

# Die absolute Entwicklung der Wohnungsbestände im Vergleich dreier bundesdeutscher Ebenen

## 1. Einleitung und Übersicht

### 1.1 Das Forschungsfeld

Langfristige Zahlenreihen für Fertigstellungen, Abgänge und Bestände von Wohnungen wurden für München in einem ersten Artikel<sup>1)</sup> auf diesem Teilgebiet der Wohnungsstatistik aufgestellt, im Zeitverlauf verglichen und fachlich ausgewertet. Die Betrachtung richtete sich besonders auf die Minderungen des Wohnungsbestandes durch Abgänge vom Stock; diese wurden in der örtlichen Wohnungsstatistik und auch in der öffentlichen Diskussion bisher zwar anhand von Einzelfällen behandelt, aber doch weniger als die Zugänge durch Fertigstellungen und wenn schon, dann nicht insgesamt und als immer eintretende Routineereignisse. Dieselbe Untersuchung der drei Größen (Zugänge, Abgänge, Bestände) bietet sich auch für andere Gebietskörperschaften an, um zu sehen, wieweit Zustände und Entwicklungen im Raum- und Zeitvergleich miteinander übereinstimmen oder voneinander abweichen. Aus örtlicher Perspektive fragt sich, inwiefern Münchener Stände und Entwicklungen auf dem Wohnungsgebiet einen, eventuell nur lokal interessanten, abweichenden Sonderfall bilden oder inwieweit sie Ausdruck allgemeiner Zustände und Verläufe sind. Vergleichszahlen von Bestandsminderungen und besonders -mehrungen und auch -niveaus werden in der Öffentlichkeit von dieser oder jener Seite oft für einzelne oder mehrere, gerade brauchbar erscheinende Jahre gegenübergestellt und beurteilt; es fehlt aber eine langfristige Übersicht, die erst größere Zusammenhänge erkennen läßt und eben nicht nur fachlich unbefriedigende Einzelbeträge ungeklärter Repräsentativität wie in einer Kurzfristdarstellung.

In räumlicher Hinsicht soll hier zuerst die größte Einheit im volkswirtschaftlichen Rahmen betrachtet werden, die Bundesrepublik Deutschland – in den Grenzen vor dem 3. Oktober 1990 –, dann der Freistaat Bayern, als das in diesem Vergleich kleinräumigere Gebiet und ausgeprägter Flächenstaat, und zuletzt dessen zahlengrößte Gemeinde und Landeshauptstadt, die Solitärstadt München. Es wird von der größ-

ten zur kleinsten Gebietskörperschaft übergegangen in der Untersuchung, weil sich vor dem Hintergrund einer größeren Einheit Besonderheiten wie Allgemeinheiten der kleineren Gruppierungsbestandteile leichter erkennen lassen im Raum- und Zeitvergleich. Fachlich ist zum einen zu prüfen, wieweit sich im Zeitablauf an den Werten der einzelnen Gebietskörperschaften Trends, Zyklen und Singularitäten feststellen lassen, d.h. beständige langfristige Entwicklungen, mittelfristige Auf- und Abschwünge und einmalige Ereignisse. Im Vergleich verschiedener Gebiete können zum anderen die absoluten und relativen Bestände und deren Änderungen nebeneinander betrachtet und so regionale oder örtliche Eigenheiten wie Gemeinsamkeiten ersehen werden. Solche Bestands- und Entwicklungserkenntnisse geben dann über ihre Bedeutung für den Wohnungsmarkt hinaus auch Aufschluß über die wirtschaftliche Aktivität in der Produktion und die aus ihr folgenden Wohnungsbedarfsmöglichkeiten für die Bevölkerung; sie sind darüber hinaus also ein gewisser Hinweis auf die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse und Verläufe in den jeweiligen Gebieten. Im weiteren Ablauf dieser Untersuchung sollen die Absolutzahlen von Wohnungsbeständen und -bestandsänderungen für die drei Gebietskörperschaften gebracht werden, einzeln und im Vergleich untereinander. Die Wiedergabe erfolgt in tabellarischer und graphischer Weise (Kap. 2–4) und die fachlichen Interpretationen richten sich diesmal auf die Erkennbarkeit von Zyklen und Trends im Zeitablauf. Die Relativbeträge, d.h. Quoten und Raten wie auch Indexzahlen, werden schon allein aus Zeit- und Raumgründen im Folgeartikel zu diesem Beitrag behandelt. Die hier im Mittelpunkt stehenden Verhaltensregelmäßigkeiten von Entwicklungen im Zeitablauf zählen in mittelfristiger Betrachtung als Zyklen und in längerfristiger als Trends zumindest dem Namen nach fast schon zum Allgemeinwissen; sie lassen sich nicht nur im gesamtwirtschaftlichen Rahmen untersuchen und feststellen, sondern auch auf Teilmärkten des Wirtschaftslebens erkennen.

Weil die amtlichen Richtlinien für das Ermitteln statistischer Zahlen auch im Wohnungsbereich für das gesamte Bundesgebiet einheitlich sind, werden sie in dem Kapitel über die Entwicklung in der Bundesrepublik insgesamt zusammenfassend wiedergegeben und fachlich gewürdigt. Die Beurteilung ist schon deshalb notwendig, weil sich gerade beim Betrachten der anderen Seite der Bestandsänderungen, der Abgänge, zeigen wird, daß 1968 eine für die Erkennbarkeit der Verhältnisse entscheidende, gerade heute immer wichtiger werdende und immer noch geltende Regelung in Kraft getreten ist, die eben wegen der bekanntermaßen stark zugenommenen teils vollständigen Umbauten im Wohnungsbestand als zumindest ergänzungsbedürftig erscheint. Es empfiehlt sich schon hier,

<sup>1)</sup> Abgänge vom Wohnungsbestand, in: Münchener Statistik, Heft 7/1992, S. 199 ff.

aus pädagogischen Gründen, im Bundeskapitel (Nr. 2), auch die verwendeten fachlichen Werkzeuge zum Bearbeiten des Themas gleichfalls auf den anderen räumlichen Ebenen zu schildern, weil sie überall verwendet werden.

## 1.2 Die Absolutzahlen von Bestands- und Änderungsgrößen

In den folgenden drei Hauptkapiteln werden, nach dem Vorgang für München, Fertigstellungen-, Abgänge-, Reinzugänge- und Beständeanzahlen von Wohnungen in der alten Bundesrepublik Deutschland, in Bayern und zum Vergleich noch einmal kurz für München wiedergegeben und fachlich ausgewertet. Neben der räumlichen Erstreckung der Arbeit ist die zeitliche anzugeben. Behandelt werden hier die Jahre 1952 – 1992; der Grund für die Abgrenzung liegt darin, daß die Entwicklung in den Jahren der alten Bundesrepublik auch auf diesem Gebiet überblickshaft berichtet werden sollte, daß aber für die Jahre 1949 – 1951 zumindest auf Bundesebene (vgl. Tabelle 1) keine Einzeljahresbeträge veröffentlicht wurden, sondern nach Abschluß der ersten Aufbauphase in der Bundesstatistik nur eine Sammelangabe für diese drei Jahre. Die Obergrenze 1992 für den Untersuchungszeitraum empfiehlt sich – von der Notwendigkeit, wenn nicht Überfälligkeit einer zusammenfassenden wohnungsstatistischen Betrachtung ganz abgesehen – gerade jetzt, solange es noch vertretbar ist, die Beträge des Beitrittsgebiets nicht in die langjährigen Zahlenreihen auch auf dem Wohnungssektor einzubeziehen. Je länger die staatliche Einheit besteht und die ausgeprägten wirtschaftlichen Unterschiede zwischen beiden lange Jahre getrennten Gebieten weggefallen sind, desto unvollständiger müßte die Wiedergabe nur für die alte Bundesrepublik sein. Daß dieser Satz nicht nur eine allgemeine Aussage ist, sondern mindestens genauso beim hier behandelten Thema zu beachten ist, erhellt, wenn man an die hohen derzeitigen und absehbaren Abgängezahlen bei schon unbewohnbar gewordenen Wohnungen im Beitrittsgebiet denkt (s. Kapitel 5). Nicht erst wieder in über 40 Jahren sollte ein Vergleich von Wohnungsbeständen und -entwicklungen unter Einschluß des Beitrittsgebiets erfolgen. Langfristige Übersichten, auch in Buchform, und für eine popularwissenschaftlich interessierte Leserschaft, sind zwar in den letzten Jahren mehrfach erschienen<sup>2)</sup>; sie richten sich aber weniger auf die Zahlen, d. h. auf die Mengen von Beständen und ihren Änderungen im Raum- und Zeitvergleich, sondern mehr auf städtebauliche Aspekte oder die politische Behandlung des Marktes. Ein Untersuchen des The-

<sup>2)</sup> Beyme, K. v.: Der Wiederaufbau, Architektur und Städtebaupolitik in beiden deutschen Staaten, München-Zürich 1987; Wöhling, H.-G., Redaktion, Wohnungsbaupolitik, Stuttgart-Berlin-Köln 1993.

mas mit den Verfahren des volkswirtschaftlichen Rechnungswesens und der Makrotheorie stellt also keine Doppelarbeit dar, sondern bewirkt ein Annähern aus eigener Richtung. Wegen der wirtschaftlichen Bedeutung des Wohnungsmarkts auf der Anbieter- wie der Nachfragerseite kann auch ein Betrachten aus der dritten in Frage kommenden Perspektive höchstens oberflächlich Andenkenden als unnötig erscheinen.

Als erstes sollen in den folgenden Kapiteln bei jeder Gebietskörperschaft die Änderungsgrößen betrachtet werden und nicht die Bestandsgrößen; dementsprechend sind auch die Tabellen aufgebaut. Dieses Vorgehen gilt, obwohl die Defizite oder Überschüsse im Bestand dessen gewünschte Änderungen und, soweit möglich, auch die tatsächlichen im Zeitablauf bestimmen. Solche Bestandsanpassungsmodelle zählen schon seit mindestens drei Jahrzehnten zum Fundus der volkswirtschaftlichen Investitionstheorie und Ökonometrie. Weil solche Überlegungen und Realisierungen hier aber wegen ihres Gehalts nicht ange stellt werden können, der ein stehendes Zahlengerüst erfordert, d. h. schon allein nicht als unmöglicher zweiter Schritt vor dem ersten, werden die verhältnismäßig einfachsten Verfahren aus der volkswirtschaftlichen Makroanalyse, d. h. der des Sozialprodukts, auf Mengenbeträge des Wohnungssektors angewendet.

## 2. Stand und Entwicklung in der Bundesrepublik

Aus Tabelle 1 lassen sich die Beträge für Fertigstellungen, Abgänge, Reinzugänge und Bestände von Wohnungen in der Bundesrepublik während der letzten Jahrzehnte entnehmen. Für das Verständnis der Zeitreihen ist zu beachten, daß i. S. eines gleichbleibenden räumlichen Umgriffs – mit den im Zahlenwerk genannten Ausnahmen – auch in den frühen Jahren schon die Anzahlen für das Saarland mitenthalten sind, obwohl es damals abgetrennt war. Ebenso gilt dies für den Westteil von Berlin – mit der Ausnahme von 1950, die aber ohnehin nicht in den folgenden Untersuchungen eingeht – obwohl dieses Gebiet politisch nicht zur alten Bundesrepublik zählte, wohl aber in wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Bindungen mit ihr stand. Bei den Stromgrößen handelt es sich, hier wie im Falle der beiden anderen Gebietskörperschaften, um Daten für einen Jahreszeitraum, während bei der Bestandsgröße jeweils das Jahresende Stichtag ist, außer bei den Zensustermen in während eines Jahres.

### 2.1 Die Fertigstellungen

Die Fertigstellungszahlen lassen sich, wie auf allen anderen Gebieten in zeitlicher Betrachtung, zum

einen nach den Beträgen für jedes einzelne Jahr betrachten (Abschnitt 2.1.1) dann aber auch, in zusammenfassender Übersicht, nach Regelmäßigkeiten und Besonderheiten, in über die Jahreswerte hinausgehender Sicht, auf mehrjährige Zusammenhänge (2.1.2) und auf längerjährige Abläufe (2.1.3).

### 2.1.1 Die Werte der Einzeljahre

Bei den Fertigstellungsbeträgen von Wohnungen fallen im Zeitverlauf als erstes die immer wieder, mit nur relativ kleinen Schwankungen, über einer halben Million Einheiten liegenden Beträge der fünfziger und frühen sechziger Jahre auf. Diese Ergebnisse wurden schon und gerade von den damaligen Zeitgenossen nach den Zerstörungen vieler Produktionskapazitäten – nicht nur von Wohnungen – als unerwartet hoch betrachtet; sie waren nach den hohen Abgängen in den späteren Kriegsjahren von der Nachfrageseite her erforderlich und von der Angebotsseite her durch entsprechende Beschäftigung offensichtlich auch möglich. Vielen Miterlebenden erschienen sie als augenfälliger Ausdruck des sog. „Wirtschaftswunder“ und wurden auch in der damaligen statistischen Lehrbuchliteratur an einschlägiger Stelle gewürdigt<sup>3)</sup>.

Mitte der sechziger Jahre wurde sogar die Marke von über 600 000 Wohnungen im Bau überschritten, während zum Ende der Sechziger hin die absoluten Anzahlen abnahmen. Ursächlich war hier einmal die zu dieser Zeit als längerfristig erreicht betrachtete Marktsättigung i. S. der damaligen Bedürfnisse und der zu ihrem Ausdruck verwendeten Indikatoren; dann schlug sich hier auch der kürzerfristige Impuls der ersten merklichen Rezession 1967 nieder, die sich im Baubereich bei den Fertigstellungszahlen wegen der bekannt langen Planungs- und Durchführungsdauer erst in den folgenden Jahren auswirkte. Als beispielhaft für die heutigen Zeitgenossen fast vorzeitig anmutenden konkreten Vorstellungen zum Wohnungsbedarf und der zu seiner Deckung notwendigen Bestands- und damit auch Zugangshöhe sei hier nur auf die zu dieser Zeit in den Statistischen Jahrbüchern aller Ebenen, aufgrund des II. Wohnungsbaugesetzes von 1960, regelmäßig enthaltenen Berechnungen zum Wohnungsdefizit hingewiesen. Nach einer bundeseinheitlichen Formel wurde damals die Höhe des Wohnungsbedarfs gleichgesetzt mit der Summe aller Mehrpersonenhaushalte sowie von 60 % aller Einpersonenhaushalte. Die gesamte Anzahl der Einpersonenhaushalte wurde aus verschiedenen Gründen nicht als bedarfswirksam angesetzt, u. a. wegen Untermietverhältnissen, des Nutzens von einzelnen Wohnräumen anstelle von ganzen Wohnungen und fehlender Kaufkraft überhaupt. Nachdem Ende 1964 die so

ermittelte Bedarfsmeßzahl durch den Wohnungsbestand fast überall erreicht, wenn nicht übertroffen war (große Ausnahme: Universitätsstädte) und in diesem Sinne also der Markt ausgeglichen war zwischen Angebot und Nachfrage, wurde ab 1967 das Berechnen dieses Marktindikators i. S. eines Einsparens von überflüssigen Statistiken eingestellt. Um der weiteren Entwicklung in diesem Zusammenhang vorzugreifen, sei hier schon erwähnt, daß bei 17,451 Millionen Mehrpersonenhaushalten zum Zeitpunkt der Volkszählung 1987 und 8,767 Millionen Einpersonenhaushalten<sup>4)</sup> sich nach der alten Bestimmungsregel ein Bedarf von 22,711 Millionen Wohnungen in der Bundesrepublik zu dieser Zeit ergibt. Verglichen mit dem Wohnungsbestand von 26,280 Millionen Einheiten – fast genau der Anzahl aller Privathaushalte – existierte also bei den genannten Bedarfs- und Bestandszahlen ein Überangebot von dreieinhalb Millionen Wohnungen nach der früher rechtskräftigen Formel. Heutigen Ansprüchen kann diese alte Regel nicht mehr genügen, wenn jeder Haushalt, unabhängig von seiner Personenzahl, als bedarfsberechtigt für eine Wohnung verstanden wird. Für München sind die Diskrepanzen im Zeitablauf noch eklatanter (s. Abschnitt 2.4).

Nach der erwähnten ersten kurzen Abschwächung der Wirtschafts- und dann auch der Bauentwicklung kam es in den Jahren 1968–1970 zu einem Superboom mit 7 – 8 % Wachstum des realen Sozialprodukts und einer Arbeitslosenquote von nur noch 0,5 %; in der Folge trat dann aber auch eine gesamtwirtschaftlichen Überhitzung mit hohen Preissteigerungsraten gerade im Baubereich ein und wiederum danach eine stark restriktive Geldpolitik der Bundesbank mit dem Effekt von Spitzenzinssätzen für Kredite. Ergebnis dieses stark ausgeprägten gesamtwirtschaftlichen konjunkturellen Auf- und dann auch wieder Abschwungs waren auf dem Baumarkt, mit den charakteristischen zeitlichen Verzögerungen, erst bisher unerlebt hohe Fertigstellungszahlen (1973), in denen sich die „Flucht in die Sachwerte“ auswirkte, und danach ein noch tieferes Sinken der Wohnungsbauziffern, auf Beträge, die bis dahin eindeutige Minima waren. Mit der gewissen Beruhigung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, nach dieser Extremsituation, seit Mitte der siebziger Jahre pendelten die Baufertigstellungen bei Werten zwischen etwa 350 000 und 400 000 Einheiten, mit wieder nur kleinen Ausschlägen nach unten und oben. Zwei relative Maxima, wenn auch weit unter den Beträgen in den Fünfzigern und Sechzigern, von den „Ausreißern“ in den frühen siebziger Jahren ganz abgesehen, waren 1980 und 1984 zu beobachten. Danach kam es zu einem ausgeprägten Abschwung im Bausektor; er lief parallel mit, im Gegensatz zu früher, gleichzeitiger längerfristiger

<sup>3)</sup> Kellerer, H.: Statistik im modernen Wirtschafts- und Sozialleben, Reinbek bei Hamburg 1960, bes. S. 208.

<sup>4)</sup> Statistisches Bundesamt; Statistisches Jahrbuch 1992 für die Bundesrepublik Deutschland, Wiesbaden 1992, bes. S. 69.

gesamtwirtschaftlicher Aufwärtsentwicklung bei erneut positiven Wachstumsraten des Sozialprodukts nach der Stagnation in den frühen Achtzigern. Niedrige Nachfrageschätzungen und damit auch geringe Investitionen auf einem Teilmarkt, die zu einem absoluten und erst recht relativen Rückgang auf ihm führen, müssen auf Sonderfaktoren des Angebots und der Nachfrage beruhen. Bei den Ursachen für dieses „Abkoppeln“ von der allgemeinen Wirtschaftsentwicklung ist an die gerade um die Mitte der achtziger Jahre weitverbreiteten Vorstellungen von einem „Aussterben der Deutschen“ zu denken, das zu nur noch geringem Wohnungsbedarf in der Zukunft und entsprechend unsinnigen weiteren Investitionen in den Wohnungsbau gerade bei dem im Vergleich zu anderen Gütern extrem langlebigen Objekt führen würde. Auch offizielle Stellen gingen von einer Marktsättigung und folglich auch von Möglichkeiten zum Abbau der starken staatlichen Förderungen aus. Aus Norddeutschland wurden sogar beträchtliche Wohnungsleerstände berichtet und im Ruhrgebiet diskutierte man gar öffentlich das Abreißen von als unvermietbar betrachteten Hochhausanlagen des einfachen sozialen Wohnungsbaus aus den fünfziger und sechziger Jahren an. Die Fertigstellungszahlen sanken so bis auf unter die Hälfte des langjährigen Durchschnitts ab und nennenswerte Bautätigkeit wurde nur noch für örtliche und sachliche Sonderfälle als notwendig und förderwürdig betrachtet.

Gerade im Tiefpunkt der Wohnungsbauzahlen unterlag die Wahrnehmung der Situation einem drastischen Wandel. Hier ist einmal zu erinnern an das Entdecken eines Minderbestandes von etwa 1,3 Millionen Einheiten, nach dem Ergebnis der Wohnungszählung von 1987, im Vergleich zu den Resultaten der langjährigen Fortschreibung<sup>5)</sup> auf der Basis von 1968. Weiter führten die nach langjährigem Rückgang wieder steigenden Geburtenzahlen, nach dem „Echo-Effekt“ der zahlenstarken Jahrgänge aus den frühen sechziger Jahren, zu einem Mehrbedarf junger Haushalte; so nahm die Zahl der Privathaushalte in den nur drei Jahren zwischen dem Termin des letzten Zensus (25.05.1987) und dem Mikrozensus vom April 1990 von 26,218 Millionen auf 28,175 Millionen zu<sup>6)</sup>, d.h. um fast zwei Millionen in dieser kurzen Frist, oder um 2,43 Prozent im Jahr, einen für die Änderung solcher umfangreicher Bestandsgrößen sehr hohen Wert. Schließlich wirkte auch der sich um dieselbe Zeit verstärkende Zuzug in die Bundesrepublik in dieselbe Richtung; so änderte sich die wohnungspolitische Lagebeurteilung, neue Förderregelungen wurden erlassen und der Markt reagierte ohnehin schnell auf

<sup>5)</sup> Statistisches Bundesamt: Serie Bautätigkeit und Wohnungen, Reihe 3, Bestand an Wohnungen 31. Dezember 1987 bis 31. Dezember 1989, Stuttgart 1991, bes. S. 4; Wieviel Wohnungen gibt es in München? In: Münchner Statistik, Heft 3/1991, bes. Kap. 2.

das Angebotsdefizit. Binnen einiger Jahre verdoppelten sich die Wohnungsbauzahlen wieder fast auf Werte, die zuletzt vor 15 Jahren erreicht wurden. Gerade zur Abfassungszeit dieses Beitrags wird vom Ifo-Institut für 1993 schon ein Betrag von etwa 420 000 Fertigstellungen in der alten Bundesrepublik vorhergeschätzt<sup>7)</sup>, d. h. ein Wert, der zuletzt vor fast 20 Jahren (1975) verwirklicht wurde, und vom Statistischen Bundesamt mehr als 400 000 Einheiten<sup>8)</sup>. Angesichts des andauernden Kapazitätsabbaus in der Bauwirtschaft infolge des vorhergehenden Nachfragerückgangs bei ihr liegen die genannten Beträge wohl an der Grenze des technisch Möglichen. Noch höhere Bauzahlen werden inzwischen von der Nachfrageseite her für zumindest mittelfristig als erforderlich betrachtet, bei einem Zuwachs um etwa 650 000 Haushalte im Jahr und einer gleich hohen Bedürfniszunahme – ein Haushalt je Wohnung unterstellt –; sie würden einen entsprechender Kapazitätsaufbau in der Bauwirtschaft voraussetzen und zu neuen zyklischen Ausschlägen führen. Auf Stimmungsberichte vom Wohnungsmarkt und aus der Wohnungspolitik soll hier nicht weiter eingegangen werden; die Entwicklung im Wohnungssektor wurde schon vor drei Jahren in einem populärwissenschaftlichen Büchlein näher dargestellt<sup>9)</sup>, wenn auch ohne detaillierte wohnungsstatistische Übersichten; dabei wurde auch schon ein neuer zyklischer Aufschwung des Wohnungsbaus vorhergesehen, sicher eine der leichteren Übungen in der Wirtschaftsanalyse nach den beobachteten langjährigen Abläufen. In der Untersuchung hier sollen vielmehr die Entwicklungen bei den anderen Größen – Strömen und Beständen – auf der Angebotsseite des Wohnungsmarktes betrachtet werden; sie bleiben meist neben den beinahe täglich in der Presse usw. beachteten Fertigstellungszahlen im Schatten, bestimmen diese aber, wie die Bestände gerade erst im Vergleich mit der Nachfrage und wie der Erneuerungsbedarf nach Abgängen.

### 2.1.2 Mittelfristige Zyklen im Wohnungsbau

Nach der kurzen Schilderung des Verlaufs von mehr als 40 Jahren bundesdeutschem Wohnungsbau seien die Zahlen auf einfachste Weise auf das Vorhandensein eines Trends und von Zyklen untersucht sowie auf deren Dauer und Stärke. Neben den in Tabelle 1 enthaltenen Beträgen eignet sich für eine solche Betrachtung besonders die bildliche Wiedergabeweise, in der Abläufe augenfällig werden. Wie Graphik 1 zeigt, die

<sup>6)</sup> Statistisches Jahrbuch 1992 ..., a. a. O., bes. S. 69.

<sup>7)</sup> Süddeutsche Zeitung, Nr. 195 vom 25.08.1993, bes. S. 21.

<sup>8)</sup> Süddeutsche Zeitung, Nr. 200 vom 31.08.1993, bes. S. 23; Frankfurter Allgemeine Zeitung, Nr. 201 vom 31.08.1993, bes. S. 15; Frankfurter Rundschau Nr. 201 vom 31.08.1993, bes. S. 11.

<sup>9)</sup> Stimpel, R.: Der verbaute Markt. Villenglück und Wohnungsnot, Frankfurt am Main 1990, bes. Abschnitt 1.4 und Kapitel 2.

auf den Absolutzahlen in der zweiten Spalte von Tabelle 1 beruht, verlief die Entwicklung in den fünfziger und sechziger Jahren recht gleichmäßig; die Abweichungen um eine gedachte und im Folgeartikel fachlich näher zu bestimmende Trendlinie sind nur gering, nach oben und nach unten. Zyklen lassen sich am besten durch Vergleich der Höhe- und der Tiefpunkte erkennen, wie bei allen Untersuchungen von gesamtwirtschaftlichen Schwankungen. Hier bieten sich eher die Tiefpunkte an, weil in den Fünfzigern und Sechzigern meist kein einzelner Höhepunkt während eines zyklischen Ablaufs eintritt in einem bestimmten Jahr, sondern Haupt- und Nebenmaxima in verschiedenen Jahren zu beobachten sind, etwa 1954 und 1956 fast nebeneinander und dann auch 1964 und 1966. Von Tiefpunkt zu Tiefpunkt gesehen, lief klar erkennbar ein erster Zyklus von 1952 bis 1958 ab und dann der zweite bis 1970; dieser wartete, im Vergleich zu vorher, mit über eine sehr lange Zeit hohen und steigenden Beträgen im Aufschwung bis 1964/66 auf und einer sich länger hinziehenden, Abschwungsphase bis 1970, nicht mit einer nur zweijährigen wie zuvor; sie war aber im Vergleich zu späteren Fällen noch sehr leicht. Eine Zyklusdauer von einem Dutzend Jahren ist, auch im Vergleich zu gesamtwirtschaftlichen (Sozialprodukt) Konjunkturen ganz ungewöhnlich lang und, wie sich nachher zeigt, paßt sie nicht zu dem Betrag von etwa sechs Jahren, wie es die Regel in der Bauwirtschaft zu sein scheint. Für eine Unterteilung schon nach der Hälfte der Zeit müßte man den Zahlen, scheinbar oder anscheinend, Zwang antun; damals verlief offenbar der Aufschwung ungewöhnlich lang. Eine kleine Abweichung nach unten von einem zu konstruierenden längerfristigen Aufwärtstrend ist allenfalls, wie die Zahlen in Tabelle 1 genauer zeigen, für 1963 mit dem für damalige Verhältnisse niedrigsten Wert zu erkennen, aber diese Abschwächung ist kaum erwähnenswert im Vergleich zu den ausgeprägten Tiefs 1958 und 1973. Der nächste und diesmal deutlich feststellbare Zyklus weist einen Verlauf mit sehr starken Ausschlägen auf, erst nach oben und dann nach unten. Zuerst kommt ein Rekordzuwachs, absolut wie relativ gemessen, etwa als Tangens des Anstiegswinkels, und nach dem Höhepunkt von 1973 folgt ein noch kräftigerer Rückgang bis 1976, insgesamt also ein wieder sechsjähriger Baukonjunkturverlauf. Mit kleinem Zick und Zack ging es dann in allgemeiner Abwärtsrichtung bis zum nächsten Tiefpunkt im Jahre 1983, was eine Zyklusdauer von sieben Jahren anzeigt, also kaum verschieden vom dem meist vorher beobachteten Zeitabstand zwischen den zwei Minimalbeträgen. In der Schwäche der Abweichungen, wenn auch nicht den absoluten Zahlen und der Richtung nach, ist diese Zeit am ehesten mit den Abläufen in den fünfziger und sechziger Jahren vergleichbar. Ihr schloß sich, nach einem nur kurzen Auf-

schwung 1984, eine klar erkennbare Abwärtsentwicklung an, wegen der obengenannten Faktoren, mit dem Tiefpunkt im Jahre 1988, woraus sich ein diesmal fünfjähriger Konjunkturzyklus ergibt. Danach geht der Verlauf in eine ausgeprägte Aufwärtstendenz über; seit 1989 dauert ein nun schon mehrere Jahre währender und sich anscheinend fortsetzender Aufschwung an, in dem zwar längst nicht mehr die extrem hohen Beträge von 1971 – 1974 erreicht werden, der aber auch nicht derartig hektische Ausschläge wie vor 20 Jahren annimmt. Immerhin dürften 1993 Fertigstellungszahlen erreicht werden wie nach 1975 nicht mehr. Ob den Werten des jetzigen Hochs wieder ein starker Abschwung folgen wird, ähnlich wie nach dem, wenn auch absolut nicht vergleichbaren, Boom in den frühen Siebzigern, läßt sich so einfach schlecht prognostizieren. Der weiterhin große Wohnungsbedarf von der Bevölkerungsseite her spricht eher für eine langandauernde Plateauphase wie in den Fünfzigern und Sechzigern mit ähnlichen, wenn auch nicht in allem gleichen Einflußfaktoren; der Nachholbedarf nach den Kriegszerstörungen besteht nicht mehr, wohl aber sind die Pro-Kopfbedürfnisse weit höher als damals. Bei in etwa sechsjähriger Dauer eines Konjunkturzyklus auf dem Bauprodukt müßte man 1994 mit dem nächsten Tiefpunkt rechnen; nach allen Voraussagen wird das jedoch – noch (?) – nicht der Fall sein.

Auffällig an den zyklischen Verläufen in der Bauwirtschaft im Vergleich zur Gesamtwirtschaft seit etwa einem Jahrzehnt ist die Trennung der Fertigstellungszahlen von den Sozialproduktzyklen und nicht nur ihre Verzögerung gegenüber diesen wie früher. Dem kontinuierlichen Aufschwung in der Volkswirtschaft von 1983 bis mindestens 1991 steht ein wenigstens vierjähriger Abschwung im Wohnungsbau gegenüber, von 1985 – 1988, der erst fünf oder sechs Jahre nach dem Ende der makroökonomischen Stagnation von einer Aufwärtsentwicklung abgelöst wurde. Hier werden die scheinbar sehr ungünstigen langfristigen Zukunftsperspektiven für die Bauwirtschaft um die Mitte der achtziger Jahre bestimmend gewesen sein, gegen die sich erst nach einer deutlichen Bedarfssteigerung zumindest mittel- und längerfristig positive Erwartungen durchsetzen konnten. An allgemeinen Schlüssen, die aus dieser Schilderung des bauwirtschaftlichen Auf und Abs in mehr als 40 Jahren, nach zahlenmäßiger und bildlicher Wiedergabe, ziehen lassen, ergibt sich zumindest eine relativ sichere Erkenntnis. Es besteht ein im Durchschnitt sechsjähriger Konjunkturzyklus in den bundesdeutschen Fertigstellungszahlen, dieses Ergebnis folgt aus der Zusammenfassung der bisherigen Schilderungen, mit den Zyklendauern von 1952 – 1958, 1959 – 1963 oder 1965, 1964 oder 1966 – 1970, 1971 – 1976, 1977 – 1983, 1984 – 1988, d. h. sechs Zyklen in 36 Jahren. Der siebte Zyklus dauert nun schon fünf Jahre und er dürfte

zumindest nicht kürzer werden als alle bisherigen. Damit läßt sich zumindest im großen und ganzen eine Parallele zu dementsprechenden Abläufen auf gesamtwirtschaftlicher Ebene ziehen; wie schon ausführliche Untersuchungen im „Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung“ vor einem Vierteljahrhundert ergaben<sup>10)</sup>, bestand bis dahin in der Bundesrepublik ein vier- bis fünfjähriger Konjunkturzyklus. Er wurde dann nur Mitte der siebziger Jahre durch den ersten Ölpreisschock unterbrochen und ihm folgte nach einer Stokungsphase in den frühen Achtzigern ein länger andauernder Aufschwung im weiteren Verlauf des Jahrzehnts.

### 2.1.3 Längerfristige Entwicklungen

Nachdem die mittelfristigen Schwankungen untersucht worden sind, fragt sich, ob ein Trendverlauf erkennbar ist, um den ihr Auf und Ab in der Zeit sich abspielt und ob es sich um einen einheitlichen Trend über mehr als vier Jahrzehnte bundesdeutscher Wohnungsbauentwicklung handelt oder ob Trendbrüche erkennbar sind. Solche länger- und langfristigen Abläufe sind in bezug auf die Gesamtwirtschaft schon vor vielen Jahrzehnten untersucht worden (Kondratieff, Schumpeter, Kuznets) und seit einiger Zeit mit dem Auslaufen des großen internationalen Wirtschaftsaufschwungs aus den Jahrzehnten nach dem zweiten Weltkrieg wieder verstärkt Thema der Forschung geworden. Auf dem Bausektor wurde schon vor mehr als 20 Jahren für die USA in einem Übersichtsartikel von längerfristigen – im Gegensatz zu mittelfristigen, etwa vier- bis fünfjährigen Zyklen – Auf- und Abbewegungen bei den Gesamtbeträgen wie in wichtigen Teilbereichen der Bauwirtschaft berichtet<sup>11)</sup>. Die Untersuchung führte zwar mit dem Ergebnis von längerfristigen Schwingungen, von im Durchschnitt 14 – 15 Jahre wählender Dauer, zu kürzeren Fristen als die Resultate früherer Arbeiten, die in etwa einer Generation entsprachen; dieser Unterschied ist aber durch weitere demographische Faktoren als die natürliche Bevölkerungsbewegung erklärlich. Die älteren Übereinstimmungen sind angesichts des Wohnungsbedarfs durch Geburtenwellen (babyboom) von den menschlichen Bedürfnissen her verständlich und offensichtlich sind diese auch wirtschaftlich verwirklicht; dieser Zusammenhang drückt sich in den auf die Bedarfschwankungen reagierenden Entwicklungen in den Bauzahlen aus, die wiederum die Angebotsänderung bestimmen. Neben den natürlichen Bestandteilen der Bevölkerungsentwicklung sind gerade in den USA jedoch die Wande-

rungsbewegungen über die Grenzen hinweg zu beachten, die deren Wirkung auf die Bauwirtschaft in der Zeit und im Ausmaß ergänzen; auch in der Bundesrepublik und anderen offenen Volkswirtschaften – so ist zu ergänzen – wie erst recht in kleinräumiger Betrachtung dürfen solche Einflußfaktoren nicht übersehen werden.

In einer neuen Monographie über städtebauliche Entwicklungszyklen<sup>12)</sup> wird anhand des Wiener Beispiels von 1885 bis 1988 zwar hauptsächlich auf kurzfristige Zyklen eingegangen, längerfristige Betrachtungen sind jedoch ergänzend möglich. Es lassen sich in der Abbildung für die Zeit nach dem zweiten Weltkrieg – und auch vorher schon – zwei verschiedene längerfristige Perioden erkennen. Einmal ist eine Phase von in mittelfristigen Schwankungen ablaufenden, aber trendmäßig kräftig steigenden Wohnungsbauzahlen von 1945 bis zum Maximum 1967 festzustellen; sie umfaßt also etwa die Länge einer Generation. Danach sinken bis zum letzten Jahr (1988) die Fertigstellungsbeträge wieder stark; diese längerfristige Abwärtsentwicklung wurde nur von einem sehr starken kurzfristigen Aufschwung in den frühen Achtzigern unterbrochen, aber nicht gebrochen, so daß sich über die mehr als 40 Jahre als Zeitverlauf die Form eines umgekehrten V oder eines Satteldachs ergibt, mit zwei fast genau gleich langen Teilen und den (vgl. auch Graphik 4 nach Lichtenberger) üblichen Zicks und Zacks im Konjunkturablauf um die beiden Trendlinien. Das Thema verdient sicher vertiefende Behandlung; hier soll nur auf einige überörtliche und -nationale Parallelen der längerfristigen Entwicklungen hingewiesen werden. Solche starken, in der zeitlichen Erstreckung weit über den üblichen Konjunkturzyklus hinausgehenden Schwankungen im Zeitablauf können selbst in einer Stadt klar erkannt werden, die verbreitet als sehr lange stagnierend betrachtet wird. Wenn diese längerfristigen Abläufe in der, wie zumindest äußerlich in der Innenstadt, noch von „k u. k“-Fertigstellungen geprägten österreichischen Metropole augenfällig sind, läßt sich erwarten, daß sie in Gebieten kräftigen Wachstums noch eher zu beobachten sind. Auch in den letzten Jahren läßt sich in Wien keine Umkehr der schon über zwei Jahrzehnte währenden Abwärtsbewegung im Wohnungsbau erkennen; dies gilt trotz des starken Zuzugs aus Ost- und Südosteuropa seit den späten Achtzigern, schon vor dem öffentlichen Zusammenbruch des Ostblocks. So beliefen sich nach der jüngsten Veröffentlichung<sup>13)</sup> die Fertigstellungszahlen weiter auf etwa 6000 Wohnungen im Jahr von 1989 – 1991, d. h. die Beträge bleiben in etwa konstant, wie in München, steigen aber von dem langjährigen Tiefpunkt nicht wieder an. In der mehr als 20 Jahre

<sup>10)</sup> Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung: Jahresgutachten 1969, Stuttgart-Mainz 1969, Tabelle 33.

<sup>11)</sup> Cargill, Th. E.: Construction Activity and Secular Change in the United States, in: Applied Economics, Vol. 3, 1971, S. 85 ff.

<sup>12)</sup> Lichtenberger, E.: Stadtverfall und Stadterneuerung, Wien 1990, bes. Figur II/2.

<sup>13)</sup> Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 1991, Wien 1992, bes. Tab. 14.06.

dauernden trendmäßigen Aufschwungszeit nach dem letzten Weltkrieg stiegen die Fertigstellungszahlen von etwa 10 000 Wohnungen 1952 auf mehr als 16 000 bis 1967 an, in absoluten Einheiten ausgedrückt, und sanken dann relativ schnell auf meist nicht mehr als halb so hohe Beträge ab und etwa ein Drittel des Spitzenbetrags zuletzt.

Ein erneutes Beobachten der Fertigstellungstabelle und -abbildung für die Bundesrepublik, diesmal in längerfristiger Sicht, nicht mehr in bezug auf die mittelfristigen Zyklen, zeigt für dieses Gebiet zumindest zwei deutlich trennbare Phasen. Wie schon ein schneller Blick über die Zahlen der fünfziger und sechziger Jahre in Tabelle 1 erkennen läßt, fallen zu dieser Zeit kontinuierlich über 500 000 Einheiten liegende Fertigstellungen auf und auch noch extreme Ausschläge nach oben mit anschließender Abwärtstendenz und einem erstmaligen Absinken unter 400 000 Wohnungen 1976. Es folgt eine Zeit mit fast immer geringeren Beträgen (kleine Ausnahme schon 1977), selbst im Vergleich zum damaligen Minimalwert; also liegt eine Zweiteilung der Jahreszahlen von über vier Jahrzehnten nahe; dies gilt auch wegen der zu beobachtenden Abwärtsentwicklung über die Jahre hin nach vorher ungefähr gleich hoch bleibenden Anzahlen, die um etwa 200 000 Einheiten im Jahr über den späteren liegen. Übersichtlicher auch für die längerfristige Betrachtung ist ein wiederholter Blick auf Graphik 1. Die erste Phase der bundesdeutschen Wohnungsbauzahlen erstreckt sich mit merklich hohen absoluten Beträgen vom Anfangsjahr der Untersuchung bis zum Jahr 1976, wenn man mit dem Tiefpunkt der, wegen der großen Werte, noch zugehörigen mittelfristigen Schwankung abschließt. Ein zweiter Teil, mit sinkenden Fertigstellungszahlen, geht bis zu einem klar feststellbaren konjunkturellen – und auch insgesamt über die Zeit zu sehenden – Mindestbetrag 1988. Wenn man nicht nur die mittelfristigen, sondern auch die längerfristigen Schwankungen anhand der jeweiligen Tiefpunkte abgrenzt, muß man davon ausgehen, daß ab 1989 eine dritte Phase der Wohnungsbauentwicklung begonnen hat. Erklärbar ist sie mit der schon geschilderten öffentlichen Wahrnehmung neuer hoher Baubedürfnisse infolge des sich nach verschiedenen Untersuchungen auf 2 – 3 Millionen Wohnungen belaufenden Defizits in der Bundesrepublik, durch zunehmende Bevölkerung und steigende Pro-Kopf-Nachfrage. Anscheinend setzt seit etwa fünf Jahren eine neue Etappe im Bestandsanpassungsprozeß ein, bei wieder höheren und auch wirtschaftlich verwirklichtbaren Wünschen, beim jetzigen Stand der Entwicklung in der Kaufkraft, wobei zuerst ein augenfälliger konjunktureller Aufschwung eintritt. Wegen der erst mehrjährigen Tendenz läßt sich derzeit noch nicht klären, ob dieser Anstieg in eine langandauernde Plateauphase einmündet, wie in den

fünfziger und sechziger Jahren, oder ob es nicht, im anderen Extremfall, zu einem äußerst starken Auf und Ab wie in den frühen Siebziger Jahren kommt. Für eine genauere Antwort auf die Frage, ob es sich bei dem Tiefstwert von 1988 entgültig schon um den Abschluß der zweiten längerfristigen Phase handelt, nach nur 12 Jahren Dauer, oder nur um den diesmal ungewöhnlich niedrigen Minimalbetrag vor dem nächsten konjunkturellen Zyklus innerhalb der noch währenden und zeitlich länger andauernden Etappe, sollte man fachlich trennschärfere Verfahren als ein bloßes Betrachten von Verläufen anwenden; im Folgeartikel zu diesem Beitrag wird es geschehen. Von der Nachfrageseite her ist der Wunsch nach dem Anbruch einer neuen längerfristigen Phase in den bundesdeutschen Bauzahlen verständlich; die Untersuchung sollte aber nicht auf Wunschenken beruhen.

Selbst wenn der zweite längerfristige Abschnitt derzeit noch andauern sollte und nicht schon durch den dritten abgelöst wurde, ist er bisher kürzer gewesen als der erste, der immerhin ein Vierteljahrhundert unerreicht hoher Fertigstellungszahlen umfaßt. In zwei solchen „schönen“ gleichen Teilen (Hälften) des längerfristigen Auf- und dann Abschwungs wie in Wien, lassen sich die bundesdeutschen Jahresbeträge von mehr als vier Jahrzehnten offensichtlich nicht einteilen. Regelmäßige Schwingungen lassen sich zwar mathematisch (algebraisch wie geometrisch) leicht erzeugen mit einer einfachen Differenzgleichung zweiter Ordnung bei bestimmten Parameterwerten, wie fachlich interessierten Lesern bekannt ist. Solche Verläufe sind in der Konjunkturtheorie bereits seit Samuelsons epochemachendem Artikel von 1939 bekannt und schwierigere Fälle, etwa mit ungleicher Länge von Auf- und Abschwung, sind auch schon seit Jahrzehnten untersucht. In den Realwissenschaften sind die Verhältnisse jedoch meist nicht derart simpel zu beschreiben mit einförmigen Wellenmodellen, wie eben ein Blick auf die Realität zeigt.

Dauer und Stärke der längerfristigen Schwankungen im Baubereich müssen auch nicht, genausowenig wie bei den kürzerfristigen Schwingungen, mit denen in der Gesamtwirtschaft übereinstimmen, aufgrund zumindest teils verschiedener und sich untereinander nicht gerade ausgleichender Einflußfaktoren. Dieser allgemeine Satz gilt auch im besonderen Fall der Zyklen in den bundesdeutschen Fertigstellungszahlen. In langfristiger Betrachtung<sup>14)</sup> ließen sich in der Volkswirtschaft eine erste Phase, die des Wiederaufbaus, mit sehr hohen Wachstumsraten bis 1958, und eine zweite, schon geringere Zuwächse aufweisende bei

<sup>14)</sup> Kommission für wirtschaftlichen und sozialen Wandel: Wirtschaftlicher und sozialer Wandel in der Bundesrepublik Deutschland, Gutachten der Kommission, Göttingen 1977, bes. S. 44 ff.; Lampert, H.: Art. Die Wirtschaft der Bundesrepublik Deutschland in: Handwörterbuch der Wirtschaftswissenschaft, Bd. 8, Stuttgart-Tübingen-Göttingen 1980, S. 705 ff. bes. S. 718.

Vollbeschäftigung auch über mittlere Frist hinaus, unterscheiden, bis zum ersten Ölpreisschock 1973, also über 15 Jahre hin; danach kam es zu einer Phase struktureller Umbrüche. In zeitlicher Ergänzung der beiden genannten Beiträge um die seitdem abgelaufene Entwicklung kann ausgeführt werden, daß es nach den etwa ein Jahrzehnt währenden volks- und weltwirtschaftlichen Wirren zu einer neuen Strecke wirtschaftlichen Aufschwungs kam; diese hat inzwischen länger als das früher übliche mittelfristige Auf und Ab zusammengenommen gedauert, fast schon wieder zehn Jahre. Längerfristige Abschnitte lassen sich also in der Gesamtwirtschaft bisher vier unterscheiden, während im Wohnungsbau erst zwei oder drei abgeschlossen bzw. noch im Ablauen begriffen sind. Die Etappen im Wohnungsbau dauerten jeweils länger als in der Volkswirtschaft, etwa bis 1976 anstelle von 1973 und bis 1988 anstelle von 1982 oder 1983. Außerdem war schon vorher in den fünfziger und sechziger Jahren überhaupt kein Phasenende zu verzeichnen, sondern eine ununterbrochene Entwicklung auf hohem Niveau. Solche Unterschiede in Zahl und Dauer auch der längerfristigen Phasen können bei Existenz von Brancheneinflüssen wie etwa dem großen Wiederauf- und Ausbaubedarf gerade im Wohnungsbereich zuerst und den langen Planungs- und Fertigstellungsfristen wie auch wegen der verschiedenen Wirksamkeit von Bevölkerungsfaktoren in den Achtzigern nicht verwundern. Eine nähere ökonomische Untersuchung der Dauer und der Verzögerungen im Vergleich könnte auch auf diesem Gebiet zahlenmäßig erkenntnisfördernd sein; hier können nur verbal Einflüsse angedeutet werden.

## 2.2 Abgänge vom Wohnungsbestand

Nach der positiven Seite der Bestandsänderungen, und zwar hier durch die Fertigstellung von neuen Wohnungen, ist auch die negative Seite zu beachten. In Tabelle 1 und in der diesem Fall zugehörigen Graphik 5 werden die im Rahmen der Fortschreibungsstatistik erfaßten absoluten Beträge der Abgänge vom Wohnungsbestand in der Bundesrepublik Deutschland zahlenmäßig und bildlich wiedergegeben. Zum Verständnis der Anzahlen während der gesamten Zeit ist als erstes zu beachten, wie schon in einem früheren Artikel über Wohnungsabgänge in München näher erläutert<sup>15)</sup>, daß von den verschiedenen Arten der Minderung des Bestandes üblicherweise nur die durch Abriß ganzer Gebäude in die Beträge eingeht. Daneben sind aber auch noch andere Abgangsarten zu beachten, gerade um Mißverständnisse bei interessierten Betrachtern der Zahlen und bildlichen Verläufe zu

vermeiden, was weitere methodische Erläuterungen schon auf Bundesebene erforderlich macht.

### 2.2.1 Allgemeine methodische Grundlagen der Abgägestatistik

Der Wegfall von Wohnungen durch Nutzungsänderung oder durch Zusammenlegen kleinerer Einheiten zu größeren, bleibt im allgemeinen – wenn er nicht mit auffälligen und genehmigungspflichtigen Umbauten verbunden ist – in der statistischen Praxis unberücksichtigt und muß dies bleiben, weil und solange keine kontinuierlichen Kontrollen der wirklichen Gebäudenutzung durchgeführt werden. Möglicherweise ist es auf die genannten Verhaltensweisen zurückzuführen, daß zumindest nach den beiden letzten Wohnungszählungen, denen von 1968 und 1987, nicht unbedeutliche Minderbestände sich nach den Antworten der Befragten ergaben im Vergleich zu den Ergebnissen der amtlichen Fortschreibung; diese beruht auf den Bauakten, wie Fertigstellungs- und Abrißbescheiden genehmigungspflichtiger und auch tatsächlich beantragter Bauten. Nach der Wohnungszählung 1968 belief sich das Bestandsdefizit gegenüber den Fortschreibungsergebnissen, amtlichen Angaben zufolge, auf etwa 800 000 Wohnungen im Bundesgebiet und nach der von 1987 sogar auf etwa 1,3 Millionen Einheiten, d. h. rund vier bzw. fünf Prozent des Gesamtstocks an Wohnungen. Das Thema wurde ebenfalls bereits in einem früheren Artikel mit örtlichem Schwerpunkt behandelt<sup>16)</sup>, aber schon mit Verweisen auf einschlägige Publikationen des Statistischen Bundesamtes. Inzwischen ist der Sachverhalt in der Presse wiederholt berichtet worden und auch in einem für die interessierte Allgemeinheit, im Rahmen der Erwachsenenbildung, gedachten Sammelband<sup>17)</sup> über den Wohnungsmarkt in der Bundesrepublik wird ausführlich auf ihn eingegangen. Die zahlenmäßigen Konsequenzen der Abweichungen zwischen Zensus- und Fortschreibungsbeträgen werden gegen Schluß dieses Abschnitts noch aufgezeigt werden; hier sollen erst einmal einige Regelungen geschildert werden, die die quantitativen Ergebnisse bestimmen.

Besonders auffällig ist, sowohl in tabellarischer wie graphischer Wiedergabe, der plötzliche und sehr starke Rückgang der Abgänge im Jahre 1968. Das schlagartige Absinken der ausgewiesenen Beträge, um etwa die Hälfte, beruht nicht auf irgendwelchen technischen, wirtschaftlichen oder sozialen Ursachen, die das Abreißen von Häusern hätten unattraktiv erscheinen lassen, sondern auf einer Neuregelung in der Bautätigkeitsstatistik, die auch die Abgänge ein-

<sup>15)</sup> Abgänge vom Wohnungsbestand, in: Münchener Statistik, Heft 7/1992, S. 199 ff., bes. Kap. 1 und Abschnitt 4.1.

<sup>16)</sup> Wieviel Wohnungen gibt es in München? in: Münchener Statistik, Heft 3/1991, S. 63. ff.

<sup>17)</sup> Wehling, H.-G., Redaktion: Wohnungsbaupolitik, Stuttgart-Berlin-Köln 1993.

schließt<sup>18)</sup>. Vor dem Jahre 1968 wurden die Bestandsminderungen mit der sog. Bruttomethode erfaßt, d. h. bei Umbauten in einem bestehen bleibenden Gebäude wurden alle Einheiten (Wohnungen bzw. Wohnräume) erst einmal abgebucht vom Bestand und dann der gesamte Umfang nach der Baumaßnahme zugebucht (brutto). Nach der seit 1968 geltenden Nettomethode wird nur noch der Unterschiedsbetrag an Einheiten (Wohnungen bzw. Wohnräume) vor bzw. nach dem Umbau dem nicht mehr in einem ersten Berechnungsabschnitt verringerten Bestand hinzugefügt bzw. abgezogen; dies gilt auch in den entsprechenden Tabellen im Münchener Statistischen Jahrbuch, wegen des bundeseinheitlichen Charakters dieser Regelung. Durch die geänderte Berechnungsmethode mußte sich notwendigerweise ein geringerer Betrag an Abgängen ergeben, wobei der Rückgang im Vergleich zum früheren Verfahren vom Umfang der Umbauten abhängt. Das Statistische Bundesamt weist in der Veröffentlichung selbst darauf hin, daß bei Vergleich der früheren Werte mit den späteren ein Bruch in der laufenden Reihe der statistischen Ergebnisse erscheint. Bei den erfaßten und ausgewiesenen Abgängen ist die starke Änderung deutlich genug, aber auch auf das Ausweisen der in Abschnitt 2.1 behandelten Zugänge muß sich die Änderung des Verfahrens ausgewirkt haben. Beim Bruttoverfahren wurden auch die schon vor dem Umbau im Gebäude enthaltenen Einheiten (Wohnungen bzw. Wohnräume) als Zugang erfaßt – erneut, nicht nur bei dessen Bau – und nicht allein die netto hinzugekommenen, wie nach der jetzt auch noch geltenden Methode. Es kam also zu einer gewissen Überhöhung des erfaßten Wohnungszugangs, der dann nicht nur gänzlich neue Einheiten umfaßt, sondern vor der Verfahrensänderung auch von Umbauten betroffene alte. Die frühere Überhöhung wird in dem genannten Artikel auf etwa vier Prozent des Zugangs im Jahr geschätzt – nicht des Bestandes –, bei den Wohnräumen nur auf etwa 2,5 %, wohl wegen der damaligen Tendenz zum Ausbau von Kleinwohnungen. Ein gewisser Effekt der Verfahrensänderung mag in dem Absinken der Wohnungsbauzahlen von 1967 auf 1968 zum Ausdruck kommen (Tab. 1, zweite Spalte und Graphik 1), groß dürfte er aber wegen des bei weitem überwiegenden Volumens der Zugänge in neuen Gebäuden nicht sein.

Der Wechsel von der Brutto- zur Nettomethode 1968 ist logisch korrekt, wenn man nur den Nettozuwachs des Wohnungsbestandes erfassen will, wie er neben den ermittlungsmäßig unproblematischen Neubauten durch mit Vergrößerungen verbundene saldierte Umbaumaßnahmen eintritt; nach Umbauten wieder genutzte Einheiten bewirken keine tatsächliche Mehrung des Bestandes. Gleichwohl fragt sich aber, mit

der heutigen Kenntnis von baulichen Änderungen im Wohnungsbestand während des seitdem verstrichenen Vierteljahrhunderts, ob nicht auch eine ergänzende Wiederaufnahme des früheren Verfahrens Erkenntnisse bringen kann. Die Frage ist zu bejahen, weil sich nur mit der Bruttomethode ein Blick auf die gesamten, sich im Bestand abspielenden Änderungen gewinnen läßt, nämlich über die insgesamt von Maßnahmen an bestehenden Gebäuden betroffenen Wohnungen und nicht nur die netto aus den Umbauten resultierenden Einheiten. Mit Umbauten sind, selbst bei geringem positiven oder sogar negativem Nettoeffekt an Wohnungen, erfahrungsgemäß sehr viele Änderungen verbunden, etwa in der Heizungsart, dem Energieträger oder der Wärmedämmung. Solche Eigenschaften lassen oder ließen sich im Rahmen einer nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ orientierten Wohnungsstatistik auch für schon bestehende Wohnungen und auch für schon existierende Bauwerke, ermitteln. Gerade bei einem immer größer und älter gewordenen, damit auch im Vergleich zu den Wünschen der Nachfrager nicht mehr zeitgemäßen, aber durch technische Anpassungen modernisierbaren Bestand wie in der Bundesrepublik muß folgerichtig ein immer größerer Teil der gesamten Baumaßnahmen von Umbauten in diesem ergriffen werden. Aus diesem Grund heraus wurden auch in einem früheren Artikel<sup>19)</sup> für München erstmals Bruttozahlen über bauliche Änderungen an bestehenden Gebäuden berichtet und nicht nur, wie traditionell im Raum- und Zeitvergleich meist der Fall, Nettozahlen, in denen alle Umbauten o. ä. saldiert werden und bei denen nur ein täuschend geringer Betrag herauskommt und -kam. Schon in dem genannten Artikel ergab sich, daß die Anzahl der heutzutage durch bauliche Maßnahmen oft tiefstgreifend veränderten Wohnungen leicht das Zehnfache der durch Abriß beseitigten Einheiten beträgt. Zum besseren technischen und wirtschaftlichen Verständnis dieser Zahl ist daran zu erinnern, daß eine bauliche Änderung (selbst) dann nicht als Abriß zählt, wenn nur Außenmauern stehen bleiben, etwa wegen des optischen Eindrucks im Stadtbild, auch wenn dahinter sich aber alles ändert. Für Frankfurt a.M. ließ sich sogar eine genaue Zeitreihe von solchen Änderungen im Vergleich zu den wenig wichtigen Abrissen ganzer Gebäude wiedergeben, die hier aber nicht noch einmal wiederholt wird. Ergänzend ist nun zu berichten<sup>20)</sup>, daß in Wien schon 1961 – 1981 mehr als das Doppelte von Wohnungen durch Abgänge anderer Art (95 000) ausgeschieden sind als durch Abrisse (41 000), insgesamt etwa ein Drittel des Ausgangsbestands von 431 000 Einheiten. In diesem innerlichen

<sup>18)</sup> Statistisches Bundesamt: Vorläufiges Bauergebnis 1968, in: Wirtschaft und Statistik, Heft 5/1969, S. 269 ff.

<sup>19)</sup> Abgänge vom Wohnungsbestand, in: Münchener Statistik, Heft 7/1992, bes. Kap. 4.

<sup>20)</sup> Lichtenberger, E.: Stadtverfall ..., a. a. O., S. 52 f.

Wandel hat sich neben den sehr häufigen Zusammenlegungen alter Kleinwohnungen durch bautechnische Änderungen bei weiteren 65 000 Wohnungen die technische Ausstattung verbessert. Für weitere 126 000 Wohnungen stand 1981 die Sanierung noch an und für 70 000 Substandardwohnungen wurde die Beseitigung erwartet. Hier ist auf die Massenbestände von aus dem vorigen Jahrhundert stammenden, sehr einfachen und kleinen, Behausungen für die in die Kaiserstadt strömenden Arbeitskräfte mit geringen Verdienstmöglichkeiten aus dem Ostraum der Monarchie hinzuweisen. Sie wurden schon seit langem als nicht mehr zeitgemäß betrachtet, i. S. heutiger Urbanität, und zwar weder von der Größe noch von der Art her; seit einer Generation etwa sind nun schon umfassende Modernisierungsmaßnahmen im Altbestand der Innenstadt zu verzeichnen, für eine zahlungskräftige Bewohnerschaft oder andersartige Nutzerschaft. Ausdrücklich sei erwähnt, daß in der hier als Graphik 4 wiedergegebenen Figur aus der Lichtenberger Monographie auch andere Abgängerarten als die üblicherweise allein berücksichtigten Bestandsminderungen durch Totalabriß von Gebäuden enthalten sind; auf diese Weise ergeben sich weit höhere Abnahmen als bei einer nur teilweisen Berücksichtigung von Änderungen. Die Reinzugänge (vgl. Abschnitt 2.3) und dann auch die Bestände werden freilich bei dem Partialverfahren erheblich höher ausgewiesen als bei vollständiger Ermittlung. Dem Statistischen Bundesamt kann nicht vorgeworfen werden, daß es nicht – schon vor dem Ergebnis der Wohnungszählung 1987 – auf die anderen Abgangsarten als durch einen vollständigen Abriß hingewiesen hätte. Die Erfassungslage war dem Amt schon lange vor der 1,3-Millionen-Abweichung bekannt und die Faktoren, die auf eine Mindererfassung der Abgänge hinwirken, wurden auch schon frühzeitig veröffentlicht, einer öffentlichen Statistik in einem freien Land entsprechend, und nicht unterdrückt oder als „Angriff“ interpretiert. Diese Feststellung wird belegt durch die ausführlichen Hinweise in einem nun schon älteren Heft des Statistischen Bundesamtes<sup>21)</sup>:

„Durch die Bautätigkeitsstatistik werden Zugänge durch Neu-, Um- und Erweiterungsbauten, denen in der Regel ein Verwaltungsvorgang zugrunde liegt, bis auf wenige Ausnahmen nahezu vollständig erfaßt; hingegen ist der Nachweis der Abgänge weniger vollständig. Als Abgänge von Wohngebäuden und Wohnungen gelten vor allem Totalabgänge ganzer Gebäude oder Gebäudeteile, die infolge von bauaufsichtlichen Maßnahmen, Schadensfällen oder Abbruch der Nutzung entzogen werden; ferner die Abgänge durch Nutzungsänderungen sowie die Abgänge im Zusammenhang mit Baumaßnahmen an

bestehenden Gebäuden. Statistisch erfaßt werden können allerdings die Abgänge in der Regel nur dann, wenn sie mit einer Verwaltungsmaßnahme – z. B. Bau- oder Abbruchgenehmigung, Auflage der Gewerbeaufsicht usw. – verknüpft sind. Derartige Anhaltspunkte fehlen jedoch in vielen Fällen bei zweckentfremdeten Wohnungen und bei Umwandlungen von Wohnungen (Auflösung von Einliegerwohnungen oder Zusammenlegung), über die oftmals keine Meldungen der Bauämter an die Statistik ergehen. Daraus ergibt sich, daß die fortgeschriebenen Zahlen vom wirklichen Bestand abweichen können, und zwar um so stärker, je länger der zeitliche Abstand zwischen der Basis der Fortschreibung (letzte Totalzählung) und dem Berichtsjahr geworden ist“.

Die Verzögerung zwischen geplanter und verwirklichter Wohnungszählung belief sich schließlich auf nicht weniger als 12 Jahre (1975 – 1987). Auch bevor die Ergebnisse der Wohnungszählung 1987 dann vorlagen, wurde schon im routinemäßigen Fortschreibungsbericht<sup>22)</sup> auf einen weiteren und immer wichtiger gewordenen Verursachungsfaktor der in einer vollständigen Betrachtung zu berücksichtigenden Abgänge hingewiesen, nämlich die gerade in früheren Jahren aus steuerlichen Gründen beantragten „unechten“ Zweifamilienhäuser. Bei unechten Zweifamiliengebäuden ist nicht einmal eine Zusammenlegung, evtl. noch mit Umbau, erforderlich, damit eine Einfamilienwohnung entsteht; folglich sind dann eigentlich schon die Fertigstellungszahlen und also auch die Bestandsangaben überhöht, womit spätere Diskrepanzen zwischen Fortschreibungs- und Zensusbeträgen entstehen können.

Wie diese Übersicht über die methodischen Eigenarten der Bautätigkeitsstatistik, die Abgängerstatistik eingeschlossen, zeigt, gibt es eine ganze Anzahl von Faktoren, die zumindest in den letzten drei Jahrzehnten darauf hinwirkten, daß die Fortschreibungsergebnisse gegenüber den Zählungsergebnissen bundesweit systematisch überhöht sind. Das Ermitteln eines Bestandsdefizits von etwa 1,3 Millionen Wohnungen bei der letzten Wohnungszählung brauchte also bei Kenntnis der Literatur zumindest in der Richtung nicht zu überraschen, wohl sogar auch im Ausmaß nicht wegen der langen Dauer – über achtzehn Jahre –, in der sich Abweichungen kumulieren konnten. Umgekehrt wird in der neuesten gemeinverständlichen Publikation zum Wohnungsbau- und Abgängerthema<sup>23)</sup> – darauf sei hier schon im allgemeinen Teil eingegangen –, dann ausgeführt, wenn auch ohne Begründung der Zahlen: „In den letzten Jahren soll die Zahl der tatsächlichen Wohnungsabgänge bei

<sup>21)</sup> Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen am Jahresende 1978, in: *Wirtschaft und Statistik*, Heft 8/1979, S. 571 ff., bes. S. 571.

<sup>22)</sup> Ausgewählte Strukturdaten der Bautätigkeitsstatistik, in: *Wirtschaft und Statistik*, Heft 9/1988, S. 647 ff., bes. S. 649.

<sup>23)</sup> Hickmann, R. u. Krämer, S.: *Wohnungsbestand und Wohnungsnachfrage in Deutschland*, in: Wehling, H.-G. (Redaktion): *Wohnungsbaupolitik ...*, a. a. O., S. 31 ff., bes. S. 37.

durchschnittlich etwa 70 000 Wohnungen je Jahr gelegen haben". Dieser Betrag liegt, wie im Wiener Fall, um ein Mehrfaches über dem Wert der Abgänge durch Abriß. Die genannte Anzahl ergibt sich, wenn man die 1,3 Millionen Wohnungen der Bestandsabweichung zwischen Fortschreibungsergebnis und Volkszählungsergebnis durch die 18,6 Jahre zwischen den beiden Zählungen teilt; vielleicht ist sie auf diese Weise zustande gekommen.

In dem erwähnten Beitrag wird noch von jährlich erfaßten Abgängen von etwa 20 000 Wohnungen ausgegangen; schon seit einem Jahrzehnt etwa wird aber auch dieser Betrag noch unterschritten, wie sich in Tabelle 1, dritte Spalte, und Grafik 5 erkennen läßt. Nach diesen notwendigerweise umfassenden methodischen Erklärungen ist noch kurz die Lücke in den Zahlen während der späten achtziger Jahre (1987 – 1989) zu erläutern. Hier wirkte keine Verfahrensänderung, sondern die Wohnungszählung 1987, die durch den erhöhten Arbeitsanfall auch zu einem kürzeren Aussetzen in der Zugangsstatistik führte, wie im vorigen Abschnitt erwähnt.

### 2.2.2 Die zahlenmäßige Entwicklung im Zeitablauf

Mit dem Hintergrundwissen über die verschiedenen methodischen Eigenarten der Abgängerstatistik lassen sich die Zahlenreihe und der bildliche Verlauf leichter verstehen und wirtschaftlich erklären. Nachdem auch die einfachsten Prinzipien des Bestimmens von Trends und Zyklen schon in Abschnitt 2.1 bei den Fertigstellungen erläutert worden sind, kann hier die Entwicklung relativ kurz periodisiert werden. In den fünfziger und sechziger Jahren ist sowohl bei der tabellarischen wie bei der graphischen Wiedergabe der erfaßten Abgänge vom bundesdeutschen Wohnungsbestand eine fast ganz ununterbrochene Zunahme der absoluten Beträge festzustellen, bis auf etwa das Siebenfache des Anfangswertes in den Jahren 1965 und 1967 sowie kaum weniger 1966. Berücksichtigt man die absoluten Einheiten, so stiegen die Abgänge von gut 7000 Wohnungen auf nahezu 50 000, mit gerade in den Sechzigern sehr raschen Zuwächsen. Der geringfügige absolute Rückgang im Jahre 1961 kann nicht als Trendbruch verstanden werden und auch kaum als zyklisches Tief in einer fortgesetzten Aufwärtsentwicklung; im Vergleich dazu waren die – wenn auch nur kurzen – Abschwünge bei den Fertigstellungszahlen in dieser Zeit schon etwas ausgeprägter. Als Erklärung für den auch im Verhältnis zu der starken Bestandsentwicklung (s. Abschnitt 2.4) sehr kräftigen Anstieg der (Brutto-) Abgänge in den fünfziger und sechziger Jahren läßt sich die äußerst hohe Wohnungsnot zu Beginn des Untersuchungszeitraums anführen. Nach den Kriegszerstörungen und dem großen Zuzug durch Flüchtlinge und Vertriebene aus den östlicheren

Teilen Deutschlands und aus von Deutschen besiedelten Gebieten Ost- und Südosteuropas, weiter auch Zuwanderer anderer Nationalitäten besonders 1945/46, belief sich die Wohnungsdichte 1946 auf nicht weniger als sechs Einwohner je Wohnung, während sie 1936 noch bei 3,6 Personen gelegen hatte<sup>24</sup>); heute dagegen liegt sie bei nur noch 2,3 in der alten Bundesrepublik. Der krasse Wohnungsmangel, der auch zum verbreiteten Unterbringen von Menschen in Notunterkünften führte, erzwang auch das Nutzen von Behausungen, die spätestens nach einer gewissen Entspannung der Situation als abbruchreif erschienen und dann auch abgingen. Schon 1960 konnte Kellerer formulieren: „In diesem Zusammenhang geht man auch bereits dazu über, sich über die Zahl der wohnunwürdigen Wohnungen Rechenschaft abzulegen“<sup>25</sup>); der ausgeprägte Anstieg der Abgängerzahlen in den Sechzigern ist augenfällig und relativ noch höher als in den Fünfzigern, wie schon ein Blick auf Graphik 5 zeigt.

Auch nach der Umstellung des Erfassungsverfahrens auf die Nettomethode im Jahre 1968 nahmen die erfaßten Abgänge weiter zu, auf über 30 000 Wohnungen in den frühen Siebziger, bis 1973 einschließlich. Der bei der erstverwendeten Methode beobachtete Trend setzte sich offensichtlich noch Jahre fort. Es läßt sich auch ein deutlicher Zyklus über genau ein Jahrzehnt erkennen, von 1968 bis 1977, mit dem Maximum bei einer Plateauphase im Jahre 1973, wie erwähnt. Schwankungen bei den Fertigstellungen und bei den Abgängen müssen anscheinend nicht dieselbe Dauer aufweisen und ebenso klar ersichtlich auch nicht dieselbe Stärke der Ausschläge nach oben und unten. Wie erinnerlich waren gerade im jetzt besprochenen Zeitabschnitt die Auf- und Abbewegungen bei den Zugängen weit stärker als bei den Abgängen. Nach dem Tiefpunkt von 1977 setzte noch einmal, für ein Jahr, ein kurzer Anstieg der Abgängerzahlen ein und danach gingen die Beträge nahezu stetig zurück, auf weniger als die Hälfte des Höchstwerts nach der Nettomethode, bis zum Minimum 1985, also acht Jahre nach der vorherigen Untergrenze. Die absoluten Zahlen sanken, sind sogar seit einem Jahrzehnt noch dauerhaft unter die von Hickmann/Krämer genannten 20 000 Einheiten gesunken, und die Wiederzunahme in den letzten erfaßten Jahren ist so geringfügig, daß von ihr kaum auf einen Trendbruch oder eine mittelfristige Zunahme geschlossen werden kann. Der Anstieg bei den Fertigstellungszahlen ist im Vergleich zu ihr weit stärker ausgeprägt und damit eher als merkbare Änderung zu verstehen.

Nach dem Bericht über die zahlenmäßige Entwicklung der bundesdeutschen Abgänge im letzten knappen Vierteljahrhundert, seit dem Wechsel des Erfassungsverfahrens, fragt sich, wie der trendmäßige

<sup>24</sup>) Hickmann, R. und Krämer, S.: Wohnungsbestand ..., a. a. O., bes. S. 34.

<sup>25</sup>) Kellerer, H.: Statistik ..., a. a. O., bes. S. 208.

Rückgang der absoluten Beträge seit 20 Jahren zu erklären ist; es hat sich nicht nur etwa ein Sinken der – leicht zu berechnenden – Relativwerte im Verhältnis zum immer größer gewordenen Bestand (s. Abschnitt 2.4) ergeben. Gerade der starke Anstieg des Stocks über vier Jahrzehnte hinweg, bei stets weit höheren Zu- als Abgängewerten, mit um mindestens das Zehnfache größeren Beträgen, muß im Lauf der Zeit wieder zu einer gewissen Zunahme des Durchschnittsalters von Wohnungen geführt haben. Zwar muß über längere Zeit wegen der nun schon über mehr als eine Generation sich erstreckenden Dauer des Wachstumsprozesses zuerst eine Verjüngung des Bestandes eingestellt haben; danach muß aber aufgrund des starken absoluten und erst recht relativen Sinkens in den Fertigstellungsanzahlen das mittlere Alter des Wohnungsangebots wieder angestiegen sein. Die in der gleichen Zeit stark gestiegenen Qualitätsansprüche der Nachfrager müssen auch dazu geführt haben, daß baulich noch fast neuwertige Anlagen – bei der traditionellen Lebensdauer von etwa einem Jahrhundert für Wohnungen – schon relativ bald wirtschaftlich veraltet und so zumindest ausgedehnte Umbauten naheliegend wurden, wenn nicht vollständige Abrisse. Für München läßt sich, im Vorgriff auf einen späteren Artikel zum Thema, auch schon kurz erwähnen, daß bereits etwa ein Drittel der Abgänge an Wohnungen in den letzten drei Jahrzehnten auf Gebäude der Jahrgänge ab 1949 entfällt, d. h. auf Neubauten einer noch nicht solange verstrichenen Zeit. Für die USA wird sogar berichtet<sup>26)</sup>, bei allerdings seit altersher leichterer Bauweise der Häuser, daß die früher mit der menschlichen Lebenszeit übereinstimmende Lebensdauer von Wohnungen inzwischen auf die Spanne einer Generation gesunken ist. Auch in der Bundesrepublik wurde im Städtebaubericht von 1970<sup>27)</sup> etwa eine Million Wohnungen, d. h. rund fünf Prozent des Bestandes, als abbruchreif eingestuft und in der inzwischen verstrichenen Zeit müßten aufgrund des fortgeschrittenen technischen und wirtschaftlichen Veralterens sicher weitere erhebliche Anzahlen hinzugekommen sein. Ein Blick auf Tabelle 1 zeigt jedoch, daß tatsächlich in den 18 Jahren von 1971 – 1991, in denen die Abgänge gezählt worden sind, nur 420 568 Einheiten erfaßt wurden, d. h. nur der inzwischen bei weitem geringere Teil der „Abbruchkandidaten“.

Die starken Anstiege bei den erfaßten Abgängen bis in die frühen siebziger Jahre entsprechen dem damaligen Denken und Verhalten gegenüber Altbauten. Die Abscheu vor als überaltert und menschenunwürdig betrachteten Gebäuden einer früheren Zeit legte als radikale Abhilfe auch in der offiziellen Wohnungspolitik die sog. Totalsanierung nahe und zwar flächenhaft in Sanierungsgebieten nach dem Städtebauförde-

rungsgesetz von 1971. Es war freilich, wie die Zahlen der Entwicklung zeigen, nur der baurechtliche Ausdruck einer schon länger bestehenden Realität; auch schon vorher hatte das Ziel bestanden, zeitgemäße und zukunftsweisende Bauten aus dem Boden zu stampfen, um so Profil zu gewinnen. Ein Erhalten des Altbaubestands wurde erst in die Novelle des genannten Gesetzes 1976 aufgenommen und wird dann wie der Neubau als förderungswürdig betrachtet<sup>28)</sup>. Die erste wie dann auch die zweite Tendenz waren jeweils systemunabhängig in allen Ländern fortgeschrittener wirtschaftlicher und baulicher Entwicklung mit alten Siedlungskernen zu beobachten, mit den USA, wie zu erwarten, als Vorreiter. Mit dem Aufzeigen eines neuen Wegs der Stadtumgestaltung reagierte das Neubau-, Umbau- und Abrißverhalten der privaten Anbieter auf das zunehmende Ausweisen von Sanierungsgebieten danach mit dem sog. Entkernen, d. h. dem völligen Umbau hinter mehr oder minder erhalten bleibenden Außenmauern, das weder baurechtlich noch -statistisch als Abriß erfaßt wird. Wie stark sich diese nahezu vollständige Erneuerung eines Gebäudes inzwischen als bauliche Gestaltung durchgesetzt hat, läßt sich durch den Augenschein in vielen Städten erkennen und vereinzelt auch durch den Blick in statistische Publikationen<sup>29)</sup>. Es ist bekannt, daß mit den baulichen Wandlungen auch solche der Einwohnerstruktur verbunden sind; diese werden teils auch soziologisch diskutiert unter dem Begriff der „gentrification“, d. h. der sozialen Veredelung der neuen Einwohnerschaft im Vergleich zu den Vorbewohnern; von Seiten der Statistik wäre das Thema zu bearbeiten durch eine Zusammenfassung von Umzügen und Umbauten in kleinerräumigen Einheiten als einer ganzen Groß- oder Millionenstadt, was aber für einige Zeit noch Zukunftsmusik ist. In der weltweiten Leitstadt New York ließen sich solche Entwicklungen noch früher und stärker beobachten<sup>30)</sup>; in München wird schon seit Jahren von ähnlichen Tendenzen in Haidhausen und anderen Innenstadtbezirken berichtet, ohne daß die Wandlung systematisch ermittelt wurde, besonders auch in räumlicher und zeitlicher Gliederung. Aufgabe einer zeitgemäßen Wohnungstatistik wäre es, solche weitverbreiteten Erscheinungen im Bestand auch umfassend und genau zu erfassen, so wie früher den sehr häufigen Neubau ganzer Gebäude, und nicht nur punktuell aufgrund von persönlichen Neigungen einzelner verwaltungsmäßig mehr oder minder Befahter; die Entwicklung ist inzwischen so neu auch nicht mehr.

<sup>26)</sup> Beyme, K. v.: Der Wiederaufbau ..., a. a. O., bes. S. 140.

<sup>27)</sup> Statistische Jahrbücher von Frankfurt und Wien sowie Münchener Statistik, Heft 7/1992, bes. Kap. 4.

<sup>30)</sup> Arin, C.: Das vermarktete Wohnen, in: Becker, U.; Schoen, A., Hrsg.: Die Janusgesichter des Booms. Strukturwandel der Stadtregionen New York und Boston, Hamburg 1989, S. 104 ff., bes. S. 111.

<sup>26)</sup> Lichtenberger, E.: Stadtverfall ..., a. a. O., bes. S. 24.

<sup>27)</sup> Beyme, K. v.: Der Wiederaufbau ..., a. a. O., bes. S. 265.

## Fertigstellungen, Abgänge und Bestände von Wohnungen in der Bundesrepublik Deutschland

Tabelle 1

Jahr	Fertigstellungen	Abgänge	Reinzugang	Bestände <sup>1)</sup>
1949-1951	<sup>2)</sup> 1 014 994	<sup>2)</sup> 22 884	<sup>2)</sup> 992 110	.
1950	<sup>2)</sup> 310 839	<sup>2)</sup> 7 091	<sup>2)</sup> 303 748	<sup>3)</sup> 10 082 467
1951	.	.	.	10 876 512
1952	461 421	7 889	453 532	11 351 323
1953	539 683	10 163	530 120	11 890 312
1954	589 927	10 794	579 133	12 459 450
1955	568 403	11 565	556 838	13 031 819
1956	591 082	13 020	578 062	13 630 952
1956	-	-	-	<sup>4)</sup> 13 484 323
1957	559 641	14 842	544 799	<sup>5)</sup> 14 505 955
1958	520 495	15 752	504 743	15 013 187
1959	588 704	18 226	570 478	15 584 185
1960	574 402	21 227	553 175	16 138 922
1961	-	-	-	<sup>6)</sup> 16 406 700
1961	565 761	20 456	545 305	<sup>7)</sup> 16 816 205
1962	573 375	31 570	541 805	17 358 010
1963	569 610	34 818	534 792	17 892 802
1964	623 847	40 449	583 398	18 476 093
1965	591 916	49 044	542 872	19 019 072
1966	604 799	46 206	558 593	19 573 831
1967	572 301	48 458	523 843	20 097 705
1968	-	-	-	<sup>8)</sup> 19 657 500
1968	519 854	22 010	497 844	<sup>9)</sup> 19 882 000
1969	499 696	27 623	472 073	20 355 000
1970	478 050	26 838	451 212	20 807 000
1971	554 987	32 987	522 000	21 329 000
1972	660 636	32 636	628 000	21 957 000
1973	714 226	33 226	681 000	22 638 000
1974	604 097	30 097	574 000	23 212 000
1975	436 829	27 829	409 000	23 621 000
1976	392 380	27 380	365 000	23 986 000
1977	409 012	26 012	383 000	24 369 000
1978	368 145	29 145	339 000	24 708 000
1979	357 751	25 751	332 000	25 040 000
1980	388 904	22 904	366 000	25 406 000
1981	365 491	23 491	342 000	25 748 000
1982	347 002	19 002	328 000	26 076 000
1983	340 594	17 594	323 000	26 399 000
1984	398 373	15 373	383 000	26 782 000
1985	312 053	13 053	299 000	27 081 000
1986	251 940	13 940	238 000	27 319 000
1987	217 343	.	.	.
1987	-	-	-	<sup>10)</sup> 26 279 500
1988	208 621	.	.	.
1989	238 617	.	.	<sup>11)</sup> 26 598 269
1990	256 488	15 512	240 976	26 839 245
1991	314 508	14 636	299 872	27 139 117
1992	<sup>12)</sup> 374 606	.	.	.

Quelle: Statistische Jahrbücher für die Bundesrepublik Deutschland und Statistische Jahrbücher Berlin.

<sup>1)</sup> In den fünfziger Jahren sehr kleine Abweichungen zwischen Reinzugang und Bestandsänderung, wohl durch Berechnungsdifferenzen und/oder Freigaben beschlagnahmter Wohnungen. – <sup>2)</sup> Ohne Berlin-West. – <sup>3)</sup> Volkszählung 13. 09. 1950. Mit Berlin-West, ohne Saarland (31. 12. 1950: 219 995 Wohnungen). – <sup>4)</sup> Wohnungszählung 25. 09. 1956. Mit Berlin-West, ohne Saarland (31. 12. 1956: 276 912 Wohnungen). – <sup>5)</sup> Fortschreibung auf Basis der Wohnungszählung vom 25. 09. 1956. – <sup>6)</sup> Volkszählung 06. 06. 1961. – <sup>7)</sup> Fortschreibung auf Basis der Volkszählung vom 06. 06. 1961. – <sup>8)</sup> Wohnungszählung vom 25. 10. 1968. – <sup>9)</sup> Fortschreibung auf Basis der Wohnungszählung vom 25. 10. 1968. – <sup>10)</sup> Volkszählung vom 25. 05. 1987. – <sup>11)</sup> Fortschreibung auf Basis der Volkszählung vom 25. 05. 1987. – <sup>12)</sup> Vorläufig.

## Fertigstellungen, Abgänge und Bestände von Wohnungen in Bayern

Tabelle 2

Jahr	Fertigstellungen	Abgänge	Reinzugang	Bestände <sup>1)</sup>
1949-1951	160 656	7 321	157 335	
1950	-	-	-	<sup>2)</sup> 1 716 142
1951	.	.	.	1 818 633
1952	74 732	875	73 857	1 893 265
1953	77 016	1 122	75 894	1 969 202
1954	84 055	999	83 056	2 053 245
1955	88 305	750	87 555	2 145 432
1956	91 732	352	91 380	2 238 609
1956	-	-	-	<sup>3)</sup> 2 224 951
1957	82 537	317	82 220	<sup>4)</sup> 2 347 070
1958	84 384	401	83 983	<sup>4)</sup> 2 431 324
1959	95 478	418	95 060	2 526 590
1960	92 795	374	92 421	2 619 315
1961	-	-	-	<sup>5)</sup> 2 692 800
1961	101 968	579	101 389	<sup>6)</sup> 2 774 308
1962	103 866	1 161	102 705	2 877 015
1963	92 028	1 913	96 115	2 973 077
1964	99 408	2 379	97 029	3 070 205
1965	93 218	3 019	90 199	3 160 886
1966	107 629	4 300	103 329	3 264 000
1967	104 455	4 366	100 089	3 364 000
1968	-	-	-	<sup>7)</sup> 3 290 832
1968	97 335	2 262	95 073	<sup>8)</sup> 3 339 000
1969	89 717	4 268	85 449	3 425 000
1970	85 500	3 640	81 860	3 507 000
1971	106 788	5 174	101 614	3 608 000
1972	133 862	4 529	129 333	3 738 000
1973	138 674	4 745	133 929	3 872 000
1974	114 306	3 862	110 444	3 983 000
1975	81 098	4 233	76 865	4 060 000
1976	75 594	3 764	71 830	4 131 000
1977	71 374	3 506	67 868	4 199 000
1978	74 334	4 616	69 718	4 269 000
1979	74 830	4 192	70 638	4 340 000
1980	75 925	4 376	71 549	4 412 000
1981	73 506	4 527	68 979	4 481 000
1982	76 763	3 470	73 293	4 555 000
1983	70 316	4 362	65 954	4 621 000
1984	78 516	3 559	74 957	4 696 000
1985	70 213	3 672	66 541	4 763 000
1986	59 081	3 343	55 738	4 819 000
1987	-	-	-	<sup>9)</sup> 4 589 090
1987	56 120	3 369	52 751	.
1988	55 276	3 520	51 756	.
1989	60 662	3 403	57 259	<sup>10)</sup> 4 694 296
1990	61 879	3 340	58 539	4 752 471
1991	71 465	3 650	67 815	4 819 781
1992	83 979	4 521	79 458	4 899 239

Quelle: Für 1949-1951 Statistische Jahrbücher für die Bundesrepublik Deutschland, für 1992 Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Änderungsgrößen).

<sup>1)</sup> Sehr kleine Abweichungen zwischen Reinzugängen und Bestandsänderungen. - <sup>2)</sup> Volkszählung 13. 09. 1950. - <sup>3)</sup> Wohnungszählung 25. 09. 1956. - <sup>4)</sup> Fortschreibung auf Basis der Wohnungszählung vom 25. 09. 1956. - <sup>5)</sup> Volkszählung 06. 06. 1961. - <sup>6)</sup> Fortschreibung auf Basis der Volkszählung vom 06. 06. 1961. - <sup>7)</sup> Wohnungszählung 25. 10. 1968. - <sup>8)</sup> Fortschreibung auf Basis der Wohnungszählung vom 25. 10. 1968. - <sup>9)</sup> Volkszählung vom 25. 05. 1987. - <sup>10)</sup> Fortschreibung auf Basis der Volkszählung vom 25. 05. 1987.

## Fertigstellungen, Abgänge und Bestände von Wohnungen in München

Tabelle 3

Jahr	Fertigstellungen	Abgänge	Reinzugang	Bestände <sup>1)</sup>
1949-1951	22 365	711	21 654	
1950	-	-	-	<sup>2)</sup> 193 915
1950	9 859	180	9 679	
1951	9 449	183	9 266	205 472
1952	12 616	133	12 483	217 955
1953	13 351	140	13 211	231 166
1954	13 671	56	13 615	244 781
1955	16 355	14	16 341	261 122
1956	-	-	-	<sup>3)</sup> 273 007
1956	18 182	4	18 178	<sup>4)</sup> 279 300
1957	12 402	-	12 402	291 702
1958	15 185	3	15 182	306 884
1959	15 651	45	15 606	322 490
1960	16 360	26	16 334	338 824
1961	-	-	-	<sup>5)</sup> 346 928
1961	15 972	96	15 876	<sup>6)</sup> 358 279
1962	17 224	68	17 156	375 435
1963	17 148	21	17 127	392 562
1964	16 036	8	16 028	408 676
1965	10 525	106	10 419	419 095
1966	14 347	1 076	13 271	432 366
1967	14 536	381	14 155	446 521
1968	-	-	-	<sup>7)</sup> 442 978
1968	15 098	258	14 840	<sup>8)</sup> 450 393
1969	14 363	209	14 154	465 129
1970	10 892	132	10 760	475 889
1971	13 219	1 021	12 198	488 148
1972	22 083	797	21 286	509 437
1973	16 803	783	16 020	525 462
1974	14 313	689	13 624	539 291
1975	7 719	511	7 208	546 499
1976	5 187	692	4 495	550 996
1977	5 410	607	4 803	555 799
1978	4 379	1 345	3 034	558 988
1979	3 970	677	3 293	562 317
1980	6 757	582	6 175	568 521
1981	6 744	861	5 883	574 410
1982	7 673	398	7 275	581 685
1983	8 213	939	7 274	588 959
1984	8 549	494	8 055	597 014
1985	8 434	679	7 755	604 769
1986	6 009	248	5 761	610 530
1987	-	-	-	<sup>9)</sup> 626 688
1987	7 483	485	6 998	<sup>10)</sup> 617 528
1988	7 580	567	7 013	<sup>11)</sup> 638 163
1989	5 953	268	5 685	643 848
1990	6 393	133	6 260	650 108
1991	5 765	575	5 190	655 298
1992	6 250	812	5 438	660 736

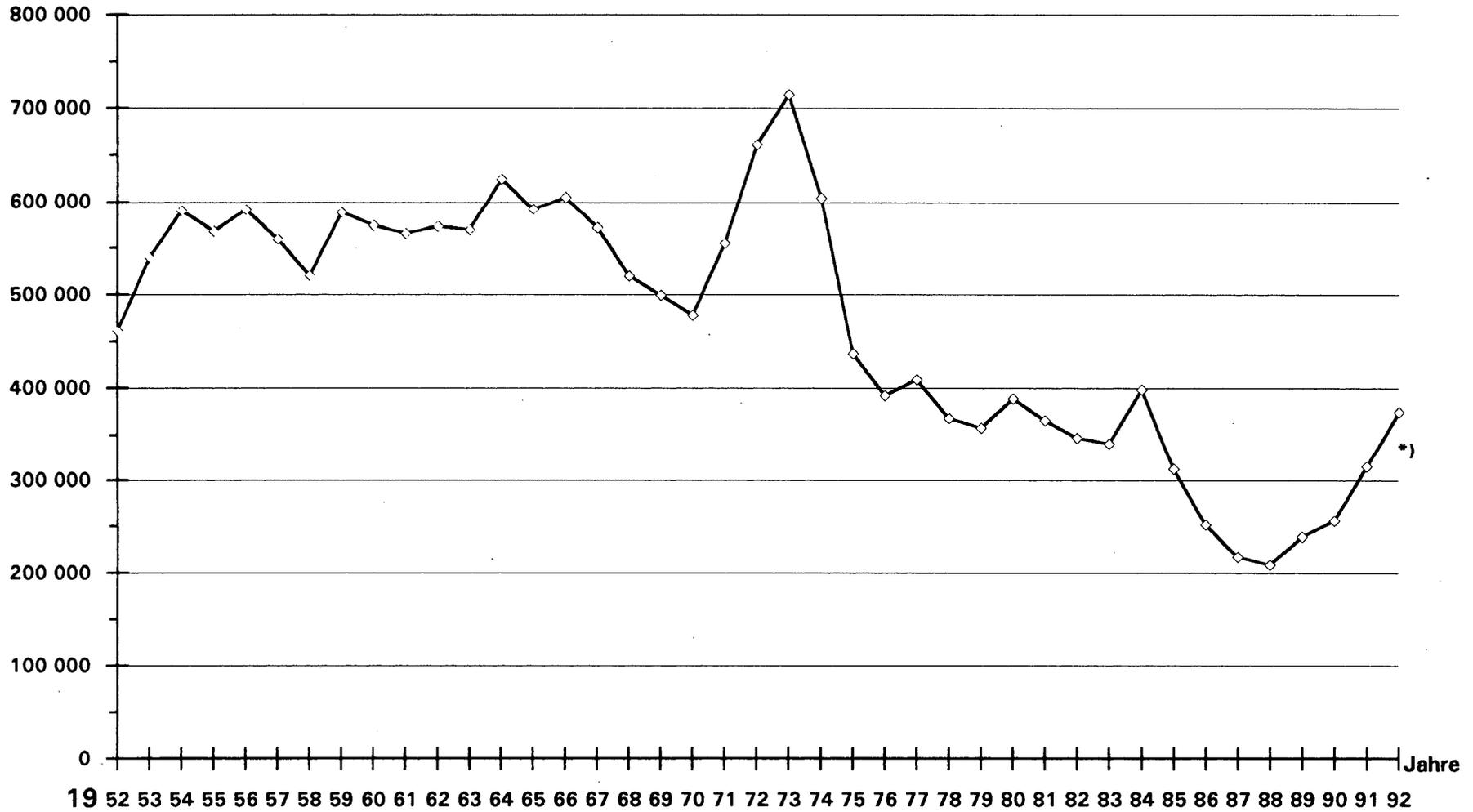
Quelle: Statistische Hand- und Jahrbücher München. Bestände von Ende 1951 bis Ende 1955 durch Rückrechnung des Betrags von Ende 1956.

<sup>1)</sup> Sehr kleine Abweichungen zwischen Reinzugängen und Bestandsänderungen. - <sup>2)</sup> Volkszählung 13. 09. 1950. - <sup>3)</sup> Wohnungszählung 25. 09. 1956. - <sup>4)</sup> Fortschreibung auf Basis der Wohnungszählung vom 25. 09. 1956. - <sup>5)</sup> Volkszählung 06. 06. 1961. - <sup>6)</sup> Fortschreibung auf Basis der Volkszählung vom 06. 06. 1961. - <sup>7)</sup> Wohnungszählung 25. 10. 1968. - <sup>8)</sup> Fortschreibung auf Basis der Wohnungszählung vom 25. 10. 1968. - <sup>9)</sup> Volkszählung vom 25. 05. 1987. - <sup>10)</sup> Fortschreibung auf Basis der Volkszählung vom 25. 10. 1968. - <sup>11)</sup> Fortschreibung auf Basis der Volkszählung vom 25. 05. 1987.

## Fertigstellungen von Wohnungen in der Bundesrepublik Deutschland

Grafik 1

Fertigstellungen

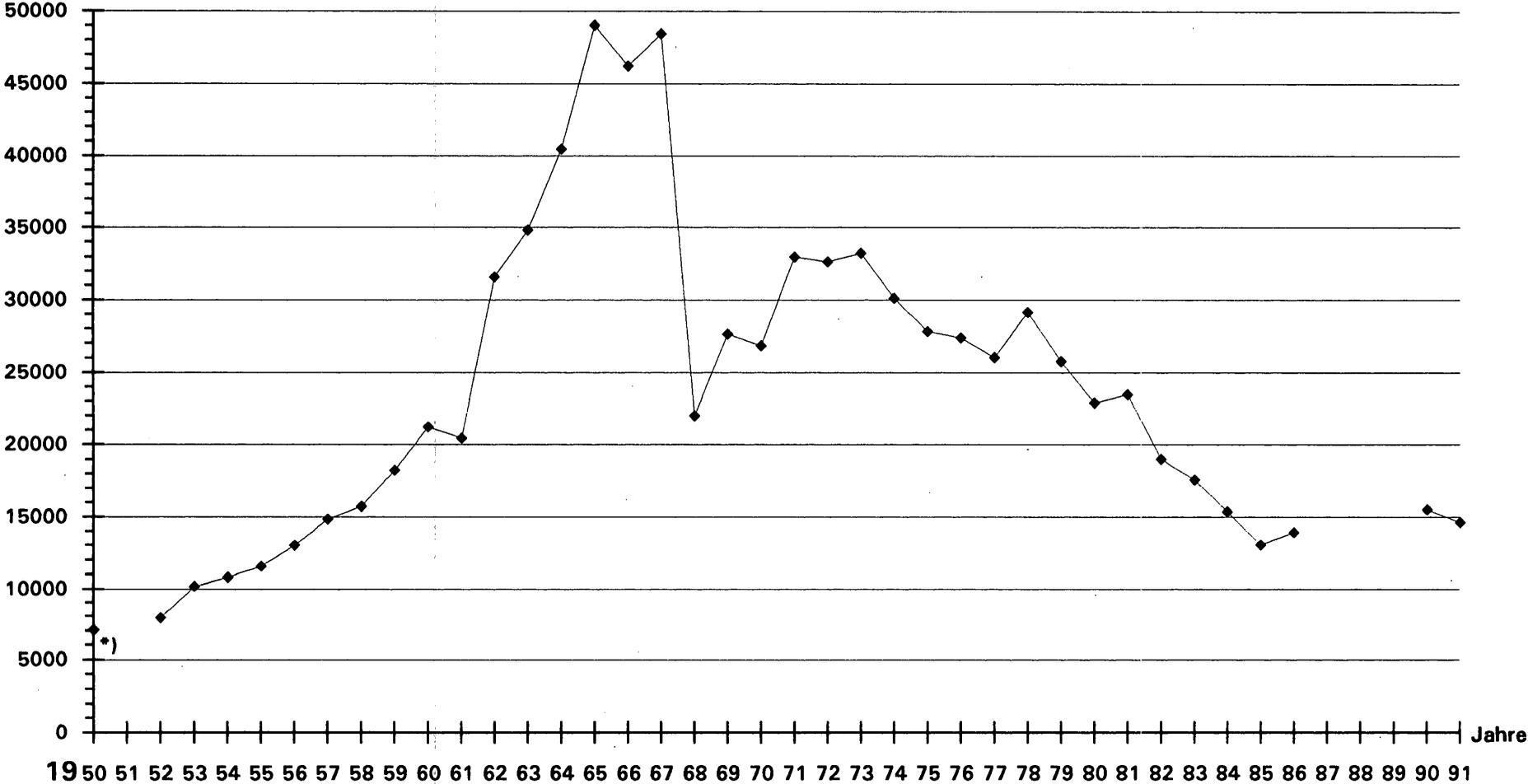


\*) Vorläufig.

# Abgänge von Wohnungen in der Bundesrepublik Deutschland

Grafik 2

Abgänge

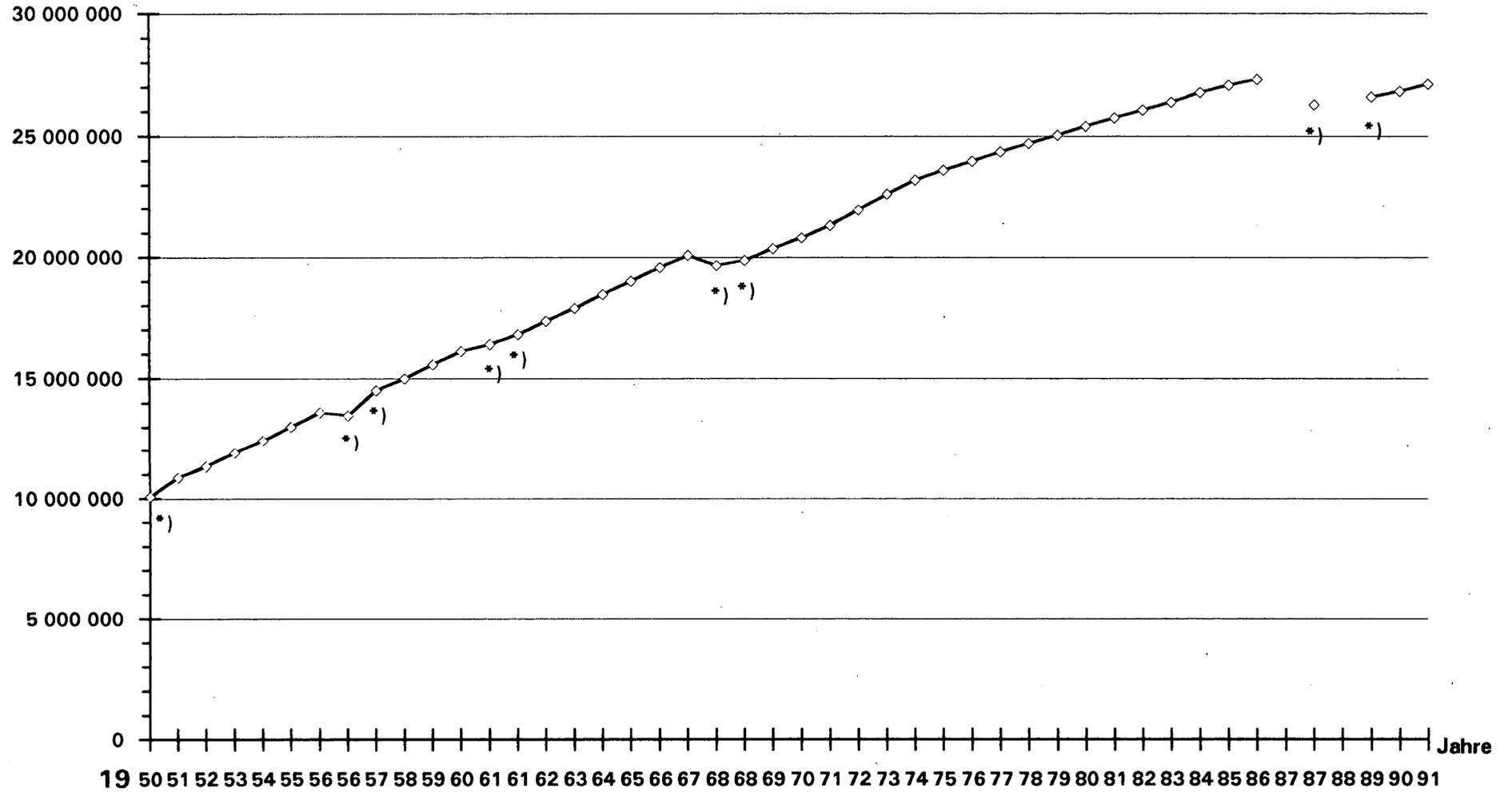


\*) Ohne Berlin-West.

### Bestände von Wohnungen in der Bundesrepublik Deutschland

Grafik 3

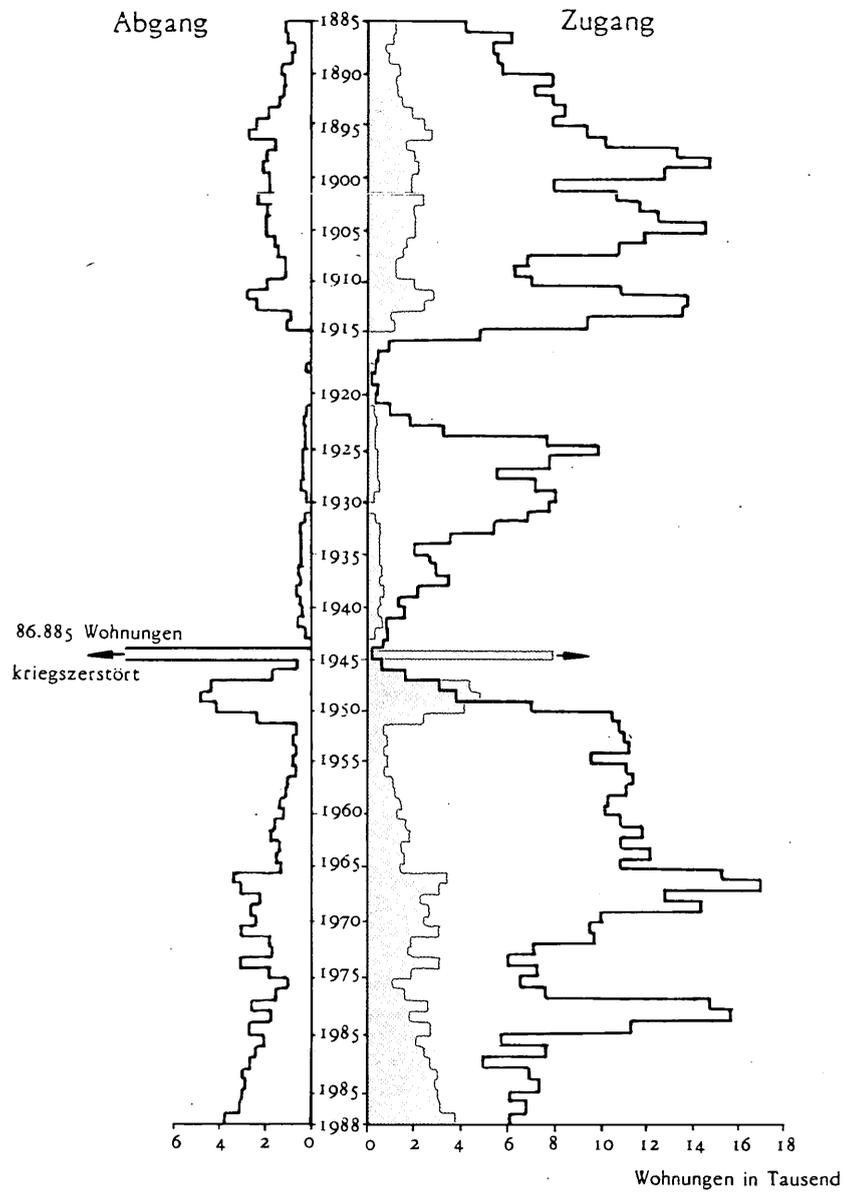
Bestände



\*) Siehe Fußnoten in Tabelle 1

# Neubau und Abbruch von Wohnungen in Wien seit 1885

Grafik 4

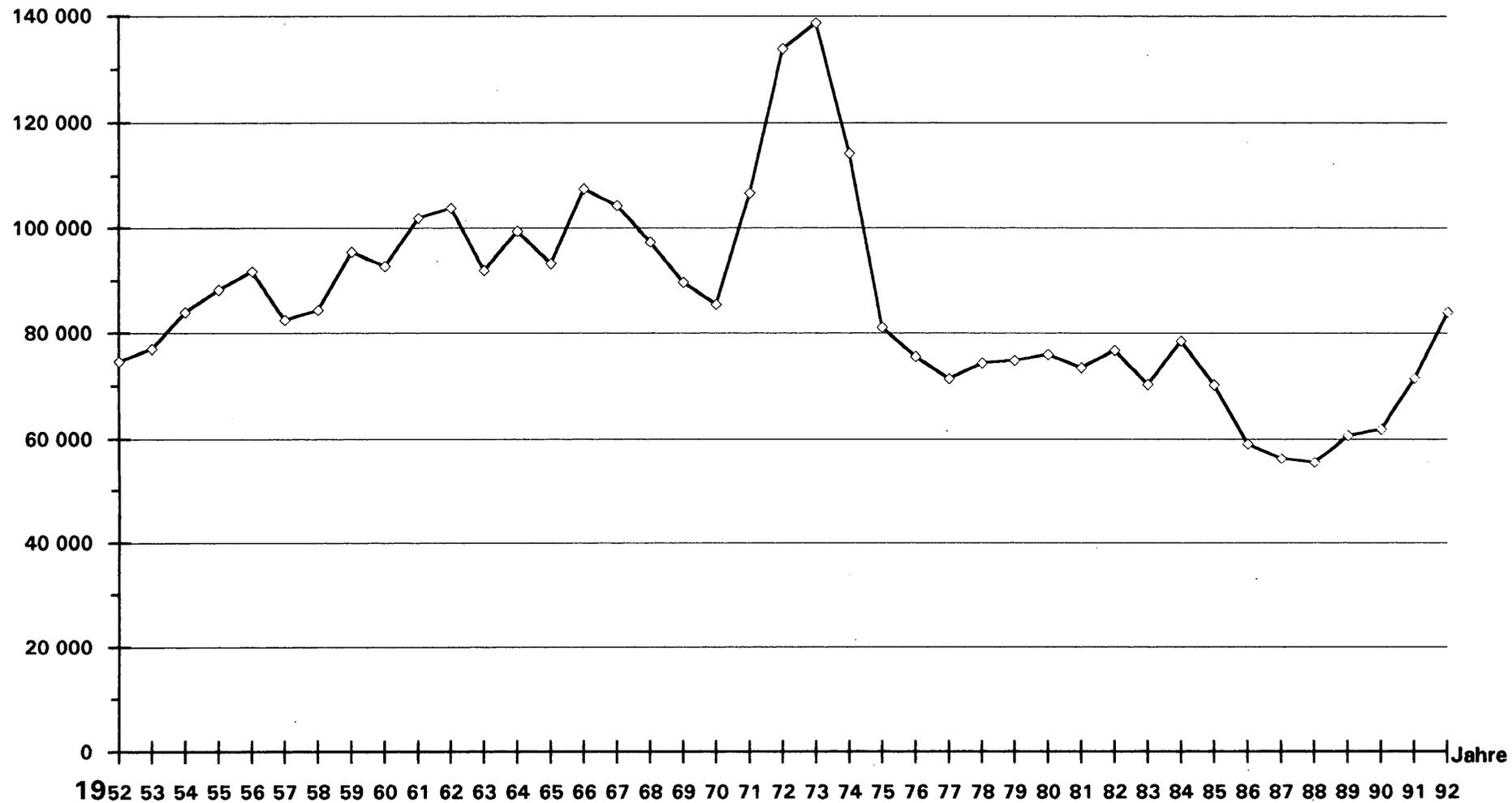


Quelle: Planungsatlas  
Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien  
Lichtenberger, E.: Stadtverfall ... a. a. O., Figur II-2.

## Fertigstellungen von Wohnungen in Bayern

Grafik 5

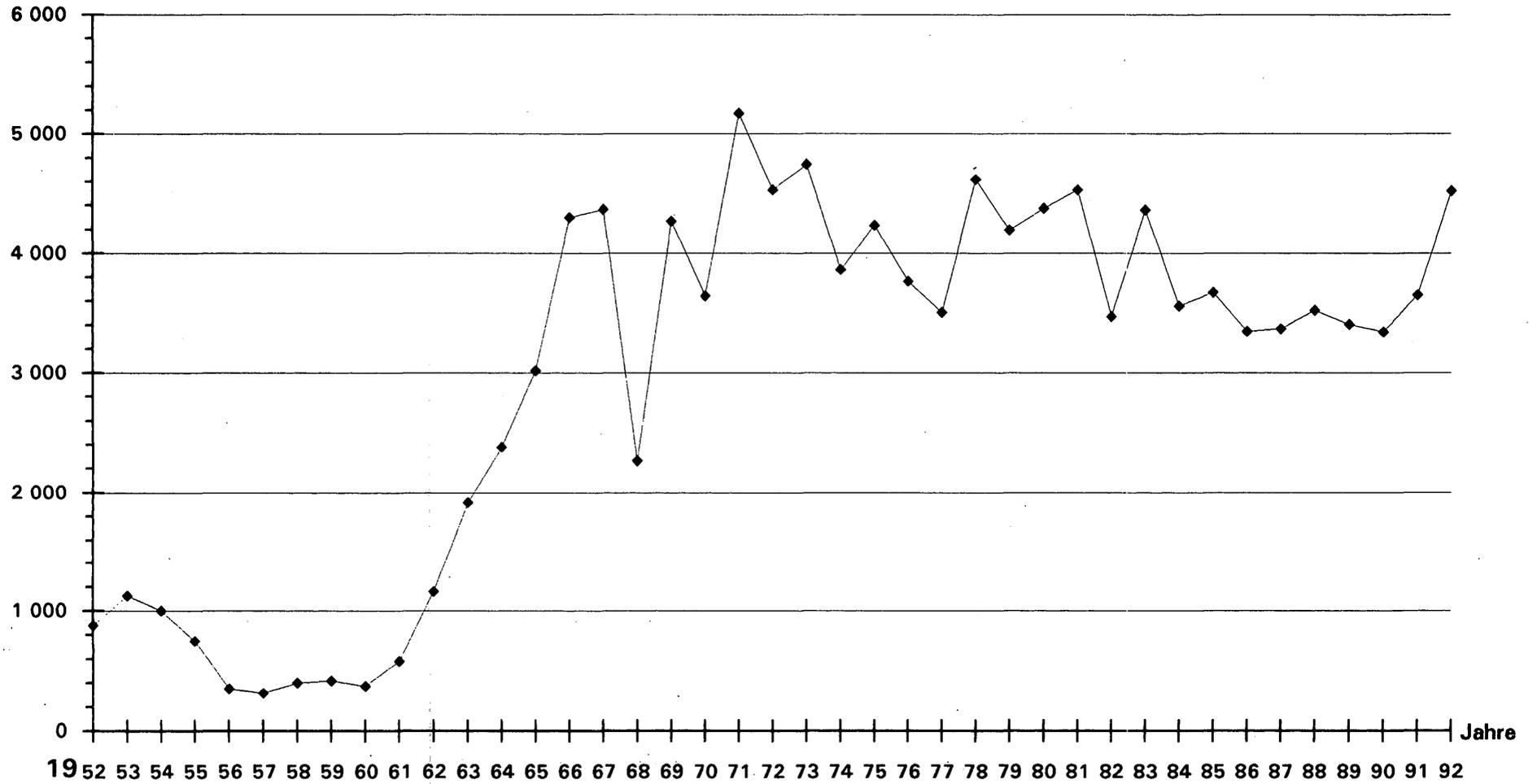
Fertigstellungen



# Abgänge von Wohnungen in Bayern

Grafik 6

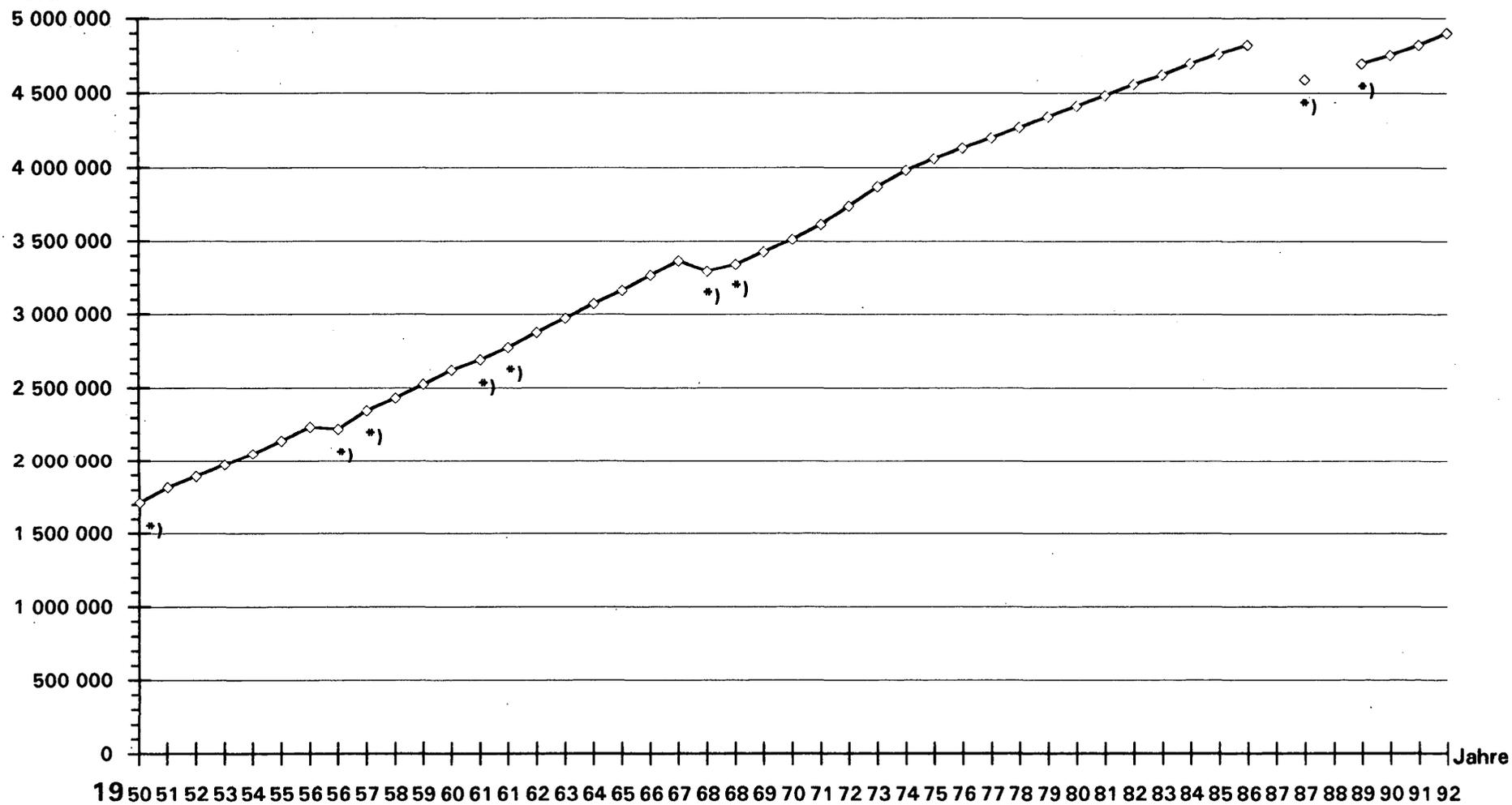
Abgänge



## Bestände von Wohnungen in Bayern

Grafik 7

Bestände

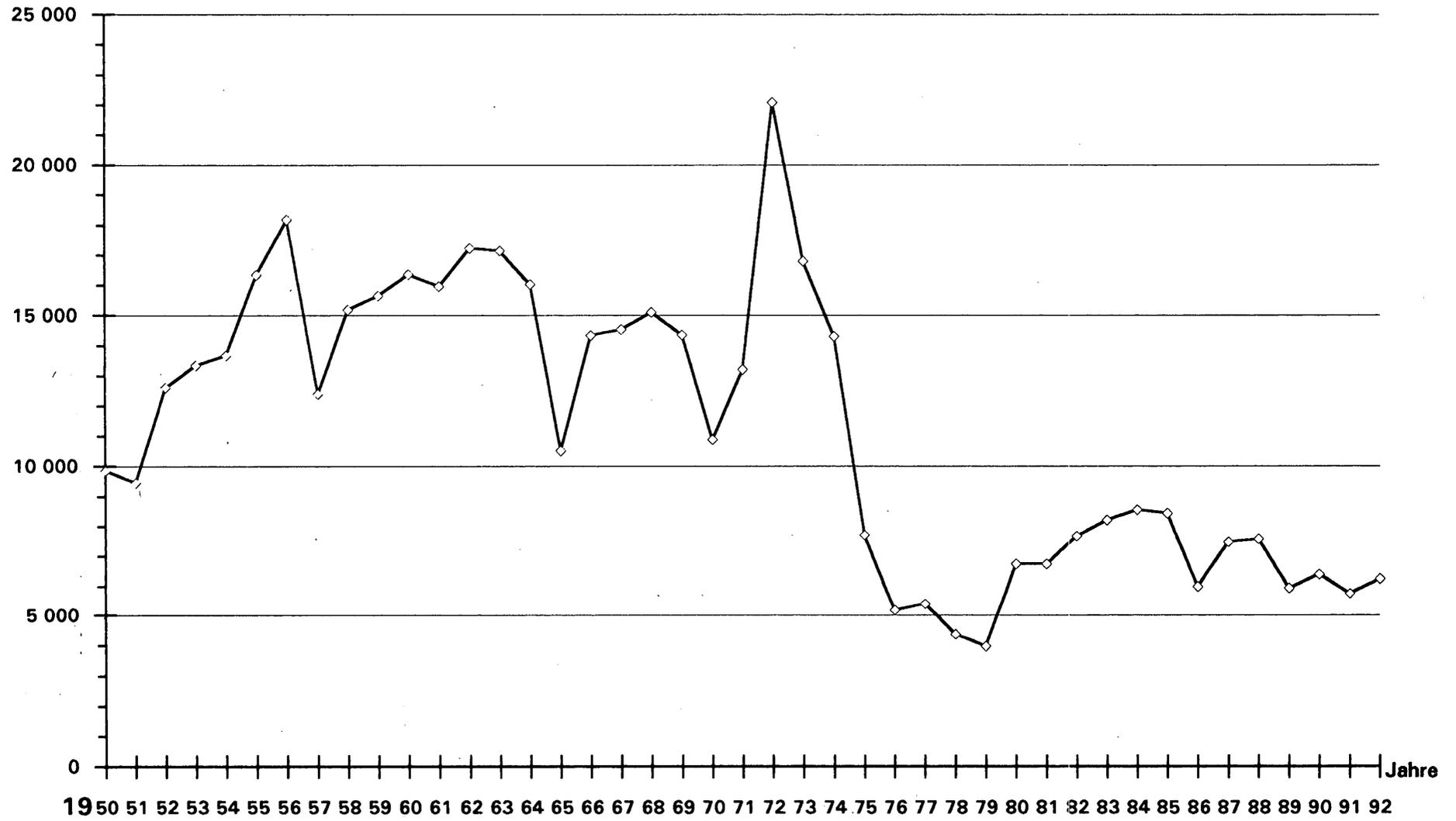


\*) Siehe Fußnoten in Tabelle 2

# Fertigstellungen von Wohnungen in München

Grafik 8

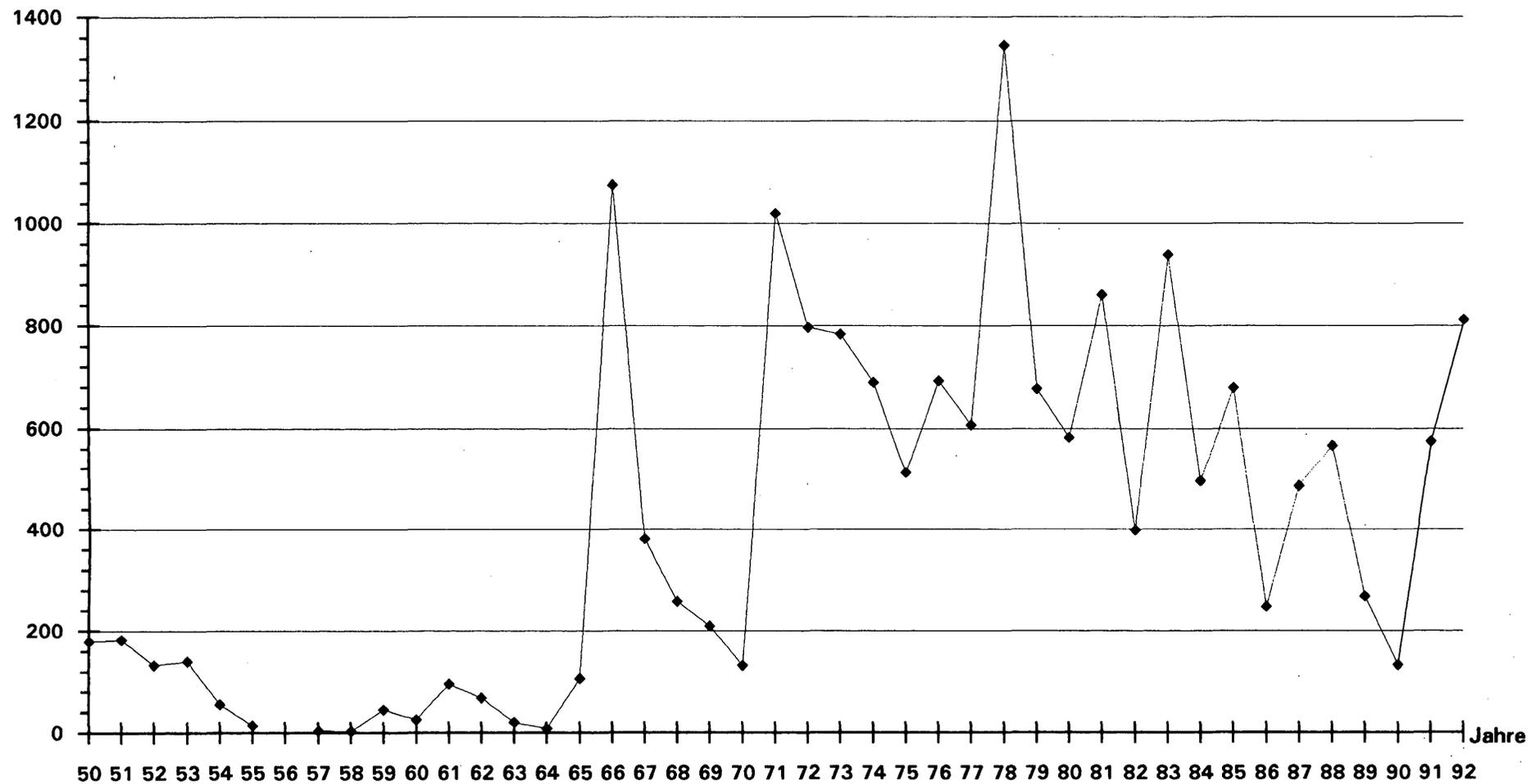
Fertigstellungen



# Abgänge von Wohnungen in München

Grafik 9

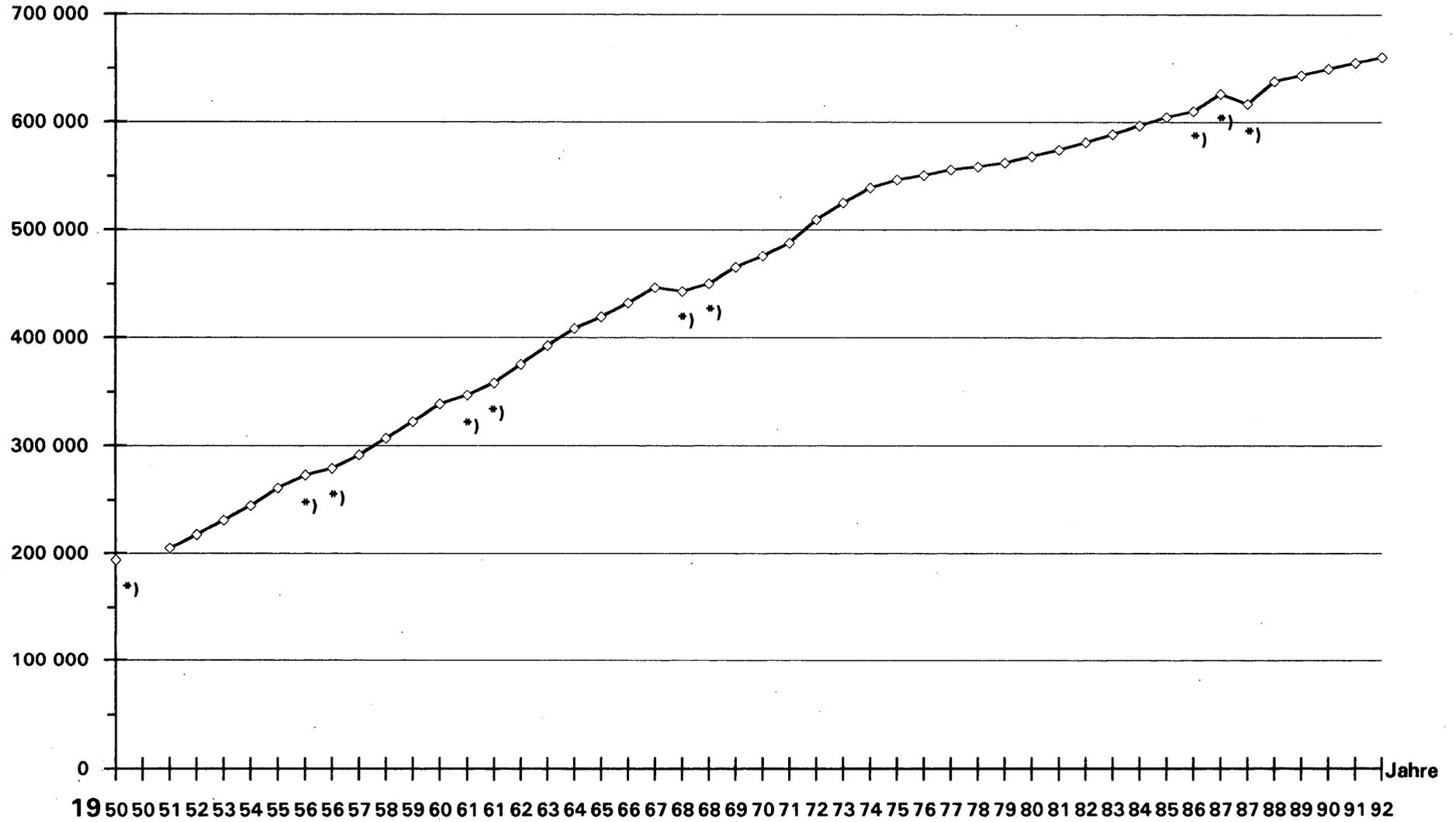
Abgänge



# Bestände von Wohnungen in München

Grafik 10

Bestände



\*) Siehe Fußnoten in Tabelle 3

Neben den weitgehenden Umbauten von alten Häusern hat sich gerade in den USA, wie in dem letzterwähnten Beitrag berichtet und auch schon früher in den populären Medien, eine neuere Verhaltensweise entwickelt gegenüber solchen Altbauten, die nicht als für eine zahlungskräftige Bewohnerschaft kultivierbar betrachtet wurden. Es häuften sich die Fälle eines Abnutzens durch massiv hineingehende Bewohner, des Vernachlässigens bis zum Verfall oder auch des altbairischen Brauch des „Aufbrennen“ („warmer Abriß“ oder „arson for profit“ in der Hochsprache) oder „Abfackeln“, in neuerer Terminologie für die Sache. In der Presse finden sich inzwischen auch für das Inland mehr oder minder regelmäßig Berichte über Einzelfälle; falls sich die Tendenz in der Zukunft verstärken sollte, ist mit vermehrten Fallzahlen auch wieder bei den Abrissen ganzer Gebäude zu rechnen.

### 2.3 Reinzugänge zum Wohnungsbestand

Die Entwicklung des Reinzugangs zum Wohnungsbestand, d. h. des Unterschieds zwischen Zugängen – hier Fertigstellungen – und Abgängen, wird für die Bundesrepublik in der vierten Spalte von Tabelle 1 zahlenmäßig wiedergegeben. Sie braucht hier nicht näher erläutert zu werden, weil die Reinzugänge ganz eindeutig von den Fertigstellungen bestimmt werden; der Einfluß der (erfaßten) Abgänge auf die Nettobeträge ist nahezu vernachlässigenswert, weil die Negativseite sich selbst in einzelnen Spitzenjahren wie 1978 auf nicht mehr als acht Prozent der Positivseite belief und in allen späteren Jahren auf noch geringere Werte. Die Relativanteile (Quoten) werden bei diesem Teil der Bestandsänderung wie bei den anderen Größen im Folgeartikel zu diesem Beitrag berechnet werden. Die absoluten Anzahlen können in Trend und Zyklus anhand der besonders in Abschnitt 2.1 angewendeten einfachsten Verfahren ausgewertet werden oder auch anhand von schwierigeren, wie im nächsten Artikel; die Ergebnisse der Methoden unterscheiden sich kaum von denen für die Fertigstellungen und werden, schon allein aus Raum- und Zeitgründen, hier nicht wiedergegeben.

### 2.4 Die Entwicklung des Wohnungsbestands

Nachdem die beiden Seiten der Änderungen des Wohnungsbestands, die Bruttozugänge und die Abgänge, erfaßt und erläutert worden sind in Höhe und Verlauf, lassen sich Niveau und Entwicklung des gesamten Stocks leicht verstehen. Die Zahlen werden in der letzten Spalte von Tabelle 1 wiedergegeben und in Graphik 8 bildlich veranschaulicht. Am auffälligsten ist im

langfristigen Vergleich die starke Zunahme der Bestände, von etwas über zehn Millionen Einheiten auf über 27 Millionen; sie stiegen in vier Jahrzehnten auf bald das Dreifache des Ausgangsbetrags und Ende 1993 dürften fast 28 Millionen Wohnungen erreicht sein. Auf die Wohnverhältnisse, die sich mit der Menge änderten, kann hier nicht eingegangen werden; es bietet sich jedoch an, wie in einem früheren Artikel über München<sup>31)</sup>, die Wohnungs- und die Wohnräumeanzahl zur Zahl der Bewohner in bezug zu setzen, um einen Eindruck von der Wohndichte und ihrer Entwicklung in der Zeit zu erhalten. Ende 1951 lebten in der Bundesrepublik – den Westteil von Berlin und das Saarland wegen des gleichbleibenden räumlichen Umgriffes schon eingeschlossen – 51,435 Millionen Einwohner<sup>32)</sup>; auf eine Wohnung entfielen also 4,73 Einwohner. Im Vergleich zu dem Betrag von 1946 mit sechs Personen je Wohnung hatte sich die Lage also schon etwas entspannt durch den Zugang von weit über einer Million Einheiten. Ende 1991 lebten im früheren Bundesgebiet 64,485 Millionen Einwohner<sup>33)</sup>, d. h. auf eine Wohnung entfielen 2,38 Einwohner, fast genau die Hälfte des Betrags von vor 40 Jahren. Mit solchen Zahlen kann man sich eher vorstellen, unter welchen Verhältnissen die Erbauer der Bundesrepublik zeitweise wohnten und wie sie sich wandelten.

Die kräftige absolute und erst recht relative Zunahme des Wohnungsbestands bis in die siebziger Jahre – letztere gerade wegen des niedrigen Ausgangsniveaus – läßt sich anhand der Tabellenwerte leicht erkennen. Auch im Vergleich mit dem späteren absoluten wie besonders auch relativen Rückgang des Anstiegs, der aber immer noch zu höheren Beträgen nach dem Fortschreibungsverfahren führte, kommt die stärkere Bestandsmehrung in, grob gesagt, der ersten Hälfte des Untersuchungszeitraums zum Ausdruck in Graphik 8 und der Knick im Zuwachs danach. Die genauen Schwankungen in der Änderung selbst lassen sich mit der graphischen Methode sehr viel schlechter erkennen als mit der tabellarischen, weil die Zuwächse um maximal fünf Prozent im Jahr während der ersten längerfristigen Phase und um nur noch etwa ein Prozent zuletzt mit bloßem Auge angesichts des großen absoluten Bestands nur schwer auszumachen sind. Bei relativ geringen Änderungen bietet die zahlenmäßige Wiedergabe im Vergleich zur bildlichen Erkenntnisvorteile, so lautet die allgemeine Folgerung. Verwendet man jedoch Wachstumsraten, d. h. Relativbeträge, und nicht die absoluten Bestände, wie dies im Folgeartikel zu diesem Beitrag geschehen wird, so läßt sich der Rückgang der Wachstumsraten besonders in der

<sup>31)</sup> Münchener Einwohner, Wohnungen und Wohndichte in langfristiger Betrachtung, Münchener Statistik, Heft 1/1992, S. 6 ff.

<sup>32)</sup> Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1957, Stuttgart 1957, S. 32.

<sup>33)</sup> Wirtschaft und Statistik, Zahlenteil, Dezember 1992, S. 753.

zweiten Hälfte des Untersuchungszeitraums klar erkennen.

Optisch auffällig in der graphischen Darstellung sind die zwei Brüche 1968 und 1987 durch die Abweichungen zwischen Fortschreibungsergebnissen und Zählungsergebnissen. Sie führten beidesmal zu Rückgängen des erfaßten Bestandes, die beim letzten Zensus erst nach etwa fünf Jahren wieder „aufgeholt“ waren; beim vorletzten war es noch schneller gegangen wegen der absolut wie relativ geringeren Diskrepanz und der höheren Fertigstellungsbeträge.

Wieweit es in den kommenden Jahren zu einem auch in der simplen graphischen Darstellung optisch erkennbaren Wiederrückgang der Bestandsmehrung kommt, d. h. hier zu einem erneuten höheren Anstieg in der Kurve, hängt von Stärke und Dauer des in den letzten Jahren sich abzeichnenden mittel- oder längerfristigen Aufschwungs ab. Mit solch simplen Interpretationsverfahren wie in diesem populärwissenschaftlichen Artikel läßt sich darüber kaum mehr als Spekulationen sagen; fachlich stünden komplizierte Methoden zur Verfügung wie eine ökonometrische Analyse der Vergangenheit mit ihren Bestandsanpassungsprozessen nach Angebotsminderungen durch Kriegszerstörungen und Nachfragemehrungen durch Bevölkerungszuwächse sowie Pro-Kopf-Einkommens- und Vermögenssteigerungen. Ein Vergleich mit den Reaktionen auf den starken Zuzug aus Gebieten östlich der damaligen Bundesrepublik in den fünfziger Jahren und dem heutigen wäre sicher wirtschafts- und sozialhistorisch aufschlußreich.

### 3. Die Entwicklung in Bayern

Mit den Verläufen im gesamten früheren Bundesgebiet soll jetzt die Entwicklung in Bayern verglichen werden, zum einen weil es sich beim Freistaat um ein großes Flächenland mit lange Jahre noch weitgehend anderen wirtschaftlichen und sozialen Strukturen handelt, zum anderen, weil seine Hauptstadt die Solitärstadt und Verwaltungszentrale ist und das Hauptobjekt der Münchener Statistik bildet. Vor dem Hintergrund der beiden Flächenstaaten auf höhere Ebene lassen sich dann gerade Gemeinsamkeiten und Unterschiede der Entwicklung in der Stadt besser erkennen.

#### 3.1 Die Fertigstellungen

##### 3.1.1 Die Beträge einzelner Jahre

Betrachtet man die langjährige Zeitreihe der Bruttozugänge zum Wohnungsbestand in Bayern (s. Tabelle 2, zweite Spalte), so fällt als erstes der stark und fast ununterbrochene – außer 1957 und 1958 – Anstieg der absoluten Beträge während der fünfziger Jahre und

bis zum Jahre 1962 einschließlich auf. Die Anzahl der Fertigstellungen wuchs in dem ungefähren Jahrzehnt um 39,0 %, während die vergleichbare Rate im gesamten Bundesgebiet sich auf „nur“ 24,3 % belief. Als Erklärung kann einmal der kleinere Wiederaufbaubedarf im Vergleich zu den altindustriellen Regionen dienen, infolge der geringeren Kriegszerstörungen in dem vergleichsweise dünn besiedelten und bebauten Land mit damals auch noch niedrigerem Industrialisierungsgrad; dann löste in der Nachkriegszeit auch die noch verbreitete agrarische Struktur nicht denselben Arbeitskräfte-, Zuwanderungs- und Neubaubedarf aus wie in den „Wirtschaftswunder“-Regionen. Gerade weil diese Faktoren anfangs noch besonders stark im Raumvergleich bestanden, konnten sie sich in einem relativ kleinen Anfangsbetrag auswirken, der weit unter dem damaligen Bevölkerungsanteil Bayerns am Gesamtbetrag der Bundesrepublik lag. Mit beginnendem Einschwenken des Freistaats dann auf einen Modernisierungspfad lieferte jener Ausgangswert eine niedrige Vergleichsbasis und damit höhere Anstiege; diese wirtschaftsstatistische Erscheinung hat sich schon in vielen Volkswirtschaften in ähnlichen Entwicklungsphasen gefunden, ganz typisch der vormaligen Sowjetunion im Vergleich zu den USA. Erstgenanntes Land konnte gerade wegen seines geringen Anfangsniveaus bei dann forcierter Modernisierung mit hohen Zuwachsraten aufwarten, relativ zu den schon länger industrialisierten Vereinigten Staaten, mit vorher ähnlich hohen Wachstumsraten. Im Extremfall erscheinen, mit einem Ausgangsbetrag nahe Null verglichen, selbst nur mäßige absolute Zuwächse relativ hoch.

Im Verlauf des nächsten guten Jahrzehnts stiegen die Fertigstellungszahlen in Bayern meist nicht mehr an, sondern verblieben bis 1968 sogar in etwa auf dem 1962 erreichten Stand, während im gesamten Bundesgebiet, wie aus Tabelle 1 und den Erläuterungen in Abschnitt 2.1 erinnerlich, schon in den Sechzigern neue Höchstwerte, noch über dem ohnehin hohen Niveau der Fünfziger, zu verzeichnen waren, besonders 1964 – 1966 stärker ausgeprägt als im Freistaat. Den Rückgang der absoluten Beträge in den späten sechziger Jahren, bis 1970 einschließlich, erfuhren beide Gebietskörperschaften nicht nur gleichartig, sondern auch fast gleich stark; verglichen mit dem Betrag von 1966, der bayerischen Spitze bis dahin, nahmen die Bruttozugänge im gesamten Bundesgebiet um 21,0 % ab und in Bayern um 20,6 Prozent. Auch mit 1962 verglichen, dem ersten Maximum in Bayern, unterschieden sich die Minderungen in der Bundesrepublik mit 16,6 % und im hier betrachteten Bundesland mit 17,7 Prozent kaum. In den nächsten Jahren, in den frühen Siebziger, wuchsen die Wohnungsbauzahlen in beiden Ländern auf die Rekordwerte des gesamten Untersuchungszeitraums, jeweils

1973, mit einem Anstieg um 49,4 % in nur drei Jahren im Bundesgebiet und sogar um 62,2 Prozent in Bayern. Das stärkere Wachstum in Bayern, gerade wegen des niedrigen Ausgangsbetrags, als in der gesamten Bundesrepublik setzte sich also im zweiten behandelten Zeitabschnitt fort.

Nach den Rekordzahlen von 1973 ging die Entwicklung der Wohnungsbauzahlen in beiden Vergleichsländern stark nach unten. Bis zum absoluten Tiefpunkt, beidesmal wieder im selben Jahr, nämlich 1988, sanken die Fertigstellungsbeträge im Bund auf nicht mehr als 29,2 % des Spitzenwerts und auch in Bayern war ein Rückgang auf 39,8 Prozent festzustellen. Der noch relativ günstige Verlauf im Freistaat ist auf das früher im Artikel erwähnte Überangebot in den alten industriellen Schwerpunkten der Bundesrepublik zurückzuführen, das dort einen weiteren Wohnungsbau als wirtschaftlich unattraktiv erscheinen lassen mußte und sogar einen Abriß von als auf Dauer unvermietbar betrachteten Großbauten nahelegte. Die in dieser Zeit stark zum Ausdruck gekommene Attraktivität Bayerns ließ hier durch zuzugsbedingten wie pro-Kopf-nachfragebedingten Mehrbedarf an Wohnungen die Fertigstellungszahlen nicht in derartigem Ausmaß sinken wie im Bundesdurchschnitt; dieser muß logischerweise noch weit stärkere Rückgänge enthalten, wenn es auch schwächere gibt.

Auch für die letzten Jahre nach dem Minimum zeigt sich, daß jedenfalls die tendentielle Entwicklung in Bayern und im Bund gleichartig ist, nämlich wieder nach oben geht, und zwar sogar in fast genau gleich starkem Verhältnissen. Im Bundesgebiet nahmen die Fertigstellungsbeträge um 50,8 % zu, wenn auch selbst 1992 noch längst nicht wieder das Ausgangsniveau von vor 40 Jahren erreicht, und in Bayern um 51,9 %, also kaum verschiedener Wachstumsrate, wobei aber, im Gegensatz zum Bund, der Anfangsbetrag erkennbar überschritten ist. In dieser im Vergleich zum Beginn verschiedenen Entwicklung haben sich die relativ hohen bayrischen Wachstumsraten in den Fünfzigern und Sechzigern und der schwächere Rückgang in den 15 Jahren von 1973 – 1988, danach, ausgewirkt; in den letzten Jahren weicht dagegen die Entwicklung zahlenmäßig offensichtlich nicht mehr voneinander ab, nicht nur der Richtung nach. Schon ließen sich in einem früheren Artikel<sup>34)</sup> beim Vergleich der Preisentwicklungen im Wohnungsbau- und -mietbereich zeitliche Übereinstimmungen im Auf und Ab der Preissteigerungen zwischen der Bundesrepublik, Bayern und München entdecken und ebenso Unterschiede in der Stärke der Bewegungen; ebenso lassen sich im Mengenbereich jedenfalls ähnliche Schwankungen der Richtung nach, wenn auch wiederum, zumindest oft, nicht dem Ausmaß nach festzustellen.

<sup>34)</sup> Baupreis- und Mietpreisentwicklung im Vergleich 1990 – 1991, Münchener Statistik 10/1992, S. 331 ff.

In den gleichmäßigen Änderungen kommen offensichtlich gesamtwirtschaftliche Entwicklungen zum Ausdruck, während sich in den verschiedenen Abweichungen regionale Verläufe niederschlagen. Dieses Grundprinzip teils über einstimmender, teils anderer Verläufe gilt, nicht unerwartet wegen der wechselseitigen Verflechtungen, sowohl auf der Mengen- wie auf der Preisseite des Wohnungsmarkts.

Das Erkennen von Spitzen- und Senkenjahren, ob nun im übereinstimmende oder abweichende Ergebnisse liefernden Vergleich, lenkt schon den Blick auf die zeitlichen Verläufe, d. h. auf die mittelfristigen Schwankungen und die längerfristigen Auf- und Abbewegungen. Offenbar verlaufen die Zyklen in der größeren wie der kleineren räumlichen Einheit in weitgehend übereinstimmendem zeitlichen Ausmaß, d. h. der Dauer. So läßt sich in beiden Ländern ein vollständiger mittelfristiger Ablauf zuerst von 1952 bis 1958 (Bund) bzw. 1957 (Bayern) erkennen, wobei der Betrag von 1958 hier kaum höher war als im Minimaljahr. Danach folgt ein Zyklus bis 1963 in beiden Fällen, der allerdings im Freistaat stärker ausgeprägt war, und der schon 1961 einen allerdings kaum geringeren Minimalbetrag im Bund ergeben hatte. Der nächste mittelfristige Abschnitt hatte im Bundesgebiet schon 1964 und 1965 seinen Höhepunkt, in Bayern dagegen erst 1966 und 1967; zum Schluß kam er allerdings beidesmal im Jahre 1970 mit dem Tiefpunkt. Die sich anschließende konjunkturelle Abfolge erreichte im Bund wie in Bayern ihr Maximum 1973 und ihr Minimum 1976 bzw. 1977, also mit nur zeitlich geringer und mengenmäßig nicht so großer Verzögerung im untersuchten Bundesland. Bis 1983 folgte in beiden Fällen der nächste Zyklus und danach schloß, ebenso beidesmal mit einem nur kurzen Aufschwung 1984, die vorher unerlebte Abwärtsbewegung bis 1988 einschließlich an. Gleichermaßen vollzieht sich seitdem vom Vierzig-Jahre-Tiefpunkt an wieder ein nun schon vier, oder, wenn man auch 1993 einbezieht, fünf Jahre dauernder Aufschwung, der die Länge der üblichen Aufwärtsphasen schon überschritten hat, aber sich noch fortsetzt; offensichtlich gilt dies aufgrund des im Bund wie in Bayern bestehenden Angebotsdefizits, das zu verstärktem Wohnungsbau Anreiz gibt. Parallelen zu den langandauernden Hochplateaus und Anstiegen in den fünfziger Jahren erscheinen inzwischen nicht mehr weithergeholt.

Die hier anhand der Zahlen in Tabelle 1 bzw. Tabelle 2 für das gesamte Bundesgebiet bzw. den Freistaat geschilderten zeitlichen und mengenmäßigen Abläufe lassen sich auch durch Betrachten der Graphiken 1 und 2 im Vergleich erkennen; auf die mittelfristigen Maxima und Minima sei hier nur verwiesen. In der graphischen Wiedergabe kommt die dauernde Aufwärtsbewegung bei den bayrischen Fertigstellungszahlen über die ersten zwei Jahrzehnte klar zum Aus-

druck, während im Bund die Beträge lange auf dem vergleichsweise hohen Plateau seit Beginn verharrten, also die Kurve eher keine längerfristige Steigung aufwies. Im direkten Vergleich beider Länder in einer Abbildung, anhand der noch zu berechnenden Indexzahlen, d. h. der Relativbeträge im Vergleich zum Anfangswert, der im Folgeartikel geschieht, wird dieses Ergebnis noch leichter zur Anschauung kommen. Der 15 Jahre währende längerfristige Abschwung auch in Bayern kommt klar zum Ausdruck; er umfaßt auf deutlich reduziertem Niveau fast ein Jahrzehnt noch ungefähren Gleichbleibens und sogar ganz schwachen Anstiegs bis 1984, bevor, wie im gesamten Bundesgebiet, das absolute Tief 1988 folgt. Ebenso deutlich fällt der anschließende Wiederaufschwung ins Auge von dem auch hier derzeit noch unklar ist bei vorsichtiger Beurteilung, ob es sich um eine neue Entwicklung nach dem Bruch des negativen Trends handelt oder „nur“ um eine diesmal längere konjunkturelle Erholung.

### 3.2 Die Abgänge

Die andere Seite der Bestandsänderungen in Bayern läßt sich an den Zahlen in der dritten Spalte von Tabelle 2 erkennen. Auffällig sind die sehr niedrigen Beträge in den fünfziger Jahren und auch noch Anfang der Sechziger, die weit unter dem Anteil des Bundeslandes – knapp 20 % zu dieser Zeit – am gesamten bundesdeutschen Wohnungsbestand liegen, wie ein Vergleich mit den Werten in Tabelle 1 zeigt. Eine kontinuierliche Zunahme der absoluten Zahlen wie im Bundesgebiet kann im Freistaat keinesfalls festgestellt werden; eher nehmen die Beträge nach einem frühen Höhepunkt im Jahre 1953 wieder ab. Welche Faktoren sich hinter solch abweichenden Entwicklungen verbergen – bei sehr hohen bayrischen Abgängen von 1949 bis 1951 – kann heute allenfalls nach langwierigen Studien anhand der Originalunterlage und des Erfassungsverhaltens eruiert werden; von einer überhohen Nachfrage in Bayern, die zum Erhalten auch schlechtester Wohnungen gezwungen hätte, kann man in dem weniger kriegszerstörten Land kaum ausgehen und auch die vergleichsweise niedrigen Fertigstellungsbeträge in dieser Zeit sprechen gegen eine solche Hypothese. Möglicherweise führte eine frühere Modernisierung in den damaligen Wachstumsregionen des Bundesgebiets dort schon zu Abrissen zugunsten neuerer Bauten, wie sie hier noch nicht wirtschaftlich geboten erschienen.

Im Verlauf der sechziger Jahre stiegen allerdings die Wohnungsabgänge in Bayern eher stark an, in der Richtung übereinstimmend mit der bundesweiten Entwicklung, noch bei Gelten des Bruttoverfahrens; ihre Rate im Vergleich zu dem Stock bleibt aber relativ

weiter unter der des Bundesgebiets; näher werden diese Verhältniszahlen im Folgeartikel berechnet und erläutert. Nach Anwenden der Nettomethode bei der Ermittlung von Wohnungsabgängen kommt es erneut zu einer starken Zunahme der absoluten Beträge in Bayern binnen vier Jahren, mehr als in der Bundesrepublik. Die Höhepunkte der Abgängezahlen werden in beiden Vergleichsländern 1971 bzw. 1973 erreicht; im Maximum liegen die Absolutwerte nach dem neuen Verfahren, das logischerweise geringere Anzahlen als das alte ergeben muß, in Bayern einige Jahre lang höher als nach diesem, was auf ein geändertes, verstärktes Abrißverhalten hindeutet, während im Bundesdurchschnitt die Beträge deutlich zurückgingen. Danach kam es im Bundesgebiet insgesamt zu stärkeren Rückgängen in den Abgängezahlen, wohl aufgrund eines Wechsels von vollständigen Abrissen zu weitgehenden Umbauten bei erhalten bleibenden Außenmauern; die Absolutwerte sanken vom Maximum 1973 bis zum Minimum 1985 um nicht weniger als 60,7 Prozent.

In Bayern blieben die Zahlen im weiteren Verlauf der Siebziger unter Schwankungen zwar auch unter den Spitzenbeträgen und gingen in den achtziger Jahren auf ein niedrigeres Niveau, aber die Abnahme belief sich doch nur auf 29,5 % oder 35,4 Prozent, je nachdem, ob man zum Vergleich das Jahr 1973 oder 1971 nimmt. Im Zeitraum seit dem Umstellen der Ermittlungsmethode kann deutlich eine zwar nicht in der Richtung, sehr wohl aber im Ausmaß verschiedene Entwicklung im Abrißverhalten bei bayrischen Wohnungen von der im Bundesgebiet insgesamt beobachtet werden. Es stiegen im Bund die absoluten Beträge zuerst schwächer an und sanken dann viel stärker ab, während sie in Bayern in den ersten Jahren mehr zunahmten und dann erheblich weniger abnahmen. In den knapp 20 Jahren bis zu den Minimalwerten wurden folglich im Freistaat deutlich relativ mehr Wohnungen abgerissen als im gesamten Bundesgebiet und zwar in solchem Ausmaß, daß sein Anteil an den gesamten Abgängen dann höher lag als es der bayrischen Quote an den Beständen entspricht, wie ein Vergleich der Relativbeträge nach den Absolutzahlen zwischen Tabelle 1 und Tabelle 2 ergibt. Es ist wirtschaftlich gut erklärbar, daß sich ein solcher Wandel im Abrißverhalten nach den Vergleichsergebnissen für beide Gebietskörperschaften einstellen mußte, gerade weil vorher in den alten industriellen Kernen die Abgänge und die Fertigstellungen höher waren als in damals noch stärker traditionellen Gebieten; dort kam es erst nachher zu stärkeren Bruttozugängen und Minderungen bei technisch und/oder wirtschaftlich veraltet erscheinenden Gebäuden. Nach den Minimalbeträgen bei den Abrissen Mitte der achtziger Jahre folgte im gesamten Bundesgebiet leichter Wiederanstieg der Abgängezahlen, während in Bayern nach

nur kleinsten Änderungen in der Folge erst im letzten hier erfaßten Jahr (1992) eine plötzliche Zunahme zu verzeichnen ist. Jetzt kann unmöglich schon gesagt werden, ob es sich bei diesem Sprung um einen Anschluß an die letzte Tendenz im Bundesgebiet handelt oder nur um einen mittel- und längerfristig unbeachtlichen Sonderfall. Die verschiedenen Abschnitte in der Entwicklung der Abgängezahlen im Bayern- und Bund-Vergleich lenken wieder die Aufmerksamkeit auf die Frage, ob es auch in der kleineren räumlichen Einheit mittelfristige Zyklen und längerfristige regelmäßige Verläufe auf dieser Seite der Bestandsänderungen gibt, so wie das in Abschnitt 3.1 schon für die andere festgestellt werden konnte. Neben den Zahlen in Tabelle 2 kann auch die Kurve in Graphik 6 zum Untersuchen von Abläufen und von Brüchen in ihnen dienen.

Es lassen sich auch für Bayern eindeutig zwei verschiedene längerfristige Phasen erkennen; einmal ein in etwa u-förmiger Verlauf der Abgabebeträge zu Zeiten des Bruttoverfahrens, mit einem übersteilen rechten Ast, und dann eine nach mehrjährigem Anstieg unter stärkeren Schwankungen, aber geringerer Neigung fallende Kurve bis 1990 – nach schon sehr niedrigem Wert 1986 –, der sich zuletzt ein kräftiger Anstieg anschließt. Zwei klar voneinander abweichende längerfristige Entwicklungen, bis 1973 einschließlich und danach, sind also deutlich trennbar; ob sich schon eine dritte andeutet, läßt sich derzeit noch nicht klären, genausowenig wie im Bundesgebiet.

Mittelfristige Zyklen können auch im zweiten Teil des Untersuchungszeitraums, dem bei Gelten der Nettomethode, kaum beobachtet werden. Deutlich erkennbar zeigt sich, wie auf Bundesebene, ein etwa zehnjähriges Auf und Ab von 1968 bis 1977; ihr folgt dann ein weiterer Schwankungsverlauf bis 1982, der von mittelfristiger Dauer ist, und danach wieder eine knapp zehnjährige Phase mit anfangs kurzem Anstieg und ungefähigem Verharren auf niedrigerem Niveau bis 1990 einschließlich. Wie lange die Tendenz der beiden letzten Jahre dauert, ist noch nicht absehbar.

### 3.3 Reinzugänge in Bayern

Die Entwicklung der Reinzugänge muß sich folgerichtig aus den Verläufen ihrer beiden Bestandteile, nämlich den Bruttozugängen (Fertigstellungen) und den Abgängen (Abrissen) ergeben. Die beiden längerfristigen Abschnitte können klar voneinander geschieden werden; in der ersten Phase steigen die Reinzugänge unter kleineren Schwankungen und einem letzten extremen Ausschlag nach oben an bis 1973, also über mehr als zwei Jahrzehnte, und in der zweiten bricht die Entwicklung noch stärker nach unten ab, mit einem danach in etwa geradlinigen Trend auf glei-

cher Höhe bei nur kleinerem Auf und Ab. Ob sich nach diesen beiden evtl. schon als abgeschlossen zu betrachtenden Verläufen eine dritte Etappe anschließen wird, läßt sich wegen des nur einen höheren Jahreswerts im Jahre 1992 und selbst unter Einschluß von 1991 nur bei fachlich noch unverantwortlicher Extrapolation einer kürzerfristigen – zweijährigen – Phase behaupten.

### 3.4 Die Wohnungsbestände

Nachdem die einzelnen Bestimmungsfaktoren der Entwicklung des Wohnungsbestands untersucht worden sind, kann auch die Abfolge von dessen verschiedenen Höhen in der Zeit leichter erklärt werden. Die Zahlen sind der letzten Spalte von Tabelle 2 zu entnehmen und die bildliche Illustration der Graphik 9. Auffällig in der Abbildung sind auch im bayerischen Fall die leichten Knicke durch die Abweichungen zwischen Fortschreibungsergebnis und Wohnungszählungsergebnis 1956 und 1968, nicht dagegen 1961, und die mehrjährige Unterbrechung nach dem letzten Zensus. Schon mit bloßem Auge läßt sich bei genauerem Betrachten erkennen, daß der Anstieg der Kurve nach 1973 schwächer ist als vorher und daß anscheinend – oder scheinbar – sich die Steigerung ab 1990 wieder erhöht. Mehr über die Zuwachsraten mit einem rein optischen Verfahren herauszulesen, auch in der ersten Hälfte des Untersuchungszeitraums mit vielleicht schon vorhandenen Anstiegsänderungen, dürfte das menschliche Auge überfordern, nicht aber das Rechenvermögen, wie sich bei der mathematischen Behandlung des Themas im Folgeartikel zeigen wird. Ob in Bayern oder im Bund höhere Zuwächse im Wohnungsbestand eingetreten sind, kann ebenfalls nicht durch bloßes Anschauen von Abbildungen erkannt werden, wohl aber mit trennschärferen Verfahren.

## 4. Die Entwicklung in München

Nachdem die Zahlen, Abbildungen und Erläuterungen zuerst für die gesamte Bundesrepublik und dann für Bayern gebracht worden sind, können auch die Zusammenhänge für München geschildert und wirtschaftlich interpretiert werden. Die Betrachtung erfolgt wieder nach dem schon für die beiden Gebietskörperschaften höherer Ebene praktizierten Ablauf, von den Bruttozugängen durch Fertigstellungen über die Abgänge durch Abriß zu den Reinzugängen und damit den Bestandsänderungen zum Niveau des Bestandes selbst und seiner Entwicklung in der Zeit. Im Verlauf dieses Kapitels werden jeweils auch Vergleiche der Münchener Lage und ihrer Änderungen

mit den betreffenden Größen auf anderer Ebene vorgenommen. Besonders aufschlußreich wird es sein, zu prüfen, wieweit im örtlichen Rahmen Trends und Zyklen ablaufen, die erst eine zeitliche Einordnung der sonst meist nur gebrachten Beträge einzelner Jahre oder kürzerer Phasen ermöglichen.

## 4.1 Fertigstellungen von Wohnungen

### 4.1.1 Die Beträge in Einzeljahren

Wie ein Blick auf die zweite Spalte von Tabelle 8 für die Münchener Bruttozugänge zeigt, lagen die Beträge lange Jahre auf sehr hohem Niveau. Nimmt man das für den Bund und das Land Bayern als Ausgangszeit dienende Jahr 1952 auch für die Stadt, so wurden 23 Jahre lang, bis 1974, stets mehr als 10 000 Einheiten errichtet; sehr oft beliefen sich die Anzahlen sogar auf über 15 000 Wohnungen und im Rekordjahr 1972 wurde im Wohnungsbau ein später nicht auch nur entfernt erreichtes Niveau realisiert. Es ist allerdings nicht so, wie gelegentlich behauptet wird, daß die Münchener Zahlen von keiner anderen Stadt übertroffen worden wären. Ein Vergleich mit den Daten anderer, von der Bevölkerungszahl und vom Wohnungsbestand her in etwa zum Vergleich heranzuziehender bundesdeutscher Städte (Statistische Jahrbücher Deutscher Gemeinden) zeigt vielmehr, daß in den Fünfzigern jahrelang Hamburg vor München lag, mit mehr als 20 000 Fertigstellungen im Jahr. Als Erklärung sei hier nur auf die weit umfangreicheren Zerstörungen in der kriegswichtigen Werftenstadt verwiesen, die sich auch und gerade auf die Behausungen der Beschäftigten erstreckten. Mit dem Wiederaufbau von Deutschlands „Tor zur Welt“ entstand dort frühzeitig ein hoher Bedarf an Wohnungen für Arbeitskräfte, während die Münchener Entwicklung zuerst noch verhaltener war; infolge des Zuzugs im Laufe der fünfziger Jahre nahmen allerdings auch hier die Bauzahlen deutlich erkennbar zu. Wie älteren Zeitgenossen noch erinnerlich, entstanden schon in den Fünfzigern und frühen Sechzigern fast ganze Stadtteile neu, so in Moosach, dem Hasenberg, in Berg am Laim, Laim und Forstenried. Das Betrachten des Wohnungsbaus und der Bestandsentwicklung auf kleinräumiger Ebene wäre nicht nur allgemein lokalhistorisch aufschlußreich, sondern erst recht stadtteilgeschichtlich sowie demographisch und ökonomisch; es muß auf kommende Jahre verschoben werden. Mit dem weiteren Ausbau der Stadt, der nach dem Stadtentwicklungsplan (STEPL) 1963 schon im Hinblick auf das Zieljahr 1990 forciert wurde, ging man in einer langjährigen Projektion von Wohnungsbauraten in der erfahrenen Höhe aus; für sie sprachen in den Vorstellungen der Planer weitere erwartete umfangreiche Wanderungsgewinne für München

sowie der Wunsch nach einer quantitativen und qualitativen Verbesserung der zuerst noch recht beengten und oft schlichten Wohnverhältnisse. Erst 1960 war in München überhaupt wieder die Wohndichte von 1939 erreicht, der letzten Vorkriegszählung, d. h. das Verhältnis von Einwohnern zu Wohnungen<sup>35</sup>); bis dahin stand nur weniger Wohnraum je Kopf zur Verfügung. Neue große Wohnbauprojekte wurden im ersten Jahrzehnt nach Beschließen des genannten Stadtentwicklungsplans verwirklicht, so in Fürstenried, Großhadern, dem Olympiadorf und Neuperlach, das als eine von mehreren Satellitenstädten konzipiert war. Nicht zufällig ist es, daß der absolute Höhepunkt der Münchener Fertigstellungszahlen auf das Jahr 1972 fiel, im Zusammenhang mit der Krönung stadtpolitischer Vorstellungen durch die Olympischen Spiele in München; im Bundesgebiet wie in Bayern wurde das Maximum erst 1973 erreicht (s. Abschnitt 2.1 und 3.1). Danach sanken die Wohnungsbauzahlen in der Weltstadt rapide und in stärkstem Ausmaß ab, weit mehr als in Bund und Land; das Minimum war 1979 mit weniger als 4000 Neubauten, d. h. rund einem Viertel des langjährigen Durchschnittsbetrags und nicht etwa des Extremwerts, zu verzeichnen. Der Rückgang der Fertigstellungszahlen stand damals auch im Einklang mit stadtpolitischen Vorstellungen, gerade nach dem als überhoch betrachteten oder gänzlich abgelehnten Wachstum; nach dem STEPL 1975 sollte der Wohnungsbestand nicht mehr wachsen, vielmehr die Bruttozugänge auf dem Niveau der Abgänge gesichert werden, so daß die Reinzugänge nicht mehr positiv gewesen wären. Schon nach wenigen Jahren kam es, nach dem infolge des Olympia-Booms kurze Zeit bestehenden Überangebot an Wohnungen, durch den pro-Kopf-bedingten Mehrbedarf wieder zu einer Übernachtfrage und dementsprechend änderte sich mit den üblichen Verzögerungen auch die Haltung zum Wohnungsbau in München. Er sollte nach den daraufhin auch im nächsten STEPL, dem von 1983, für längere Frist formulierten Absichten wieder ansteigen, um der Nachfrage zu genügen. Für ein Jahr fünf kam es dann nach entsprechender Vorbereitungszeit um die Mitte der achtziger Jahre zu höheren Fertigstellungszahlen, die aber bald wieder von einem niedrigeren Niveau, um 6000 Wohnungen pro Jahr, abgelöst wurden; ein starkes Angebotsdefizit wird folglich in der Stadt allgemein konstatiert. Inzwischen (1992) wurde München (mit 6250 Wohnungen) durch den wirtschaftlichen Aufschwung in Hamburg (7485) und in Berlin (8712) bei den Wohnungsbauzahlen überholt<sup>36</sup>) und ein Wiederanstieg zeichnet sich nicht ab, vielmehr wurde in einem GEWOS-Gutachten für die

<sup>35</sup>) Münchener Einwohner, Wohnungen und Wohndichte in langfristiger Betrachtung, in: Münchener Statistik, Heft 1/1992, S. 6 ff., bes. S. 20.

<sup>36</sup>) Mündliche Auskunft der Statistischen Landesämter von Berlin und Hamburg.

Stadt bis zum Jahr 2000 der Zusammenbruch des Wohnungsmarkts vorhergesagt<sup>37)</sup>.

Schon die kurze Übersicht über mehr als vier Jahrzehnte der Wohnungsbauentwicklung in der Stadt zeigt, daß sich offensichtlich auch auf Münchener Ebene – von den letzten Jahren abgesehen – politische Reaktionen, und zwar in verzögerter zyklischer Art, auf Änderungen in der Marktlage bei Wohnungen beobachten lassen. Auf gesamtwirtschaftlicher Ebene für diesen Markt sind sie vor einigen Jahren von Stimpel skizziert wurden<sup>38)</sup> und in der Konjunkturtheorie des Sozialprodukts zählen sie seit längerem zum Lehrbuchstoff<sup>39)</sup>.

#### 4.1.2 Mittel- und längerfristige Verläufe

Die mittelfristigen Zyklen und längerförmigen Trends, die über die kürzerfristigen Mehr- oder Minderbeträge hinausgehen, lassen sich neben den Zahlen in der Tabelle augenfälliger durch die bildliche Wiedergabe in Graphik 3 erkennen. Schon der erste Blick zeigt, daß jedenfalls in den ersten beiden Jahrzehnten des Untersuchungszeitraums die Fertigstellungen in München weit stärker schwankten als im lange Jahre sehr gleichmäßigen Ablauf auf Bundesebene oder auch im gesamtbayrischen Vergleichsfall. Der erste Zyklus von 1952 an endete nach einer längerandauernden Aufschwungphase mit einem nur einjährigen Absinken der Wohnungsbauzahlen 1957; er dauerte also sechs Jahre. In Richtung und Dauer stimmt er dadurch mit dem Ablauf in Bayern überein, während nach dem gleichzeitigen Aufschwung in der gesamten Bundesrepublik erst 1958 kürzer ein Tief eintrat, was aber kaum als großer Unterschied im Zeitraum des konjunkturellen Verlaufs verstanden werden kann. Ob das Ausmaß der Schwankungen in dem einen oder anderen der drei Vergleichsgebiete, das neben Richtung und Dauer das dritte Merkmal von Zyklen bildet, größer ist als anderswo, läßt sich nur durch Betrachten nicht genau klären, wohl aber durch Berechnen wie im Folgeartikel. An das Minimum im Jahre 1957 schloß sich in München der zweite Zyklus an, der wieder von weit überwiegender Aufschwungdauer war, wenn auch nicht ganz der vorhergehende Höchstwert, zur Zeit noch stärkeren Wohnungsmangels, erreicht wurde; der zugehörige Abschwung war erneut nur kurz, im Jahre 1965, ging aber tiefer als vorher. Der Ablauf stimmt in Richtung und Dauer weniger mit dem gleichzeitig beginnenden bayrischen überein, weil auf höherer Ebene schon 1963 das Minimum zu verzeichnen war und danach weitere zwei Jahre mit noch relativ niedrigen Beträgen kamen. Im Vergleich mit dem Zyklus auf Bundesebene konnten dort 1964 und

1965 gerade Rekordwerte festgestellt werden und ein Tief war erst 1969 und 1970 der Fall, also vier Jahre nach dem Münchener kurzfristigen Einschnitt. Das vorzeitige Ende des Zyklus in der Stadt im Bundesvergleich kann gut durch den 1965 erreichten Abschluß der großen Wohnungsbauprogramme im Norden und Nordwesten erklärt werden, die umgekehrt eben in München noch hohe Fertigstellungszahlen ergeben hatten, als in Bayern schon der Abschwung eingetreten war. Solche Sonderfaktoren können offensichtlich zu Abweichungen in Konjunkturdauer und -ausmaß im Raumvergleich führen.

Infolge der um die Mitte der sechziger Jahre erstmals zutagegetretenen Ungleichzeitigkeiten in den baukonjunkturellen Entwicklungen auf den drei Ebenen kam es mit dem dritten Zyklus in den späten Sechzigern auf Bundesebene zu dreijährigen Minimumwerten (1968 – 1970), als in München das nächste Maximum erreicht und zuletzt schon überschritten war (1970). Diesmal stimmen die schon etwas längeren Abschwungsphasen in Bund und in Bayern gut überein, im Gegensatz zum zweiten Zyklus, während München mit den wieder großen Fertigstellungszahlen, besonders im Süden und Osten der Stadt, erneut der Sonderfall ist. Das konjunkturelle Auf und Ab dauerte hier nur fünf Jahre, während es wegen des früheren Abschwungs vorher auf den beiden höheren Ebenen dort sieben Jahre umfaßte. Gemeinsam war allen drei Vergleichseinheiten das Minimum 1970 und ganz besonders der folgende extreme Ausschlag nach oben, der in diesem Fall kürzer war als sonst und in München, wie erwähnt, schon ein Jahr früher endete. Der Tiefpunkt der nun bereits vierten Konjunkturschwankung war in der Stadt erst 1979 erreicht, zwei Jahre nach dem Minimum in Bayern und zur selben Zeit wie im gesamten Bundesgebiet, wenn man dort nicht schon den noch früheren Wert von 1976 zum Vergleich heranzieht und wenn doch, dann erst drei Jahre nach ihm. Es liegt nahe, die vergleichsweise längere Dauer sehr niedriger Beträge in München als im Freistaat und auch im Bund nicht nur mit den angesprochenen politischen Verhaltensweisen im Zusammenhang zu sehen, sondern gerade auch mit dem extremen Maximum vorher, das erst einmal ein Überangebot auf dem Wohnungsmarkt brachte. Spuren einer antizyklischen Wohnungsbaupolitik neben dem Tief lassen sich auf örtlicher Ebene nicht beobachten – im Gegensatz zum damaligen Zukunftsinvestitionsprogramm auf Bundesebene –, eher einer prozyklischen, indem die Minima auch noch erwünscht waren.

Dem absoluten Tief 1979 als Schlußpunkt des vorhergehenden fast völligen Zusammenbruchs in der Münchener Wohnungsbautätigkeit folgte danach ein gewisser, wieder länger andauernder Aufschwung – der fünfte – bis 1985, sogar während einer gesamtwirtschaftlichen Stagnationsphase mit dem Tiefpunkt des

<sup>37)</sup> Süddeutsche Zeitung, Nr. 170 vom 27.07.1993, S. 27.

<sup>38)</sup> Stimpel, R.: Der verbaute Markt ..., a. a. O., bes. S. 36 ff.

<sup>39)</sup> Hedtkamp, G.: Lehrbuch der Finanzwissenschaft, 2. Aufl., Neuwied 1977, bes. S. 182 ff.

Wohnungsbaues 1983 im Bund wie in Bayern, und einem kurzen Minimum am Ort 1986. Die Beträge in der konjunkturellen Erholung lagen allerdings weit unter denen von allen früheren Rezessionsjahren hier, immerhin befand sich aber auch das den fünften Münchener Zyklus abschließende Tief von 1986 erheblich über dem Kellerwert von 1979. Dieses konjunkturelle Auf und Ab verlief also eindeutig weniger hektisch, sondern viel gleichmäßiger als das vorherige, ohne exzessive Ausschläge wie bei der früheren Wohnungspolitik mit erst forciertem Bau und dann gewollter Stagnation. Umgekehrt geriet sowohl auf bayrischer wie Bundesebene zu dieser Zeit die Fertigstellung von Wohnungen erst in ihr größtes Tief, bis hin zum Jahre 1988. Es läßt sich also bereits für das bisher behandelte anderthalbe Jahrzehnt nach dem Höhepunkt der bundesdeutschen Bautätigkeit feststellen, daß der örtliche und der überörtliche Konjunkturablauf nicht mehr synchron sind. Während die Verläufe vorher in der Richtung übereinstimmten, bei kleinen Unterschieden in der Dauer und schon stärker auch im Ausmaß, gilt dies gerade für die die Entwicklung entscheidende Richtung – ob Auf oder Ab – seit inzwischen 20 Jahren nicht mehr, wie sich auch gleich für die letzte Zeit zeigen wird.

Der sechste und bisher anscheinend noch nicht abgeschlossene Zyklus im Münchener Wohnungsbau ist durch noch schwächere Bewegungen nach oben und unten als in allen früheren Abläufen gekennzeichnet; einem kürzeren, nur zweijährigen Aufschwung, mit geringeren Höhepunkten als jemals vorher und seit 1989 folgte, nach einem absoluten Rückgang, ein nur noch ganz außergewöhnliches geringes Auf und Ab um 6 000 Einheiten. Das Verharren auf einem in etwa konstanten Niveau fällt als Unterschied zur gleichzeitigen Entwicklung im Bund und Land auf, so wie sie auch bis 1988 auf diesen Ebenen und im örtlichen Rahmen sogar gegenläufig war. Inzwischen, und zwar seit dem Münchener Aufschwung ab 1980 und dem ihm folgenden Abschwung bei den größeren Gebietskörperschaften, kann man eine in andere Richtung, nicht nur in verschiedenem Ausmaß oder etwa abweichender Dauer, verlaufende Entwicklung in der Stadt einerseits, in den beiden Flächenländern andererseits feststellen. Ganz allgemein kann man sagen, daß hinter solch divergenten Tendenzen andersartige und nicht nur ungleichmäßig wirkende Angebots-Nachfrage-Verhältnisse stehen müssen, die bei Bestandsungleichgewichten die Änderungsgrößen in verschiedener Richtung beeinflussen; als gutes Beispiel betrachte man nur den bundesweiten Abschwung seit den frühen Achtzigern bei gleichzeitigem Münchener Aufschwung wegen Mehrbedarfs. Wieweit solche Abweichungen auf marktlichen und auf politischen Faktoren beruhen, ist zwar ein leidenschaftlich erörtertes Diskussionsthema auf allen Ebenen, aber ohne

sehr viel vertieftere Betrachtung nicht objektiv zu klären. Was man ohne nicht – wissenschaftliche Stellungnahme aufgrund der fachlichen Untersuchung der Abläufe gerade im letzten ungefähren Dutzend von Jahren sagen kann, ist in dieser Phase der Analyse nur ein Abraten von Fehlinterpretationen.

Wegen der Ungleichzeitigkeit gleichartiger Entwicklungen, schon des konjunkturellen Auf und Abs, muß ein Vergleich der Zahlenreihen mit einem bestimmten, verschiedenen zyklischen Perioden entstammenden Ausgangszeitpunkt, wie kürzlich dem Jahr 1988 im Rahmen von außerfachlichen Auseinandersetzungen<sup>40)</sup>, mit dem auf diese Weise resultierenden und politisch beliebten Darstellen von verschiedenen Richtungen hier oder dort, gerade die Asynchronität der Schwankungen verkennen. Es führt zu Fehlschlüssen, wenn man die Beträge eines zusammenfallend konjunkturellen und trendmäßigen Tiefs (1988) bei dieser oder jener Gebietskörperschaft mit denen eines zyklischen Hochs bei einer anderen vergleicht. In einer populären Analogie ausgedrückt, führt es auch bei Sportwettkämpfen in die Irre, wenn man einen Hochspringer nach Überqueren der Latte mit einem vor Überspringen oder Reißen der Höhe vergleicht; die Bewegungsrichtungen sind verschieden, wenn der gesamte Ablauf auch derselbe sein kann, bei verschiedenem Beginn und Ende. Die korrekte fachliche Messung in diesem Fall ist das Feststellen der erreichten Höhe ab dem Tiefpunkt, d. h. hier im wirtschaftlichen Vergleich ab dem jeweiligen Minimum, das zu verschiedenen Zeiten gelegen hat für München einerseits, den Bund und Bayern andererseits. Dann läßt sich für die Stadt ein mit zeitlichem Vorsprung ablaufender zweijähriger konjunktureller Aufschwung ab 1986 erkennen, mit anschließendem Abschwung auf ungefähr das Ausgangsniveau, während das im gesamten bayrischen und Bundesgebiet erst nach 1988 einsetzende Auf bisher ungebrochen ist. Umgekehrt erreichte der städtische „Springer“ im vorhergehenden Konjunkturzyklus eine länger andauernde Aufwärtsbewegung, während die beiden anderen „Teilnehmer“ im Keller landeten, d. h. das Ausgangsniveau noch unterboten. Mit solchen, nicht einmal komplizierte fachliche Studien erfordernde, sondern auf allgemein bekannten Bewegungsabläufen gründenden Überlegungen lassen sich populärwissenschaftlich auch politisch kontroverse Themen objektiv behandeln, ohne subjektiv Stellung zu beziehen, je nach persönlicher Neigung oder Prägung.

Nach Klären der mittelfristigen Konjunkturen ist zu prüfen, wieweit die länger- und langfristige Entwicklung der Wohnungsbauzahlen in München regelmäßig verläuft, d. h. inwiefern andauernde Trends überhaupt bestehen und ob sie gegebenenfalls nach einiger Zeit

<sup>40)</sup> Süddeutsche Zeitung, Nr. 209 vom 10.09.1993.

wieder brechen. Solche Fragen werden jedem interessierten Betrachter des Münchener Wohnungsmarkts mit nur etwas zeitlichem Überblick schon gekommen sein.

Wenn man sich auch für München fragt, welche Entwicklung in der näheren Zukunft an die jetzige anschließen wird, so hilft wieder ein Blick auf die Zahlenabfolgen in Tabelle 3 für die Konjunkturzyklen bei den Fertigstellungen und entsprechend auf Graphik 8 für die bildlichen Verläufe. In vier der bisherigen sechs Konjunkturwellen dauerten die Aufschwungsphasen jedesmal erheblich länger als die Abschwungsphasen, was in einer wachsenden Wirtschaft keinesfalls zu verwundern braucht, sondern wegen des Überwiegens der expansiven Einflüsse zu erwarten ist, etwa auch in gesamtwirtschaftlichen Sozialproduktanalysen. Dasselbe Verhältnis für die Dauer von Auf- und Abbewegungen läßt sich auch für die beiden anderen Gebietskörperschaften feststellen, wenn man noch die betreffenden Wiedergaben auf diesen Aspekt hin überprüft; es handelt sich hier also um keinen Münchener Sonderfall, vielmehr um ein allgemeines Ergebnis in Wirtschaften auf dem Wachstumspfad. Lediglich in dem nichtrepräsentativen Extremfall der äußerst starken Ausschläge nach oben und unten im vierten Münchener Zyklus (1971 – 79) finden sich nur zwei oder allenfalls drei Aufschwungjahre und nicht weniger als sechs Abschwungjahre, was wegen der Reaktion auf das damals zeitweise bestehende Überangebot leicht erklärbar ist. Ähnlich ist es, als einzigem übereinstimmenden Fall, in den letzten Jahren gewesen. Der jetzige Zyklus, mit einer geringeren Anzahl von Jahren mit hohen Wohnungsbauzahlen als mit niedrigeren, ist in dieser zeitlichen Verteilung der Auf- und der Abschwungdauer charakteristisch für eine Zeit vergleichsweise gedämpfter wirtschaftlicher Entwicklung. Während in Zeiten kräftiger Expansion die Aufschwungjahre die Abschwungjahre in der Zahl übertreffen und sich deshalb in einer Graphik die typische „Waschbrett“-Struktur der Kurve mit langem Anstieg und nur kurzem Abstieg ergibt, ist es in München, wo vordem auch dieses Bild Gültigkeit hatte, inzwischen umgekehrt. Die Anzahl der Jahre mit vergleichsweise niedrigen Fertigstellungsbeträgen übersteigt jetzt die der mit hohen und der graphische Verlauf ist so gerade spiegelverkehrt; dieses Verhältnis deutet schon aus allgemein konjunkturanalytischer Sicht auf eine, im Vergleich zu andauernden Aufschwungsetappen, längere Zeit nur mäßigen Wohnungsbaus hin.

Die Konsequenz aus den Überlegungen nach den bisherigen sechs Konjunkturzyklen im Münchener Wohnungsbau lautet, daß die letzte Schwankung offensichtlich eine schwache, auf einem eher stagnierenden Teilmarkt ablaufende ist, weil sich deutlich mehr Jahre mit relativ niedrigen Beträgen finden, nämlich vier, als mit verhältnismäßig hohen, was nur zweimal der Fall

ist. Man kommt also aus den bis jetzt geltenden Verläufen zu dem Ergebnis, daß sich derzeit keine günstige Perspektive für die Entwicklung des Münchener Wohnungsangebots bietet und damit für einen Marktausgleich bei der weiter bestehenden hohen Nachfrage. Ein solches Verhalten der Fertigstellungszahlen läßt sich auch in der jetzigen Lage des Wohnungsmarkts und der -politik in der Stadt mit allgemeinen konjunkturtheoretischen Modellen sehr gut fundieren. Schon vor mehr als vier Jahrzehnten wies der bekannte englische Ökonom Hicks auf das Bestehen einer „Decke“ (ceiling) für die weitere wirtschaftliche Ausdehnung, im Sinne einer zumindest mittelfristigen Obergrenze hin<sup>41</sup>); sie verhindert bei Vollbeschäftigung aller gesamtwirtschaftlichen Produktionskapazitäten die fortgesetzte Zunahme des realen Sozialprodukts, wenn auch gerade nicht des nominalen durch Preissteigerungen; diese treten dann vielmehr stärker ein wegen der Übernachfrage. Es ist keine weithergeholte Parallele für einen räumlichen und sachlichen Teilmarkt der Gesamtwirtschaft, nämlich die Münchener Wohnungen, denselben Gedankengang auch auf ihn anzuwenden. Allgemein bekannt ist die Tatsache, daß sich die Ausdehnungsmöglichkeiten für den Wohnungsbestand in der Fläche wegen der schon sehr dichten Bebauung ihrer Grenze nähern, so daß nur noch wenig Zuwächse des Angebots in dieser Richtung erfolgen können; eine solche Phase ist in München offensichtlich praktischer Fall, wie theoretisch schon vor langem skizziert. Der einzige Ausweg, hin zu einer auch von Hicks schon angesprochenen Verschiebung der Decke nach oben im Zeitablauf durch Kapazitätssteigerungen, die nicht zu einer weiteren Verschärfung des Marktungleichgewichts führt, wäre eine zunehmende Bebauung in der Höhe, die auch in der Zukunft größere und wenigstens tendentiell nachfragegerechte Angebotsausweitungen durch Wohnungsbau ermöglicht. Freilich kann gerade eine solche Mehrung aus anderen Gründen unerwünscht sein; über die preislichen Folgen und die sozialen Konsequenzen für die bei einer gewollten Angebotsrationierung aus dem Markt fallenden Nachfrager darf man sich dann aber nicht im Unklaren sein; auch dafür gibt es alte bayrische Formulierungen.

Nach den Untersuchungen zu den Münchener Fertigstellungszahlen in mittelfristigen Abläufen sind noch die längerfristigen Entwicklungen genauer herauszuarbeiten, wie schon für die beiden anderen Gebietskörperschaften. Klar ist jedenfalls beim Betrachten der Zahlen in Tabelle 3 und der Kurve in Graphik 8, daß Ende der siebziger Jahre ein langfristiges Tief im Wohnungsbau erreicht war; an dieses hat sich dann wieder eine über mehr als mittelfristige Dauer hinausgehende Aufwärtsbewegung angeschlossen, die

<sup>41</sup>) Hicks, J. R.: An Introduction into the Theory of the Trade Cycle, Oxford 1950.

immer höhere Beträge ergab als um das langjährige Minimum herum. Hier hat sich offenbar eine neue längerfristige Entwicklung über nun schon 13 Jahre seit dem Tiefpunkt 1979 eingestellt, deren Dauer derzeit noch nicht sicher zu beurteilen ist. Dem allgemein gedämpfteren Charakter bei den Münchener Fertigungszahlen seit nun bald zwei Jahrzehnten entspricht es, daß auch die neuerliche längerfristige Bewegung nicht mehr relativ so viele Aufschwungjahre wie in den etwa 20 Jahren vorher umfaßt. Der Blick rückwärts lenkt verstärkt die Aufmerksamkeit auf die Frage, ob die Zeit vor dem absoluten Minimum sich aus einem oder zwei längerfristigen Abschnitten zusammensetzt. Der Tiefpunkt, nach einem Vierteljahrhundert immer wieder neuer Höhepunkte und langandauernder Hochs in den Wohnungsbaubeträgen, läßt auf nur eine langwährende Phase schließen, um die sich die mittelfristigen Schwankungen abspielten. Ein längerer Trend kann bei dieser Betrachtung nicht erkannt werden; vielmehr besteht ein etwa bogenförmiger Verlauf mit starker Abwärtsrichtung zuletzt, näherungsweise also einer langfristigen halben Welle entsprechend; an sie schließt sich dann ab 1980 die nächste, erheblich niedrigere Woge an, zum Vorteil der Nachfrager ohne längere Auslaufphase vorher. So sehr der Endpunkt der Bewegung mit dem tiefen und relativ kurzen Einschnitt in den späten siebziger Jahren klar ist, so fragt sich auch, ob es vorher in der Entwicklung nur einen Abschnitt oder doch zwei Etappen gab. Der extreme, auch im Verlauf mit den Abläufen bei den zwei anderen Gebietskörperschaften auffallende Verlauf in den Siebzigern legt es zumindest nahe, hier eine Phase ausgeprägter Irregularität zu sehen, vor der eine erste Zeit eher regelmäßigen längerfristigen Verhaltens in den Bewegungen bestand, die eben deswegen von den bizarren Ausschlägen nach oben und unten danach zu scheiden ist. Nicht auf den ersten Blick zu klären ist es, ob diese erste Entwicklung schon mit dem mittelfristigen Tief von 1965 oder erst mit dem von 1970 ihr Ende fand; hier sind trennschärfere mathematische Verfahren anzuwenden. Für die zweite Hypothese spricht rein vom optischen Eindruck her die dann mit eingeschlossene eher sanfte, über mittelfristige Zeit hinausgehende tendentielle Abwärtsbewegung nach dem Höhepunkt 1962 und 1963. Vor einem vorschnellen Urteil über das Untersuchungsthema, ob es einen längerfristigen Abschnitt vor dem ausgeprägten Einbrechen ab Mitte der Siebziger gab oder ob es zwei Zeiträume waren, sollte man das Ergebnis vertiefter fachlicher Studien abwarten, weil es bekanntermaßen auch optische Täuschungen geben kann.

Der Zusammenhang der bisherigen Überlegungen zur Periodisierung des Münchener Wohnungsbaus nach dem Zweiten Weltkrieg mit allgemeineren Tendenzen in der Stadt müßte dem Leser spätestens jetzt aufge-

fallen sein; der Teilmarkt wird oft als Schlüsselfaktor für die allgemeine Entwicklung am Ort gesehen; dementsprechend sollte man ihn genauer studieren, um evtl. generelle Verläufe erkennen zu können. Im zum Abschluß dieser Betrachtungen hier noch durchzuführenden Vergleich mit den längerfristigen Abläufen auf höherer Ebene, die in den parallelen Abschnitten der jeweiligen Kapitel schon untersucht wurden, zeigt sich, daß weder Dauer noch Ausmaß der Münchener Phasen mit denen im Bund oder Land übereinstimmen. Während dort der markanteste Einschnitt erst 1988 eintrat, war er hier schon 1979 zu verzeichnen, nach stärkeren Ausschlägen als in beiden Flächenländern. Selbst wenn es in München vor dem absoluten Minimum schon zwei Abschnitte gegeben hat, wie im Bundesgebiet und in Bayern vor deren langjährigem Tiefpunkts, weichen diese im Zeitraum wie in ihrer Stärke von denen an anderer Stelle ab. Von solchen räumlichen Divergenzen im nationalen Rahmen beim hier betrachteten Untersuchungsobjekt, dem Wohnungsbau, braucht man sich nicht überraschen zu lassen, wenn man sich schon mit Systemvergleichen und Entwicklungsunterschieden im übernationalen Rahmen befaßt hat. Auch im Vergleich anderer und teils weit größerer Gebiete gibt es starke Unterschiede in Stand und Verlauf der Entwicklung sowie deren Zeitbedarf, wohl in noch höherem Maße als im weniger heterogenen nationalen Zusammenhang.

## 4.2 Abgänge vom Wohnungsbestand

Die Abgänge vom Wohnungsbestand lagen in München, den Zahlen in der dritten Spalte von Tabelle 3 nach, lange Jahre sehr, sehr niedrig. In den fünfziger Jahren und noch bis Mitte der Sechziger gingen nur im geringeren Teil der Zeit überhaupt mehr als hundert Wohnungen durch Abriß ganzer Gebäude ab, in drei Jahren dagegen war es sogar nur ein einstelliger Betrag. Die Bestände beliefen sich zu dieser Zeit immerhin schon auf zwei- bis vierhunderttausend Einheiten, so daß jährlich nur etwa ein Vier- bis Fünftausendstel des Stocks im Durchschnitt ausschied, wenn man den damaligen Angaben traut. Zwar waren auch in ganz Bayern damals die absoluten Abgänge und auch die Abgangsraten, d. h. das Verhältnis der Absolutzahlen und des Bestandes, nur sehr niedrig, wie sich in Abschnitt 3.2 anhand von Tabelle 2 zeigte; aber immerhin ging doch ein knappes Tausendstel im Jahr vom Bestand ab, also ein Betrag um ein Mehrfaches höher als in München, ohne daß bekannt ist, daß etwa eine fortgeschrittene wirtschaftliche Entwicklung im Land damals schon vermehrtes Abreißen alter Häuser nahelegte. Zudem ist noch, wie erinnerlich, zu beachten, daß bis zum Jahr 1967 bundeseinheitlich, d. h.

auch am Ort, das Bruttoverfahren als Richtschnur für das Ermitteln der Wohnungsabgänge diente, daß auch umzubauende Einheiten erst einmal bei den Minderungen des Bestands zu erfassen waren, bevor sie nach Umbau wieder bei den Fertigstellungen hinzugefügt wurden. Die einzig vertretbare fachliche Konsequenz aus solch niedrigen Beträgen kann nur lauten, daß in diesen Jahren nur sehr wenige Abgänge auch aktenkundig und erfaßt wurden; möglicherweise stand die Statistik ebenfalls unter dem Bann lange Zeit sehr hoher Wohnungsbauzahlen und die andere Seite der Medaille fand geringere Aufmerksamkeit.

Im Jahre 1966 kam es plötzlich zu einem ganz kräftigen Sprung der Abgängezahlen nach oben, auf fast genausoviel Einheiten, nämlich 1076, wie in allen sechzehn Jahren vorher, als zusammengekommen 1083 Wohnungen als abgängig ermittelt wurden. Hinter dem Anstieg des Betrags auf etwa das Fünzfachfache des längerjährigen Durchschnittswerts kann sich wohl nur eine stoßartige Erfassungsaktion verbergen, nicht ein tatsächliches forciertes Abreißen in einem Jahr, nach gut einem Dutzend Jahren der Untätigkeit auf diesem Gebiet; ein plötzliches, vorher nie auch nur entfernt erlebtes, schlagartiges massenhaftes Beseitigen von Häusern müßte doch den Zeitgenossen damals aufgefallen sein. Auch 1967, im letzten Jahr des Geltens der Bruttomethode, wurden noch fast sechsmal so hohe Abgänge verzeichnet wie nach vorherigem Mittelwert.

Die seit 1968 verstrichenen Jahre der Anwendung des Nettoverfahrens brachten in München fast immer weit höhere Beträge bei den Wohnungsabgängen, obwohl die Methode logisch gesehen, im Vergleich zur alten, niedrige Anzahlen hätte ergeben müssen; es muß sich also in der Realität etwas geändert haben. Wieweit sich hinter den Werten tatsächlich höhere Abgänge und wieweit bessere Erfassungen als früher verbergen, kann hinterher kaum mehr beurteilt werden von einem damit nicht Beschäftigten, zumal die Originalunterlagen aus Raum- und Datenschutzgründen auch schon lange entsorgt sind; immerhin stimmt die zunehmende Tendenz mit den gleichzeitigen Entwicklungen in Bund und Land in der Richtung eindeutig überein bis etwa Mitte der siebziger Jahre. Auch die hohen Beträge seit etwa 1975 sind durch das zeitweilige Überangebot wirtschaftlich gut erklärbar; etwas verzögert folgte derselbe Verlauf in ganz Bayern, während im Bundesgebiet damals die absoluten Anzahlen schon wieder sanken, nach Novellierung des Städtebauförderungsgesetzes. Dem kontinuierlichen Sinken der Abgängenmengen im Bund seit den späten siebziger Jahren folgte seit etwa Mitte der Achtziger ein verringertes, dann aber gleichbleibendes Niveau im Land und auch in München war, bei weiter extremen Ausschlägen nach oben und nach unten, etwa in Fünf-

jahresabständen<sup>42)</sup> eine deutlich sinkende Tendenz bei den vollständigen Abrissen bis zum Ende des letzten Jahrzehnt zu verzeichnen. Wie in Bayern insgesamt, aber relativ viel stärker im Vergleich, kam es gerade in München seitdem zu einem rasanten Anstieg der Fallzahlen; ob sich ihm wieder ein Ausschlag nach unten unmittelbar anschließt, wie bisher nach den zyklischen Abläufen in der Stadt, ist der Regelmäßigkeit nach zu erwarten, aber aufgrund allgemeiner Überlegungen zu einer verstärkten Erneuerung des Bestandes liegen gerade eher weiter hohe Abrißzahlen nahe, neben den um etwa das Zehnfache höheren weitgehenden Umbauten von Gebäuden<sup>43)</sup>. Wie die in einem späteren Artikel zu behandelnden Wohnungsabgänge nach Altersklassen zu erkennen geben, werden inzwischen in München schon verbreitet Häuser aus der Nachkriegszeit abgerissen, besonders für heutige Wohnwünsche schlichte Bauten aus den Fünfzigern, weil sie unter ganz anderen Wohn- und Lebensverhältnissen als damals heute als abrißwürdig erscheinen.

In etwa normale mittelfristige Auf- und Abbewegungen bei den Münchener Wohnungsabgängen gibt es nach den Beträgen in Tabelle 3 und ihrer Abbildung in Graphik 10 kaum, vielmehr nur sich schnell hintereinander ablösende Ausschläge nach oben und unten bei den Fallzahlen. Immerhin lassen sich, wenn man aus Verfahrensgründen nur die Zeit ab 1968 berücksichtigt, einige durch jeweils sehr starke Anstiege gekennzeichnete längerfristige Abläufe beobachten; der erste Verlauf spielte sich, nach dem Anstiegjahr periodisiert, von 1971 bis 1978 ab, der zweite von 1979 bis 1990, also länger andauernd, und die dritte längerfristige Phase scheint mit dem Sprung nach oben in den Jahren 1991 und 1992 begonnen zu haben. Zumindest der Richtung nach, wenn auch weniger der Dauer und dem Ausmaß nach, stimmen die Münchener Zeitabschnitte in etwa mit denen bei Bund und Land überein. Wirtschaftlich wichtiger als das weitere Analysieren solch niedriger Beträge wäre auf allen Ebenen ein verstärktes Berücksichtigen, Veröffentlichen und fachliches Behandeln der großen Änderungen im Bestand durch umfassende Modernisierungsmaßnahmen in äußerlich bestehenbleibenden Gebäuden.

### 4.3 Die Reinzugänge

Betrachtet man die Änderungen des Wohnungsbestandes von beiden Seiten, so müssen aus den Bruttozugängen und den Abgängen, soweit sie erfaßt werden

<sup>42)</sup> Abgänge vom Wohnungsbestand, in: Münchener Statistik, Heft 7/1992, S. 199 ff., bes. Tab. 2.

<sup>43)</sup> Abgänge vom Wohnungsbestand, in: Münchener Statistik, Heft 7/1992, bes. Tab. 6.

(s. Abschnitt 2.3), die Reinzugänge resultieren. Aufgrund der lange Jahre praktisch unbeachtlichen Abgängerzahlen in München hat es solange kaum Unterschiede zwischen den Brutto- und den Nettowerten bei den Bestandsänderungen in der Stadt gegeben; die Aussagen über die Entwicklung der einen Beträge gelten also auch für die der anderen. Lediglich in der zweiten Hälfte der siebziger Jahre erreichten die Abgänge, sowohl wegen ihrer hohen Zahl als auch wegen der niedrigen Fertigstellungsmengen, ein über ein Zehntel des Bruttozugangs hinausgehendes relatives Ausmaß. In den Achtzigern sanken die Bestandsminderungen im Vergleich zu den -mehrungen wieder ab, weil diese stiegen und sie zurückgingen; erst in den wenigen Jahren nach 1990 zeichnet sich erneut eine Anteilszunahme ab und wiederum wegen gegenläufiger Entwicklungen beider Komponenten der Nettoänderung. Gerade wegen der öffentlichen Konzentration allein auf die Fertigstellungszahlen ist aus fachlicher Sicht darauf hinzuweisen, daß der starke Anstieg der Abgängerzahlen in den letzten Jahren trotz des nur geringfügigen Rückgangs bei den Bruttozugängen seit 1990 eine um fast tausend Einheiten niedrigere Bestandszunahme mit sich brachte und dies bei der bekannten Lage auf dem Münchener Wohnungsmarkt. Im Vergleich zu dem letzten zyklischen Tiefpunkt im Wohnungsbau, nämlich 1986, sind die Fertigstellungen sogar gestiegen, die Nettozugänge aber weiter gesunken.

#### 4.4 Die Wohnungsbestände in der Stadt

Aus der Entwicklung der Reinzugänge, beruhend auf den hinter ihnen stehenden beiden Bestandteilen, müssen sich die Verläufe im Niveau des Wohnungsstocks ergeben. Angesichts der lange Jahre sogar sehr hohen Fertigstellungszahlen in München nahmen die Bestände hier immer zu, wie die letzte Spalte in Tabelle 3 zeigt, mit Ausnahme der Korrektur durch die Wohnungszählung von 1968, aber noch über den Betrag des Fortschreibungsergebnisses hinausgehend durch das Ergebnis der letzten Volkszählung. Sowohl der Rückgang 1968 wie auch die Zunahme 1987 kommen in der Wiedergabe in Graphik 10 zum Ausdruck, bei sorgfältiger Betrachtung. Aus der Graphik läßt sich bereits mit bloßem Auge der relativ starke Anstieg der Bestände bis in die frühen siebziger Jahre ablesen, die starke Abnahme des Zuwachses im weiteren Verlauf dieses Jahrzehnts und die gewisse Wiederrücknahme um die Mitte der Achtziger, nach noch einmal höheren Fertigstellungszahlen vorher.

Aufschlußreicher als ein rein optisches Betrachten der Entwicklung im Zeitablauf wäre eine rechnerische Bearbeitung; mit ihr könnte man nicht nur die in der Tabelle enthaltenen Absolutbeträge berücksichtigen,

sondern auch die gerade wegen der Bestandsänderungen im Raum- und Zeitvergleich entscheidenden relativen Änderungen ermitteln, d. h. die Wachstumsraten; gerade diese sind angesichts der anscheinend unaufhörlichen Nachfragezuwächse, im Verhältnis zu früheren Zeiten, entscheidend für die Marktlage, die Bedarfsdeckung und die Entwicklung in der Mengengröße der Preiskomponente des Angebots. Schon allein aus Raum- und Zeitgründen muß das Thema verschiedener Wachstumsraten im Trend und von Wachstumswellen in mittelfristigen Abständen im kommenden Artikel bearbeitet werden.

Wie stark der Münchener Wohnungsmarkt von der für das gesamte Bundesgebiet völlig atypischen Haushaltsstruktur in der Stadt dominiert wird, sei zum Abschluß erläutert. Schon für die Bundesrepublik insgesamt wurde in Abschnitt 2.1 gezeigt, daß um die Mitte der sechziger Jahre das Wohnungsproblem mengenmäßig als gelöst betrachtet werden konnte, wenn man die Bedarfsrichtlinien des II. Wohnungsbauförderungsgesetzes den Berechnungen zugrundelegte; eine wohnungspolitische Folge dieser rechtlichen Regelung war dann auch die teils umstrittene Beseitigung der „Schwarzen Kreise“. Anschließend wurde mit dem Abstand einer Generation nach dieser Zeit dieselbe Kalkulation für die heutige Haushaltsstruktur durchgeführt, unter der Annahme einmal einer sechzigprozentigen Versorgung aller Ein-Personen-Haushalte mit einer Wohnung, wie damals die Grundlage, und dann einer hundertprozentigen. Neben dem Effekt dieser beiden Modellvarianten kam im genannten Abschnitt auch die Wirkung der starken Zunahme in der Anzahl der Haushalte gerade in den letzten Jahren zum Ausdruck, die dazu führte, daß trotz des Bestandszuwachses seit der letzten Volkszählung sich das Wohnungsdefizit eher vergrößerte. Für München sind die Ergebnisse der Berechnungen noch viel schlagender als für das gesamte Bundesgebiet.

Das Thema der vielen Ein-Personen-Haushalte in der Stadt und auch ihres Gewichts für den Wohnungsmarkt wird zwar schon seit Jahren in der Boulevard-Presse behandelt, aber nur selten mit konkreten Zahlen; hier seien sie gebracht. Zum Zeitpunkt der vorletzten Volkszählung (27.05.1970) waren in München von den insgesamt 591 432 Privathaushalten 246 511 Ein-Personen-Haushalte, woraus 344 921 Mehr-Personen-Haushalte von verschiedener Angehörigenzahl folgten. Beim letzten Zensus (25.05.1987) wurden 652 904 Privathaushalte erfaßt, von denen 327 972 nur eine Person enthielten und 324 932 mehrere. Obwohl sich die Anzahl aller Haushalte in den 17 Jahren um 61 472 Einheiten erhöht hatte, war im gleichen Zeitraum die der Mehr-Personen-Haushalte nicht etwa auch gestiegen, sondern sogar um 19 989 Einheiten gesunken; umgekehrt nahmen die „Singles“ um nicht weniger als 81 461 zu. Diesem Einflußfaktor auf die

Wohnungsnachfrage von der Bevölkerungskomponente her, und zwar nur einer Strukturverschiebung, lassen sich die Wohnungsbestände gegenüberstellen. Ende Mai 1970 existierten nach dem Fortschreibungsergebnis der Wohnungszählung in München 468 309 Wohnungen, zum Stichtag der letzten Totalerhebung dagegen 626 688 Einheiten; ihr Zuwachs um 158 379 war also weit größer als der der Haushalteanzahl, etwa zweieinhalbmal so viel. Aus dem Bestand an Haushalten 1970 ergibt sich bei einem Ansatz der Ein-Personen-Fälle mit 60 Prozent für den nach gesetzlicher Vorschrift berechneten Wohnungsbedarf 468 309 Einheiten und bei einer Berücksichtigung mit 100 % logischerweise die Zahl der Haushalte, nämlich 591 432 Fälle. Bei der erstgenannten Modellvariante bestand in München auch 1970 immer noch ein Wohnungsdefizit – trotz der großen Fertigstellungszahlen vorher, aber auch wegen der starken Zuwanderungsgewinne –, jedoch nur von 24 520 Einheiten. Hätte man damals schon die volle Anzahl der Ein-Personen-Haushalte einbezogen, so hätte sich in dieser Variante bei der genannten Nachfrage ein Fehlbestand von 123 123 Wohnungen ergeben, d. h. um etwa ein Viertel der vorhandenen oder ein Defizit von etwas mehr als 20 Prozent. So stark war der Einfluß der Ein-Personen-Haushalte auf die Bestimmung der Wohnungsnachfrage in München schon damals; hier ist nicht nur an die oft genannten Studenten zu denken, sondern auch an die vielen jungen, ledigen Arbeitskräfte, die gerade zu dieser Zeit in die Stadt zogen infolge des wirtschaftlichen Bedarfs; selten zeigt sich ein Zusammenhang von Teilmärkten so klar. Man kann sich schon denken, daß der Effekt nach über 18 Jahren noch viel stärker war wegen des in der Zwischenzeit abgelaufenen Strukturwandels in der Bevölkerung, mit den dahinter stehenden Verhaltensänderungen. Würde man die Ein-Personen-Haushalte 1987 noch mit 60 Prozent bei der Berechnung der Wohnungsnachfrage ansetzen, so ergäbe sich ein Betrag von 518 891 Einheiten, die zur Bedarfsdeckung nötig wären; bei einem Bestand von 626 688 Wohnungen in München zu diesem Zeitpunkt folgte daraus ein Überangebot von 107 897 Fällen, d. h. etwa 20 % der Kapazität. Weil die alte Regelung längst lebensfremd geworden ist und auf dem Markt andere Nachfragefaktoren wirken als früher, ist ein Einbeziehen der Ein-Personen-Haushalte mit 100 Prozent erforderlich. In diesem Fall ergibt sich ein Betrag von 652 904 erforderlichen Wohnungen und damit eine Übernachtung um 26 216 Einheiten; der Unterschied zur 60%-Regelung belief sich schon 1987 auf nicht weniger als 134 013 Wohnungen. Das Defizit ist 1987 bei gleichen Maßstab also beidesmal sehr viel geringer als 1970. Bis zum Ende des letzten Jahres, d. h. 1992 beim Abfassen des Artikels, war die Anzahl der Wohnungen in München auf 660 736 gestiegen, also immerhin ein Mehr um 34 048 Einheiten. Im gleichen

Zeitraum von gut fünfeinhalb Jahren hatte sich jedoch die Anzahl der Haushalte, ebenfalls nach dem Fortschreibungsergebnis, auf 709 264 Fälle vermehrt, d. h. um 53 576 Einheiten. Der Minderbestand an Wohnungen betrug Ende 1992, wenn man alle 363 834 Ein-Personen-Haushalte gleich mit 100 Prozent ansetzt, in München also 48 528 Einheiten, wenn man die Anzahl der Haushalte und die der Wohnungen gegenüberstellt; er ist also seit dem letzten Zensus um 22 312 Fälle gestiegen. Daß Differenzierungen innerhalb der Haushaltstruktur wie der Wohnungszusammensetzung erforderlich sein können, ist klar, aber hier geht es um einen ersten und groben Vergleich, wie er auf Bundesebene oft vorgenommen wird. Weil ein Zurückdrehen des Rades der Entwicklung in der Haushaltstruktur kaum mehr möglich, geschweige denn vielen Personen überhaupt nur wünschenswert erscheint, muß, angesichts der sich in der Fläche erschöpfenden Baureserven in der Stadt, mit einer Fortdauer der Abweichung gerechnet werden, eher sogar mit einem Vergrößern, infolge der jetzigen Änderungen im menschlichen Zusammen- und Auseinanderleben gegenüber langwährenden Traditionen. Inzwischen wird sogar die Meinung vertreten, daß der als ungenügend betrachtete Wohnungsbestand das gewünschte Auflösen von Mehr-Personen-Haushalten behindert. Wenn Ein-Personen-Haushalte aus wirtschaftlichen Gründen ihre Nachfragewünsche eher verwirklichen können als Mehr-Personen-Haushalte, läßt sich eine Fortdauer des Trends in den Wegzügen von Familien aus München leicht absehen; hier werden Zusammenhänge von Haushaltsstruktur und Wohnungsmarkt auf der Erfahrungsebene sichtbar und damit von Einwohner- und Wohnungstatistik auf der Erkenntnisebene.

## 5. Zusammenfassung und Ausblick

Weil die Zeit verbietet, weiteren und tieferen Zusammenhänge und Unterschieden in Stand und Entwicklung der hier wiedergegebenen Absolutzahlen nachzugehen, seien die bisherigen Ergebnisse auf diesem Wege zum Schluß kurz zusammengefaßt und Ausblicke auf die weitere Richtung geworfen.

Die Verläufe in den verschiedenen Teilbereichen der Wohnungstatistik auf den drei Ebenen stimmen in Ausmaß, Richtung und Dauer teils überein, teils weichen sie voneinander ab. Weiterführend für den Vergleich kann es sein, nicht absolute Zahlen heranzuziehen, sondern, wegen der jeweils um etwa das Zehnfache verschiedenen Beträge, Relativgrößen, also etwa Abgangsquoten (Abgänge zu Fertigstellungen) und Wachstumsraten (Reinzugänge zu Bestand); ein solches Vorgehen ist in der volkswirtschaftlichen Makroanalyse schon seit Jahrzehnten üblich. Die Ver-

läufe lassen sich dann leichter in einen Überblick bringen. Auch das Arbeiten mit Indexreihen, wie es auf preisstatistischem Gebiet fast schon zum Allgemeinwissen zählt, läßt sich auf Mengengrößen wie hier in der Wohnungsstatistik übertragen und braucht nur im einzelnen detailliert zu erfolgen und veröffentlicht zu werden. Dann kann auch genauer überprüft werden, ob sich Verläufe in verschiedenen Gebietskörperschaften zwischen den Ebenen und in der Zeit unterscheiden; zum politischen Hieb erscheinen Behauptungen in der Richtung ohnehin immer tauglich.

Neben diesen Verfahrenshinweisen ist es fachlich noch einmal notwendig, sich eindringlich auf die Inhalte in der Bestandsstatistik zu konzentrieren. Das Erfordernis für eine zeitgemäße Wohnungsstatistik besteht nicht nur, wie auf den verschiedenen Ebenen gezeigt, in der sog. alten Bundesrepublik, sondern auch im Beitrittsgebiet. Hier wie dort ist sowohl nach Möglichkeiten für ein verbessertes Erfassen der Abgänge durch Abriß zu suchen und sie zu schaffen, auch am Ort, als auch zu dem der vielen, oft sehr weitgehenden Umbauten im Bestand. Das Thema wurde schon in einem Referat des Verfassers auf der Fachtagung des Bauausschusses im „Verein Deutscher Städtestatistiker“ angesprochen, in Wismar am 18.06.1993. Ergänzend sei hier für breitere Kreise darauf hingewiesen, daß in Chemnitz schon im IV. Quartal 1992 etwa 2500 Wohnungen aus dem Bestand als unbewohnbar ausgebucht wurden, also etwa das Fünffache der Münchener Abgänge im Durchschnitt, und dies bei einem nur ein gutes Fünftel betragenden Stock wie hier; so verringerte sich der Wohnungsbestand von 150154 Einheiten im dritten Quartal auf 148213 im vierten<sup>44)</sup>. Auf diese Weise läßt sich das statistische Ende der aus den populären Medien bekanntgewordenen wohnwürdigen Behausungen einmal konkretisieren. Schon auf der Tagung in dieser Stadt 1991 hatte ein Referent des Statistischen Bundesamtes (Dr. Manzel) sowohl auf die überhöhten Bestandsnachweise wie auf verschiedene Abgängerarten im Beitrittsgebiet hingewiesen<sup>45)</sup>. Im Zeitraum 1982 – 1989 standen den 825 000 Zugängen zum Wohnungsbestand schon 385 000 erfaßte Abgänge gegenüber; davon traten nur 17 Pro-

zent durch Abriß ein – etwa 0,1 % des Bestandes, ähnlich wie im Aufnahmegebiet –, die weit überwiegende Zahl also durch Zusammenlegen (etwa die Hälfte) oder andersartige Nutzung (etwa ein Drittel). Daneben ist auch im Beitrittsgebiet jetzt ein starker Wandel im Bestand durch Umbaumaßnahmen zu verzeichnen, wegen des im Vergleich zu den Wünschen der Bewohner vorher zu geringen Modernisierungstempos. Als praktischer Fall sei hier nur auf die Stadt Jena verwiesen<sup>46)</sup>, in der eine vierfach gegliederte Statistik der Bewegungen im Wohnungsbestand – nicht nur eine ungegliederte Summe – offenbar möglich ist. Hier werden in Einzelbeträgen die Zugänge durch Neubau von ganzen Gebäuden wie durch Baumaßnahmen an bestehenden aufgeführt und daneben die Abgänge in bestehen bleibenden Bauten wie durch Abriß ganzer Häuser. Aufschlußreich wäre es, wenn die Voraussetzungen für eine entsprechende Wohnungsstatistik in München geschaffen werden könnten oder auch im gesamten Altgebiet. Bisher werden in den bekannten baustatistischen Übersichten zum Städtevergleich in der Zeitschrift „Der Städtetag“ nur die Fertigstellungen in neuen Gebäuden aufgeführt<sup>47)</sup>, nicht aber die in alten und auch nicht die Abgänge, auf welche Art auch immer. Im Statistischen Jahrbuch Deutscher Gemeinden führt derselbe Autor<sup>48)</sup> immerhin alle Rohzugänge auf, ob im Altbestand oder in Neubauten, so daß sich durch Errechnen des Unterschiedsbetrags immerhin die Nettoanzahl der Änderungen durch Umbauten ermitteln ließe – wenn auch nicht die beiden Seiten der Medaille –, wie in München seit 1991 wieder; für die Stadt gilt dies allerdings nur auf gesamtstädtischer Ebene und nicht, besonders interessierend, in kleinerräumiger Sicht. Für eine rein äußerliche Darstellertätigkeit auf dem Gebiet des Wohnungsmarkts genügen die bisherigen Zahlen völlig. Im gesamten Bundesgebiet gibt es für die Wohnungsstatistik gerade bei den Bestandszahlen infolge der Bevölkerungs- und Wirtschaftsdynamik viel zu tun; schön wäre es, wenn auch überall die Voraussetzungen dafür bestünden.

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

<sup>44)</sup> Statistischer Quartalsbericht IV/92 der Stadt Chemnitz, bes. Tabelle 5, und mündliche Auskunft des Amtes für EDV, Statistik und Wahlen.

<sup>45)</sup> Protokoll der Sitzung vom 13./14.06.1991 in Chemnitz, TOP 2.

<sup>46)</sup> Jenaer Statistik, Quartalsbericht II/93.

<sup>47)</sup> Naumann, U.: Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Wohn- und Nichtwohngebäuden 1991 (Ergebnisse der Bautätigkeitsstatistik der Statistischen Landesämter), in: Der Städtetag, Heft 6/1993, S. 443 ff.

<sup>48)</sup> Naumann, U.: Wohnungsbau und Wohnungsbestand 1991, in: Statistisches Jahrbuch Deutscher Gemeinden 1992, Köln 1992, bes. S. 339 ff.