

**Übersicht 4. Die Bevölkerungsanhäufung um München**  
Stand am 1. Jan. 1955

| Gemeinde                             | Zahl d. Gem. | Fläche qkm   | Einwohnerzahl  | Gemeinde                             | Zahl d. Gem. | Fläche qkm    | Einwohnerzahl    |
|--------------------------------------|--------------|--------------|----------------|--------------------------------------|--------------|---------------|------------------|
| Stadtkreis München                   | <b>1</b>     | <b>308,7</b> | <b>935 322</b> | Ampermoching . . . . .               |              | 13,3          | 797              |
| Gemeinden im übrigen 15-km-Kreis     | <b>24</b>    | <b>335,2</b> | <b>93 919</b>  | Straßlach . . . . .                  |              | 12,2          | 795              |
| darunter                             |              |              |                | Dingharting . . . . .                |              | 16,2          | 655              |
| Gräfelfing . . . . .                 | 9,6          | 10 829       |                | Kirchheim b. Münch.                  |              | 11,5          | 545              |
| Unterhaching . . . . .               | 14,2         | 10 709       |                | Gemeinden im 20—25-km-Ring . . . . . | <b>62</b>    | <b>706,6</b>  | <b>90 366</b>    |
| Haar . . . . .                       | 13,3         | 9 339        |                | darunter                             |              |               |                  |
| Grünwald . . . . .                   | 7,9          | 6 326        |                | Fürstenfeldbr., St. . . . .          | 13,9         |               | 12 903           |
| Pullach . . . . .                    | 7,2          | 6 201        |                | Starnberg, St. . . . .               | 8,3          |               | 9 635            |
| Ismaning . . . . .                   | 39,6         | 5 151        |                | Maisach . . . . .                    | 16,5         |               | 4 902            |
| Oberhaching . . . . .                | 12,9         | 4 776        |                | Gilching . . . . .                   | 24,7         |               | 4 832            |
| Planegg . . . . .                    | 9,4          | 4 524        |                | Markt Schwaben, M. . . . .           | 10,9         |               | 4 590            |
| Oberschleißheim . . . . .            | 30,5         | 4 317        |                | Alling . . . . .                     | 18,6         |               | 4 018            |
| Karlsfeld . . . . .                  | 16,2         | 4 097        |                | Schäftlarn . . . . .                 | 14,2         |               | 3 404            |
| Krailling . . . . .                  | 13,0         | 4 078        |                | Emmering . . . . .                   | 12,0         |               | 2 547            |
| Unterberg . . . . .                  | 6,2          | 3 645        |                | Söcking . . . . .                    | 7,9          |               | 2 286            |
| Unterföhring . . . . .               | 12,9         | 3 003        |                | Neufahrn b. Freisg. . . . .          | 22,2         |               | 2 081            |
| Hohenbrunn . . . . .                 | 16,8         | 2 971        |                | Icking . . . . .                     | 10,7         |               | 2 071            |
| Garching . . . . .                   | 28,1         | 2 756        |                | Schönbrunn . . . . .                 | 6,4          |               | 1 804            |
| Feldkirchen . . . . .                | 6,4          | 2 629        |                | Hallbergmoos . . . . .               | 24,2         |               | 1 782            |
| Taufkirchen . . . . .                | 22,3         | 1 644        |                | Pinsing . . . . .                    | 23,2         |               | 1 636            |
| Baierbrunn . . . . .                 | 7,1          | 1 466        |                | Sauerlach . . . . .                  | 15,0         |               | 1 553            |
| Aschheim . . . . .                   | 23,8         | 1 258        |                | Esting . . . . .                     | 5,2          |               | 1 531            |
| Grasbrunn . . . . .                  | 14,3         | 1 158        |                | Anzing . . . . .                     | 16,2         |               | 1 459            |
| Putzbrunn . . . . .                  | 11,2         | 1 119        |                | Peiß . . . . .                       | 22,5         |               | 1 262            |
| Neuried . . . . .                    | 4,0          | 959          |                | Röhrmoos . . . . .                   | 12,9         |               | 1 178            |
| Heimstetten . . . . .                | 4,0          | 573          |                | Geiselbüllach . . . . .              | 13,2         |               | 1 137            |
| Gemeinden im 15—20-km-Ring . . . . . | <b>30</b>    | <b>399,0</b> | <b>84 848</b>  | Percha . . . . .                     | 6,4          |               | 1 130            |
| darunter                             |              |              |                | Holzhausen . . . . .                 | 23,1         |               | 1 063            |
| Dachau, St. . . . .                  | 22,6         | 25 123       |                | Pöding . . . . .                     | 6,8          |               | 987              |
| Gauting . . . . .                    | 18,5         | 9 528        |                | Egmating . . . . .                   | 19,2         |               | 961              |
| Gröbenzell . . . . .                 | 5,8          | 5 661        |                | Ottenhofen . . . . .                 | 10,3         |               | 957              |
| Olching . . . . .                    | 12,1         | 4 814        |                | Schwabhausen b. D. . . . .           | 8,9          |               | 910              |
| Unterpfaffenhofen . . . . .          | 10,3         | 4 652        |                | Argelsried . . . . .                 | 9,9          |               | 869              |
| Parsdorf . . . . .                   | 31,8         | 4 137        |                | Großnöblich . . . . .                | 12,1         |               | 866              |
| Oberschleißheim . . . . .            | 14,4         | 4 071        |                | Oberpfaffenhofen . . . . .           | 7,8          |               | 834              |
| Germering . . . . .                  | 11,3         | 3 159        |                | Massenhausen . . . . .               | 12,2         |               | 823              |
| Puchheim . . . . .                   | 12,2         | 3 041        |                | Oberpfammern . . . . .               | 18,5         |               | 779              |
| Zorneding . . . . .                  | 19,4         | 2 328        |                | Oberneuching . . . . .               | 12,8         |               | 691              |
| Haimhausen . . . . .                 | 17,7         | 1 843        |                | Arget . . . . .                      | 21,0         |               | 689              |
| Eching . . . . .                     | 30,6         | 1 672        |                | Hofolding . . . . .                  | 9,2          |               | 669              |
| Günding . . . . .                    | 18,2         | 1 652        |                | Günzenhausen . . . . .               | 10,3         |               | 669              |
| Poing . . . . .                      | 11,9         | 1 589        |                | Bachhausen . . . . .                 | 13,1         |               | 668              |
| Pfiening . . . . .                   | 16,9         | 1 479        |                | Eisolzried . . . . .                 | 12,5         |               | 636              |
| Höhenkirchen . . . . .               | 5,2          | 1 407        |                | Deining . . . . .                    | 11,6         |               | 605              |
| Brunnthal . . . . .                  | 18,4         | 1 197        |                | Egling . . . . .                     | 8,2          |               | 589              |
| Hebertshausen . . . . .              | 5,6          | 1 143        |                | Niederroth . . . . .                 | 7,5          |               | 599              |
| Siegersbrunn . . . . .               | 10,0         | 874          |                | Oberbachern . . . . .                | 9,2          |               | 574              |
|                                      |              |              |                | Thanning . . . . .                   | 11,7         |               | 550              |
|                                      |              |              |                | Zusammen . . . . .                   | <b>117</b>   | <b>1749,5</b> | <b>1 204 455</b> |

## Noch einmal: Baugeschehen 1954

(Endgültige Ergebnisse der amtlichen Statistik)

Die vielfältigen, kaum noch überschaubaren Baumaßnahmen in unserer förmlich vom Baufieber erfaßten Stadt lassen den Ruf nach möglichst detaillierten Zahlen nicht verstummen. Nach bewährter Schnellaufbereitung vermittelte der statistische Rückblick zu Anfang dieses Jahres<sup>1)</sup> zu-

nächst die wesentlichen Grundzüge der Bautätigkeit 1954, die ähnlich wie 1953 durch eine außergewöhnliche Konjunktur bestimmt war. Die nach zeitraubenden Vorarbeiten im Hollerithverfahren gewonnenen, reichgegliederten Endergebnisse des Bayer. Statistischen Landesamtes erlauben es jetzt, die seinerzeit gegebene Leistungsschau zu vertiefen. Nachdem der erstmalige

<sup>1)</sup> „Münchener Statistik“ 1955, Heft 1/2. —

Schlußbericht dieser Art vor einem Jahr viel Anklang gefunden hat<sup>2)</sup>, schließen sich die neuen Zahlen diesem sozusagen als Fortsetzung an.

Eigentlich ist es bedauerlich, daß die Bauleistungen heute samt und sonders als etwas Selbstverständliches hingenommen werden. Angesichts der Trümmerhaufen hatte man sich seinerzeit nicht vorstellen können, wie und wann alles wieder einmal aufgebaut sein würde. Und jetzt, wo sich die „Ausheilung der Wunden“ in schnellem Tempo vollzieht, wird über die erzielte Leistung kaum gesprochen. Besonders erfreulich war, daß sich die Bautätigkeit 1954 in München nochmals um einige Grade besser als 1953 entwickelte. Die Bau- und Ausbaurbeiten konnten an **4383 Hochbaustellen** (1953: 4318), die teils sogar an amerikanische Riesenmaße hinreichten, zu Ende geführt werden. Wiederum feierten im Laufe des Jahres Zehntausende von Selbständigen und Arbeitnehmern, von Haushaltvorständen und Angehörigen ihren Einzug in neue Arbeits- und Wohnräume. Schlüsselfertig wurden 2657 Wohn- und 1030 Nichtwohngebäude, 69 Behelfsbauten und schließlich noch 627 Um-, An- und Ausbauten sowie Wiederherstellungen von Gebäudeteilen. In der klassischen Baueinheit der Techniker gemessen, summierte sich das Bauvolumen der fertiggestellten Verwaltungs-, Büro-, Geschäfts- und Wohnbauten (ohne Gebäudeteile) zu insges. 5,7 Mill. cbm umbautem Raum. Wenn wir zum Vergleich die ihrer Vollendung näher rückende neue Parkwohnanlage Bogenhausen mit den zugehörigen 95 Häusern zitieren, die zum Teil 8, 12 und 15 Stockwerke hoch sind und zusammen etwas mehr als 400 000 cbm umbauten Raum umfassen, wären im letzten Jahr gleich 14 dieser hochdimensionierten Wohnanlagen geschaffen worden, wenn sich in München die gesamte Bauproduktion auf derartige Objekte konzentriert hätte. Die Jahresleistung an umbautem Raum war gegenüber 1953 noch um 477 000 cbm (9%) größer. Im ganzen wurden rd. 1,25 Mill. qm Nutz- und Wohnfläche gewonnen, und zwar zu reichlich  $\frac{2}{3}$  in Wohn- und zu knapp  $\frac{1}{3}$  in Nichtwohngebäuden (vgl. Übersicht 1). Nach den Vor-

<sup>2)</sup> „Münchener Statistik“ 1954, Heft 9.

anschlägen beliefen sich die unmittelbaren Baukosten aller abgeschlossenen Baumaßnahmen auf 317,5 Mill. DM. Davon trafen ebenfalls rd.  $\frac{2}{3}$  (218,2 Mill.) auf die Wohnbautätigkeit. Inwieweit sich die effektiven Kosten im Zuge steigender Baupreise im Jahre 1954 noch höher stellten als die veranschlagten, ist leider nicht bekannt, doch dürften in Anbetracht der verhältnismäßig kurzen Bauzeiten die Voranschläge häufig schon den tatsächlichen Baukosten nachgekommen sein.

Bemerkenswert ist, wie rasch die letzten Kriegswunden im Stadtbild vernarben. Nur noch verhältnismäßig wenig Ruinenplätze harren des Wiederaufbaues. Dem Bauvolumen nach spielten die wiederaufgebauten Anwesen mit einem Anteil von knapp  $\frac{1}{5}$  gegenüber dem dominierenden Neubau eine geradezu untergeordnete Rolle. Der Zahl der Gebäude nach waren sogar über  $\frac{9}{10}$  reine Neubauten. Nachdem im Stadttinnern so zahlreiche Geschäfts-, Büro- und Behördenneubauten hingestellt werden, wird vielfach geäußert, die Wohnbautätigkeit würde damit nicht richtig Schritt halten. Tatsächlich beanspruchten diese Gebäude insgesamt nur knapp die halbe Bauleistung der Wohnhausbauten. Nach dem Verwendungszweck überwogen bei den Nichtwohnbauten die gewerblichen Gebäude (54%), aber nicht mehr in dem Maße wie 1953 (551 gegen 695 Gebäude mit 1,1 gegen 1,2 Mill. cbm); dafür sind mehr öffentliche Bauten — Verwaltungsgebäude, Schulen, Kirchen u. dgl. — vollendet worden (35 gegen 25 Gebäude mit 0,58 gegen 0,21 Mill. cbm). Wie nicht anders zu erwarten, verschwindet die Durchschnittsgröße der Geschäfts- und Bürohäuser mit rd. 2000 cbm hinter den großräumigen öffentl. Bauten, die im Schnitt 16 700 cbm, also den 8fachen umbauten Raum umfassen. Dagegen zählen die 442 „sonstigen Gebäude“, insbesondere Kleingaragen, Waschküchen u. ä. mit zusammen 84 000, d. s. pro Gebäude ca. 200 cbm, zu den Kleinstobjekten, die der Bauaufsicht unterliegen und nur deshalb in der Baustatistik als Einzelbauten genau so erscheinen wie jedes große Objekt.

Im Wohnungsbau ist das Interesse an Einfamilienhäusern nochmals um ein

1. Die im Jahre 1954 im Stadtkreis München  
fertiggestellten Bauten

| Art der Gebäude<br>und der Bauherren | Zahl<br>der<br>Gebäude | %          | Um-<br>bauer<br>Raum<br>1000 m <sup>3</sup> | Veranschlagte<br>reine<br>Baukosten |            | Brutto-<br>wohn-   nutz-<br>fläche   fläche<br>1000 m <sup>2</sup> |             | Zahl<br>der<br>Woh-<br>nungen | %          |
|--------------------------------------|------------------------|------------|---------------------------------------------|-------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------|------------|
|                                      |                        |            |                                             | Mill. DM                            | %          |                                                                    |             |                               |            |
| <b>Wohngebäude</b>                   |                        |            |                                             |                                     |            |                                                                    |             |                               |            |
| Einfamilienhäuser . . . . .          | 1741                   | 65,5       | 1001,1                                      | 53,1                                | 25,1       | 167,1                                                              | 15,8        | 2397                          | 18,5       |
| Mehrfamilienhäuser . . . . .         | 916                    | 34,5       | 2845,3                                      | 158,2                               | 74,9       | 576,9                                                              | 43,4        | 10550                         | 81,5       |
| <b>zusammen . . . . .</b>            | <b>2657</b>            | <b>100</b> | <b>3846,4</b>                               | <b>211,3</b>                        | <b>100</b> | <b>744,0</b>                                                       | <b>59,2</b> | <b>12947</b>                  | <b>100</b> |
| davon Neubauten . . . . .            | 2495                   | 93,9       | 3141,8                                      | 171,9                               | 81,4       | 604,2                                                              | 43,9        | 10649                         | 82,3       |
| zusammen 1953 . . . . .              | 2226                   | 100        | 3619,2                                      | 196,2                               | 100        | 713,4                                                              | 41,7        | 12403                         | 100        |

desgl. nach Bauherren

|                                                     |                    |      |        |       |      |       |      |                    |      |
|-----------------------------------------------------|--------------------|------|--------|-------|------|-------|------|--------------------|------|
| Behörden, öff.-rechtl.<br>Körperschaften . . . . .  | 205                | 7,7  | 305,5  | 15,7  | 7,4  | 64,2  | 0,7  | 1549               | 12,0 |
| Gemeinnützige Woh-<br>nungsunternehmen . . . . .    | 500                | 18,8 | 718,5  | 39,3  | 18,6 | 151,0 | 2,4  | 2727               | 21,1 |
| Freie Wohnungsunter-<br>nehmen . . . . .            | 286                | 10,8 | 422,0  | 22,9  | 10,8 | 88,7  | 3,3  | 1545               | 11,9 |
| Erwerbs- oder Wirt-<br>schaftsunternehmen . . . . . | <sup>2)</sup> 237  | 8,9  | 453,0  | 25,7  | 12,2 | 86,0  | 8,3  | <sup>2)</sup> 1399 | 10,8 |
| Sonst. private Bau-<br>herren . . . . .             | <sup>3)</sup> 1429 | 53,8 | 1947,4 | 107,7 | 51,0 | 354,1 | 44,5 | <sup>3)</sup> 5727 | 44,2 |

Nichtwohngebäude

|                            |             |            |               |             |            |             |              |            |            |
|----------------------------|-------------|------------|---------------|-------------|------------|-------------|--------------|------------|------------|
| Anstaltsgebäude . . . . .  | 10          | 1,0        | 70,1          | 4,1         | 4,6        | 0,2         | 14,8         | 4          | 2,2        |
| Öffentl. Gebäude . . . . . | 35          | 3,4        | 584,1         | 21,0        | 24,0       | 1,6         | 79,7         | 21         | 11,8       |
| Gewerbl. Gebäude . . . . . | 551         | 53,5       | 1088,7        | 59,5        | 67,7       | 10,0        | 237,4        | 151        | 84,8       |
| Landw. Gebäude . . . . .   | 12          | 1,1        | 14,7          | 0,5         | 0,5        | 0,1         | 2,9          | 1          | 0,6        |
| Sonstige Gebäude . . . . . | 422         | 41,0       | 83,9          | 2,8         | 3,2        | 0,1         | 17,3         | 1          | 0,6        |
| <b>zusammen . . . . .</b>  | <b>1030</b> | <b>100</b> | <b>1841,5</b> | <b>87,9</b> | <b>100</b> | <b>12,0</b> | <b>352,1</b> | <b>178</b> | <b>100</b> |
| davon Neubauten . . . . .  | 978         | 95,0       | 1332,6        | 72,1        | 82,0       | 9,7         | 289,2        | 140        | 78,7       |
| zusammen 1953 . . . . .    | 1179        | 100        | 1591,9        | 79,6        | 100        | 14,4        | 319,4        | 191        | 100        |

Gebäudeteile (Wiederherstellungen, Um-, An-, Ausbauten)

|                                |                   |   |   |      |   |      |      |     |   |
|--------------------------------|-------------------|---|---|------|---|------|------|-----|---|
| in Wohngebäuden . . . . .      | <sup>1)</sup> 377 | — | . | 6,9  | — | 35,2 | 1,9  | 530 | — |
| desgl. 1953 . . . . .          | <sup>1)</sup> 468 | — | . | 9,2  | — | 50,7 | 2,9  | 745 | — |
| in Nichtwohngebäuden . . . . . | <sup>1)</sup> 250 | — | . | 11,4 | — | 1,1  | 41,6 | 16  | — |
| desgl. 1953 . . . . .          | <sup>1)</sup> 314 | — | . | 19,7 | — | 1,6  | 69,9 | 12  | — |

Notbauten

|                |     |   |   |   |   |   |   |    |   |
|----------------|-----|---|---|---|---|---|---|----|---|
| 1954 . . . . . | 69  | — | . | . | . | . | . | 22 | — |
| 1953 . . . . . | 131 | — | . | . | . | . | . | 74 | — |

<sup>1)</sup> Zahl der Baumaßnahmen. — <sup>2)</sup> Außerdem 1 Gebäude mit 1 Wohnung, <sup>3)</sup> 19 Gebäude mit 20 Wohnungen in Notbauten.

Beträchtliches gestiegen. Mit 1 741 Eigenheimen wurden über 50% mehr erstellt als 1953. Dagegen wurden 16% weniger Mehrfamilienhäuser gebaut (916 gegen 1086); nur gut, daß nicht auch die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in gleichem Umfang abnahm, was den zahlreichen Wohnhochhäusern zu verdanken ist, die den Ausfall normaler Wohngebäude wettmachten. 1954 wurden im ganzen rd. 500 hochgeschossige Häuser mit 10, 20 und mehr Wohnungen fertig. Im Durchschnitt trafen auf ein Mehrfamilienhaus rd. 3100 cbm umbauter Raum, auf ein Einfamilienhaus aber nur ca. 580 cbm. Schon wie im Jahr 1953 leisteten die privaten Bauherren dank der fortschreitenden Vermögensbildung und der Kapitalmarktflüssigkeit den Hauptbeitrag zum gesamten Bauerfolg. Sie vermochten gegenüber dem „vergesellschafteten“ Hausbesitz erheblich an Boden zu gewinnen und erstellten überraschend rd.  $\frac{3}{4}$  aller Wohnhäuser (gegen  $\frac{2}{3}$  1953); die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen erbauten dagegen nur knapp  $\frac{1}{5}$  und die Behörden und öffentl.-rechtl. Körperschaften nur rd.  $\frac{1}{13}$ . Im übrigen ist die Vorrangstellung der Privaten auch nach Bauaufwand und Bauvolumen in ziemlich gleichem Maße gegeben. Unter den Privaten waren die natürlichen Personen, wie Selbständige, Beamte, Angestellte und Arbeiter weit in Vorhand. Sie allein haben 1429 kleine und große Häuser, d. s. mehr als die Hälfte aller Wohngebäude, mit einem Kostenaufwand von 108 Mill. DM (51% des gesamten Wohnbauaufwands) ausgeführt. Die ebenfalls zum privaten Hausbesitz zählenden freien Wohnungs- sowie die Erwerbs- und Wirtschaftsunternehmen schafften nur knapp halb so viel wie die hausbesitzenden Einzelpersonen. Die Verteilung der Bausummen, die die Bauherrngruppen im einzelnen in Wohn- und Nichtwohnbauten gesteckt haben, zeigt die nachfolgende Aufstellung. In den von den Fachkreisen als Indikator bevorzugten cbm-Preisen spiegelt sich in erster Linie die unterschiedliche Ausstattung der verschiedenen Bauleistungen. Nach den 54er Meldungen der Bauherren kostete 1 cbm umbauter Raum im Münchener Wohnungsbau im Durchschnitt 54,70 DM, d. s. 0,20 DM mehr als 1953.

| Bauherren                                     | Wohnungs-<br>bau |    | Nichtwohn-<br>ungsbau |    |
|-----------------------------------------------|------------------|----|-----------------------|----|
|                                               | Mill.<br>DM      | %  | Mill.<br>DM           | %  |
| Behörden, öffentl.-<br>rechtl. Körpersch. . . | 15,7             | 7  | 35,9                  | 41 |
| Gemeinnützige Wohn-<br>ungsunternehmen . . .  | 39,3             | 19 | 0,5                   | 1  |
| Freie Wohn.untern. . .                        | 22,9             | 11 | 0,7                   | 1  |
| Erwerbs- oder Wirt-<br>schaftsunternehmen     | 25,7             | 12 | 36,3                  | 41 |
| Sonst. priv. Bauherren                        | 107,7            | 51 | 14,6                  | 16 |

Nach der Entwicklung des Baukostenindex hätte obiger Preis unter der Voraussetzung gleicher Größen und Ausstattung um  $2\frac{1}{2}\%$  (=1,36 DM) höher liegen können. Aber gerade diese Voraussetzungen sind in der jedes Jahr anderen Zusammensetzung der Baufertigstellungen nicht gegeben, und deshalb die Durchschnittskosten einzelner Jahre nach der Baustatistik nicht streng vergleichbar. 1 cbm umbauter Raum im Nichtwohnungsbau errechnet sich mit 54,10 DM gleich um 4,60 DM höher als 1 Jahr zuvor. Gewerbliche Bauten werden heute oft unter Zeitdruck erstellt und man nimmt Kostensteigerungen in Kauf, um Läden, Werkstätten usw. möglichst früh vermieten zu können. Im Wohnungsbau errichteten die Behörden und öffentl.-rechtl. Körperschaften die verhältnismäßig billigsten und die Erwerbs- und Wirtschaftsunternehmen die teuersten Häuser, während sich die freien und die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen sowie die Mehrzahl privater Bauherren in der Mitte hielten. Die gemeinnützigen Gesellschaften, die noch 1953 am billigsten bauten, haben offenbar keine weiteren Möglichkeiten zu Kostensenkungen mehr gesehen. Im Nichtwohnungsbau ergaben sich 1954 für die oft aufwendigen Büro- und Geschäftsbauten der Erwerbs- und Wirtschaftsunternehmen mit 59,— DM die teuersten cbm-Preise. Die 1954 fertiggestellten Behörden- und sonst. öffentl. Gebäude waren dagegen im Durchschnitt nur mit 53,— DM je cbm veranschlagt.

Da auch die Kosten je qm Wohn- bzw. Nutzfläche häufig für Vergleiche herangezogen werden, sind sie in diesem Zusammenhang mit aufgeführt. Hierbei wird offensichtlich, daß die privaten Bauherren die Raumgestaltung der Wohnbauten in der Regel doch etwas großzügiger treffen,

selbst auf die Gefahr hin, daß damit die Kosten je qm Wohnfläche mit rd. 276 DM etwas teurer als im Durchschnitt (rd. 265 DM) zu liegen kommen. Daß andererseits in den modernen und ziemlich kostspieligen Büro- und Geschäftshäusern alles Erdenkliche an Nutzfläche aus jedem cbm herausgeholt wird, ist schließlich aus dem relativ niedrigen Kostenbetrag von 255 DM je qm Nutzfläche zu erkennen; bei dem hohen cbm-Preis derartiger Häuser (59 DM) kann sich ja der verhältnismäßig niedrige Betrag je qm nur ergeben, wenn überdurchschnittlich viele Flächen existieren.

Durchschnittliche Baukosten 1954 in DM

| Bauherren                                              | je m <sup>3</sup> um-<br>bautem<br>Raum | je m <sup>2</sup><br>Wohn-<br>bzw. Nutz-<br>fläche |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Wohnungsbau insges.                                    | 54,70                                   | 265,20                                             |
| Behörden, öffentl.-rechtl.<br>Körperschaften . . . . . | 51,40                                   | 243,30                                             |
| Gemeinnützige Woh-<br>nungsunternehmen . . . . .       | 54,70                                   | 255,90                                             |
| Erwerbs- u. Wirtschafts-<br>unternehmen . . . . .      | 56,90                                   | 274,90                                             |
| Sonstige private Bauherren                             | 55,10                                   | 275,80                                             |
| Nichtwohnungsbau insges.                               | 54,10                                   | 241,10                                             |
| Behörden, öffentl.-rechtl.<br>Körperschaften . . . . . | 53,40                                   | 267,30                                             |
| Erwerbs- u. Wirtschafts-<br>unternehmen . . . . .      | 59,00                                   | 254,70                                             |
| Sonstige private Bauherren                             | 45,70                                   | 181,30                                             |

Recht aufschlußreich ist außerdem die im Wohnungsbau sehr gebräuchliche Relation der Gesamtbaukosten je Wohnung, die ebenso von der Größe und Ausstattung der Häuser abhängt wie der cbm-Preis. Am wenigsten wurde für die oft über den Status der Behelbsbauten kaum hinausgehenden staatlichen bzw. städtischen Wohnungen in Unterkünften (u. a. Wohnlager Frauenholz) aufgewendet (rd. 10 000 DM je Wohnung gegen 12 000 im Jahr 1953). Die durchschnittlichen Gestehungskosten einer Wohnung der freien bzw. gemeinnützigen Wohnungsunternehmen lagen mit 14 500—15 000 DM wesentlich höher wie im Jahr zuvor (12 500—13 000), nicht zuletzt weil, wie später noch gezeigt wird, größere Wohnungen ausgeführt wurden. In der Gruppe der übrigen privaten Bauherren blieben dagegen die reinen Baukosten je Wohnung unverändert hoch wie 1953 (18 210 DM bei den Erwerbs- und Wirtschaftsunternehmen, 19 260 DM bei

den „sonstigen Privaten“). Im Gesamtdurchschnitt kam eine Neubauwohnung im Jahr 1954 auf 16 140 DM zu stehen. Bevor auf weitere Einzelheiten des **Wohnungsbaus** eingegangen wird, muß noch eine kleine Korrektur der von uns veröffentlichten vorläufigen Zahl des Wohnungsrohzugangs vermerkt werden. Anstatt 13 608 sind im Kalenderjahr 1954 13 671 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden fertig geworden. Die geringfügige Abweichung geht auf einige Bauvorhaben von Sonderbauträgern zurück, die ihre Meldungen unmittelbar beim Bayerischen Statistischen Landesamt einzureichen pflegen. Die Aufgliederung des endgültigen Zugangs nach der Art der Baumaßnahmen, nach den Bauherren, der öffentlichen Förderung und nach Wohnungsgröße und Raumzahl kann aus der Übersicht 2 abgelesen werden. Die wohl wichtigste Erkenntnis dürfte darnach sein, daß von den kleinen 1—3 Raumwohnungen (einschl. Küche) 614 weniger, dafür aber von den größeren (4, 5 usw. Raumwohnungen) 934 mehr gebaut wurden als 1953. Zu kleine und wenig aufgeteilte Wohnungen hinterlassen bei den Familien bzw. zusammenlebenden Personen zu sehr den Eindruck des Behelfsmäßigen und reichen außer für Ledige und sonstige Alleinstehende nicht aus. Während 1953 noch reichlich  $\frac{2}{3}$  aller Wohnungen nur 1—3 Räume hatten, trafen im Vorjahr nur rd.  $\frac{3}{5}$  auf diese, dafür aber fast  $\frac{2}{5}$  auf größere. Aus der Summe aller Neubauten errechnet sich die durchschnittliche Wohnfläche der Wohnungen mit 56,9 gegen 56,4 qm im Jahr vorher. Auch die Raumzahl der Neubauwohnungen erhöhte sich im Schnitt von 3,2 auf 3,3 Wohnräume. Bei dem etwas größeren flächenmäßigen Zuschnitt der Wohnungen muß allerdings oft eine Aufgliederung in kleinere Wohnräume Platz gegriffen haben, so wenigstens muß aus der Abnahme des Anteils der Wohnräume über 10 qm, der von 82 auf 77% gefallen ist, geschlossen werden. Wesentlich größere Flächenmaße wiesen natürlich wieder die meist an die alten Grundrisse gebundenen Wiederaufbau-, Wiederherstellungs- und Umbauwohnungen auf. Die Gliederung der Wohnungen nach

## 2. Die im Jahre 1954 im Stadtkreis München fertiggestellten Wohnungen

| Art der Baumaßnahmen und der Bauherren   | Wohnungen überhaupt |            |                   | Mit öffentl. Mitteln geförd. Wohnungen |                   | Wohnungen mit ... Räumen (einschließlich Küchen) |             |             |            |            |            | Wohnräume <sup>1)</sup> |            |                 | Wohnfläche je Wohnung qm |
|------------------------------------------|---------------------|------------|-------------------|----------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------|-------------|-------------|------------|------------|------------|-------------------------|------------|-----------------|--------------------------|
|                                          | Zahl                | %          | in Einfamil.häus. | überhaupt                              | in Einfamil.häus. | 1 u. 2                                           | 3           | 4           | 5          | 6          | 7 und mehr | überhaupt               | je Wohnung | über 10 qm in % |                          |
| Neubau .....                             | 10789               | 78,9       | 2377              | 4427                                   | 583               | 2144                                             | 4536        | 3145        | 726        | 133        | 105        | 35207                   | 3,3        | 77,2            | 56,9                     |
| Wiederaufbau .....                       | 2332                | 17,1       | 20                | 735                                    | 3                 | 554                                              | 923         | 696         | 133        | 18         | 8          | 7295                    | 3,1        | 77,4            | 60,8                     |
| Wiederherstellung .....                  | 97                  | 0,7        | —                 | 10                                     | —                 | 20                                               | 21          | 43          | 12         | 1          | —          | 333                     | 3,4        | 84,1            | 71,1                     |
| Um-, An-, Ausbau .....                   | 453                 | 3,3        | —                 | 27                                     | —                 | 136                                              | 155         | 109         | 31         | 16         | 6          | 1459                    | 3,2        | 84,3            | 65,2                     |
| <b>zusammen .....</b>                    | <b>13671</b>        | <b>100</b> | <b>2397</b>       | <b>5199</b>                            | <b>586</b>        | <b>2854</b>                                      | <b>5635</b> | <b>3993</b> | <b>902</b> | <b>168</b> | <b>119</b> | <b>44294</b>            | <b>3,2</b> | <b>77,5</b>     | <b>57,9</b>              |
| dgl. in % .....                          | 100                 | —          | 17,5              | 38,0                                   | 4,3               | 20,9                                             | 41,2        | 29,2        | 6,6        | 1,2        | 0,9        | —                       | —          | —               | —                        |
| Außerdem in Notbauten ..                 | 22                  | —          | —                 | —                                      | —                 | —                                                | —           | —           | —          | —          | —          | 72                      | 3,3        | —               | —                        |
| zusammen 1953 .....                      | 13351               | 100        | 1512              | 6089                                   | 456               | 3013                                             | 6090        | 3193        | 765        | 178        | 112        | 42501                   | 3,2        | 82,1            | 58,4                     |
| dgl. in % .....                          | 100                 | —          | 11,3              | 45,6                                   | 3,4               | 22,6                                             | 45,6        | 23,9        | 5,7        | 1,3        | 0,9        | —                       | —          | —               | —                        |
| Außerdem in Notbauten ..                 | 74                  | —          | —                 | —                                      | —                 | —                                                | —           | —           | —          | —          | —          | 281                     | 3,8        | —               | —                        |
| <b>Wohnbauten 1954 von:</b>              |                     |            |                   |                                        |                   |                                                  |             |             |            |            |            |                         |            |                 |                          |
| Behörden, öffentl.-rechtl.               |                     |            |                   |                                        |                   |                                                  |             |             |            |            |            |                         |            |                 |                          |
| Körperschaften .....                     | 1573                | 11,5       | 52                | 1150                                   | 50                | 582                                              | 690         | 246         | 45         | 6          | 4          | 4401                    | 2,8        | 75,8            | 41,6                     |
| dgl. in % .....                          | 100                 | —          | 3,3               | 73,1                                   | 3,2               | 37,0                                             | 43,9        | 15,6        | 2,9        | 0,4        | 0,2        | —                       | —          | —               | —                        |
| Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen ..... | 2754                | 20,2       | 286               | 1886                                   | 189               | 334                                              | 1317        | 851         | 220        | 26         | 6          | 9321                    | 3,4        | 76,0            | 55,2                     |
| dgl. in % .....                          | 100                 | —          | 10,4              | 68,5                                   | 6,9               | 12,1                                             | 47,8        | 30,9        | 8,0        | 1,0        | 0,2        | —                       | —          | —               | —                        |
| Freien Wohnungsunternehm. ..             | 1551                | 11,3       | 205               | 789                                    | 29                | 208                                              | 630         | 642         | 61         | 9          | 1          | 5138                    | 3,3        | 75,3            | 57,5                     |
| dgl. in % .....                          | 100                 | —          | 13,2              | 50,9                                   | 1,9               | 13,4                                             | 40,6        | 41,4        | 3,9        | 0,6        | 0,1        | —                       | —          | —               | —                        |
| Erwerbs- u. Wirtschaftsunt. ..           | 1438                | 10,5       | 159               | 428                                    | 102               | 369                                              | 495         | 413         | 124        | 34         | 3          | 4566                    | 3,2        | 72,6            | 61,5                     |
| dgl. in % .....                          | 100                 | —          | 11,1              | 29,8                                   | 7,1               | 25,7                                             | 34,4        | 28,7        | 8,6        | 2,4        | 0,2        | —                       | —          | —               | —                        |
| Sonst. privaten Bauherren ..             | 6161                | 45,1       | 1695              | 942                                    | 216               | 1311                                             | 2443        | 1784        | 434        | 86         | 103        | 20231                   | 3,3        | 80,1            | 62,3                     |
| dgl. in % .....                          | 100                 | —          | 27,5              | 15,3                                   | 3,5               | 21,3                                             | 39,6        | 29,0        | 7,0        | 1,4        | 1,7        | —                       | —          | —               | —                        |
| Nichtwohnbauten 1954 ...                 | <sup>2)</sup> 194   | 1,4        | —                 | 4                                      | —                 | 50                                               | 60          | 57          | 18         | 7          | 2          | 637                     | 3,3        | 85,2            | 67,3                     |
| dgl. in % .....                          | 100                 | —          | —                 | 2,1                                    | —                 | 25,8                                             | 30,9        | 29,4        | 9,3        | 3,6        | 1,0        | —                       | —          | —               | —                        |

<sup>1)</sup> In Wohnungen. Zahl der Einzelzimmer außerhalb von Wohnungen 285 (darunter 225 in Wohnbauten sonstiger privater Bauherren), Zahl der Kleinwohnräume (unter 6 m<sup>2</sup>): 310 (dar. 198 in Wohnbauten sonstiger privater Bauherren, 19 in Wohnbauten gemeinnütziger Wohnungsunternehmen). —

<sup>2)</sup> Darunter 165 Wohnungen privater Bauherren.

Bauherren läßt wie schon oben die der Wohngebäude die weiterhin gestiegene Baulust der Privaten, dann das Aufholen des Behördenbaus und schließlich ein merkliches Nachlassen im Bautempo der Gemeinnützigen Gesellschaften erkennen.

Zugang an Wohnungen  
in Wohn- und Nichtwohnbauten<sup>1)</sup>

| Bauherren                                                                               | 1954  | 1953   | gegen<br>1953<br>mehr<br>(wen.)<br>% |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|--------------------------------------|
| Private Bauherren . . . . .                                                             | 9315  | 8423   | + 10,6                               |
| Gemeinnützige Wohnungsunternehmen<br>Behörden, öff.-rechtl.<br>Körperschaften . . . . . | 2754  | 3868   | — 28,8                               |
| 1602                                                                                    | 1060  | + 51,1 |                                      |
| Zusammen . . . . .                                                                      | 13671 | 13351  | + 2,4                                |

<sup>1)</sup> Ohne Notbauten.

Besonders stark sind die selbständigen Berufstätigen in den Vordergrund gerückt, von denen viele wieder über ansehnliche Vermögen verfügen. Sie waren letztes Jahr zu mehr als 50% an den von privaten Bauherren in München erstellten Wohnungen beteiligt. Ähnlich wie die gemeinnützigen haben auch die freien Wohnungsunternehmen geringeren Anteil am Bauerfolg 1954 gehabt. Die in abhängiger Stellung Tätigen, also die Beamten, Angestellten und Arbeiter traten diesmal schon für über 1100 Wohnungen als Bauherren auf (1953 ca. 800), wie aus nachfolgender Aufstellung des Wohnungszugangs in privaten Wohngebäuden 1954 zu ersehen ist:

| Private Bauherren                                                 | Zahl | %    | davon<br>Neu-<br>bauten |
|-------------------------------------------------------------------|------|------|-------------------------|
| Selbst. Berufstätige . . . . .                                    | 4432 | 51,1 | 3123                    |
| Freie Wohnungsunter-<br>nehmens- oder Wirt-<br>schaftsunternehmen | 1545 | 17,8 | 1163                    |
| Beamte und Angestellte                                            | 1399 | 16,1 | 1081                    |
| Arbeiter . . . . .                                                | 637  | 7,4  | 525                     |
| Rentner u. Pensionäre . . . . .                                   | 471  | 5,4  | 466                     |
| Personengemeinschaften<br>Ohne Beruf und ohne<br>Angabe . . . . . | 119  | 1,4  | 78                      |
| 51                                                                | 0,6  | 25   |                         |
| 17                                                                | 0,2  | 17   |                         |
| Zusammen . . . . .                                                | 8671 | 100  | 6478                    |

In der Aufschlüsselung der neu gewonnenen Wohnungen nach Raumzahl und Bauherrengruppen ist eine gewisse Angleichung im Angebot von größeren Wohnungen (der Zimmerzahl nach!) festzustellen. Mit Ausnahme der von Behörden

u. ä. unmittelbar erstellten Wohnungen lag der Anteil der 4 und Mehr-Raumwohnungen jetzt in dem engen Bereich von 40—45% gegenüber 20—42% im Jahr 1953. Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen verlegten das Schwergewicht ihrer Tätigkeit — ähnlich wie schon im Vorjahr die privaten Bauherren — auf Wohnungen mit 3 und 4 Räumen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße erhöhte sich hier daraufhin von 3,1 auf 3,4 Räume je Wohnung und die durchschnittliche Wohnfläche von 52 auf 55 qm. Die beste Mischung kleinerer, mittlerer und großer Wohnungen dürfte aber weiterhin gleichsam als Spiegelbild des durchschnittlichen Bedarfs der privaten Wohnungsbau aufweisen, für den sich 1954 eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 3,3 Räumen und eine Wohnfläche von ca. 62 qm errechnet.

Nur 90% der neugewonnenen Wohnungen hatten vollausgebaute Küchen (12349), im Jahr 1953 waren es immerhin 96%. Mit der Aufteilung der verhältnismäßig kleinen Wohnungsflächen in kleinere und mittlere Räume wurden wieder häufiger nur Kochnischen vorgesehen (insgesamt in 1206 Wohnungen) und damit ist insbesondere die Ausführung sog. Wohnküchen über 10 qm spürbar eingeschränkt worden (6797 gegen 8094). Außerdem ist auch der Zugang an Wohnräumen unter 10 qm relativ viel stärker (52%) als der von Räumen über 10 qm gewesen (3%). Folgende Aufstellung demonstriert im einzelnen, daß 1954 nur etwa  $\frac{3}{4}$  aller Räume Grundflächen über 10 qm hatten, während 1953 noch über  $\frac{4}{5}$  so groß waren:

|                                                 |              |
|-------------------------------------------------|--------------|
| Küchen bis 10 m <sup>2</sup> . . . . .          | 5552         |
| Küchen über 10 m <sup>2</sup> . . . . .         | 6797         |
| Zimmer bis 10 m <sup>2</sup> . . . . .          | 4393         |
| Zimmer über 10 m <sup>2</sup> . . . . .         | 27552        |
| <b>Räume in Wohnungen zus. . . . .</b>          | <b>44294</b> |
| Einzelzimmer außerhalb . . . . .                | 285          |
| Kleinwohnräume unter 6 m <sup>2</sup> . . . . . | 310          |
| Wohnräume in Notbauten . . . . .                | 72           |

Im Hinblick auf die große Bedeutung, die dem mit öffentlichen Mitteln geförderten sozialen Wohnungsbau zukommt, interessieren natürlich Zahlen über dessen Umfang und Anteil an der gesamten Wohnungsproduktion ganz besonders. Entgegen verbreiteten Vorstellungen hat sich nun nach mühsamer Er-

Mit öffentlichen Mitteln geförderte  
Wohnungen 1954

| Wohnungen mit<br>... Räumen<br>(einschl. Küche) | Zahl | % <sup>1)</sup> | dgl.<br>1953 |
|-------------------------------------------------|------|-----------------|--------------|
| 1 und 2                                         | 894  | 31,3            | 50,7         |
| 3                                               | 2671 | 47,4            | 51,1         |
| 4                                               | 1344 | 33,7            | 39,3         |
| 5                                               | 264  | 29,3            | 22,9         |
| 6                                               | 18   | 10,7            | 8,4          |
| 7 und mehr                                      | 8    | 6,7             | 2,7          |
| zusammen                                        | 5199 | 38,0            | 45,6         |

<sup>1)</sup> Der erstellten Wohnungen jeder Größengruppe.

mittlung aller im letzten Jahr vollendeten Bauten, bei denen öffentliche Darlehen gegeben wurden, herausgestellt, daß es absolut und relativ weniger Fälle waren als im Vorjahr. Das Ergebnis überrascht insofern, als sich die bewilligten Mittel in den letzten Jahren immer auf ziemlich gleicher Höhe bewegten und offenbar nur die Fertigstellung der Bauvorhaben sich hinauszögerte. Im ganzen wurden im Kalenderjahr 1954 5199 öffentlich geförderte Wohnungen vollendet; 1953 waren es rd. 900 mehr (6089). In München beruhte somit der Bauerfolg des letzten Jahres nur zu 38% auf öffentlicher Förderung, während der überwiegende Teil der neugewonnenen Wohnungen (62%) frei finanziert wurde. Nachgelassen hat insbesondere die Tätigkeit der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, die die Hauptträger des sozialen Wohnungsbaues sind. 1953 vollendeten sie noch 3145 „geförderte“ Wohnungen, im letzten Jahr dagegen nur noch 1886, d. s. rd.  $\frac{2}{5}$  weniger. Aber auch in den Gruppen der freien Wohnungsunternehmen und der sonstigen privaten Bauherren sind Rückgänge im Sozialwohnungsbau (um 19 bzw. 36%) festzustellen. Absolut und relativ viel stärker ins Gewicht fiel die öffentliche Förderung nur im Bereich des städtischen und sonstigen Behördenwohnungsbau (1150 gegen 208 Wohnungen) und im Wohnungsbau der Erwerbs- und Wirtschaftsunternehmen (428 gegen 289). Von je 100 neugewonnenen Wohnungen überhaupt wurden 1954 mit öffentlichen Mitteln gefördert

|                                                            |    |
|------------------------------------------------------------|----|
| bei den Behörden, öffentl.-rechtl.<br>Körperschaften ..... | 73 |
| bei den Gemeinnützigen Wohnungs-<br>unternehmen .....      | 69 |
| bei den freien Wohnungsunternehmen .....                   | 51 |
| bei den Erwerbs- und Wirtschafts-<br>unternehmen .....     | 30 |
| bei den sonstigen privaten Bauherren .....                 | 15 |

Im Neubau hat sich der Anteilsatz öffentlich geförderter Wohnungen von über 50 auf 41%, im Wiederaufbau usw. von 31 auf 27% gesenkt. Das bemerkenswerteste Ergebnis der Entwicklung im sozialen Wohnungsbau dürfte aber sein, daß außer den kleinen und mittleren in stärkerem Maße auch größere Wohnungen als förderungswürdig befunden wurden, wie folgende Übersicht zeigt:

Im rechnerischen Durchschnitt hatten die öffentlich geförderten Wohnungen mit 3,1 Räumen schon nahezu die gleiche Größenordnung, wie sie sich am freifinanzierten Wohnungsmarkt eingespielt hat (3,2 Räume), doch besaßen letztere mit durchschnittlich 68 m<sup>2</sup> noch einen um rd. 15 m<sup>2</sup> größeren Zuschnitt. Auch in der Eigenheimfinanzierung fanden mehr Bewerber Unterstützung als noch vor 1 Jahr (586 gegen 456 öffentlich geförderte Einfamilienhäuser). Nach den für die Gebäude veranschlagten reinen Baukosten kam 1954 eine öffentlich geförderte Wohnung im Durchschnitt auf ca. 13400 DM, eine freifinanzierte dagegen auf ca. 18300 DM zu stehen. Die Preise für den m<sup>3</sup> umbauten Raum lagen demgegenüber viel näher beisammen (53,30 bzw. 55,90 DM).

Wenn, wie es den Anschein hat, der soziale Wohnungsbau mit dem Tempo des freifinanzierten bzw. steuerbegünstigten nicht mehr Schritt halten kann, hängt dies auch damit zusammen, daß die Ausschüttung der öffentlichen Mittel nicht den in letzter Zeit gestiegenen Baukosten angepaßt worden ist. Nach den unabhängig von der Bautätigkeitsstatistik geführten Aufzeichnungen der Bewilligungsstellen sind 1954 für 5415 Wohnungen Bewilligungsbescheide erteilt worden (ohne die ausschließliche aus städt. Mitteln errichteten Wohnungen) gegen 6333 im Jahr zuvor. Die veranschlagten Gesamterstellungskosten (einschl. der Grundstücks- und Erschließungskosten) für fast 1000 weniger Wohnungen blieben nicht entsprechend unter dem Vorjahresbetrag (95,3 gegen 101,3 Mill. DM), denn eine Wohnung stellte sich im Durchschnitt auf 17600 gegen 16000 DM im Jahr 1953. Finanzierungsquellen waren:



|                                 | Mill. DM | %    |
|---------------------------------|----------|------|
| 1. Öffentliche Mittel           |          |      |
| Bundes-, Landes-, LAG-Mittel    | 31,4     | 32,9 |
| Gemeindemittel                  | 1,0      | 1,0  |
| sonst. direkt gegebene Mittel   | 0,5      | 0,5  |
| zusammen 1.                     | 32,8     | 34,4 |
| 2. Kapitalmarktmittel           |          |      |
| von Pfandbriefinstituten        | 15,6     | 16,4 |
| von Sparkassen                  | 7,1      | 7,4  |
| von Privat- und Sozialversichg. | 4,0      | 4,2  |
| von Bausparkassen               | 1,4      | 1,4  |
| Sonstige                        | 0,6      | 0,6  |
| zusammen 2.                     | 28,7     | 30,1 |
| 3. Sonstige Mittel              |          |      |
| Arbeitgeber-Darlehen u. -zusch. | 5,2      | 5,5  |
| LAG-Eingliederungsdarl.         | 8,4      | 8,8  |
| Mieterdarlehen u. -zuschüsse    | 1,9      | 2,0  |
| Eigenkapital                    | 17,1     | 17,9 |
| Sonstige                        | 1,2      | 1,3  |
|                                 | 33,8     | 35,5 |
| Summe aller Finanzierungsmittel | 95,3     | 100  |

Die öffentlichen Mittel aus den verschiedenen Förderungsprogrammen sind also auch an der Finanzierung der sozialen Wohnungsbauten nur mit gut einem Drittel beteiligt. Allerdings kommen hierzu noch bedeutende Summen, die etwa als Arbeitgeberdarlehen (1954 für Bedienstete des Bundes in München z. B. 2,7 Mill. DM, des Landes 1,2 Mill. DM) oder als LAG-Eingliederungsdarlehen gegeben wurden. Die Kapitalmarktmittel erreichten schon 1954 einen Anteil von über 30%, vor allem dank der in Bayern besonders leistungsfähigen Hypothekenbanken, deren neue Pfandbriefserien sich beim Sparerpublikum besonderer Beliebtheit erfreuen. Eigenkapital hatten die Bauherren im sozialen Wohnungsbau durchschnittlich knapp 18% einschließlich gestundeter Restkaufgelder, Erschließungskosten usw. Mieterdarlehen und -zuschüsse kamen 1954 für öffentlich geförderte Wohnungen nicht mehr so häufig vor wie früher. Die Richtsatzmieten für die 1954 geförderten Wohnungen bewegten sich in München zwischen 1,00 und 1,79 DM je qm Wohnfläche, jedoch waren die Extreme nach unten und vor allem nach oben recht selten. Für 74% der vorgesehenen Wohnungen ergab sich eine Richtsatzmiete zwischen 1,10 und 1,29 DM.

Um das Bauergebnis des laufenden Jahres zuverlässig abschätzen zu können, müßte man schon die Statistik der Sommermonate vollzählig vorliegen haben. Von Januar bis Juli 1955 sind endgültige oder vorläufige Baugenehmigungen über rd. 9500 Wohnungen erteilt worden. Rechnet man hierzu den Überhang von genehmigten und im Bau befindlichen Objekten aus dem Jahre 1954, so kommt man auf über 13000 Wohnungen, deren Fertigstellung in diesem Jahr mit Sicherheit zu erwarten ist. Da aber bis zum Schluß des Jahres noch laufend Bauerlaubnisse ausgesprochen werden, von denen sich beim heutigen Bautempo auch noch viele realisieren lassen, wird die seit 1952 erreichte Standardzahl von rd. 13000 Wohnungen jährlich erstmals wesentlich überschritten werden. Für den sozialen Wohnungsbau standen keine größeren Mittel zur Verfügung, der neue Aufschwung ist also allein freien Finanzierungen zu verdanken. Die Besitzer von Baukapital werden mit jedem Jahr weiterer Hochkonjunktur mehr und die Bauteuerung veranlaßt sie zu möglichst raschem Bauen. Nicht minder wirken sich diese wirtschaftlichen Gesichtspunkte auf den gewerblichen, Behörden- usw. -Bau aus. Einschließlich des Überhangs aus 1954 waren bis Ende Juli dieses Jahres 1095 Nichtwohnungsgebäude zum Bau freigegeben gegen 684 zur gleichen Zeit des Vorjahres. Die Arbeiterstundenleistung der monatlich berichtenden Münchener Baufirmen war schon im 1. Halbjahr 1955, also vor der eigentlichen Hochsaison, um über 16% größer als 1954. Schließlich überzeugt ja auch der Augenschein vom einmaligen Hochstand der Bautätigkeit in München. In der Innenstadt ist kaum eine größere Baulücke aus der Ruinenzeit übrig, und auch nach außen erweitert sich die Stadt so rasch, daß viele, die vor Jahren noch im Grünen wohnten, sich unversehens „eingebaut“ finden. Dr. E./Mi.