

Abgänge vom Wohnungsbestand

1. Berichtslage und Begriffe

Zahlen über Baufertigstellungen in München werden seit vielen Jahrzehnten veröffentlicht und dann auch als Leistungsnachweis oder Kritikfeld einer Politik diskutiert; dies gilt nicht nur für die Stadt allein, sondern ebenso für den Vergleich mit den Verhältnissen in anderen Städten oder auf Landes- oder Bundesebene.

Gleichfalls wird oft über einzelne Abgänge vom Wohnungsbestand geredet, sei es vor ihrer Genehmigung oder während Umbaumaßnahmen, auch in bezug auf ihre Effekte betreffs der Einwohner. Zahlen über Gesamtabgänge wurden bisher nur in geringem Umfang veröffentlicht, wohl weil lange Jahre sich die Aufmerksamkeit und der Personalbedarf auf die Bauzahlen konzentrierten, deren Erfassen, Veröffentlichung und Bereden. Gerade das bisherige Fehlen einer detaillierten Übersicht über Stand und Entwicklung bei den Abgängen von Wohnungen in München läßt es informativ erscheinen, sich mit diesem Gebiet zu befassen.

Hier soll anfangs die Sachlage auf dem Gebiet, der, wie sich bald sehen läßt, nicht zu trennenden Fertigstellungs- und Abgangsstatistik geschildert werden, sowohl von den befaßten Institutionen her wie auch von den Abläufen. Rohzugänge zum Münchner Wohnungsbestand, mit anderen Worten die Fertigstellungen,

werden seit langem zahlenmäßig zusammengefaßt im Statistischen Amt. Ihre im „Monatsspiegel“, in den Jahrbüchern und Einzelangaben angegebenen Summen resultierten aus den einzelnen Bauakten der Lokalbaukommission (LBK), die nach Richtlinien des Statistischen Bundesamtes von Dienstkräften des Statistischen Amtes der Landeshauptstadt München in Formularform gebracht werden.

Zuerst müssen nach einem Erläutern der Fachbegriffe einmal die Absolutzahlen der Abgänge durch Abbrüche, wie sie routinemäßig jährlich erfaßt und veröffentlicht werden, in den letzten drei Jahrzehnten zusammengestellt und erläutert werden (Kap. 2); danach sind die Angaben fachlich zu würdigen (Kapitel 3). In Kapitel 4 wird dann auf die Wohnungsabgänge durch Umbauten oder Nutzungsänderungen eingegangen.

Nach den Absolutbeträgen der Abgänge durch Abbrüche sind mehrere Relativzahlen zu ermitteln, denn im Verhältnis zu den sich im Zeitablauf stark ändernden Bestands- und Fertigstellungszahlen besagen Abgänge dieser oder jener Höhe etwas sehr Verschiedenes. Es ist also das Verhältnis Abgänge (hier der Abbrüche) zum Bestand, von dem sie abgehen, zu berechnen (Kap. 5) und zu den Bruttozugängen zum Bestand, denen sie gegenüberstehen (Kap. 6). Schließlich sind einige Folgerungen aus dem bisherigen Stand der Ermittlungen zu ziehen (Kap. 7) und es ist ein Ausblick auf weitere Zusammenhänge zu geben.

Zum Veranschaulichen der verschiedenen Ereignisse, durch die sich der Bestand an Wohnraum ändern kann, wird auf folgende Grafik verwiesen:

Bestandsänderungen beim Wohnraum

<p style="text-align: center;">+</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr><td style="padding: 5px;">Zugänge:</td></tr> <tr><td style="padding: 5px;">A</td></tr> <tr><td style="padding: 5px;">B</td></tr> <tr><td style="padding: 5px;">C</td></tr> <tr><td style="padding: 5px;">D</td></tr> </table>	Zugänge:	A	B	C	D	<p style="text-align: center;">-</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr><td style="padding: 5px;">Abgänge:</td></tr> <tr><td style="padding: 5px;">W</td></tr> <tr><td style="padding: 5px;">X</td></tr> <tr><td style="padding: 5px;">Y</td></tr> <tr><td style="padding: 5px;">Z</td></tr> </table>	Abgänge:	W	X	Y	Z
Zugänge:											
A											
B											
C											
D											
Abgänge:											
W											
X											
Y											
Z											

Erläuterung:

Zugänge:

- A Fertigstellung neuer Gebäude
- B Fertigstellung von An- und Ausbauten an bestehenden Gebäuden
- C Fertigstellung von Umbauten an bestehenden Gebäuden
- D Neunutzung zu Wohnzwecken

Abgänge:

- W Abriß von Gebäuden
- X Abbau von Gebäudeteilen
- Y Abgang durch Umbau von Gebäuden
- Z Neunutzung zu Nicht-Wohnzwecken

Eine vor Eingehen auf die Details noch zu beantwortende Frage besteht darin, in welchen Einheiten die Änderung des Bestands an Wohnraum gemessen werden soll. Denkbar und auch praktisch verwendbar sind mehrere Maßstäbe, einmal die Wohngebäude bzw. die Gebäude mit Wohnraum, dann die Wohnungen, die Wohnräume und schließlich die Wohnfläche.

Hier soll der Bestand an Wohnungen und Wohnräumen bzw. deren Änderung durch Abgänge als Maßstab dienen; die entsprechenden Maßzahlen sind nicht nur die gebräuchlichsten in der Diskussion über Wohnungsmarkt und -politik, sondern sie sind auch eher greifbar als die zum genauesten Indikator, der Wohnfläche; deren Anzahl wird nicht regelmäßig fortgeschrieben von Jahr zu Jahr in München, sondern nur zur Wohnungszählung erhoben.

2. Die absoluten Beträge der Abgänge durch Abbrüche

In Tabelle 1 werden die Abgänge durch Abbruch an Wohnungen und Wohnräumen in München wiedergegeben, soweit sie amtlich erfaßt und veröffentlicht wurden in den Statistischen Jahrbüchern. Beim Lesen älterer Exemplare ist darauf zu achten, daß die auch früher schon bestehende Beschränkung auf Abgänge durch Abbrüche erst seit dem Jahrgang 1991 erwähnt wird, aber schon vorher gegeben war. Das Jahr 1961 wird, wie schon in einer kürzlich veröffentlichten langfristigen Übersicht über die Entwicklung des Wohnungsbestands in der Stadt, als Anfangsjahr verwendet, weil seit diesem Jahr eine durchgängige, nach einer einheitlichen Definition abgegrenzte Zeitreihe des Bestands vorliegt, ohne die sog. Notwohnungen. Davon unabhängig spricht auch eine wohnungswirtschaftliche Tatsache für diese Abgrenzung, nämlich das erstmalige Wiedererreichen der Wohnverhältnisse aus der Vorkriegszeit zu dieser Zeit, gemessen am Verhältnis von Einwohner- und Wohnungszahl, der Wohndichte. In diesem Sinn war damals der Wiederaufbau abgeschlossen, und eine neue Phase der Stadtentwicklung begann.

Die Zahlenreihe der Abbrüche von Wohnungen in München verläuft in ganz ungewöhnlichen Sprüngen. So klaffen die jährlichen Beträge von einem Minimum 1964, mit nur acht Wohnungen, und nicht viel höheren Anzahlen vorher, bis zu einem Spitzenwert von 1345 Wohnungen im Jahr 1978 und schon 1076 nur zwei Jahre nach dem Minimalniveau. Auf welchen Ballungen von Einzelfällen die Spitzenbeträge beru-

hen, läßt sich hinterher nicht mehr erkennen. Dieselbe Feststellung gilt auch für die Jahre mit ganz niedrigen Zahlen.

Etwas zusammengefaßter und in diesem Sinne übersichtlicher lassen sich die Abgangszahlen betrachten, wenn man Fünfjahresgruppen bildet, wie oft bei langfristigen Untersuchungen, es lassen sich dann besser mittelfristige Höhen und Tiefen der Entwicklung erkennen. Hier wird mit dem Jahr 1962 begonnen, weil später, beim Vergleich der Abgangs- mit den Bestandszahlen, mit dem Betrag zum Jahresende 1961 angefangen wird, der erstmals ohne Notwohnungen ermittelt wurde. Es trifft sich gut, daß in fast jeder der sechs Gruppen jeweils ein „Ausreißer“ nach oben enthalten ist und oft auch ein sehr niedriger Betrag. Solch extreme Werte kompensieren sich also in etwa in diesen Mehrjahresgruppen. Für das Jahr 1962 als Anfangsjahr spricht auch die Überlegung, daß dann die 3. Fünfjahresgruppe mit dem Jahr 1972 beginnt, ab dem die hier auch einschlägige Zweckentfremdungsstatistik einsetzt.

Der Tabelle 2 läßt sich ein steter und kräftiger Anstieg der Fünfjahreswerte von Abgängen in den ersten vier Jahresgruppen entnehmen, eine Zunahme auf über das Dreifache. Die Abbruchrate, d. h., das Verhältnis von Absolutzahl der Abbrüche und des Bestandes (s. Tabelle 7) hat in zwei Jahrzehnten also rapide zugenommen, im Durchschnitt über die Zeit gesehen. Im letzten Jahrzehnt war wieder ein Rückgang der Abbruchzahlen zu verzeichnen, ohne daß sich aber von neuem die niedrigen Beträge der sechziger Jahre eingestellt hätten.

Insgesamt gingen in den letzten 30 Jahren 15 610 Wohnungen durch Abbruch ganzer Gebäude ab, zumindest der Erfassung nach, und davon wieder ein überproportional großer Anteil in den letzten zwanzig Jahren; durchschnittlich gingen auf diese Weise im Jahr 502 Wohnungen verloren. Weiter kann man aus den Zahlen von Tabelle 2 erkennen, daß in der ersten Hälfte des untersuchten Zeitraums das Wohnräume/Wohnungen-Verhältnis beim Abgang überdurchschnittlich groß war, was auf den Verlust geräumiger Wohnungen hindeutet, während in der zweiten Hälfte eher Wohnungen mit weniger Räumen als vorher ausschieden oder gerade durchschnittlich große. Diese Änderung stellte sich ein, obwohl im Lauf der letzten 30 Jahre die durchschnittliche Raumanzahl einer Wohnung in München nicht sank, weil auch größere Wohnungen als früher gebaut wurden.

Die Beträge bei den Abgängen an Wohnräumen, die durch Abbrüche von Gebäuden eintraten, müssen absolut höher als die bei denen von Wohnungen

liegen, wenn nicht nur Ein-Raum-Wohnungen abgehen; dies gilt sowohl beim Betrachten einzelner Jahre wie auch von Jahresgruppen. Wie die Dezimalbrüche in der letzten Spalte von Tabelle 1 zeigen, liegt das Verhältnis von Wohnräumen und Wohnungen im Abgang durchschnittlich bei knapp vier; genau ist es ein Betrag von 3,83 bei 59 855 abgegangenen Wohnräumen und 15 610 abgegangenen Wohnungen. Dieser Betrag ist höher als das Verhältnis von Wohnräumen und Wohnungen im Bestand, das mit etwa 3,5 berechnet wurde für denselben Zeitraum im Übersichtsartikel über die Entwicklung beider Größen (Münchener Statistik, Heft 1/1992). Aus dem Abweichen der Abgangs- und der Bestandsbeträge in dem Größenverhältnis folgt, daß die gesamte Zeit über entweder überdurchschnittlich große Wohnungen abgingen oder daß frühere kleinere Wohnräume zu größeren zusammengelegt wurden; eine detailliertere Aussage ist nach den Gesamtzahlen nicht möglich, und um sie zu erhalten, müßte man schon in Richtung Einzelfalluntersuchung gehen. Genaueres über den für das Wohnungsangebot und die Wohnraumversorgung nicht unbeachtlichen Anteil der einen oder der anderen baulichen Änderung läßt sich für zurückliegende Jahre mangels noch vorhandener Unterlagen ohnehin nicht mehr erkennen und jetzt mangels Zeit für das genauere Bearbeiten der Fälle auch nicht.

3. Eine Beurteilung der langjährigen Resultate

Fest steht, daß die absoluten Beträge an Abgängen, wie sie nach den im Statistischen Amt eingegangenen und bearbeiteten Originalformularen bis jetzt zusammengezählt wurden und werden, im Vergleich zu den Bestandszahlen an Wohnungen sehr gering sind; sie sind viel zu gering nach allem, was über die Lebensdauer von Gebäuden bekannt ist. Um die Sachlage hier schon etwas zu illustrieren, sei in diesem Kapitel nur erwähnt, daß Ende 1961 in München 358 279 Wohnungen erfaßt waren und daß bei 68 zusammenaddierten Abgängen durch Abbrüche diese damit nur 0,019 Prozent des Bestandes betragen, d. h. etwa ein Fünftausendstel. Im letzten Jahr betrug die Abgangsrate bei 650 108 Wohnungen Ende 1990 und 575 abgegangenen Einheiten immerhin 0,088 Prozent, d. h. etwa ein Elfhundertstel des Bestandes und im Rekordjahr der Abgangserfassung (1978), mit 1 345 Wohnungen, belief sich bei 555 799 Einheiten Ende 1977 die Rate sogar auf 0,242 Prozent, d. h. kaum weniger als ein Vierhundertstel. Nimmt man z. B. die

Jahre 1980–1987 als Untersuchungszeitraum, so resultiert eine durchschnittliche Abgangsrate von 0,10 Prozent, also ein Tausendstel, und für 1988–1990 sogar nur von etwas mehr als 0,05 Prozent. Grobgenommen – diese Aussage ist im Vergleich zu algebraisch exakten Analysen wichtig – entspricht die Abgangsrate von einem Bestand dem Kehrwert der Lebensdauer seiner Objekte; wenn etwa eine Erfassungseinheit 100 Jahre alt würde, so ginge jährlich ein Hundertstel des Bestands ab, und wenn umgekehrt im Jahr ein Zwanzigstel des Stocks verschwände, müßte sich die Lebensdauer auf 20 Jahre belaufen. Weiter zu beachten ist zum näheren Verständnis dieser Zahlen, daß das Durchschnittsalter eines Bestandes niedriger ist als die Lebensdauer seiner Teile, falls er wächst; wenn sich also jüngere Objekte mehr als ältere in ihm befinden, muß mit anderen Worten ihre Lebensdauer über seinem Durchschnittsalter liegen.

Als empirisches Beispiel dafür, daß heute nicht Bauten aus grauer Vorzeit abgehen, sondern solche aus jüngerer Zeit, sei wieder ein praktischer Fall gebracht. Blicke in die im Amt eingehenden Originalunterlagen zeigen, daß inzwischen schon kleinere einfache Wohngebäude aus den frühen fünfziger Jahren, die damals auf großen Grundstücken in den Bezirken zum Stadtrand hin errichtet wurden, abgerissen und dann durch neue größere und anspruchsvollere Bauten unter möglichster Ausschöpfung des Baurechts ersetzt werden. In solchen Fällen ist also nur noch mit einer Lebensdauer von etwa 40 Jahren zu rechnen anstelle der früher üblichen von rund 100 Jahren für Wohngebäude, der für ältere Bauernhäuser etwa noch längeren oder auch der von repräsentativen Stadtbauten, die aus anderen Gründen für erhaltungswürdig erachtet werden.

4. Abgänge ohne Abbrüche von Gebäuden

4.1 Der Stand der Erfassungen

Die zum ersten Aufhellen des Sachverhalts schon verfügbaren Daten sind in den Tabellen 3 und 4 enthalten, für die Änderung des Wohnungs- und des Wohnräumebestands. Die Fertigstellung von Einheiten durch den Bau neuer Gebäude wird in der ersten Spalte wiedergegeben und in der zweiten die durch Maßnahmen an bestehenden Gebäuden. Bei diesen letztgenannten Zahlen handelt es sich wohlgerne um Nettobeträge von Änderungen der Wohnungs- und Wohnräumezahl. Abgangszahlen allein und getrennt von den Bruttozügen sind bisher nicht

verfügbar, sondern in den mit anderen Änderungen zusammengefaßten Umbauzahlen saldiert verborgen, mit den Effekten reiner Vergrößerungen von Gebäuden in der Höhe oder Fläche. Die Beschränkung läßt zwar den Informationsgehalt erheblich geringer sein als es zum genauen Erkennen des Wandels an den Gebäuden in der Stadt erforderlich ist, aber einige Rückschlüsse auf den Umfang von Baumaßnahmen an bestehenden Häusern lassen sich auch so ziehen.

Die hier aus Vollständigkeitsgründen wiedergegebenen Freigaben bildeten in früheren Jahren einen weiteren Bestandteil der Zugänge zum Wohnungsbestand; zwar beruhten sie nicht auf laufenden Fertigstellungen, wohl aber wurde durch die erneute Verfügbarkeit von in der ersten Nachkriegszeit beschlagnahmtem Wohnraum das Angebot auf dem Markt größer. Aus der Summe der Beträge von beiden Bruttozugangsarten (Fertigstellungen neuer Gebäude und Freigabe alter) und der einen Nettozugangsart (Um-, An- und Ausbauten) ergibt sich im bestehenden Verfahren der sog. Rohzugang, der meist auf Baumaßnahmen dieser oder jener Art beruht. Zieht man vom Rohzugang die Abgänge durch Abbrüche ab, so erhält man den sog. Reinzugang, die Nettoänderung des Wohnungsbestands. Diese Beträge werden in München schon seit vielen Jahren routinemäßig ausgewiesen und ebenso der aus ihnen resultierende Absolutbetrag des Wohnungsbestandes, deshalb seien sie hier zuerst übersichtlich wiedergegeben und erläutert, bevor weiterführend nachgeforscht wird.

Ein erster Blick auf die beiden Spalten (Tabelle 3) mit Fertigstellungszahlen zeigt, daß die Beträge beim Neubau ganzer Gebäude die des (Netto-)Wohnungsbaus in bestehenden Gebäuden immer bei weitem übertreffen, um ein Zifaches, wenn die zweite Größe netto gemessen wird, wie bisher. Wegen des bei einem solchen Ausweis nur sehr geringen prozentualen Anteils wurde dann 1980 auch ein gesondertes Erfassen der (Netto-)Änderungen an Gebäuden eingestellt. Genaugenommen belief sich die Summe aller Fertigstellungen durch Neubau (241 366 Wohnungen) in den kontinuierlich erfaßten Jahren 1961–1980 auf das Zweiundfünfzigfache der netto durch andere Baumaßnahmen (4 615 Einheiten) hinzugekommenen Wohnungen; sie betrug im Zwanzigjahresdurchschnitt 98,12 Prozent der gesamten Fertigstellungen. Es ist festzuhalten, daß das Vorzeichen der Wohnungsbestandsänderung in bestehenden Bauten stets positiv gewesen ist, d. h. netto Wohnungen hinzugefügt wurden durch Um-, An- und Ausbauten. Daß in den jüngst wieder getrennt ermittelten Wohnungsbauzahlen des Jahres 1991 der Anteil des Zuwachses durch

Maßnahmen an bestehenden Gebäuden sogar ein absolut nur einmal und relativ nie erreichtes Niveau annahm, mit fast zehn Prozent aller Fertigstellungen, kann nicht verwundern, sondern war aufgrund der zwischenzeitlichen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt zu erwarten. Sowohl der stark zurückgehende Zugang durch Neubauten, nach immer stärker absinkenden Baurechtsausweisungen, wie auch der größer und älter gewordene Bestand mußten den Anbietern Baumaßnahmen an diesem wirtschaftlich angezeigt erscheinen lassen, um die steigende Nachfrage decken zu können.

Das positive Vorzeichen von Wohnungsbestandsänderungen in schon bestehenden Gebäuden für die gesamte Stadt muß in räumlich detaillierter Betrachtung nicht für jeden Stadtbezirk der Fall sein oder gar für noch kleinere Teile der Stadt. Solche Fälle negativer Bestandsänderungen durch Baumaßnahmen in Gebäuden, d. h. des Verschwindens von Wohnungen in Nettobetrachtung, sind nicht nur denkmöglich, sondern in den Innenstadtbezirken auch durchaus tatsächlich zu beobachten und zu erfassen; sie lassen sich den jährlichen Übersichten nach Stadtbezirken in den statistischen Jahrbüchern entnehmen. Durch solche Nettoabgänge lassen sich dann auch die für die betreffenden Bezirke ausgewiesenen negativen Fertigstellungsbeträge erklären, die schon manchen Leser stutzen ließen und zu Anfragen veranlaßten. Hinter solchen Salden verbergen sich netto höhere Abgänge als Zugänge durch Neubauten wie Umbauten usw. zusammengenommen. Sehr viel mehr Klarheit würde schon allein aus diesem Grund bestehen, wenn man die verschiedenen positiven wie negativen Änderungen des Bestands auch getrennt ausweisen würde.

Ein häufig geäußelter Eindruck vom Münchener Wohnungsmarkt ist, daß zwar eine nicht ganz unbedeutende Anzahl durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden zugeht, daß diese Mehrung aber zumindest z. g. T. auf Aufteilungen von bisherigen größeren Wohnungen in mehr Einheiten mit weniger Räumen beruht. Das zur Verfügung stehende Datenmaterial ist in seiner starken Zusammenfassung mit der Saldierung aller Änderungen an Gebäuden völlig unzureichend zur Beurteilung dieser Eindrücke. Nach den bisher verbreiteten Sammelangaben kann man anhand der Zahlen in Tabelle 3 und 4 nur eine ziemlich vage Feststellung machen. Weil der Anteil der Neubauten an den gesamten Fertigstellungen bei den Wohnräumen die ersten zwanzig Jahre über etwas niedriger lag als bei den Wohnungen, muß umgekehrt die Quote der Nettozugänge durch Um-, An- und

Ausbauten bei ihnen höher gelegen haben als bei der größeren Maßeinheit. Verhältnismäßig sind also mehr Wohnräume durch Um-, An- und Ausbauten zu ihrem Bestand hinzugekommen als Wohnungen durch gleiche Maßnahmen dem ihren. Mehr kann man aber aus den bisher saldierten und stark zusammengefaßten Angaben nicht schließen; im besonderen kann man nicht erkennen, ob getrennt von den An- und Ausbauten relativ mehr Umbauten mit positivem Bestands-effekt bei den Wohnräumen erfolgten als bei den Wohnungen oder eben umgekehrt, evtl. sogar mit negativer Wirkung, wie häufig vermutet, aber nicht belegbar oder genausowenig widerlegbar beim überkommenen Stand der Wohnungsstatistik. Gerade bei diesem wirtschaftlich wie sozial wissenswerten Aspekt des umfassenderen Abgängethemas zeigen sich die Beschränkungen durch eine sehr aggregierte Wiedergabe der Originaldaten mit heterogenen und verschieden wirkenden Bestandsänderungen deutlich. Zusätzlich wird dieses Handicap auch noch dadurch erkenntnishindernd wirksam, daß man aus solch hochaggregierten Angaben nicht feststellen kann, wieviel Wohnraum durch Um- und Ausbauten verschiedener Art wirklich entstanden ist. Dieses Manko ist um so schwerwiegender, weil das Unterthema der allgemeinen Wohnungsstatistik angesichts des bestehenden Wohnraummangels seit einigen Jahren besonderes Gewicht gewonnen hat und in dem teils gegebenen Bestreben, den Dachgeschoßausbau zu verstärken, auch öffentlich diskutiert wird.

4.2 Die Lage in anderen Städten

Wenn derzeit wegen der begrenzten Aussagekraft von Angaben nach dem tradierten Saldierungsverfahren im Verhältnis von Wohnungs- und Wohnraumbauten usw. nichts Näheres erkannt werden kann, so kann man bei den Wohnungen doch wenigstens versuchen, den Zeitraum von 1981–1990 durch Zahlen von anderen Städten näherungsweise zu überbrücken. Ein solcher Versuch ist erforderlich, weil man ohne ihn nicht wissen kann, ob es sich bei dem weit höheren Anteil der Zugänge durch Um-, An- und Ausbauten 1991 im Vergleich zu allen früher erfaßten Jahren um einen einmaligen „Ausreißer“ nach oben handelt oder ob hier eine eindeutige Entwicklung zu immer höheren absoluten Beträgen und Quoten eingetreten ist.

Eine erste Durchsicht der im Statistischen Amt vorhandenen Jahrbücher führt hier meist zu Fehlanzeigen. Beim Vergleich mit anderen bayrischen Städten stößt man auf die Schwierigkeit, daß auch in Nürnberg, der nächstgrößeren und von daher am ehesten

vergleichbaren Stadt, die Zugänge ungegliedert veröffentlicht werden, wie ein Jahrzehnt lang in München, nicht nach Baumaßnahmen mit der Folge einer Fertigstellung von Gebäuden und Maßnahmen an schon bestehenden getrennt. Zum Unterschied werden dagegen unter der Rubrik „Abgang“ nicht nur die Bestandsminderungen durch Abbrüche, sondern auch durch Umbauten erfaßt – wie an der betreffenden Spaltenüberschrift zu erkennen ist –, allerdings nicht nach beiden Arten getrennt. Durch diesen Globalausweis wird hier ein möglicher Erkenntniszuwachs aus einer gegliederten Wiedergabe verhindert. Immerhin läßt sich erkennen, daß im Vergleich zum Wohnungsbestand die Anzahl der Abgänge aus beiden zusammengefaßten Weisen, die Abgangsrate also, im langjährigen Durchschnitt nicht viel höher war als die Abbruchrate allein in München; im nächsten Kapitel wird darauf eingegangen. In Nürnbergs Nachbarstadt Fürth werden getrennt Baufertigstellungen, Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden und Abbrüche/Abgänge ausgewiesen; die teilweise ermittelten Negativbeträge bei den Maßnahmen an bestehenden Gebäuden zeigen, daß hier implizit ein saldierter Betrag von Um-, An- und Ausbauten veröffentlicht wird, so daß es für die gesamte Stadt zu demselben Vorzeichen wie in manchen Münchener Stadtbezirken kommen kann. Für Augsburg ist festzustellen, daß nur Angaben über die gesamten Rohzugänge und über den Reinzugang zum Wohnungsbestand berichtet werden; der Unterschiedsbetrag zwischen beiden Größen muß die Summe der Abgänge sein; nach einer Erläuterung werden in ihr die Verluste durch Abbrüche ganzer Gebäude und Abgänge durch Umbau zusammengefaßt. Ebenso werden in Regensburg unter Abgängen Abbrüche und Minderungen durch Umbauten verstanden. Leider werden in allen Fällen nur saldierte Beträge ausgewiesen, so daß gerade der Wandel im Bestand kaum erkennbar ist, im Gegensatz zu dem schon seit langem überkommenen Ausweis der – neubaubedingten oder mit anderen zusammengefaßten – Bestandszuwächse.

In den Statistischen Jahrbüchern des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung werden die Abgänge vom Wohnungsbestand nicht ausgewiesen; man kann sie höchstens indirekt errechnen aus dem Vergleich der in dreijährigen Abständen veröffentlichten Bestandszahlen und des sich aus ihnen ergebenden Bestandszuwachses während dieser Zeit mit der Summe der – ungegliedert ausgewiesenen – Fertigstellungen in ihr. Auch im Statistischen Jahrbuch der Bundesrepublik läßt sich nur ein globaler Betrag von Abgängen aller Art aus dem Vergleich von

– undifferenzierten – Fertigstellungen und Bestandszuwachs berechnen. In der außerfachlich weniger bekannten Reihe „Bautätigkeit und Wohnungen“ des Bundesamtes werden jedoch die Fertigstellungen von Wohnungen und Wohnräumen getrennt nach denen in neuen Gebäuden und durch Baumaßnahmen an bestehenden ausgewiesen und daneben die so bezeichneten Totalabgänge, jedoch nicht nach Art und Weise differenziert. Laut den Erläuterungen vor den Tabellen werden unter Abgänge solche durch Abbrüche, durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden und sonstige zusammengefaßt. Dabei wird, wie schon in früheren Veröffentlichungen des Bundesamtes, auch darauf hingewiesen, daß nicht alle Abgänge vollständig erfaßbar sind, was u. a. zu der bekannten Übererfassung durch die langjährige Fortschreibung bis nach der letzten Wohnungszählung führte. Die Bestandsvergleiche werden nicht nur bundesweit durchgeführt, sondern auch nach Bundesländern und Regierungsbezirken räumlich gegliedert ausgewiesen, so daß ein Vergleich der oberbayerischen Zahlen mit den speziellen Münchenern für das letzte bisher veröffentlichte Jahr (1990) möglich ist. Erfaßt wurden nach der Bundesstatistik im Regierungsbezirk Oberbayern 952 Abgänge, d. h. außerhalb von München bei dessen Bestandsminderung um den längerfristigen Minimalbetrag von 133 Wohnungen 819 Einheiten. Bei einem Bestand von 1 645 291 Wohnungen Ende 1989 im gesamten Regierungsbezirk entfielen auf den Nicht-Münchener Raum fast genau eine Million Einheiten, so daß sich das Verhältnis von erfaßten Abgängen und Bestand im Jahre 1990 auf etwa 0,08 Prozent belief. Diese Rate ist kaum geringer als der langfristige Durchschnitt in München selbst, trotz des relativ modernen Bestands in der Stadt, und so liegt die Vermutung nahe, daß auch bei diesen Angaben zumindest hauptsächlich nur die Abbrüche erfaßt wurden, nicht aber auch alle anderen Abgänge. Mehr Informationen kann man auch aus den Bundesamtzahlen nicht ziehen.

Es scheint nach diesem begrenzten Überblick, daß das Thema der Abgänge vom Wohnungsbestand und der Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden noch nicht die ihm heutzutage gebührende fachliche Aufmerksamkeit gefunden hat. Als Erklärung mag die in anderen Städten wohl nicht so große Nachfrage nach neuem und zeitgemäßem Wohnraum dienen, die nicht nur zu geringerem Neubau, sondern auch zu weniger wirtschaftlich angezeigten Umstrukturierungen und Totalsanierungen des Bestands selbst führen kann. Kleinere Fallzahlen selbst bei unsaldiertem Erfassen, erst recht aber bei saldiertem Ausweisen, all der

ablaufenden Entwicklungen mögen eine nur sehr oberflächliche Wiedergabe der Realität begünstigt haben, hier wie lange Zeit auch anderswo. Die Anregung zu klarerer und stärker gegliederter Wiedergabe einer schon nach groben nicht-statistischen Eindrücken auch in anderen Städten nicht zu vernachlässigenden Entwicklung im Gebäudebestand soll hier jedenfalls kommen. Dem bisherigen Erfassen von Abgängen entspricht es, daß etwa in der Landes- und Bundesstatistik auch die Zugänge nur anhand der Fertigstellungen ohne Umbau ermittelt werden, in Anlehnung an die bisher veröffentlichten Münchener Zahlen.

Eine Stadt gibt es, die gerade auch in ihrer Wohnungslage oft mit München verglichen wird und in der seit langem die Bewegungsstatistik für Wohnungen aussagekräftiger aufgebaut ist als in anderen deutschen Städten; es handelt sich hier um Frankfurt am Main. Wie schon ein erster Blick auf Tabelle 5 zeigt, wird in Hessens größter Stadt nicht nur seit Jahrzehnten bei den Zugängen von Wohnungen immer nach denen durch Neubau von Gebäuden und durch Um- und Anbau unterschieden; vielmehr werden auch bei den Abgängen nicht nur die durch Abbrüche ganzer Gebäude veröffentlicht, sondern auch die durch Umbau entstehenden, wenn diese beiden Arten auch nicht getrennt ausgewiesen werden. Sehr wichtig für das Verständnis der Zahlen ist, daß die Änderungen durch An- und Umbauten offensichtlich nicht saldiert werden, wie in München, sondern daß Zu- und Abgänge hier getrennt aufgeführt sind. Im Original ist die Frankfurter Statistik sogar noch aussagekräftiger, weil in ihr auch noch zwischen dem Neubau von Wohnungen auf bisher unbebauten Grundstücken und dem Wiederaufbau kriegszerstörter Einheiten unterschieden wurde; dieser belief sich in den frühen sechziger Jahren immerhin noch auf etwa ein Viertel des gesamten Wohnungsbaus. Schnell zeigt sich, daß das Verhältnis beider ausgewiesener Zugangsarten im Zeitablauf nicht gleich geblieben ist, sondern sich vielmehr sehr stark geändert hat. Während im Durchschnitt der 31 Jahre 80,08 Prozent aller Wohnungszugänge durch Neubau von Gebäuden entstanden sind (99 092 von 123 729 Einheiten) belief sich deren Anteil im letzten Jahrfünft nur noch auf 53,02 Prozent (7 612 von 14 355). Wie sich klar erkennen läßt, ist der Anteil von Zugängen durch An- und Umbauten im Lauf der Zeit und gerade in den achtziger Jahren erheblich gestiegen; vorher lagen die Absolutbeträge, mit einer Ausnahme (1967), immer unter dem langjährigen Durchschnitt. Daß die absoluten Zahlen im Vergleich zu den bisher veröffentlichten Münchener

Der Abbruch von Wohnungen und Wohnräumen

Tabelle 1

Jahr	Abbruch von		Wohnräume je Wohnungsabbruch
	Wohnungen	Wohnräumen	
1961 . .	96	336	3,50
1962 . .	68	313	4,60
1963 . .	21	82	4,00
1964 . .	8	32	4,00
1965 . .	106	385	3,63
1966 . .	1 076	4 362	4,05
1967 . .	381	1 557	4,09
1968 . .	258	1 040	4,03
1969 . .	209	916	4,38
1970 . .	132	534	4,05
1971 . .	1 021	4 077	3,99
1972 . .	797	3 186	4,00
1973 . .	783	3 261	4,16
1974 . .	689	2 480	3,60
1975 . .	511	2 102	4,11
1976 . .	692	2 536	3,66
1977 . .	607	1 741	2,87
1978 . .	1 345	4 822	3,59
1979 . .	677	2 497	3,69
1980 . .	582	2 463	4,23
1981 . .	861	3 051	3,54
1982 . .	398	1 519	3,82
1983 . .	939	3 428	3,65
1984 . .	494	2 331	4,72
1985 . .	679	2 443	3,60
1986 . .	248	901	3,63
1987 . .	485	2 118	4,37
1988 . .	567	2 052	3,62
1989 . .	268	1 032	3,85
1990 . .	133	567	4,26
1991 . .	575	2 027	3,53

Die Zugänge zum Münchener Wohnungsbestand

Tabelle 3

Jahr	Neu- und Wiederaufbau	Um-, An- und Ausbau	Freigaben	Neubau geteilt durch Fertigstellungen in %
1961 .	15 748	224	–	98,60
1962 .	16 994	230	–	98,66
1963 .	16 886	262	–	98,47
1964 .	15 940	96	86	99,40
1965 .	10 422	103	–	99,02
1966 .	14 146	201	–	98,60
1967 .	14 213	323	–	97,78
1968 .	14 529	569	395	96,23
1969 .	13 937	426	582	97,03
1970 .	10 573	319	–	97,07
1971 .	12 935	284	61	97,85
1972 .	21 701	382	3	98,27
1973 .	16 565	238	3	98,58
1974 .	14 055	258	205	98,20
1975 .	7 497	222	–	97,12
1976 .	5 071	116	2	97,76
1977 .	5 279	131	–	97,58
1978 .	4 253	126	155	97,12
1979 .	3 950	20	–	99,50
1980 .	6 672	85	–	98,74
1981 .	6 744	–	–	.
1982 .	7 673	–	–	.
1983 .	8 213	–	–	.
1984 .	8 549	–	–	.
1985 .	8 434	–	–	.
1986 .	6 009	–	–	.
1987 .	7 483	–	–	.
1988 .	7 580	–	–	.
1989 .	5 953	–	–	.
1990 .	6 393	–	–	.
1991 .	5 196	569	–	90,13

Fünfjahresgruppen der Abbrüche von Wohnungen und Wohnräumen

Tabelle 2

Jahresgruppe	Abbruch von		Wohnräume je Wohnungsabbruch
	Wohnungen	Wohnräumen	
1962–1966 . .	1 279	5 174	4,05
1967–1971 . .	2 001	8 124	4,06
1972–1976 . .	3 472	13 565	3,91
1977–1981 . .	4 072	14 574	3,58
1982–1986 . .	2 758	10 622	3,85
1987–1991 . .	2 028	7 796	3,84
Zusammen . .	15 610	59 855	3,83
darunter			
1972–1991 . .	12 330	46 557	3,78

Die Zugänge zum Münchener Wohnräumebestand

Tabelle 4

Jahr	Neu- und Wiederaufbau	Um-, An- und Ausbau	Freigaben	Neubau geteilt durch Fertigstellungen in %
1961 .	51 527	1 054	–	98,00
1962 .	54 091	1 107	–	97,99
1963 .	54 695	1 537	–	97,27
1964 .	52 884	704	517	98,69
1965 .	34 893	646	–	98,18
1966 .	44 895	927	–	97,98

noch Tabelle 4

Jahr	Neu- und Wiederaufbau	Um-, An- und Ausbau	Freigaben	Neubau geteilt durch Fertigstellungen in %	Jahr	Neu- und Wiederaufbau	Um-, An- und Ausbau	Freigaben	Neubau geteilt durch Fertigstellungen in %
1967	44 111	1 333	–	97,07	1980	28 031	756	–	97,37
1968	46 141	1 951	2 402	95,94	1981	26 689		–	.
1969	43 506	1 638	2 084	96,37	1982	29 780		–	.
1970	30 801	1 528	–	95,27	1983	30 813		–	.
1971	38 531	1 312	340	97,19	1984	28 771		–	.
1972	61 310	2 009	15	96,83	1985	28 005		–	.
1973	42 591	1 399	9	96,82	1986	21 018		–	.
1974	36 867	1 269	1 128	96,67	1987	26 118		–	.
1975	21 269	1 060	–	95,25	1988	26 732		–	.
1976	16 035	616	12	96,30	1989	21 004		–	.
1977	17 955	804	–	95,71	1990	22 435		–	.
1978	16 357	688	723	95,77	1991	18 523	1 491	–	92,55
1979	16 155	390	–	97,64					

Die Wohnungsbestandsänderungen in Frankfurt am Main

Tabelle 5

Jahr	Zugang durch Neubau von Gebäuden	Zugang durch An- und Umbau	Abgang durch Abbruch und Umbau	Reinzugang	Rohzugang
1961	6 247	415	557	6 105	6 662
1962	7 049	483	632	6 900	7 532
1963	5 874	523	514	5 883	6 397
1964	6 277	551	693	6 135	6 828
1965	5 717	722	1 129	5 310	6 439
1966	4 497	734	1 025	4 206	5 231
1967	3 669	843	1 339	3 173	4 512
1968	3 941	455	729	3 667	4 396
1969	*)3 063	553	700	2 916	3 616
1970	3 492	758	1 013	3 227	4 240
1971	4 505	552	918	4 139	5 057
1972	4 919	546	713	4 752	5 465
1973	4 078	807	922	3 963	4 885
1974	4 807	508	942	4 373	5 315
1975	3 102	564	776	2 890	3 666
1976	2 999	572	865	2 706	3 571
1977	4 468	515	572	4 411	4 983
1978	999	271	508	762	1 270
1979	1 061	282	386	957	1 343
1980	1 259	878	1 094	1 043	2 137
1981	1 470	899	1 028	1 341	2 369
1982	1 288	724	896	1 116	2 012
1983	1 476	885	953	1 408	2 361
1984	1 853	1 133	1 147	1 839	2 986
1985	2 112	1 397	1 389	2 120	3 509
1986	1 266	1 326	1 351	1 241	2 592
1987	1 884	1 231	1 289	1 826	3 115
1988	1 857	1 206	1 590	1 473	3 063
1989	1 208	1 241	1 118	1 331	2 449
1990	1 548	1 278	1 320	1 506	2 826
1991	1 115	1 787	1 681	1 221	2 902

*) Einschließlich Freigabe durch ausländische Stationierungstreitkräfte.

Die maximalen Münchener Fertigstellungs- und Abgangszahlen bei Wohnungen

Tabelle 6

Jahr	Fertigstellungen ¹⁾				Abbrüche
	Insgesamt	davon		Sp. 3, Sp. 1 %	
		in abgegangenen Einheiten	ohne vorherigem Abgang		
	Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	
1970	10 958	220	10 738	97,99	2
1971	12 318	34	12 284	99,72	341
1972	18 983	54	18 929	99,72	732
1973	16 601	92	16 509	99,45	779
1974	14 683	112	14 571	99,24	623
1975	7 912	206	7 706	97,40	444
1976	5 390	266	5 124	95,06	648
1977	5 742	592	5 150	89,69	367
1978	4 701	464	4 237	90,13	1 074
1979	4 519	615	3 904	86,39	594
1980	8 690	1 837	6 853	78,86	481
1981	8 466	1 847	6 619	78,18	844
1982	9 719	2 112	7 607	78,27	363
1983	11 387	3 123	8 274	72,66	843
1984	11 379	2 818	8 561	75,24	644
1985	11 885	3 481	8 404	70,71	514
1986	8 693	2 689	6 004	69,07	354
1987	9 957	2 486	7 471	75,03	373
1988	11 361	3 755	7 606	66,95	583
1989	8 652	2 689	5 963	68,92	267
1990	9 661	3 245	6 416	66,41	118
1991	10 100	4 356	5 744	56,87	575

¹⁾ Abweichungen bei Fertigstellungszahlen durch Erfassungsdifferenzen. – ²⁾ Fertigstellungen ohne vorherigem Abgang geteilt durch Fertigstellungen insgesamt.

Die Abbruchrate*) bei Wohnungen und Wohnräumen

Tabelle 7

Jahr	Abbrüche zu Wohnungs- bestand	Abbrüche zu Wohnraum- bestand	Jahr	Abbrüche zu Wohnungs- bestand	Abbrüche zu Wohnraum- bestand
	in %			in %	
1962	0,02	0,03	1977	0,11	0,09
1963	0,01	0,10	1978	0,24	0,26
1964	0,00	0,00	1979	0,12	0,13
1965	0,03	0,03	1980	0,10	0,13
1966	0,26	0,31	1981	0,15	0,16
1967	0,09	0,11	1982	0,07	0,08
1968	0,06	0,07	1983	0,16	0,17
1969	0,05	0,06	1984	0,08	0,12
1970	0,03	0,03	1985	0,11	0,12
1971	0,21	0,25	1986	0,04	0,04
1972	0,16	0,19	1987	0,08	0,10
1973	0,15	0,19	1988	0,09	0,09
1974	0,13	0,14	1989	0,04	0,05
1975	0,09	0,12	1990	0,02	0,02
1976	0,13	0,14	1991	0,09	0,09

*) Abbrüche geteilt durch den Bestand.

Die Abbruchrate nach Fünfjahresgruppen

Tabelle 8

Jahresgruppe	Abbruchrate in % bei	
	Wohnungen	Wohnräumen
1962-1966	0,07	0,08
1967-1971	0,09	0,10
1972-1976	0,13	0,15
1977-1981	0,15	0,15
1982-1986	0,09	0,11
1987-1991	0,06	0,07
Zusammen	0,10	0,11

Fünfjahresgruppen der Fertigstellungen von Wohnungen und Wohnräumen

Tabelle 10

Jahresgruppe	Fertiggestellte		Wohnräume je Wohnungs- zugang
	Woh- nungen	Wohn- räume	
1962-1966	75 280	246 379	3,27
1967-1971	68 108	210 852	3,10
1972-1976	66 105	184 425	2,79
1977-1981	27 260	107 825	3,96
1982-1986	38 878	138 387	3,56
1987-1991	33 174	116 303	3,51

Die Fertigstellungen*) von Wohnungen und Wohnräumen

Tabelle 9

Jahr	Fertiggestellte		Wohnräume je Wohnungs- zugang
	Wohnungen	Wohnräume	
1961	15 972	52 581	3,29
1962	17 224	55 198	3,20
1963	17 148	56 232	3,28
1964	16 036	53 588	3,34
1965	10 525	35 539	3,38
1966	14 347	45 822	3,19
1967	14 536	45 444	3,13
1968	15 098	48 092	3,19
1969	14 363	45 144	3,14
1970	10 892	32 329	2,97
1971	13 219	39 843	3,01
1972	22 083	63 319	2,87
1973	16 803	43 990	2,62
1974	14 313	38 136	2,66
1975	7 719	22 329	2,89
1976	5 187	16 651	3,21
1977	5 410	18 759	3,47
1978	4 379	17 045	3,89
1979	3 970	16 545	4,17
1980	6 757	28 787	4,26
1981	6 744	26 689	3,96
1982	7 673	29 780	3,88
1983	8 213	30 813	3,75
1984	8 549	28 771	3,37
1985	8 434	28 005	3,32
1986	6 009	21 018	3,50
1987	7 483	26 118	3,49
1988	7 580	26 732	3,53
1989	5 953	21 004	3,53
1990	6 393	22 435	3,51
1991	5 765	20 014	3,47

*) Abweichungen bei Fertigstellungszahlen durch Erfassungsdifferenzen.

Die Abbruchquote*) von Wohnungen und Wohnräumen

Tabelle 11

Jahr	Abbrüche zu Wohnungs- zugang	Abbruch zu Wohnraum- zugang
	in %	
1961	0,60	0,64
1962	0,39	0,57
1963	0,12	0,15
1964	0,05	0,06
1965	1,01	1,08
1966	7,50	9,52
1967	2,62	3,43
1968	1,71	2,16
1969	1,46	2,03
1970	1,21	1,65
1971	7,72	10,23
1972	3,61	5,03
1973	4,66	7,41
1974	4,81	6,50
1975	6,62	9,41
1976	13,34	15,23
1977	11,22	9,28
1978	30,71	28,29
1979	17,05	15,09
1980	8,61	8,56
1981	12,77	11,43
1982	5,19	5,10
1983	11,43	11,13
1984	5,78	8,10
1985	8,05	8,72
1986	4,13	4,29
1987	6,48	8,11
1988	7,48	7,68
1989	4,50	4,91
1990	2,08	2,53
1991	9,97	10,13

*) Abbrüche geteilt durch Fertigstellungen.

Die Abbruchquote nach Fünfjahresgruppen

Tabelle 12

Jahresgruppe	Wohnungsabbruch	Wohnungszugang	Abbruch zu Wohnungszugang in %
1962–1966 . . .	1 279	75 280	1,70
1967–1971 . . .	2 001	68 108	2,94
1972–1976 . . .	3 472	66 105	5,25
1977–1981 . . .	4 072	27 260	14,94
1982–1986 . . .	2 758	38 878	7,09
1987–1991 . . .	2 028	33 174	6,11
Zusammen . . .	15 610	308 805	5,05

Beträgen höher liegen müssen und erst recht relativ, wenn man den nur etwa halb so großen Wohnungsbestand berücksichtigt, beruht auf der unsaldierten Wiedergabe.

Der Blick auf die Spalte der Abgänge läßt erkennen, daß die Bestandsminderungen durch Abbrüche und Umbauten in Frankfurt a. M. fast durchweg höher liegen als die bisher veröffentlichten Zahlen in München, mit der Ausnahme einiger Stoßjahre der Abbruchstatistik hier. Dieses Ergebnis muß erst recht relativ gelten, wenn man den nur etwa halb so großen Frankfurter Wohnungsbestand berücksichtigt, und ist zwingend der Fall, solange auch Umbauten an Gebäuden erfolgen, nicht nur Abbrüche. Man kann wohl vermuten, daß die Münchener Abgänge durch Umbauten um ein Mehrfaches höher sein müssen, als die durch Abbrüche, und Bestandsminderungen auf anderen Arten, wie eine Nutzung zu anderem Zweck, sind auch noch zu beachten. Was an den Frankfurter Zahlen noch auffällt, ist der sehr viel gleichmäßigere Verlauf der Abgängezahlen als in München.

4.3 Münchener Verhältnisse

Neben bisher in München routinemäßig veröffentlichten Fertigstellungs- und Abgangszahlen existiert seit langen Jahren noch ein zweites Zahlenwerk über Wohnungsbau und -abgänge in der Stadt. Es wird getrennt von den üblicherweise publizierten Resultaten erarbeitet. Es ist eine interne Statistik, die dem Arbeitsnachweis für den Personaleinsatz und den jährlichen Verwaltungsberichten dient. Die Zahlen aus der als „Bautätigkeitsstatistik“ bezeichneten und von den üblichen Tabellen streng zu unterscheidenden langen Folge von Zusammenstellungen werden in Tabelle 6 erstmals veröffentlicht. In der „Bautätigkeitsstatistik“ werden nur Zu- und Abgänge von Wohnungen erfaßt, nicht auch von Wohnräumen als genauerem Indikator des Bestandes.

Zum Verständnis der einzelnen Spalten in Tabelle 6 ist als erstes zu beachten, daß die Münchener Fertigstellungszahlen nach diesen lange Zeit geordnet abgelegten Unterlagen weit höher liegen als in den üblicherweise von sich gegebenen Resultaten. Diese Abweichung muß auch im allgemeinen so groß sein und in der genannten Richtung, nach oben, weil hier auch die Fertigstellungen von Wohnungen erfaßt sind, die in Baueinheiten erfolgten, die vorher abgegangen waren; dieser Unterschiedsfaktor ist in der zweiten Spalte wiedergegeben. Hierdurch entsteht also erstmals ein gewisser Eindruck von den in schon bestehenden Gebäuden insgesamt durchgeführten Baumaßnahmen, soweit sie dem Ersatz abgegangener Einheiten dienen. Die Zahlen dieser anderen Art von Maßnahmen sind hier keine Nettobeträge, wie in den zeitweise nicht einmal gesondert ausgewiesenen Werten (vgl. Tabelle 3). Zieht man den Betrag der Fertigstellungen von Wohnungen in bestehenden Gebäuden nach Abgängen, soweit sie als Ersatz erfaßt wurden, von dem der gesamten Fertigstellungen ab, so muß sich die Summe der Wohnungsbauten ergeben, die eine Bestandsausweitung bewirkten, unabhängig davon, ob sie in alten oder neuen Gebäuden entstanden. Den Gesetzen der Definitionslogik entsprechend müßte der sich so ergebende Betrag (vgl. Spalte 3 von Tabelle 6) gleich der Summe von Fertigstellungen von Wohnungen in neuen Gebäuden und dem Nettowachstum in alten sein (vgl. Spalte 1 in Tabelle 9). Wie aber oft in der Realität ist dies nicht der Fall; wie ein Vergleich der bisher unveröffentlichten und der veröffentlichten Beträge zeigt, liegen sie um einige Prozente auseinander. Im Rekordjahr der Fertigstellungen (1972), nach beiden institutionell getrennten Zahlenreihen, beläuft sich der Unterschied auf gut zweitausend Wohnungen.

In den letzten Jahren ist diese Differenz aber nicht mehr aufgetreten, und die Beträge der veröffentlichten Fertigstellungen, ohne explizites Berücksichtigen von Ersätzen, und der um diese verringerten (Netto-) Fertigstellungen, nach der bisher unveröffentlichten Zahlenreihe, stimmen jahresweise fast genau überein. Infolge des starken Einflusses der Zahlen von 1972 liegen aber im Gesamtergebnis über die 22 Jahre die –im Jahrbuch veröffentlichten– Fertigstellungen ohne (explizites) Erfassen des Ersatzes mit 189 528 Einheiten über denen der Neuberechneten mit offenem Ausweis des Abzugs von Fertigstellungen in abgegangenen Einheiten; der Nettobetrag beläuft sich auf 184 674 Wohnungen, und die Erfassungsdifferenz liegt unter drei Prozent insgesamt.

Zum ersten Verständnis bei den Abgängen ist zu

beachten, daß in Tabelle 6 nicht alle Änderungen dieser Art ausgewiesen werden konnten, weil nach den bisherigen Bearbeitungsregeln nicht die Abgänge ohne Abbrüche zusammengezählt werden aus den Originalunterlagen, sondern die Fertigstellungen von (Ersatz-)Wohnungen in Gebäuden, in denen vorher welche abgingen. Die Abgänge müssen also vor den Fertigstellungen eingetreten sein, sei es im selben Jahr oder früher. Neben diesem zeitlichen Verhältnis beider Größen ist zu beachten, daß die Abgänge in einem Gebäude auch zahlenmäßig nicht mit den späteren Zugängen übereinstimmen müssen; es können geräumigere oder auch kleinere Wohnungen durch die Bauarbeiten entstehen und damit weniger oder mehr als vorher hinzukommen. Diese Nicht-Übereinstimmung von Abgangs- und Zugangszahlen bei Baumaßnahmen in einem bestehenden Gebäude gilt selbst dann, wenn die bisherige Wohn- oder Nutzfläche unverändert bleibt; sie kann aber erst recht gegeben sein, falls im Zusammenhang mit den Umgestaltungen sich auch die Nutzung von Gebäudeteilen ändert zu anderen Zwecken als dem Wohnen oder auch in umgekehrter Richtung.

Nutzungsänderungen in einem Gebäude können sich über eine ganze Spanne von Maßnahmen erstrecken, von Einzelumbauten in einer Wohnung aufgrund spezieller Wünsche eines Bewohners bis hin zum vollständigen Umbau des gesamten Gebäudes mit allen Einheiten. Solche Maßnahmen sind in der Praxis als Entkernen bekannt; sie werden aber, wenn auch nur Außenwände bestehen bleiben, als Umbau erfaßt, wenn sie auch bisher nicht getrennt ausgewiesen, sondern nur implizit in dem Saldobetrag von Tabelle 3 enthalten waren. Wenn solche Änderungen bisher nicht als Abbrüche erfaßt wurden, weil einige Außenmauern stehen bleiben, dann braucht man sich nicht zu wundern, daß trotz starker Abgänge von Wohnungen nur so wenig Abbrüche ausgewiesen wurden und werden. In den Vergleichsfällen vor etwa fünfzig Jahren wurden, falls nach baulichen Änderungen aus der Luft nur noch einige Außenmauern stehengeblieben waren, solche Bewegungen in der Baustatistik als Totalabgang erfaßt, weil keine Wohnungen dann mehr bestanden. Zu dieser Zeit waren letztmals hohe Vorgangszahlen in der Abgangsstatistik zu verzeichnen, während sie jetzt unter den Umbaubegriff fallen und so recht niedrige Abbruchbeträge resultieren. In dieser Umdefinition ist die Lösung des Rätsels der so niedrigen Münchener Abbrüchezahlen verborgen. Falls man auch vor etwa 50 Jahren so bei der Aufbereitung des Datenmaterials verfahren wäre, hätte aus ihr eine erheblich geringere Zahl von

Kriegszerstörungen resultiert; die sog. „zweite Zerstörung“ Münchens blieb auf diese Weise rein zahlenmäßig relativ im dunkeln.

Schon ein Blick auf die Realität in München zeigt auch, daß sich solche Maßnahmen nicht gleichmäßig über die Stadt hinziehen, sondern in einem gewissen räumlichen Muster ablaufen. Ausgeprägte Änderungen in weiter bestehen bleibenden Gebäuden vollziehen sich besonders in den Innenstadtbezirken und über deren Rand hinaus. In diesen Gebieten steht eine größere Zahl von älteren und als denkmal- oder sonst äußerlich erhaltenswürdig betrachteten Gebäuden, und im Interesse des überkommenen Stadtbilds soll die Fassade erhalten werden, und wirtschaftlich gebotene Maßnahmen sind dann (nur) im Innern durchzuführen.

Bei den Abgängen ohne Abbrüche in München kann es sich um keine – zumindest für die Betroffenen – unbeachtliche Tatsache handeln und sie ist, selbst davon abgesehen, auch für den Arbeitsanfall in den damit befaßten städtischen Stellen nicht zu vernachlässigen. Um welche Beträge es sich dabei nach den z. Z. verfügbaren Zahlen handelt, zeigt ein Blick auf die Entwicklung in der zweiten Spalte von Tabelle 6.

Sofort fällt die ganz kräftige Zunahme der (Maximalbeträge von) Fertigstellungen von Wohnungen in vorher abgegangenen Einheiten im Lauf der Zeit auf; dabei war das Anfangsjahr der Erfassung (1970) nicht einmal die Zeit mit dem Minimalbetrag und trotzdem wuchs die Anzahl auf etwa das Zwanzigfache in 22 Jahren, ein wirklich nicht alltäglicher Verlauf mit einer jährlichen Zuwachsrate von 13,6 Prozent im Durchschnitt, im Gegensatz zu den Schrumpfraten beim Bau von Wohnungen in neuen Gebäuden. Dabei trat der nicht nur absolut, sondern auch relativ stärkste Anstieg nicht im ersten Jahrzehnt (1970–1979), sondern erst später ein. Im Jahre 1980 wurde erstmals der Durchschnittswert der 22 Jahre (1 686 Wohnungen) erreicht und überschritten, seitdem auch nie wieder unterschritten, im Gegenteil. Nach dem plötzlichen Zuwachs der Fälle im Jahre 1980 trat im folgenden Jahrzehnt (1980–1989) im Trend eine weitere Zunahme ein, mit Auf und Ab im einzelnen. Daß der Aufwärtstrend in den letzten Jahren nicht gebrochen worden ist, sondern vielmehr weiterging, zeigt sich daran, daß, nach 1984 und 1988, ein neuer Rekordwert 1991 erreicht wurde, mit 4 356 Einheiten. Inzwischen beläuft sich die Anzahl der Fertigstellungen in abgegangenen Wohnungen auf etwa das Zehnfache der abgebrochenen Einheiten, während es früher absolut weniger waren. Auch der bisher erfaßte Verlauf des

Jahres 1992 zeugt dafür, daß es sich bei dem Spitzenbetrag von 1991 nicht um einen einmaligen Ausreißer nach oben handelt, sondern zumindest um einen Plateauwert auf hohem und bleibendem Niveau. Für diese Beurteilung spricht die Tatsache, daß im bereits erfaßten ersten Halbjahr 1992 mit 2 140 Fertigstellungen von Wohnungen in vorher abgegangenen Einheiten der Halbjahresbetrag des Vorjahres, von 2 008 Wohnungen, noch etwas überschritten wurde. Weil der letztgenannte Betrag auch fast genau dem halben Ganzjahreswert von 1991 entsprach, muß man daraus schließen, daß die Entwicklung konstant ist. Weiter ist zu beachten, daß bei den ebenfalls erfaßten, aber noch nicht veröffentlichten, Genehmigungen von Wohnbauten in vorher abgegangenen Einheiten 1991 ein vorher auch nur annähernd noch nie erreichter Rekordwert von 6 582 Wohneinheiten verwirklicht werden konnte. Weil nicht nur bei Bauten ohne vorherigen Abgang Genehmigungen der wirklichen Änderungen vorhergehen, sondern ebenso bei denen mit vorherigem, ist in naher Zukunft mit weiter steigenden Fertigstellungen in diesen Einheiten und mit zuvor notwendig werdenden Abgängen größeren Ausmaßes zu rechnen. Für die künftige Zunahme läßt sich auch eine Parallele zu dem Ergebnis ziehen, daß nach den hohen (Zweckentfremdungs-)Genehmigungen in den mittleren siebziger Jahren seit dem Ende des Jahrzehnts kräftige Zuwächse in den Fertigstellungen in vorher abgegangenen Einheiten zu verzeichnen waren. Für eine weitere Entwicklung in dieser Richtung spricht auch bei den Genehmigungen der Betrag von 2 370 Einheiten im ersten Halbjahr 1992, der noch über den Fertigstellungszahlen liegt. Der bei den Baumaßnahmen in bestehenden Gebäuden existierende Bauüberhang müßte dringend gesondert ermittelt werden und nicht nur die seit vielen Jahren routinemäßig erfaßten und veröffentlichten hochsaldierten und zusammengefaßten Gesamtzahlen.

5. Das Verhältnis von Abgängen und Beständen

Jeder Bestand kann sich im Laufe der Zeit durch Zu- wie durch Abgänge ändern; dies gilt nicht nur für Wohnungen, sondern etwa auch für den gesamten Sachkapitalstock in einer Volkswirtschaft, die Einwohnerzahl einer Gemeinde oder für Populationen in der nichtmenschlichen Lebenswelt. Schon seit langem ist es in den betreffenden Fächern Brauch, das Verhältnis der Abgänge von einem Bestand zu dem Niveau des jeweiligen Bestands zu berechnen, wie auch das der Zugänge und das der Nettoänderung zu

ihm. Diese drei Raten beschreiben die relativen Änderungen eines Stocks, berechnet aus den absoluten; der Unterschied von Zugangs- und Abgangsrate gibt die Wachstums- oder Schrumpfrate der Gesamtheit wieder. Der Abgangsrate vom Wohnungs- oder Kapitalbestand entspricht die Summe von Sterbe- und Wegzugsrate einer Bevölkerung, um nur eine sachliche Parallele und definitorische Übereinstimmung anzuführen. Während auf die beiden anderen Verhältnisgrößen (Zugangs- und Wachstumsrate) an anderer Stelle eingegangen werden kann, muß der Relativbetrag „Abgangsrate“ schon hier für den Münchener Wohnungsbestand berechnet werden, weil eine bestimmte absolute Größe bei einem verschiedenen Bezugsbetrag sehr Abweichendes bedeuten kann, wie gerade bei der in der Vergangenheit relativ schnell zunehmenden Wohnungsanzahl. Die Prozentgröße ergibt sich einfach nach Teilen der absoluten Abgänge eines Jahres (vgl. Tab. 7) durch den Bestand zum vorhergehenden Jahresende, gängiger Praxis in Kapitalstockrechnungen folgend. Für die Münchener Wohnungen und Wohnräume wird die Abgangsrate, anhand der erfaßten und bisher veröffentlichten Abgänge, durch die Prozentwerte in Tabelle 7 gegeben; die absoluten Beträge der Bestände wurden Tabelle 1 im erwähnten Übersichtsartikel über die Wohndichte (Münchener Statistik, Heft 1/1992) entnommen.

Wie aufgrund der sehr stark schwankenden absoluten Anzahlen der erfaßten Abgänge nicht anders zu erwarten ist, weichen die Abgangsraten in den einzelnen Jahren kräftig voneinander ab. Die Extremwerte liegen bei etwa einem viertel und einem fünfzigstel Prozent von den Wohnungen; auf einzelne Fälle (Anfangs- und Endjahr sowie das Rekordjahr der Erfassung) wurde schon im zweiten Kapitel eingegangen.

Wie sich aus Tabelle 8 klar erkennen läßt, stieg die durchschnittliche Abbruchrate im Fünfjahresmittel im Laufe der ersten vier Unterperioden erheblich an, trotz des kräftig zunehmenden Bestands und wegen der absolut sich gut verdreifachenden absoluten Minderungen. In den beiden letzten Fünfjahresgruppen sank die durchschnittliche Abbruchrate wieder ab, sogar auf ein neues Minimum, etwa ein sechzehnhundertstel. Den Rückgang der Rate bewirkte am meisten das starke Sinken der absoluten Zahl erfaßter Abbrüche auf etwa die Hälfte des Spitzenbetrags, weniger auch der nur noch schwach zunehmende absolute Bestand als Bezugsgröße.

Bei einem, im Raumvergleich gesehen, so stark gewachsenen Bestand wie den Wohnungen in Mün-

chen – zumindest bis 1974, etwa der ersten Hälfte des Untersuchungszeitraums – wäre zu erwarten gewesen, daß die Abbruchrate im Laufe der Zeit gesunken wäre, weil die absoluten Abbrüche aus Jahrzehnten mit niedrigen Altbestandszahlen auf immer höhere jüngere Beträge zu beziehen waren. Ein Sinken ist aber gerade in der ersten Hälfte des Untersuchungszeitraums, mit jährlichen Zugangsbeträgen von etwa dreizehntausend Wohnungen im Durchschnitt, nicht eingetreten; vielmehr ist die Rate, auf allerdings sehr niedrigem Niveau, sogar angestiegen. Die Erklärung kann hierbei, von Erfassungsfaktoren ganz abgesehen, in einem Rückgang der Lebensdauer einer Wohnung in dieser Zeit liegen, durch den vermehrt Einheiten abgehen. Von einem verstärkten Ausscheiden älterer, nicht mehr zeitgemäßer Wohnungen kann gerade bei hohen Fertigstellungszahlen neuerer und moderner ausgegangen werden. Umgekehrt liegt es von daher nahe, daß bei weiter zügig zunehmender Wohnungsnachfrage und nur noch geringem Neubau selbst Wohnungen noch länger am Markt und im Angebot bleiben, die bei anderen Angebots-Nachfrage-Verhältnissen ausscheiden würden oder schon ausgeschieden wären. Zumindest in der Tendenz, wenn auch nicht in absolutem Ausmaß, kann der Rückgang der absoluten Abbrüche nach den Erfassungszahlen im letzten Jahrzehnt nicht verwundern, er ist wirtschaftlich erklärbar.

6. Das Verhältnis von Abbrüchen und Fertigstellungen

Die Abbrüche oder allgemeiner die Abgänge in absoluten Einheiten lassen sich nicht nur auf den Bestand beziehen, bei welchen sich ändernden Größen auch immer, sondern ebenso auf die Zugänge zu ihm, die positive Seite der Bestandsänderung. Im Baubereich läßt sich dann unter der Abgangsquote das Verhältnis von Abgängen und Fertigstellungen verstehen; es handelt sich dabei um eine Mengengröße, die vergleichbar ist mit der Relation von in Wertseinheiten bemessenen Abgängen und den Bruttoinvestitionen, wie sie seit langem in der Betriebs- und Volkswirtschaftslehre theoretisch und empirisch untersucht wird.

Zum Bestimmen der Abbruchquote, nach den schon behandelten absoluten Abbrüchen, sind als erstes die Fertigstellungen im Wohnungsbau zu ermitteln; deren Anzahlen während der letzten 31 Jahre in München lassen sich Tabelle 9 entnehmen. Es wird auch hier wieder den bisher veröffentlichten Angaben gefolgt,

in denen die Fertigstellungen von Wohnungen in bestehenden Gebäuden zumindest z. g. T. durch Saldieren nicht enthalten ist, und (noch) nicht den neu zusammengestellten Ergebnissen. Auffällig ist gleich schon der Bruch in der Entwicklung nach 1974, als es nach dem zeitweise bestehenden Überangebot an Wohnungen nach dem „Olympia-Boom“ zu einem Einbruch im Wohnungsbau kam, von dem sich dieser nie auch nur annähernd wieder erholen konnte. Zwar gab es nach dem Trendbruch in den frühen achtziger Jahren noch einmal einen Wiederanstieg im Wohnungsbau, nachdem ein neuer Mangel gegen Ende der Siebziger zu beobachten war. Ein Vergleich der übersichtlicheren Fünfjahresbeträge im Zeitablauf (s. Tabelle 10) zeigt aber klar, daß auch mittelfristig nie mehr als die Hälfte der früheren Beträge erreicht werden konnte; in den letzten Jahren ist sogar noch ein Rückgang unter das Niveau des letzten Jahrzehnts zu verzeichnen gewesen.

Werden nicht nur, wie in der fachlichen Auswertung und der politischen Aufbereitung üblich, die Wohnungen bzw. deren Bestandsänderung als Maßstab für den Wohnungsbau herangezogen, sondern auch und gerade die Wohnräume als genauere Indikator, so ist das Vergleichsergebnis etwas zu differenzieren. Wie sich aus dem Verhältnis von Wohnräumen und Wohnungen in den Tabellen 9 und 10 erkennen läßt, blieb die Wohnungsgröße im Neubau in München keinesfalls konstant im Zeitablauf, sondern war starken Schwankungen unterworfen. Im Lauf der sechziger und besonders in der ersten Hälfte der siebziger Jahre sank die Wohnraumanzahl je Wohnung bei den Fertigstellungen stark ab. In diesem Verlauf kommt wohl eine Reaktion des Angebots auf den in den Sechzigern oft konstatierten großen Mangel an Kleinwohnungen in der Stadt zum Tragen. Auf den hohen Bedarf von – auch schon – in dieser Zeit stark nach München ziehenden Einpersonenhaushalten wurde bereits in den Auswertungsartikeln des Amtes zur Wohnungszählung 1968 verwiesen. Damals bestanden noch relativ viele Untermietverhältnisse, die nach dem verstärkten Angebot von Ein- und Zweiraumwohnungen für Alleinstehende aufgelöst werden konnten. Umgekehrt kam es dann Mitte der siebziger Jahre zu einem verbreitet empfundenen Mangel an größeren, sogenannten „familiengerechten“ Wohnungen und, wie sich zeigt, reagierte auch das Angebot schnell auf diese neue Lage. In nur mittelfristigem Zeitablauf stieg die Wohnraumanzahl je Wohnung um mehr als eine Einheit, um etwa die Hälfte, mit einem Höhepunkt um 1980. Danach sank die durchschnittliche Wohnungsgröße im Neubau wieder ab und sie liegt seit

1984 auf nur noch wenig verändertem Niveau. Die Frage der Wohnraumanzahl je Wohnung als aussagekräftigerem Indikator des Wohnungsbaus in München wurde zwar im vergangenen Jahr in einer Stadtratsanfrage einmal gestellt, jedoch nur in bezug auf die Entwicklung in den achtziger Jahren. Im letzten Jahrzehnt vollzogen sich aber nur noch relativ geringfügige Änderungen in dieser Maßgröße. Die starken Schwankungen mit dem Trend in den sechziger und frühen siebziger Jahren liefen früher ab, und auch die Trendumkehr zeigt sich erst in einer Langfristbetrachtung. Wie sich leicht erkennen läßt, ist im Jahrfünft von 1972–1976 (Tabelle 10) die Wohnräumeanzahl im Neubau sehr viel stärker gefallen als es nach dem größeren Indikator der Wohnungen der Eindruck sein muß für die Fertigstellungen im Vergleich zum ersten Jahrfünft. Umgekehrt entspricht der Halbierung der Wohnungsbauzahlen seitdem ein Rückgang des Wohnräumezugangs um „nur“ etwa ein Drittel des wegen des Wiederanstiegs der Wohnungsgröße im Neubau.

Die verbreitete Vorstellung, in München würden immer kleinere Wohnungen gebaut, ist also falsch; die Aussage gilt nur für die erste Hälfte der untersuchten Zeit, in der zweiten wurden sogar teils erheblich größere errichtet als vorher. Allerdings fällt bei einem Vergleich der Raumzahl von Wohnungen im Zugang und im Abbruch, nach den Tabellen 1 und 9 auf, daß fast während der gesamten 30 Jahre die Wohnraumanzahl je Wohnung im Abbruch höher lag als im Zugang; es gingen also eher größere Einheiten ab, und vergleichsweise kleinere wurden errichtet. Nur in den Jahren 1977 bis 1983 war die Raumzahl der Wohnungen im Abgang kleiner als im Zugang, als sich die Struktur des Angebotszuwachses geändert hatte. In der großen Mehrzahl der Jahre wie auch im langjährigen Durchschnitt gingen größere Wohnungen ab und kleinere zu; der Mittelwert der Raumzahl liegt über die 30 Jahre bei 3,83 im Abgang und bei 3,25 im Zugang, also doch ein Stück auseinander. Der Unterschied ist aber im letzten Jahrzehnt kleiner geworden und nicht etwa größer; am höchsten war er in der ersten Hälfte des Untersuchungszeitraums, wie auch aus der sich damals öffnenden Schere zwischen Wohnungsgröße im Zugang und im Abbruch folgen muß. Bei der Aussage einer im langjährigen Durchschnitt kleineren Raumanzahl im Zugang als im Abgang handelt es sich jedoch nicht um das Resultat eines falschen Eindrucks, wie bei der erstgenannten Vorstellung dauernd sinkender Neubaugrößen, sondern um eine meist die Realität anhand der erfaßten Größen richtig wiedergebende Vermutung.

Nach dem Untersuchen der absoluten Fertigstellungszahlen ist auf das Verhältnis der Abgänge oder Abbrüche zu ihnen einzugehen; erst nach den Absolutbeträgen kann sich die Relativzahl der Abgangsquote ergeben. Je höher dieser Wert ist, ein desto größerer Teil der Neuzugänge muß dem Ersatz von Abgängen dienen. Umgekehrt kann man auch die Abgänge von den Bruttozugängen abziehen und den Unterschiedsbetrag durch diese teilen; dann ergibt sich die Nettozugangsquote. Die Zusammenhänge lassen sich von der einen wie der anderen Seite her untersuchen; das Bild beider Betrachtungen muß sich zueinander ergänzen, weil die Summe von Nettozugängen und Abgängen immer gleich den Bruttozugängen ist. Hier sollen die Zusammenhänge und ihre Entwicklung im Zeitablauf von Seite der Abbruchquote her betrachtet werden, weil dann nicht auch noch die Nettozugänge extra berechnet und erläutert werden müssen.

Die Abbruchquote bei den Münchener Wohnungen (vgl. Tabelle 11, erste Spalte) wies zumindest über die sechziger Jahre sehr niedrige Werte auf, was nach den geringen erfaßten absoluten Abbrüchen in dieser Zeit und den umgekehrt sehr hohen Fertigstellungszahlen keinesfalls verwundern kann. In den siebziger Jahren nahm die Quote zwar stark zu, aber im Stadtvergleich gesehen und ebenso aus allgemeinen Überlegungen her auf immer noch sehr niedrige Beträge. Dieser Anstieg mußte eintreten, weil eine absolut mehrfach höhere Zahl von Abbrüchen erfaßt wurde und weil gleichzeitig die Zugangsbeträge stark absanken. Im letzten Jahrzehnt waren wieder geringere Abbruchquoten zu verzeichnen, kaum höher als der dreißigjährige Durchschnitt von 5,05 Prozent. Der Rückgang ist sowohl durch die erheblich gesunkene Anzahl von Abbrüchen zu erklären wie auch durch die wieder etwas gestiegenen Zugänge im Vergleich zu dem Jahrfünft mit Minimalwerten bei den Fertigstellungen, das unmittelbar vorherging. Falls die absoluten Zahlen der Abbrüche im Untersuchungszeitraum richtig erfaßt wurden, kamen über diese 30 Jahre hin nicht weniger als 95 Prozent aller Bruttozugänge netto zum Wohnungsbestand hinzu, und nur 5 Prozent waren zum Ausgleich von Minderungen erforderlich. Dieses Resultat ist sicher in dem Verwenden von Zahlen begründet, in denen nur ein Teil aller Abgänge erfaßt war; darauf deutet auch die eine Größenordnung höher liegende Frankfurter Relativzahl hin. In der Vergleichsstadt Frankfurt a. M. beläuft sich inzwischen die Abgangsquote auf etwa 0,5 und nicht auf etwa 0,06 oder 0,07, wie in München im letzten Jahrzehnt. Mit anderen Worten ist in jener Stadt etwa

die Hälfte des Bruttozugangs zum Ausgleich von Abgängen erforderlich, d. h. der in etwa zehnfache Wert als der aus den Münchener Absolutzahlen resultierende. Zum Verständnis dieses Verhältnisses zwischen beiden Städten ist zu beachten, daß im Vergleich zum Bestand der Neubau in Frankfurt nicht geringer ist als in München, aber der Abgang dort so viel höher als hier erfaßt wird, daß sich ein solcher Unterschied bei den Änderungsgrößen ergibt. Eine überschlägige Kalkulation ergibt bei gleicher Abgangsdefinition in beiden Städten folgendes: Man kann annehmen, daß die Abgänge ohne Abbrüche in München nicht viel unter der Zahl der Fertigstellung von Wohnungen in abgegangenen Einheiten liegt, d. h. bei etwa 2 500 Einheiten je Jahr im letzten Jahrzehnt, und dazu sind noch zirka 500 Abbrüche erfaßt. Dann belaufen sich die gesamten Abgänge auf schätzungsweise 3 000 Wohnungen im Jahr. Bei einer Fertigstellungsanzahl von unter 10 000 Einheiten – Zugänge in vorher abgegangenen Wohnungen eingeschlossen – beträgt die nach übereinstimmender Definition grob geschätzte Münchener Abgangsquote etwa ein Drittel.

Im gesamten Bundesgebiet betrug die Abgangsrate in den letzten Jahren etwa ein halbes Prozent, wie sich aus dem Vergleich der Bestandsentwicklung und der Fertigstellungen errechnen läßt. Zum Zensustermin (25. 5. 1987) existierten in der Bundesrepublik 26 279 522 Wohnungen, zum Jahresende 1989 dagegen 26 598 269. Netto nahm der Bestand also um 308 747 Wohneinheiten in diesem Zeitraum zu, bei einer Fertigstellung von 664 581 Wohnungen in den drei Jahren von Anfang 1987 bis Ende 1989. Wenn man von einem Neubau von etwa 600 000 Einheiten zwischen Volkszählungsdatum und Ende 1989 ausgeht, belief sich der Abgang in gut zweieinhalb Jahren auf knapp 300 000 Wohnungen oder auf etwa 0,4 Prozent des Bestandes im Jahr. Auf diese Nettogröße wird in der öffentlich gepflegten Diskussion um Fertigstellungszahlen praktisch nicht eingegangen, obwohl sie den Verlauf des Bestandes bestimmt und nicht etwa der Bruttozugang.

Das Verhältnis von etwa einem halben Prozent als Abgangsrate braucht nicht zu verwundern: Es entspricht eher der herkömmlich genannten Lebensdauer von Wohngebäuden, rund 100 Jahren, wenn man den

verhältnismäßig jungen Wohnungsbestand in der Bundesrepublik berücksichtigt, und stimmt recht gut mit dem Frankfurter Wert überein. Die Abgangsquote als die Relation von Abgängen und Bruttozugängen ist dann Ende der achtziger Jahre etwa gleich 50 Prozent im Bundesgebiet gewesen, weil ungefähr halb soviel Wohnungen abgingen als neu gebaut wurden. Bei diesem Verhältnis beider Größen, die die Änderung des Wohnungsbestands bestimmen, und dem Nettozugang um etwa 2,5 Millionen Einwohner im selben Zeitraum ist der zunehmende Wohnungsmangel in der Bundesrepublik erst recht nicht verwunderlich, schon bei gleichbleibender Pro-Kopf-Nachfrage oder Wohndichte.

7. Zusammenfassung und Entwicklung

Wie so oft zeigt sich auch auf dem hier untersuchten Gebiet, daß noch ganz erhebliche Forschungslücken vorhanden sind. Dieser Zustand besteht weniger im grundsätzlichen Erforschen der Zusammenhänge zwischen den untersuchten Größen als im praktischen Ermitteln. Die Beziehungen zwischen Bruttozugängen, Abgängen und Nettoänderungen eines Bestands wurden, wie Fachkollegen aus der Volks- und Betriebswirtschaftslehre erinnern, schon in den fünfziger Jahren unter dem Begriff „Lohmann-Ruchti-Effekt“ ausführlich behandelt und z. B. auch vom Verfasser vor bald zwei Jahrzehnten in seiner Dissertation im Rahmen der Verhältnisse einer wachsenden Wirtschaft analysiert. Das „weiße Gebiet“ liegt vielmehr vor dem Erforschen von Zuständen und Entwicklungen in der Realität, über die zwar viel geredet, wo aber vergleichsweise wenig getan wird. Trotz der öffentlich ablaufenden Diskussion über das Thema ist die tatsächliche Höhe der Abgänge vom Wohnungsbestand in München nicht exakt zu ermitteln. Dies geht vor allem auf die vorgegebenen Erfassungsmodalitäten zurück, die von einzelnen Städten nicht geändert werden können. Eine verbesserte Ausstattung der Wohnungsstatistik, vor allem mit EDV-Geräten, könnte durchaus zu Verbesserungen führen.

Dipl.-Ökonom Dr. Hans-Walter Kreiling