durchgehende Zeitreihen für beide Maßstäbe gebracht werden, nachdem früher von dem einen zum anderen Indikator übergegangen worden war.

An den Beträgen in der vorletzten Spalte von Tabelle 1 läßt sich das Niveau der Wohndichte in München im Zeitablauf ersehen, wenn sie anhand des Wohnungsbestands errechnet wird, und an denen in der letzten Spalte, wenn der Wohnraumbestand als Bezugsgröße für die Verhältniszahl dient. Auffälligstes Ergebnis ist der fast kontinuierliche Rückgang des Betrags, d. h. die Belegung der Wohnungen und auch der Wohnräume – falls der zweite Indikator des Wohnungsangebots verwendet wird – mit immer weniger Personen; die Versorgung der Münchener mit Wohnraum ist also in diesem Sinne im Lauf der Zeit immer besser geworden.

Von einer Wohndichte, an Wohnungen gemessen, von etwas über Drei 1960 und 1961 sank der Wert auf knapp unter Zwei seit 1987 und unter Zweieinhalb

schon 1974. Einen noch weiteren Blick über die Wohnverhältnisse in München im Lauf der letzten Jahrzehnte erhält man, indem man auch die Ergebnisse der Einwohner- und Wohnungszählung von 1950, der ersten regulären nach dem Zweiten Weltkrieg, mit heranzieht zur Untersuchung. Damals berichtete das Statistische Amt<sup>55)</sup> gleich in der Überschrift des Artikels: „München hat 74 000 Gebäude und 213 000 Wohnungen“. Die damalige Wohnungsanzahl ist so niedrig im Vergleich zur heutigen – ein knappes Drittel –, daß sie vielen Jüngeren kaum als glaubhaft erscheinen will, ist aber auf Rechen- und Druckfehler überprüft; eine später anscheinend vorgenommene Überprüfung ergab sogar einen noch niedrigeren Betrag. Den genaugenommen 212 999 Wohnungen am 13. 9. 1950 stand eine Wohnbevölkerung von 823 740 Personen gegenüber<sup>56)</sup>, d. h., die Wohndichte betrug zu dieser Zeit noch 3,91 Personen je Wohnung. Berücksichtigt man, daß zur Zeit der Wohnungszählung von 1950 nach einer späteren Veröffentlichung neben den 193 915 Normalwohnungen noch 10 762 Notwohnungen existierten<sup>57)</sup>, die später nicht mehr beim Wohnungsbestand miterfaßt wurden, so erscheint die Wohnungsanzahl nach dem erwähnten Artikel eher noch zu hoch angegeben, nicht zu niedrig, und die Wohndichte damit bestimmt über Vier liegend.

Die Realität einer früheren Generation bleibt heute unbeachtet, wenn von einer jetzigen „Wohnungskatastrophe“ oder in ähnlichen Verelendungstheorien gesprochen wird. Als Friedensbestand wurde damals eine Anzahl von 262 000 Wohnungen angegeben<sup>58)</sup>, bei einer Wohnbevölkerung von 840 586 Personen<sup>59)</sup> zum Zeitpunkt des Zensus von 1939 (17. 5.); aus diesen Absolutangaben läßt sich eine Wohndichte von 3,21 nach den damaligen „Friedensverhältnissen“ errechnen. Es dauerte bis zum Jahre 1960, bis die Wohndichte von 1939 wieder erreicht und überschritten war. Ende 1959 betrug die Einwohnerzahl 1 046 282 Personen und der Wohnungsbestand – die seit den sechziger Jahren nicht mehr in der Fortschreibung erfaßten Notwohnungen eingeschlossen – 324 560

<sup>55)</sup> Statistisches Amt: München hat 74 000 Gebäude und 213 000 Wohnungen, in: Münchener Statistik, Heft 8/1950, S. 133 ff.

<sup>56)</sup> Die Wohnbevölkerung Münchens (Ergebnisse der Volkszählung vom 13. September 1950, I), in: Münchener Statistik, Heft 9/1950, S. 153 ff., bes. S. 154 f.

<sup>57)</sup> Statistisches Amt: Statistisches Handbuch der Landeshauptstadt München 1964, bes. Tabelle VI. 3.

<sup>58)</sup> München . . . , a.a.O., bes. S. 137.

<sup>59)</sup> Statistisches Amt: Statistisches Handbuch der Landeshauptstadt München 1964, bes. Tabelle III. 1. München in den Grenzen von 1939 hatte 829 318 Einwohner. Hinzu kamen bis zum Gebietsstand von 1950 im Jahre 1942 noch die Gemeinden Aubing und Langwied mit 11 268 Bewohnern, zum damals letzten Zensustermin, so daß sich der im Text genannte Gesamtbetrag ergibt.

Einheiten<sup>60)</sup>, so daß sich, die Notwohnungen eingeschlossen, eine Wohndichte von 3,22 ergab. Berücksichtigt man (vgl. Tabelle 1), daß nach dem Zensus von 1961 der Wohnungsbestand nach unten korrigiert wurde, so erscheint eine Wohndichte von etwa 3,2, d. h. dem Vorkriegsstand, erst für das Jahr 1961 realistisch. Der Wohnungsbestand von 1939 war – Notwohnungen eingeschlossen – 1955 wieder verwirklicht, aber es ist die gestiegene Einwohnerzahl zu beachten. Mehr als zwei Jahrzehnte mußte die Bevölkerung im Durchschnitt unter schlechteren Wohnverhältnissen als vorher leben<sup>61)</sup>, soweit frühere Einwohner der seinerzeitigen „Hauptstadt der Bewegung“ diese noch erlebten. Solche Realitäten sind in einem längerfristigen Gedächtnis zu bewahren und zu erinnern, wenn neuerdings wieder von einer Notwendigkeit zum „Zusammenrücken“ oder von für Münchener untragbaren Verhältnissen bei wieder hohem Nettozuzug geredet wird<sup>62)</sup>.

Ausnahmen vom – auf Jahresendwerte gesehen, fast ununterbrochenen – Sinken der Münchener Wohndichte in den letzten drei Jahrzehnten und vor dem Jahre 1991 sind fast nur im Jahre 1968 zu verzeichnen gewesen, als die Wohnungszählungsergebnisse zu einem Rückgang des vorher fortschreibungsweise ermittelten Wohnungsbestands führten. Aber auch in dem Zeitraum zwischen diesen beiden Zählungen war zu den jeweiligen Jahresendwerten ein Sinken der Wohndichte festzustellen und die geringere Abnahme, wie sie nachher im Vergleich zu vorher ermittelt wurde, muß z. g. T. schon während der Vorjahre eingetreten sein. Wegen des kleineren Wohnungsbestandes vor der Wohnungszählung, als dies nach den Fortschreibungsbeträgen der Eindruck gewesen sein mußte<sup>63)</sup>, wird der Rückgang der Wohndichte in den Jahren vor 1968 etwas überzeichnet; auf das Zensusergebnis selbst hat diese Abweichung aber keinen Einfluß. Im Vergleich der Wohndichte nach den Zählungsergebnissen von Einwohnern und Wohnungen zwischen 1961 und 1968 bzw. 1970 ist eine deutliche Abnahme zu verzeichnen, eine logische Folge des starken Wohnungsbaus in der Zwischenzeit. Die Bestandszunahme war nicht nur relativ, sondern auch absolut derart groß, daß trotz der hohen Nettozuzüge in dieser Zeit die Belegung der Wohnungen mit Personen aufgelockert werden konnte. In den beiden Jahren mit Rekordzuwachsen bei der Einwohnerzahl, die dann folgten (1969 und 1970), stieg dagegen trotz des unverändert kräftigen Wohnungsbaus die Wohndichte noch einmal kurz an. Umgekehrt kam es dann, mit den Rekordzahlen bei den Änderungen im Wohnungsbestand von 1972 und auch noch

1973, wegen des Kippens des Trends bei der Einwohnerentwicklung zu einem vorher nicht zu verzeichnenden Rückgang in der Wohndichte. Infolge des nur noch geringen Wohnungsbaus nach dem Olympia-boom kam es trotz der Bevölkerungsabnahme in den weiteren Jahren auch nur noch zu verhältnismäßig kleinen Rückgängen in der Wohndichte je Jahr<sup>64)</sup>, obwohl das absolute Ausmaß wegen der gegenläufigen Trends bei Einwohner- und Wohnungsstand insgesamt erheblich ist und auch wegen der Länge der Zeit. Der Zensus von 1987 brachte durch den erfaßten Mehrbestand bei den Wohnungen und den sogar größeren Minderbestand bei den Einwohnern noch einmal einen starken Rückgang in ihrer Verhältnisgröße mit sich, auf einen vorher, auch nach den letzten Fortschreibungsergebnissen, noch nie erreichten Wert unter Zwei. Weil in den Fortschreibungsbeträgen der Bevölkerung jedoch der vorher nach Ausweis der Volkszählungsergebnisse eingetretene Einwohnerschwund nicht erfaßt war und ebensowenig in den erst ermittelten Wohnungsergebnissen das bei der Wohnungszählung erhobene Plus in ihrem Bestand berücksichtigt sein konnte, dürfte die Wohndichte nach den Fortschreibungszahlen beider Bestimmungsgrößen Jahr um Jahr vorher etwas überermittelt worden sein; es müßte also schon vor den Zensusdaten das Verhältnis von Einwohnern und Wohnungen niedrigere Werte erreicht haben, besonders in den achtziger Jahren.

Nach der letzten Einwohner- und Wohnungszählung nahm die Wohndichte in München kaum noch ab; schon im Rest des Jahres 1987 war ein ganz leichter

<sup>60)</sup> Statistisches Amt: Statistisches Handbuch der Landeshauptstadt München 1964, bes. Tabelle III. 2 bzw. VI. 15.

<sup>61)</sup> Es erscheint von diesem wieder erreichten Stand her auch in längerfristiger Betrachtung als nur über drei Jahrzehnte als sinnvoll, die Untersuchung wie hier mit dem Jahre 1960 bzw. 1961 zu beginnen und in äquivalenten früheren Jahren, um nicht Verhältnisse aus „grauer Vorzeit“ heranzuziehen.

<sup>62)</sup> Eine neue Generation kann sich freilich andere Maßzahlen, wenn nicht andere Maßstäbe, vorstellen als eine von anderen Verhältnissen geprägte, und eine ältere kann diese vergessen oder zu neuen übergehen. „Tempora mutant et nos in illis“, wie ältere Beobachter beim Zeitvergleich von Verhaltensweisen zu sagen pflegten. Aber auch in neuen Zeiten können noch ältere Denk- und Verhaltensweisen wieder durchbrechen, wie immer dies bewertet wird; hier ist nur auf die Fakten hinzuweisen.

<sup>63)</sup> Es sei daran erinnert, daß bei der Einwohnerzahl eine rückwirkende Korrektur der Bestände nach Vorliegen der Volkszählungsergebnisse von 1970 erfolgte, dagegen bei den Wohnungen nur für die erst noch fortgeschriebenen Beträge in der Zeit nach der Wohnungszählung von 1968, nicht aber für die Jahre vor ihr.

<sup>64)</sup> Die Entwicklung zwischen Ende 1975 und Ende 1979 wurde schon in einem Artikel des Amtes zur Wohndichte in München wiedergegeben (Die Veränderung . . . , a.a.O.), in dem erstmals diese Maßzahl nach dem Wohnungs- und nicht mehr nach dem Wohnraumbestand ermittelt wurde, und zwar auch stadtbezirksweise. Wie sich in einer Betrachtung über Jahrzehnte hinterher zeigt, war in den vier damaligen Untersuchungsjahren der Rückgang der Wohndichte vergleichsweise gering, trotz der zwischenzeitlichen Registerbereinigung bei den Wohnern und wegen der Minimalbeträge im Wohnungszugang. Diese Bereinigung muß damals einen großen Teil der ermittelten Abnahme in der Wohndichte bewirkt haben, nicht etwa ein hoher Wohnungsbau, wie er in den Vorjahren der Fall war, mit erheblich stärkeren Effekten auf diese Relativzahl.

Wiederanstieg zu verzeichnen, wie auch nach der Zählung von 1968 durch den Bevölkerungszug. In den Jahren 1988–90 traten nur noch, mit zwei Stellen hinter dem Komma nicht erkennbare, Rückgänge im Bereich von Hundertsteln oder Tausendsteln ein, und 1991 war erstmals seit mehr als 20 Jahren – nach dem starken Zuzug um 1970 – eine deutlicher erkennbar höhere Wohndichte festzustellen; allerdings ist der Betrag noch weiter so niedrig wie vor 1987 niemals, erst recht nicht vor Jahrzehnten. Der leichte Wiederanstieg im Verhältnis von Einwohnern und Wohnungen kann nicht verwundern, sondern er muß so der Fall sein, weil einem Nettozugang von 26 017 Einwohnern im Jahre 1991 nur ein Reinzugang von 5 190 Wohnungen gegenüberstand; bei einer Wohndichte von knapp Zwei Ende 1990 wäre also ein Nettozuwachs von gut 13 000 Wohnungen notwendig gewesen, um den bisherigen Wert des Einwohner-Wohnungen-Verhältnisses (1,97) zu halten<sup>65</sup>). Praktisch bewältigt wurde der im Vergleich zum Wohnungsbau zu hohe Bevölkerungszugang durch die vermehrte Nutzung von Behältern und Bauten anderer Art als Behausung für immer mehr Menschen, wie die inzwischen überregional bekannten Container, auf die von den Medien ausführlich eingegangen wurde. Ein verstärktes Angebot von solchen Gelegenheiten wird für die nähere Zukunft allgemein erwartet, wenn die Einwohner- und Wohnungsbauentwicklung so weitergeht<sup>66</sup>); davon wird offenbar in der Stadtverwaltung ausgegangen, und die zuständige Stelle trifft schon entsprechende Vorbereitungen, etwa für das Errichten einer Containerstadt auf dem Gelände des bisherigen Flughafens, nach dessen Auflassung im Mai 1992.

Wegen des Sachzusammenhangs zwischen Einwohnern und Aufenthaltsbedarf wie -bestand (-angebot) – der zwischen Einwohnern mit Wohnung und Wohnungen ist nur der engste, wenn auch verbreitetste Unterfall – auf der empirischen Ebene und der zwischen Einwohner- und „Wohnungsstatistik“, i. w. S., auf der Untersuchungsebene könnte man sich auch von der anderen Seite her dem Unterthema der Einwohner ohne Wohnungen zu nähern suchen, nämlich von der Einwohnerstatistik her<sup>67</sup>). In ihr wird sowohl der Bestand an Einwohnern mit Wohnung wie der ohne Wohnung fortgeschrieben, dieser beiden Untergruppen der gesamten Einwohnerschaft, wenn auch nur die Gesamtzahl regelmäßig veröffentlicht wird. Die Fortschreibung geschieht jedoch nicht auf der Basis der Volkszählungsergebnisse, die hier und auch sonst meist verwendet werden, sondern auf der Grundlage der Einwohnerdatei der städtischen Meldeämter; es handelt sich hier um die sog. EWO-

Zahlen. Die aus diesem Verfahrensweg resultierenden Einwohnerzahlen durften aber nicht mit den unabhängig von ihnen ermittelten Volkszählungsergebnissen abgeglichen werden, so daß sie nicht um den dabei errechneten „Schwund“ bereinigt sind und deshalb gegenüber den Zensusdaten beträchtlich überhöht sind. Im Untersuchungszusammenhang dieses Artikels ist zu beachten, daß die EWO-Zahlen nicht einfach mit Zählungsbeträgen von Einwohnern oder Wohnungen zusammen verwendet werden dürfen, weil sonst eine auch fachlich unzulässige Vermischung eintreten würde; dieser zuerst gangbar erscheinende Weg einer detaillierteren Analyse von Wohnungsnachfrage und -angebot im Zusammenhang ist also nicht möglich.

Fachlich ist allerdings darauf hinzuweisen, um nicht die Realität nur verengt zu sehen, daß auch noch andere Bauten als Gebäude mit Wohnraum und die nicht ortsfesten Behälter zur Unterbringung eines – kleinen – Teils der Bevölkerung dienen. Hier ist einmal an die Beherbergung in Pensionen usw. zu denken, also in Gebäuden, deren Einheiten nicht als Wohnräume oder Wohnungen erfaßt werden, weil sie nicht als Dauerbehausung gedacht sind. Weiter sind Unterkünfte aller Art zu beachten als Behausungsmöglichkeit und -realität, Heime und Anstalten verschiedener Art, sowie, den Wohnungen i. e. S. noch am nächsten stehend, die sog. „sonstigen Wohneinheiten“, d. h. abgeschlossene Einheiten ohne Küche, die wegen dieses Fehlens nicht als Wohnung zählen. Auf diese in der Wohnungsstatistik üblicherweise unberücksichtigt bleibenden Behausungen verschiedener Art und Güte muß in einer gesonderten Untersuchung eingegangen werden.

Zum Schluß seien in diesem Kapitel zur Wohndichte noch kurz die Vergleichszahlen aus Frankfurt am Main und Stuttgart gebracht, damit auch ein Raumvergleich möglich ist. Nach den im vorigen Kapitel berichteten Absolutbeträgen läßt sich für Frankfurt Ende 1961 eine Wohndichte, an Wohnungen gemessen, von 2,96 errechnen und Ende 1990 von 2,01; die Werte weichen

<sup>65</sup>) Auf diese Zusammenhänge zwischen den derzeitigen Entwicklungen beider Bestimmungsgrößen der Wohndichte wurde auch schon in der Presse nach Vorliegen der Zahlen eingegangen (Münchener Merkur, Nr. 26, 1. 2. 1992, bes. S. 15).

<sup>66</sup>) Auch im Raumvergleich zeigt sich, daß Stand und Entwicklung in München nicht ein Sonderfall sind, sondern daß solche Angebotsreaktionen weit verbreitet sind; mit journalistischen Verfahren wird dieses Gebiet in einer Publikumszeitschrift bearbeitet (Der Spiegel, Nr. 6/1992, S. 76 ff.). In dem Artikel wird aber auch darauf hingewiesen, daß z. Zt. allenfalls Schätzwerte möglich sind; praktisch müßte in München ein ganzer Arbeitszweig wieder neu aufgebaut werden.

<sup>67</sup>) Auf diese beiden Zugangsmöglichkeiten wird schon in einem nun älteren Fachlexikon – Artikel zur Wohnungsstatistik – kurz eingegangen (Sobotschinski, A.: Artikel „Wohnungsstatistik“, in: Handwörterbuch der Sozialwissenschaften, Bd. 12, Stuttgart–Tübingen–Göttingen 1965, S. 359 ff., bes. S. 360).

also kaum etwas von den Münchener Relativzahlen ab und sind nur ein bißchen langsamer gesunken als hier im Lauf der Zeit. Stark zu vermuten ist für Frankfurt, daß auch in dieser Stadt im letzten Jahr die Wohndichte gestiegen ist, wegen des geringen Wohnungsbaus und des starken Zuzugs<sup>68</sup>). In Stuttgart belief sich die Wohndichte Ende 1961 auf 3,31 und Ende 1990 auf 2,14; sie lag also zu Anfang wie zu Ende des Vergleichs erkennbar über den Werten in München wie in Frankfurt, wenn man den Wohnungsmaßstab verwendet.

## 5. Das Einwohner-Wohnräume-Verhältnis

Die Entwicklung der Wohndichte in München folgt, auch wenn sie anhand der Wohnraumzahl errechnet wird und nicht mittels des Wohnungsbestands, ganz eindeutig dem Trend nach dem ersten, größeren Maßstab, wie ein erneuter Blick auf Tabelle 1 zeigt; eine starke Abnahme dieser Maßzahl ist ebenfalls unverkennbar. Auch in den wenigen kurzfristigen Abweichungen vom Trend, die sich an den Beträgen in Tabelle 2 leichter erkennen lassen, stimmen die Verläufe beider Größen überein. Der Rückgang der Wohndichte bei Verwendung des Wohnräumemaßstabs ist sogar noch etwas ausgeprägter als der bei Gebrauch des Wohnungsindikators, weil sie nach der feineren Maßzahl von Ende 1961 bis Ende 1991 38,0% betrug, also mehr als die 35,4 Prozent der Abnahme von 3,0 auf 1,99 bei der anderen. Die stärkere Verringerung ist auf den in Kapitel 3 berichteten Anstieg der Wohnraumzahl je Wohnung in diesem Jahrzehnt zurückzuführen. Der großen Minderung des Einwohner-Wohnräume-Verhältnisses bis 1987 stehen in den letzten Jahren nur noch minimale Änderungen bei diesem Maßstab gegenüber; insgesamt ist es nur ein ganz schwacher Wiederanstieg um 0,0018 Punkte, wenn auf die vier Stellen hinter dem Komma genau gerechnet wird. Praktisch ist das Sinken der Wohndichte nach diesem Indikator in München zum Stillstand gekommen, während sich nach dem anderen sogar schon ein leichter Anstieg nach langen Jahren des Rückgangs abzeichnet. Weil nichts von einer plötzlichen Zunahme der Wohnungsgröße in absehbarer Zukunft bekannt ist, läßt sich erwarten, daß auch die Wohndichte, wenn sie an den Wohnräumen gemessen wird, voraussichtlich in der Stadt wieder zunehmen wird, wenn der Nettozuzug nicht stark abnimmt im Vergleich zum letzten Jahr-

fünft. Praktisch kann sich der dann errechnete Anstieg in der Wohndichte auf dem gezeigten Weg des Unterbringens von Einwohnern in nicht-wohnungs-äquivalenten Behausungen vollziehen.

Zum Schluß seien auch bei diesem Maßstab die Vergleichszahlen aus Frankfurt am Main und Stuttgart wiedergegeben. Ende 1961 hatte die hessische Großstadt 799 938 Wohnräume aufzuweisen<sup>69</sup>) und Ende 1990 bereits 1 156 878; auf einen Wohnraum entfielen in ihr also 0,86 Einwohner bzw. 0,55 zum späteren Stichtag. Der Unterschied in der Wohndichte zu München hat sich also auf einen nur noch sehr kleinen Betrag verringert, wobei das Einwohner-Wohnräume-Verhältnis auch weiterhin etwas niedriger liegt. In der baden-württembergischen Landeshauptstadt<sup>70</sup>) war Ende 1961 ein Bestand von 746 959 Wohnräumen vorhanden, und Ende 1990 belief er sich schon auf 1 053 212 Räume. Aus beiden Absolutbeträgen lassen sich die Relativzahlen von 0,85 bzw. 0,54 ermitteln. Für Stuttgart gilt also wie für Frankfurt, daß zwar 1961 die Wohndichte ein Stück geringer war als in München, nicht aber mehr 1990. Weiter muß man berücksichtigen, daß in der Münchener Einwohnerzahl inzwischen auch die Personen mit Nebenwohnsitz enthalten sind, im Vergleichsbetrag der beiden anderen Städte dagegen weiterhin nicht, sondern daß dort nur die Wohnbevölkerung als kleinerer Maßstab verwendet wird. Aus diesem Grund muß man sogar folgern, daß bei Einbeziehen der Nebenwohnsitzpersonen in den Einwohnerbestand die Wohndichte sich in den drei Großstädten 1990 kaum noch unterschieden hat, wenn überhaupt. Die Münchener Bevölkerung stellt sich in ihrer quantitativen Wohnraumversorgung nicht schlechter als die Einwohner der beiden anderen oft zum Vergleich herangezogenen Städte. Zwar stieg in Bayerns Landeshauptstadt die Einwohnerzahl an und nahm nicht ab wie dort, dafür kamen aber auch netto relativ mehr Wohnungen und Wohnräume hinzu, so daß der früher bestehende Wohndichtenunterschied immer geringer wurde.

## 6. Die Entwicklung nach Pro-Kopf-Größen

Schon seit Jahrzehnten dient die sog. Wohndichte, d. h. das Verhältnis von Einwohnern zu Wohnungen

<sup>68</sup>) Frankfurter Rundschau, Nr. 73 vom 26. 3. 1992, S. 16.

<sup>69</sup>) Vgl. Fußnote 5.

<sup>70</sup>) Vgl. Fußnote 6.

oder Wohnräumen, als ein Maßstab für die quantitativen Wohnverhältnisse der Bevölkerung, sei dies in München oder anderswo. Gerade weil die entsprechenden Maßzahlen bereits so oft verwendet wurden, fragt sich in fachlicher Sicht, aber auch für die allgemeinverständliche Wiedergabe, ob nicht auch andere Maßstäbe denkbar und realisierbar sind. In den beiden herkömmlichen Indikatoren wird die Einwohnerzahl auf die Mengengrößen bezogen – vgl. die Kopfzeile von Tabelle 1 –; es fragt sich aber, ob nicht auch der rechnerisch mögliche Kehrwert des Relativbetrags aus beiden Absolutzahlen zu fachlich aussagefähigen, vielleicht sogar aussagekräftigeren Ergebnissen führen kann. Man braucht für diese Fragestellung nur den Wohnungsbestand bzw. die Wohnraumanzahl durch die Einwohnerzahl zu teilen und es ergeben sich die Pro-Kopf-Größen beider Absolutbeträge. In Tabelle 6 seien die Pro-Kopf-Zahlen von Wohnungen und Wohnräumen in München wiedergegeben, die Kehrwerte der beiden Wohndichtemaßstäbe von Tabelle 1.

Dieses Vorgehen ist zwar anscheinend in der Wohnungsstatistik weitverbreitet noch nicht dagewesen<sup>71)</sup>, aber nicht nur der Reiz des Neuen bewirkt diese Verhaltensänderung, sondern noch mehr das fachliche Argument eines Herstellens vergleichbarer Maßstäbe mit den in anderen Bereichen der Lebenshaltungs- und der allgemeinen Wirtschaftsstatistik verwendeten. Schon in einem älteren und seinerzeit weitverbreiteten Lehrbuch der Statistik<sup>72)</sup> wird beiläufig erwähnt, daß man alle Dichteziffern, wie auch die Wohndichte, umkehren kann; praktische Konsequenzen werden daraus aber nicht gezogen. Auch in einem späteren Lehrbuch<sup>73)</sup> wird schon in der Verbrauchsstatistik (10. Kapitel) ausführlich auf Pro-Kopf-Maßstäbe eingegangen, im Vergleich zu Indikatoren des Gesamtverbrauchs der Bevölkerung, und viele praktische Beispiele werden gebracht; beim späteren Befassen mit der Wohnraumzahl im selben Kapitel bleiben aber Verhältniszahlen jeder Art, seien es Dichteziffern oder deren Kehrwert, außer Betracht. In der Verbrauchsstatistik ist das Arbeiten mit Mengen- wie geldmäßigen Pro-Kopf-Größen jedenfalls seit langem Brauch<sup>74)</sup>, und in der ökonomischen Konsumforschung wird auch mit demographisch erheblich differenzierteren Maßstäben als der Gesamtbevölkerung und darauf aufbauenden Relativgrößen gearbeitet, wenn Bestimmungsfaktoren der Nachfrage ermittelt werden sollen<sup>75)</sup>. Seit langem ist es bei Wiedergabe und Auswerten des Verhaltens von Verbrauchern oder allgemein von Nachfragern üblich, den Verbrauch oder den Besitz eines Gutes pro Kopf

zu berechnen, sei dies etwa für nicht-dauerhafte Lebensmittel dieser oder jener Art, in Mengen- oder Geldeinheiten, oder genauso gut bei dauerhaften Konsumgütern wie Kraftfahrzeugen, Plattenspielern, Fernsehgeräten, Kühlschränken usw.; schließlich gilt dies auch bei den Ersparnissen, etwa an den Sparguthaben oder am privaten Vermögen je Kopf gemessen<sup>76)</sup>. Bei einem nur etwas weiteren Blick muß es eher verwundern, daß man lange Zeit die Ausstattung der Einwohner mit einem langlebigen Gut – den Wohnungen oder Wohnräumen – nicht auf genau dieselbe Art errechnet wie bei anderen dauerhaften Gütern, nämlich indem man den Bestand durch die Besitzerzahl teilt. Die Vergleichbarkeit von Zuständen und Entwicklungen in Raum und Zeit erfordert ein gleichartiges fachliches Behandeln und Vorgehen, gerade um in Theorie und Praxis leichter zu Ergebnissen zu kommen, durch Vergleichen von Stand und Änderung anhand überprüfter Verfahren. Diese allgemeinen erkenntnistheoretischen Lehrsätze sollen auch auf den Sonderfall der Wohnungsstatistik angewendet werden, um sie wenigstens schon ein bißchen aus ihrer gewissen Abseitsstellung im Rahmen der Wirtschaftsstatistik herauszubringen.

Aus Tabelle 6 läßt sich klar erkennen, daß die Pro-Kopf-Größen des Wohnungs- und Wohnraumbestands in München im Zeitablauf deutlich gestiegen sind. Nimmt man wieder das Jahresende 1961 als Ausgangszeitpunkt – wegen des später unterbliebenen Miterfassens der Notwohnungen Ende 1960 –, so zeigt

<sup>71)</sup> Im volkswirtschaftlichen wie im betriebswirtschaftlichen Rechnungswesen zählt das Ermitteln von Pro-Kopf-Beständen schon seit langem zum Alltagsbrauch und wird Schülern wie Studenten vermittelt. Hingewiesen sei hier etwa auf den Kapitalstock pro Kopf in einer Volkswirtschaft, die Kapitalintensität (Stobbe, A.: Volkswirtschaftliches Rechnungswesen, Berlin-Heidelberg-New York 1966, bes. S. 188 f.); mit dieser Größe wurde im einzelwirtschaftlichen Zusammenhang auch schon in München gearbeitet (Die Arbeit der Entwässerung, in: Münchener Statistik, Heft 8/1989, S. 425 ff., bes. S. 443 ff.). Beispiele für ein Arbeiten mit Pro-Kopf-Größen gibt es jedoch auch in der Wohnungsstatistik; so werden in den schon mehrfach genannten Statistischen Blättern aus Stuttgart die Wohnräume je Kopf berechnet.

<sup>72)</sup> Flakämper, P.: Allgemeine Statistik, Teil I, Hamburg 1949, bes. S. 115.

<sup>73)</sup> Quante, P.: Lehrbuch der praktischen Statistik, Berlin 1961.

<sup>74)</sup> Lorenz, Ch.: Art. „Verbrauchsstatistik“, in: Handwörterbuch der Sozialwissenschaften, Bd. 10, a.a.O., 1959, bes. S. 629 ff.

<sup>75)</sup> Vgl. etwa: König, H.: Art. „Konsumfunktionen“, in: Handwörterbuch der Wirtschaftswissenschaft, Bd. 4, Stuttgart-Tübingen-Göttingen 1978, S. 513 ff.; Möller, K.-P., Simulationsmodell für die Bevölkerungs- und Konsumententwicklung, in: Hatzold, O., Hrsg., Wechselwirkungen zwischen Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung, München 1978, bes. S. 101 ff.

<sup>76)</sup> Beispiele aus der Tagespresse werden jedem Leser bekannt sein, und auch von anderer Seite ist das Arbeiten mit Pro-Kopf-Größen bei der Untersuchung des Wohnungsmarkts anerkannt (Ude, Ch.: Einspruch gegen kurzatmige Antworten, in: Derselbe, Hrsg., Wege aus der Wohnungsnot, München 1990, S. 7 ff., bes. S. 9), dort anhand des noch genaueren Indikators der Wohnfläche, in Quadratmetern je Kopf. Ähnlich wird von gleicher Seite sogar von einem Zusammenhang zwischen Wohnungs-, Einwohner- und Kfz-Bestand ausgegangen (Süddeutsche Zeitung, Nr. 53, 4. 3. 1992, bes. S. 3), indem ausgeführt wird, daß ein höherer Wohnungsbau in München zu mehr Menschen und mehr Autos führt und von daher abzulehnen ist. In einer solchen Vorstellung wird also sogar ein Verhaltenszusammenhang zwischen beiden Bestandsgrößen gesehen und nicht nur ein gemeinsames Rechenverfahren bei der fachlichen Interpretation angeregt und angewendet wie hier.

## Wohnungen und Wohnräume je Einwohner in München

Tabelle 6

Jahr <sup>1)</sup>	Wohnungen dividiert durch Einwohner	Wohnräume dividiert durch Einwohner	Jahr <sup>1)</sup>	Wohnungen dividiert durch Einwohner	Wohnräume dividiert durch Einwohner
1960 . . . . .	0,33	1,10	1976 . . . . .	0,42	1,41
1961 <sup>2)</sup> . . . . .	0,32	.	1977 . . . . .	0,42	1,42
1961 . . . . .	0,32	1,09	1978 . . . . .	0,43	1,45
1962 . . . . .	0,33	1,10	1979 . . . . .	0,43	1,46
1963 . . . . .	0,34	1,13	1980 . . . . .	0,44	1,48
1964 . . . . .	0,35	1,16	1981 . . . . .	0,44	1,51
1965 . . . . .	0,35	1,18	1982 . . . . .	0,45	1,54
1966 . . . . .	0,36	1,20	1983 . . . . .	0,46	1,56
1967 . . . . .	0,37	1,23	1984 . . . . .	0,47	1,59
1968 <sup>3)</sup> . . . . .	0,36	1,26	1985 . . . . .	0,47	1,60
1968 . . . . .	0,37	1,27	1986 . . . . .	0,47	1,61
1969 . . . . .	0,36	1,27	1987 <sup>4)</sup> . . . . .	0,50	1,76
1970 . . . . .	0,36	1,25	1987 . . . . .	0,50	1,76
1971 . . . . .	0,36	1,26	1988 . . . . .	0,51	1,77
1972 . . . . .	0,38	1,30	1989 . . . . .	0,51	1,78
1973 . . . . .	0,39	1,33	1990 . . . . .	0,51	1,78
1974 . . . . .	0,41	1,37	1991 <sup>5)</sup> . . . . .	0,50	1,76
1975 . . . . .	0,42	1,40			

<sup>1)</sup> Angaben zum Jahresende, außer in den genannten Ausnahmen. – <sup>2)</sup> Volks- und Wohnungszählung am 6. 6. 1961. – <sup>3)</sup> Wohnungszählung am 25. 10. 1968. – <sup>4)</sup> Volks- und Wohnungszählung am 25. 5. 1987. – <sup>5)</sup> Vorläufiges Ergebnis.

sich beim Maßstab der Wohnungen je Kopf eine Zunahme von einem knappen Drittel pro Person auf eine halbe und bei den Wohnräumen je Kopf ein Zuwachs von gut einem Raum pro Person auf etwa Eindreiviertel je Kopf in diesen drei Jahrzehnten. Die Schwankungen beider Indikatoren um den Trend und die Sprünge in seinem Verlauf folgen genau denen der beiden zuerst untersuchten Größen, der beiden Wohndichtemaßstäbe, und dies muß von der Definition beider Maßzahlgruppen her auch zwingend so sein. Es handelt sich hier jeweils nur um den Kehrwert der einen und der anderen Zahl dort; die Variablen brauchen deshalb nicht noch einmal ausgewertet zu werden.

Den wenig mit Rechenverfahren vertrauten Leser mag auf den ersten Blick verwundern, daß sich andere Zuwachsraten der absoluten Größen ergeben, je nachdem, ob man mit Einwohnerzahlen je Wohnung und Wohnraum oder den Wohnungs- und Wohnraumbeständen je Einwohner arbeitet. Während sich bei der Wohndichte von Ende 1961 bis Ende 1991 eine Gesamtabnahme um 35,4% ergab, wenn man die Wohnungen als Maßstab verwendet, und beim Gebrauch der Wohnräume sogar eine um 38,1%, folgt aus dem Vergleich der Absolutzahlen in Tabelle 6 eine Gesamtzunahme von 56,3% bei den Wohnungen je

Einwohner und eine noch höhere von 61,5% bei den Wohnräumen je Einwohner. Die Abnahmerate je Jahr betrug bei Arbeiten mit der Wohndichte 1,5% bzw. 1,6%, und beim Untersuchen, anhand der Pro-Kopf-Größen, belief sich die jährliche Zuwachsrate auf 1,5% bzw. 1,6 Prozent. Je Jahr müssen die Änderungsraten gleich groß sein, ob man mit einer Zahl oder ihrem Kehrwert arbeitet, denn einmal wird sich auf einen absolut immer kleiner werdenden Betrag bezogen, dann auf einen absolut immer größer werdenden. Kleinere Abweichungen beruhen in der Tabelle nur auf den Rundungsfehlern bei den Wohndichte- bzw. Pro-Kopf-Zahlen.

Es gilt, sowohl wegen einer möglichen allgemeinen algebraischen Ableitung wie wegen der besonderen numerischen Berechnung, daß in München während der drei untersuchten Jahrzehnte die Zahl der Wohnungen und der Wohnräume je Kopf um mehr als die Hälfte gestiegen ist. Trotz der bekannt hohen und schnell sich erhöhenden Münchener Kauf- und Mietpreise für Immobilien hat die mengenmäßige Versorgung der Einwohnerschaft in entsprechendem Ausmaß zugenommen; wirtschaftlich gesehen, muß hinter dieser Entwicklung eine entsprechende Zunahme der Kaufkraft in der Stadt stehen, und zwar nicht nur absolut, sondern auch relativ, nämlich im Vergleich zu

den hohen und steigenden Preisen<sup>77)</sup>. Mit diesem Satz, dessen Gewicht für die allgemeine wirtschafts- und stadtpolitische Beurteilung der Entwicklung in München sich der Leser selbst denken kann, wird keinesfalls behauptet, daß der Anstieg für jeden Einzelfall, für jeden früheren oder heutigen Einwohner der Stadt, gilt, aber es ist im allgemeinen so, daß die Kaufkraft für eine trotz kräftig steigender Preise immer größere Mengen an Wohnungen und Wohnräumen je Kopf reicht.

## 7. Die Entwicklung in zwei Unterzeiträumen

Nach Wiedergabe und Auswerten der Einzelangaben von verschiedenen Maßzahlen über die gesamte Zeit fragt sich, ob aus den Beträgen gerade im Zeitvergleich nicht noch genauere und differenziertere Erkenntnisse gewonnen werden können. Hier soll nur noch eine weitere Untersuchung der Daten betrieben werden, und zwar wird eine Antwort auf die Frage gesucht, ob die Entwicklung im betrachteten Zeitraum relativ einheitlich war oder ob sich Unterschiede zwischen verschiedenen Unterperioden beobachten lassen. Es handelt sich hier um eine Frage, die sich auf allen Forschungsgebieten immer wieder stellt, nicht nur in einer Ortsgeschichte, sondern in allen historischen Betrachtungen; hier ist nur ein Sonderfall des allgemeinen Periodisierungsproblems in der Geschichte zu verzeichnen. Für die vergangene und, bei Verhaltenskonstanz, auch für die zukünftige Entwicklung Münchens wird diese nur scheinbar weltfremde Untersuchung jedoch wieder etwas Aufschlußreiches bringen.

Bei Wiedergabe und Auswerten der Absolutzahlen für die später errechneten Relativbeträge, d. h. der Entwicklung von Einwohner-, Wohnungs- und Wohnräumebestand in München während der letzten Jahrzehnte, kam deutlich zum Ausdruck, daß die Zeit nicht homogen war in bezug auf diese Größen, sondern daß sich ein Bruch der in den sechziger Jahren beobachteten Verläufe seit den mittleren Siebziger klar erkennen läßt (s. Tabelle 1). Während die Einwohnerzahl schon 1972 ihr Maximum erreichte, mit einem nur noch ganz schwachen Zuwachs in diesem Jahr, und Rückgängen danach über ein Dutzend Jahre hinweg, nahmen Wohnungs- und Wohnräumeanzahl weiter zu. Diese allgemeine Richtung gilt, wenn auch die Änderungsbeträge seit 1974/75 nur noch weit geringer

als früher waren, etwa mit der Hälfte oder einem Drittel der Zuwächse von vorher, wie sich an den Änderungszahlen in Tabelle 2 genauer sehen läßt. Es ist daher nicht nur angebracht, den langen Untersuchungszeitraum von drei Jahrzehnten in zwei deutlich verschiedene Unterperioden zu trennen; ein anderes fachliches Vorgehen wäre geradezu blind gegenüber den Entwicklungen in der Realität. Dafür bildet sich, der Einfachheit halber und am schnellsten zu verwirklichen<sup>78)</sup>, eine Einteilung<sup>79)</sup> in zwei gleich lange Phasen ein, nämlich Jahre von Ende 1961 bis Ende 1976, mit fast allgemein stürmischem Wachstum bei allen drei Bestandszahlen, und in eine zweite Hälfte, von 1976 bis 1991, mit einem wellenförmigen Rückgang der Einwohnerzahl und einer gedämpften Zunahme bei Wohnungen und Wohnräumen. Es erscheint schon bei einem nur kurzen Blick auf die Zahlen unzulässig, von einem einheitlichen Trend über all die 30 Jahre auszugehen; gerade umgekehrt läßt sich ein Trendbruch etwa kurz vor der Mitte der siebziger Jahre beobachten, auch wenn die graphische Wiedergabe der Entwicklungen in Abbildung 1 und 2 angesehen wird. In Zahlen ausgedrückt, werden die abweichenden Verläufe aus den Tabellen 7 und 8 leichter erkennbar, in denen die absoluten Änderungen der sieben untersuchten Maßzahlen – dreier Absolutbeträge und vierer Relativzahlen, je zweimal Zahl und Kehrwert – für die zwei Unterperioden und den gesamten Untersuchungszeitraum nebeneinandergestellt sind.

Aus der Tabelle mit den absoluten Änderungen der verschiedenen Maßzahlen läßt sich leicht erkennen, daß die Änderungsbeträge von Einwohnern, Wohnungen und Wohnräumen in München sich in den beiden Unterperioden stark voneinander unterscheiden, bei der Bevölkerung sogar abweichende Vorzeichen aufwiesen. Sehr viel weniger differierten dagegen, verglichen mit denen der Einwohnerzahlen, die Änderungen in der Wohndichte – welchen Maßstab man auch verwendet – und gerade bei den Pro-Kopf-Größen, auch hier unabhängig vom Maßstab. Wie sich

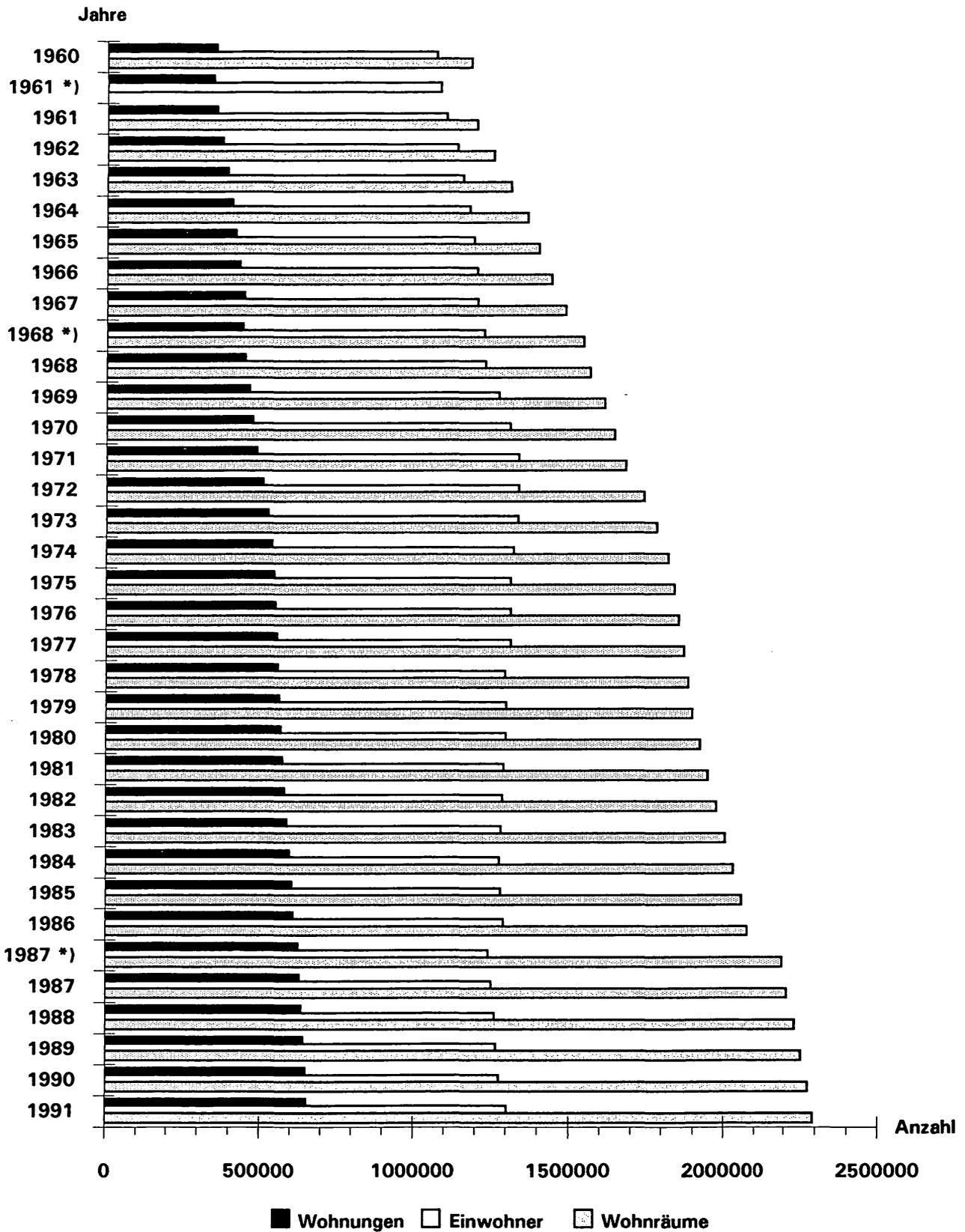
<sup>77)</sup> Noch weiter aufschlußreich für die Entwicklung in der Stadt wäre es sicher, die Mengenänderung bei anderen Pro-Kopf-Größen wie dem Lebensmittelverbrauch, dem Kfz-Besitz oder ähnlichen Größen auch zu untersuchen; auf diese im Zusammenhang zu sehenden Maßzahlen der Lebenslage von Menschen.

<sup>78)</sup> Auf kompliziertere und differenziertere Untersuchungsverfahren, die es schon lange gibt im Fach, wird zum Schluß des Artikels eingegangen.

<sup>79)</sup> Auch eine solche zeitliche Differenzierung im Untersuchen von Wachstumsprozessen ist schon dagewesen; hingewiesen sei hier nur auf eine Spezialuntersuchung und die anschließende Lehrbuchdarstellung gesamtwirtschaftlicher Wachstumsverläufe (Bombach, G., Gerfin, H., Wulf, J.: Wirtschaftswachstum und Konjunkturbewegungen in Deutschland bis zur Gegenwart, unveröffentlichtes Manuskript sowie Hedtkamp, G.: Lehrbuch der Finanzwissenschaft, Neuwied-Berlin 1968, bes. S. 385 f.) vor etwa einer Generation.

Grafik 1

### Einwohner, Wohnungen und Wohnräume

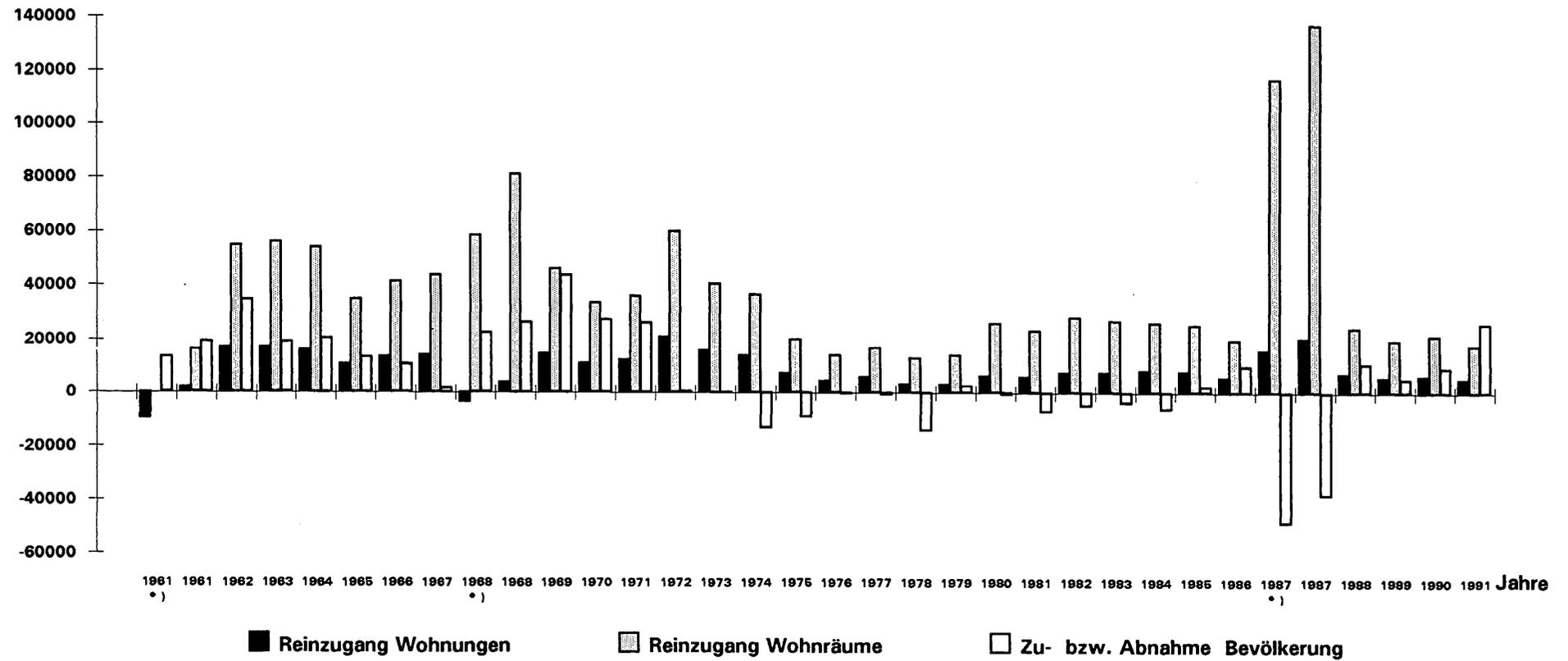


\*) Siehe Erklärungen in Tabelle 1

Grafik 2

### Änderungen in den Einwohner-, Wohnungs- und Wohnraumzahlen Münchens

Zu- und Abgänge



\* ) Siehe Erklärungen in Tabelle 2

## Die absoluten Änderungen in beiden Hälften des Untersuchungszeitraums

Tabelle 7

Zeitraum	1961–1976	1976–1991	1961–1991
Änderungsgrößen			
Einwohner . . . . .	+200 262	– 8 979	+ 199 383
Wohnungen . . . . .	+192 717	+104 302	+ 297 019
Wohnräume . . . . .	+653 008	+439 304	+1 092 342
$\frac{\text{Einwohner}}{\text{Wohnungen}}$ . . . . .	–0,69	–0,40	–1,09
$\frac{\text{Einwohner}}{\text{Wohnräume}}$ . . . . .	–0,21	–0,14	–0,35
$\frac{\text{Wohnungen}}{\text{Einwohner}}$ . . . . .	+0,10	+0,08	+0,18
$\frac{\text{Wohnräume}}{\text{Einwohner}}$ . . . . .	+0,32	+0,35	+0,67

## Die Änderungsraten in beiden Hälften des Untersuchungszeitraums in Prozent

Tabelle 8

Zeitraum	1961–1976	1976–1991	1961–1991
Änderungsgrößen			
Einwohner . . . . .	1,16	–0,06	0,55
Wohnungen . . . . .	2,87	1,16	2,01
Wohnräume . . . . .	2,89	1,42	2,16
$\frac{\text{Einwohner}}{\text{Wohnungen}}$ . . . . .	–1,69	–1,22	–1,46
$\frac{\text{Einwohner}}{\text{Wohnräume}}$ . . . . .	–1,73	–1,46	–1,60
$\frac{\text{Wohnungen}}{\text{Einwohner}}$ . . . . .	1,81	1,16	1,49
$\frac{\text{Wohnräume}}{\text{Einwohner}}$ . . . . .	1,72	1,48	1,60

zeigt, nahm die Pro-Kopf-Maßzahl anhand des Maßstabs „Wohnräume je Einwohner“ in der zweiten Hälfte der Zeit sogar stärker zu als in der ersten Hälfte, während bei den Änderungen anhand des üblichen Maßstabs ein Sinken des Änderungsbetrags zu verzeichnen ist. Dieses Vergleichsergebnis ist nicht unerklärlich, vielmehr zu erwarten, weil der Änderungsbetrag bei den Wohnräumen im Vergleich zu dem der Wohnungen in der zweiten Hälfte erheblich größer war als in der ersten, nämlich 4,21 anstelle von 3,39; es stieg also die Wohnraumzahl je Wohnung später stärker an, was sich in einem höheren Zuwachs der Wohnräume je Einwohner als der Wohnungen pro Kopf niederschlagen mußte. Die Änderungen der Verhältniszahlen waren also, verglichen mit denen der Absolutzahlen, aus denen sie errechnet werden, vergleichsweise konstant. Wenn die absoluten Änderungen der Verhältniszahlen wenigstens bei der Wohndichte auch zurückgingen – schwächer oder

umgekehrt als bei den Pro-Kopf-Zahlen –, war ihre Abnahme gerade bei den Pro-Kopf-Beträgen doch längst nicht so groß wie die der Absolutzahlen. Ursächlich für dieses Ergebnis ist der Rückgang der Bevölkerungszahl, der selbst bei geringerem absoluten Anstieg des Wohnungs- und Wohnräumebestands als vorher noch zu größeren Abnahmen der Wohndichte bzw. Zunahmen der Pro-Kopf-Zahlen führte. Das in diesen Relativzahlen zum Ausdruck kommende Wohnverhalten der Bevölkerung war also in seiner Änderung relativ kontinuierlich<sup>80)</sup>, wie verschieden sich auch Einwohnerzahl sowie Wohnungs-

<sup>80)</sup> Entscheidend für die Analyse des Wohnverhaltens der Bevölkerung ist die Tatsache, daß die Änderung in der Zeit relativ konstant ist, nicht die Absolutzahl selbst; diese änderte sich in München verhältnismäßig stark, wie die Brüche in Tabelle 1 und 6 zeigen. Relative Konstanz in den Änderungen und in den Absolutbeträgen dürfen nicht miteinander verwechselt werden; dieser Vorsichtshinweis für den Nicht-Fachleser ist jedem Mathematiker und wirtschaftswissenschaftlichen Wachstumsanalytiker klar. „Der Wandel ist das Beständige“, so könnte man auch für das Wohnverhalten in München sagen.

und Wohnraumbestand änderten. Hier kann sehr viel eher von einer annähernden Trendkonstanz gesprochen werden als nach den eindeutigen Brüchen im Verlauf der Bestände. Wenn dieser Trend über 30 Jahre auch ungefähr in die Zukunft verlängert werden kann, ergeben sich beträchtliche Konsequenzen für den Wohnungsbedarf der Münchener Bevölkerung, selbst bei gleichbleibender oder über die Zeit etwas sinkender Einwohnerzahl; daß dieser erhebliche Bedarfszuwachs bisher eindeutig der Fall war, zeigen die Absolutzahlen wie ihre Änderungsbeträge. Trotz eines Bevölkerungsrückgangs gegenüber dem Maximum reichte eine Wohnungsbestandszunahme um etwa 100 000 Einheiten seit dieser Zeit und ein Wohnräumeplus um etwa eine halbe Million Einheiten nicht aus, den Bedarf der Einwohner zu decken. Auf das derzeitige und absehbare Bestands- und Änderungsdefizit wird in einer Fülle von amtlichen wie nichtamtlichen Veröffentlichungen hingewiesen; es ist wohl kaum zu bestreiten.

Die Unterschiede in den durchschnittlichen Wachstumsraten der Verhältnisgrößen fallen zwischen beiden Hälften noch geringer aus als die zwischen den ursprünglichen Bestandsgrößen. Dieses Ergebnis muß auch der Fall sein, weil bei der Berechnung der Wohndichten und der Pro-Kopf-Größen jeweils der spätere, zumindest bei der ersten Maßzahl niedrigere Absolutbetrag der Änderung auf eine schon kleinere Ausgangszahl, den Betrag von Ende 1976, bezogen wird und umgekehrt bei Ermitteln der Pro-Kopf-Größen der teils geringere Änderungsbetrag durch eine schon höhere Maßzahl geteilt wird.

## 8. Zusammenfassung und Ausblick

Die erstmalige langfristige Übersicht über die Entwicklung der Wohndichte in München und ihres Kehrwerts, der Pro-Kopf-Menge an Wohnungen und Wohnräumen, zeigte eine Beständigkeit des Verhaltens gerade in dem starken Wandel von Einwohner-, Wohnungs- und Wohnraumverläufen während des untersuchten Zeitraums. Es fiel auf, daß die Änderungen bei der (negativen) Wachstumsrate der Wohndichte nach beiden Maßstäben und die der Verhältnisgrößen überhaupt viel weniger ausgeprägt sind als bei den Raten der drei Originalbestände. In dieser vergleichsweise kontinuierlichen Entwicklung aller Maßzahlen unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlschwankungen wirkte sich offensichtlich eine

relativ gleichbleibende Änderung des Wohnverhaltens der Bevölkerung über die Zeit aus; dessen Verlauf ist also stabiler als der bei Einwohnern, Wohnungen oder Wohnräumen allein. Der zunehmend höhere Pro-Kopf-Bedarf an Wohnungen und Wohnräumen in München<sup>81)</sup> ließ sich sowohl in Zeiten starker Einwohner- und Wohnungszunahme wie in solchen von Einwohnerrückgängen und geringem Wohnungszuwachs verwirklichen und muß daher als ein Grundbestandteil der tatsächlichen Stadtentwicklung – nicht irgendwelcher Konzepte – verstanden werden.

Ein Fortgang dieser Entwicklung läßt sich bei ungefähr gleichbleibender Einwohnerzahl Münchens in der Zukunft<sup>82)</sup> einen wegen der steigenden Pro-Kopf-Nachfrage weiter kräftig zunehmenden Wohnungs- und Wohnraumgesamtbedarf in der Stadt erwarten<sup>83)</sup>. Entweder kann das Angebot so erweitert werden, daß die höhere Nachfrage auch realisiert werden kann in München, oder dies wird nicht sein. Falls der Bedarf nicht gedeckt werden kann, so muß die Folgerung lauten, daß bei gegebenen Nachfragewünschen der Münchener sich die Nachfrage entweder auf nichtwohnungsäquivalente Behausungen verlagern muß, die dann erheblich mehr als früher angeboten werden müßten, oder außerhalb der Stadt müßten Wohnmöglichkeiten verschiedener Art und Güte geschaffen werden, um dem nicht mehr in München unterkommenden Teil der Bevölkerung ein Dach über dem Kopf zu verschaffen. Bei dieser zweiten Alternative des nichtgedeckten Wohnungsbedarfs in der Stadt ergibt sich als weitere fachliche Konsequenz, daß die Einwohnerzahl Münchens nicht auf der derzeit und bisher prognostizierten Höhe zu halten ist, die des Umlandes aber stärker als bis jetzt erwartet zunehmen

<sup>81)</sup> Beiläufig sei erwähnt, daß bei einer ebenfalls oft diskutierten und im Zusammenhang gesehenen Mengengröße der Stadtentwicklung in München die Zunahme pro Kopf noch weit stärker war als bei den Wohnungen. Die Zahl der Pkw in der Stadt stieg von 157 614 Mitte 1961 (Statistisches Handbuch der Landeshauptstadt München 1964, a.a.O., bes. Tab. IX. 12) auf 608 182 Mitte 1991, dem letztverfügbaren Datum (Kraftfahrzeuge in München, in: Münchener Statistik, Heft 9/1991, bes. Tab. 2). Selbst in Anbetracht der höheren Einwohnerzahl als früher hat sich die Pro-Kopf-Menge an Pkw in den 30 Jahren mehr als verdreifacht trotz der ebenfalls höheren Preise und zunehmenden Flächenknappheit, und die Zunahme der Wohnraumanzahl je Einwohner ist, mit dieser Zahl verglichen, geradezu niedrig.

<sup>82)</sup> Nach der letzten Prognose des Statistischen Amtes soll die Bevölkerung Münchens von 1 268 366 Einwohnern Ende 1989 auf 1 280 500 Personen Ende des Jahres 2000 anwachsen (Die Bevölkerungsentwicklung Münchens von 1990 bis zum Jahr 2000, in: Münchener Statistik, Heft 11/1990, S. 547 ff., bes. Tab. 1).

<sup>83)</sup> Überschlägig gerechnet, ergibt sich bei einem weiteren Anstieg der Pro-Kopf-Nachfrage nach Wohnungen um einviertel Prozent im Jahr ein Nettobedarf (Zugänge minus Abgänge) von gut 8 000 neuen Wohnungen im Jahr in München, bei einer Nachfragesteigerung um eineinhalb Prozent sogar einer von ungefähr 10 000 Wohnungen, bei dem heutigen Ausgangsbestand von etwa 655 000 Wohnungen. Dieser Bedarf der schon in München Lebenden besteht unabhängig von der Nachfrage nach München ziehender Menschen, die derzeit öffentlich meist diskutiert wird, ganz überwiegend mit kritischer Tendenz.

muß. Wird auch diese Variante nicht verwirklicht, so muß das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt immer weiter zunehmen, womit sich wieder die aus Theorie und Praxis bekannten Möglichkeiten der Preisgestaltung bieten oder, wenn auch hier mit Begrenzungen eingegriffen wird, die der nicht-preislichen Diskriminierung.

Gegen diese Projektion der Zukunft könnte eingewandt werden, daß seit der letzten Volks- und Wohnungszählung die Wohndichte in München wieder etwas angestiegen ist und die Pro-Kopf-Menge der Wohnungen und Wohnräume leicht gesunken ist, daß m. a. W. der über lange Jahre beobachtete Trend also gestoppt ist. Entgegen dieser Aussage ist aber festzustellen, daß es sich hierbei erst um die Entwicklung in einem mittelfristigen Zeitraum handelt, nicht um die in einem langfristigen, und daß sich auch schon in einer früheren Zeit äußerst starken Zuzugs nach München, Ende der sechziger Jahre, die Wohndichte über einige Jahre hin wieder erhöhte, ohne daß damit der längerfristige Trend gebrochen wurde; er setzte sich vielmehr nach Überschreiten des Bevölkerungsmaximums ungebrochen fort. Solche kürzerfristigen Schwankungen um einen Trend sind, wie auch bei anderen wirtschaftlichen Größen, etwa dem Sozialprodukt, zu unterscheiden von Änderungen des Trends selbst. Weiterhin muß zur Beurteilung der ermittelten Bevölkerungszunahme in den letzten Jahren beachtet werden, daß es sich hierbei fast gänzlich um einen Anstieg der ausländischen Einwohnerschaft handelte<sup>84)</sup> und bei dieser die Dunkelziffer unerfaßter Abgänge besonders hoch ist nach Aussage von Sachkennern, so daß inzwischen die Bevölkerungszahl wieder überhöht ausgewiesen wird, wie sich schon bei der letzten Volkszählung gezeigt hatte<sup>85)</sup>. Schließlich muß berücksichtigt werden, daß zumindest ein Teil der in den letzten Jahren zugezogenen Ausländer und evtl. auch der Inländer nicht mehr in Wohnungen untergekommen ist, sondern in Behausungen anderer Art, so daß die Zahl der Einwohner in Wohnungen noch niedriger anzusetzen ist, als dies schon nach der erstgenannten Korrektur notwendig für die fortgeschriebene Bevölkerungszahl erforderlich ist. Beide Argumente sprechen dafür, daß in Wirklichkeit überhaupt kein Stillstand in der Entwicklung der Wohndichte eingetreten ist oder sogar ein Wiederanstieg, sondern daß sich diese Maßzahl für die in Wohnungen lebenden Personen in den letzten Jahren weiter verringert hat. Es wird aufschlußreich für die weitere Stadtentwicklung sein, die Änderungen in der Zukunft zu beobachten.

Selbst ganz von dem über das Fachliche hinausgehenden Aspekt der Zustände und Entwicklungen bei Einwohnern, Wohnungen und Wohnräumen in München abgesehen, bietet es sich an – wenn es nicht sogar unabweisbar ist –, die hier durchgeführten Anfangsuntersuchungen weiter zu vertiefen. Als dabei anzuwendendes Verfahren ist an das der Analyse von Trends und Zyklen zu denken, wie sie etwa bei dem Befassen mit gesamtwirtschaftlichen Sozialproduktentwicklungen seit langen Jahren graphisch, algebraisch und numerisch erfolgt. Gerade in einer Stadt wie München enthält die Wohnungsstatistik geradezu eine Bonanza von Informationen über Konstanten und Variablen in der Entwicklung auf lokaler Ebene, die es weiter anzugraben und verstärkt auszumünzen gilt. Daß das Untersuchungsgebiet der Wohndichte und der Pro-Kopf-Mengen aktuell ist, läßt sich schon der Tagespresse entnehmen und auf gesamtstaatlicher Ebene und aus anderer fachlicher Sicht auch der einschlägigen Fachliteratur<sup>86)</sup>. Gerade in München als einem der Wachstumspole ist aber das Thema nicht nur von aktuellem Interesse, sondern von langandauerndem Gewicht für die Stadtentwicklung im großen und die Lebenslage der Menschen im kleinen und für diese mitbestimmend<sup>87)</sup>; daß die Menschen auf ein massives Hineingehen in ihre elementaren Lebensbedürfnisse zu reagieren wissen, läßt sich in der Wahlstatistik beobachten.

*Dipl.-Ökonom Dr. Hans-Walter Kreiling*

<sup>84)</sup> Nach den Ergebnissen der Volkszählung belief sich am 25. 5. 1987 die wohnberechtigte Bevölkerung auf 1 063 285 Inländer und 178 533 Ausländer, zusammen auf in Tabelle 1 genannten 1 242 818 Personen. Die Einwohnerschaft von 1 303 593 Personen Ende 1991 setzte sich aus 1 062 815 Inländern und 240 778 Ausländern zusammen; bei einer Nettoabnahme um 470 Inländer bestand der gesamte Bevölkerungszuwachs in den 55 Monaten aus Ausländern, insgesamt 62 245 Personen.

<sup>85)</sup> Vgl. dazu näher: *Wieviel Wohnungen . . .*, a. a. O., bes. S. 74 ff.

<sup>86)</sup> Nach Abschluß dieser Untersuchung erschien in einer Architekturzeitschrift ein Artikel, in dem in den Jahren 1989/90 in der Bundesrepublik eingetretene Abnahme der Pro-Kopf-Fläche an Wohnraum eingegangen wird (Pfeiffer, U.: *Der Wohnungsmarkt braucht mehr als ein paar Milliarden Mark Subventionen*, in: *Bauwelt* 1992, Heft 12, bes. S. 610 ff.).

<sup>87)</sup> Im vorletzten Stadtentwicklungsplan wurde davon ausgegangen, daß die Fertigstellung von Wohnungen auf dem Niveau der Abgänge zu halten sei (Referat für Stadtforschung und Stadtentwicklung: Teil IV-13, Fußnote 2: „In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß der Abbau der Kapazität in der Bauwirtschaft nicht unter das Niveau sinken sollte, das zur Modernisierung und Sanierung erforderlich ist.“ Von einer Kapazität, die Bestandserweiterungen erlauben könnte, wurde nicht gesprochen. Man denke sich, angesichts der kontinuierlichen und schon damals feststellbaren Wohndichtenverringering in München, und nicht nur hier, zu welchen Zuständen auf dem Wohnungsmarkt ein Verwirklichen dieser Vorstellung geführt hätte. In einem solchen Fall des Nullwachstums bei den Wohnungen, mit der Folge eines unterbleibenden Nettozugangs um etwa 100 000 Wohnungen im Zeithorizont des Konzepts (10–12 Jahre) wäre es eher angebracht, von einer Wohnungskatastrophe in München zu sprechen, wenn auch dann noch nicht Zustände wie nach Kriegsende realisiert worden wären.