



Inhalt: Zur Baupreisteuerung — München, Stadt des Buches — Münchener Filmproduktion — Jahrestagung der deutschen Statistiker — München im Zahlenspiegel

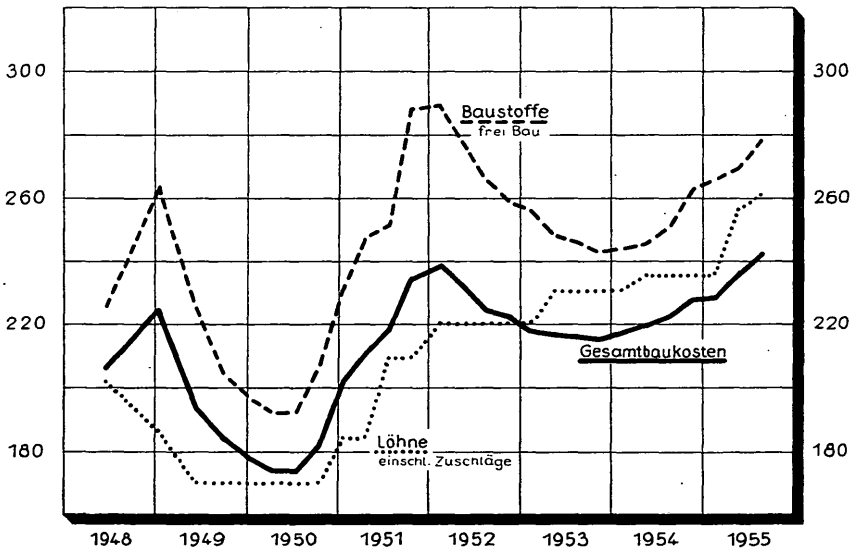
Zur Baupreisteuerung

Mit der neuerlichen Ausweitung des Bauvolumens, wie sie die laufende Baustatistik im Bereich des Wohnungsbaues, wie vor allem auch bei gewerblich-industriellen und öffentlichen Bauten anzeigt, dürfte nach der Meinung der Wirtschaftsexperten eine gewisse Grenze von der Arbeits- und Materialseite her erreicht sein. Sehr tref-

fend spricht man am Baumarkt von einer „überhitzten“ Baukonjunktur, nicht zuletzt, weil in der diesjährigen Bausaison die Preise weit nach oben geklettert sind. Binnen Jahresfrist ist der amtliche Baukostenindex auf der Basis 1936 = 100 in München um 8,8% auf 242,3 und damit in nahezu gleichem Umfang wie im

Baukosten 1948 - 55

Preisindex für den Wohnungsbau in München
1936 = 100



Münchener Preisindex für den Wohnungsbau
nach Bauleistungen am Gebäude und nach Baunebenleistungen
1936 = 100

Zeitpunkt	Bauleistungen am Gebäude									Baunebenleistungen				Gesamtbaubaukosten	desgl. 1913 = 100	
	Erdabfuhr	Baustoffe frei Bau					Löhne		Handwerkerarbt.	überhaupt	Plang. Bauleitg.	Baupol. Gebüh- ren	Zins f. Baugeld ¹⁾			
		überhaupt	Ziegel	Kalk	Zement	Schnitt- holz	Bau- eisen	m. Zu- schl. ¹⁾								Tarifl.
1948 Juni	190,8	225,3	279,5	146,3	155,5	279,8	191,5	202,2	186,9	189,2	237,2	204,3	306,4	510,7	206,9	274,1
1949 Januar	181,8	263,6	326,1	167,7	172,2	343,4	225,4	186,7	172,5	220,1	257,7	222,0	333,0	554,9	224,8	297,9
Juni	162,2	225,0	232,9	177,4	148,3	303,0	211,3	170,1	156,8	183,9	221,3	191,6	287,4	467,0	194,0	257,1
Oktober	135,1	203,5	214,3	173,4	137,6	252,5	206,8	170,1	156,8	178,8	198,6	170,6	274,3	422,8	184,1	243,9
J.-Durchschn.	150,2	222,3	246,1	172,0	148,9	285,3	213,4	174,3	160,7	188,7	214,5	184,7	290,5	455,8	195,3	258,8
1950 Januar	121,6	196,9	211,2	169,4	137,6	242,4	209,9	170,1	156,8	172,0	180,2	154,4	267,2	378,6	178,3	236,2
April	81,1	192,8	208,1	166,1	136,4	238,4	209,9	170,1	156,8	169,0	161,2	140,2	131,4	372,4	174,1	230,7
Juli	81,1	192,8	208,1	166,1	136,4	238,4	209,9	170,1	156,8	168,9	161,1	140,2	131,4	372,3	174,1	230,7
Oktober	94,6	206,8	232,9	177,4	141,1	246,4	216,9	170,1	156,8	177,4	168,0	146,2	137,1	388,3	181,6	240,6
J.-Durchschn.	94,6	197,3	215,1	169,8	137,9	241,4	211,7	170,1	156,8	171,8	167,6	145,3	166,8	377,9	177,0	234,6
1951 Januar	110,8	230,7	267,1	195,2	153,1	276,8	233,8	184,8	168,3	198,1	195,4	161,9	151,8	531,2	201,8	267,4
April	110,8	248,0	279,5	230,6	191,4	303,0	242,3	184,8	168,3	207,7	203,8	168,9	158,3	554,2	210,5	278,9
Juli	110,8	251,4	264,0	230,6	181,8	353,5	242,3	209,6	193,0	205,4	211,7	175,4	164,4	575,5	218,6	289,6
Oktober	148,6	288,0	273,3	237,9	191,4	464,4	340,8	209,6	193,0	217,2	227,0	188,1	176,4	617,2	234,4	310,7
J.-Durchschn.	120,3	254,5	271,0	223,6	179,4	349,4	264,8	197,2	180,7	207,1	209,5	173,6	162,7	569,5	216,3	256,7
1952 Februar	148,6	289,4	273,3	237,9	201,9	464,4	340,8	220,4	203,6	219,1	231,5	191,8	179,8	629,3	239,1	316,8
Mai	148,6	278,0	254,7	241,9	201,9	444,4	340,8	220,4	203,6	209,4	224,9	186,3	174,7	611,4	232,3	307,8
August	135,1	266,0	236,0	232,3	201,0	424,2	340,8	220,8	203,9	199,6	213,8	180,4	169,1	549,6	224,5	297,4
November	135,1	259,5	232,9	243,5	201,0	408,1	340,8	220,8	203,9	198,8	211,7	178,6	167,4	544,1	222,3	294,5
J.-Durchschn.	141,9	273,2	249,2	238,9	201,5	435,3	340,8	220,6	203,8	206,7	220,5	184,3	172,8	583,6	229,6	304,1
1953 Februar	121,6	256,7	232,9	250,0	193,8	404,0	340,8	220,8	203,9	192,3	205,3	175,9	164,9	508,3	218,7	289,0
Mai	121,6	248,8	232,9	245,2	191,4	363,6	352,1	230,6	211,6	187,1	202,3	174,9	164,0	478,3	217,3	287,9
August	121,6	246,0	232,9	245,2	191,4	353,5	343,7	230,6	211,6	187,1	201,5	174,2	163,4	476,4	216,4	286,9
November	121,6	243,5	232,9	245,2	191,4	343,4	343,7	230,6	211,6	187,8	201,1	173,8	163,0	475,3	216,0	286,2
J.-Durchschn.	121,6	248,8	232,9	246,4	192,0	366,1	345,1	228,2	209,7	188,6	202,6	174,7	163,8	484,6	217,1	287,5
1954 Februar	121,6	244,8	239,1	249,2	190,2	339,4	343,7	230,6	211,6	191,4	207,7	175,2	273,8	479,1	218,1	289,0
Mai	121,6	245,7	242,2	249,2	189,0	339,4	340,8	235,5	216,1	191,9	209,6	176,8	276,3	483,5	220,1	291,6
August	121,6	251,2	245,0	249,2	189,0	359,6	340,8	235,5	216,1	194,8	210,9	179,0	280,0	475,4	222,7	295,1
November	121,6	262,6	251,9	249,2	184,2	414,1	340,8	235,5	216,1	199,8	215,8	183,2	286,3	486,6	228,0	302,0
J.-Durchschn.	121,6	251,1	244,6	249,2	188,1	363,1	341,5	234,2	215,0	194,5	211,0	178,5	279,0	481,2	222,2	294,4
1955 Februar	121,6	265,7	254,7	248,4	179,4	424,2	340,8	235,5	216,1	198,8	216,4	183,7	287,0	487,9	228,5	302,8
Mai	129,7	269,3	259,3	253,2	179,4	426,3	340,8	256,0	229,5	200,2	224,2	190,3	297,4	505,5	236,8	313,7
August	129,7	278,3	280,1	253,2	179,4	432,3	340,8	261,0	233,8	203,2	230,7	194,6	304,1	532,2	242,3	321,0

Bundesdurchschnitt (ca. 9%) gestiegen. Wenn es auch noch keine Konjunktur ohne steigende Preise gegeben hat, so ist das Ungewöhnliche der letzten Entwicklung der recht ansehnliche Preisstoß nach oben, der wegen seiner Auswirkungen auf andere Bereiche der Volkswirtschaft (z. B. auf Mieten) mit Sorge betrachtet wird. An dieser Station erscheint es insbesondere auch auf Wunsch vieler Interessenten dringend geboten, die Baupreisentwicklung seit 1948 an Hand unserer im Münchener Bau- und Bauneben-gewerbe und im Baustoffhandel durchgeführten vierteljährlichen Preiserhebungen in einer Gesamtschau zusammenzufassen. Die Ermittlungen des Statistischen Amtes erstrecken sich nach einem bundeseinheitlichen Erhebungsplan auf alle Baustoffe, Lohnkosten, Handwerkerleistungen und Baunebenleistungen wie Planungs-, Bau-leitungs- und baupolizeiliche Gebühren sowie Zinsen für das Baugeld des Bauherrn eines 3stöckigen sog. Indexhauses mit 1865 m³ umbautem Raum und einer vor dem Krieg üblichen Aufteilung in 6 Wohnungen mit je 60 m² Wohnfläche, bestehend aus 2 Zimmern, Küche, Kammer, Bad, Abort. Die Vorkriegsabmessungen werden natürlich nur zugrunde gelegt, um einen echten Preisvergleich mit damals zu gewährleisten. Man muß sich aber darüber im klaren sein, daß der Preisvergleich keine Aussage über die derzeitige Höhe der effektiven Baukosten z. B. je m³ zuläßt, weil ja Einsparungen von Baustoffen (z. B. von Holz bei Decken- und Dachkonstruktionen) durch rationellere Arbeitsmethoden (Maschineneinsatz, Zement-Silos, Serienfabrikation von Fenstern und Türen usw.) und nicht zuletzt von Bauzeiten unberücksichtigt bleiben. Doch davon wird später die Rede sein. Das eine ist sicher, wer etwa ein Eigenheim genau so wie vor dem Kriege haben will, muß sich auf die Teuerungsgrade gefaßt machen, die der amtliche Baukostenindex anzeigt. Das Statistische Amt berechnet nach jeder Erhebung aus den Meldungen der Münchener Firmen 56 Durchschnittspreise von Waren und Leistungen, nach denen schließlich an Hand des „Mengenschemas“ des Indexhauses die reinen Baukosten (ohne Aufschließungskosten) zum jeweiligen Er-

hebungstermin, bzw. die Baukostenindizes, also Meßziffern, die das Preisniveau in % eines früheren „Pegelstandes“ (z. B. 1936 = 100) anzeigen, ermittelt werden. So viel kurz zur Methode, weitere Einzelheiten würden nur das Bild verwirren. Das Resümee unserer Indexrechnung von Ende August 1955 lautet, daß ein Haus, das 1936 noch mit rd. 46 000 RM erstellt werden konnte, in gleicher Ausführung derzeit rd. 112 000 DM kosten würde, d. h., daß eine Neubauwohnung praktisch 2½mal so teuer zu stehen kommt wie vor dem Kriege. Überraschend hat sich der neue Baukostenindex zum Höchststand der Nachkriegszeit herausgebildet, wie unser Schaubild und unsere Zahlenübersicht einprägsam zeigen. Vor diesem „Höhenflug“ waren die Baukosten recht erheblichen Schwankungen unterworfen. Dem Anziehen der Baupreise gleich nach der Währungsreform folgte 1949/50 eine Zeit nachgebender Preise; der Tiefstand auf der Basis 1936 = 100 wurde Mitte 1950 mit 174 Punkten erreicht. In der Zeit der Koreakrise stiegen sie wieder auffallend an und erreichten zu Beginn der Bausaison 1952 einen zweiten Kulminationspunkt mit 239. Trotz größtem Baubedarf war man in dieser Zeit teurer Baupreise noch weit entfernt von einer guten Baukonjunktur. Sie nahm erst ihren Anlauf, als die hohen Preise wieder abgebaut wurden und sich auf der Höhe bei 218 bis 220 Punkten im Jahr 1953 zu stabilisieren schienen. Aber schon 1 Jahr später setzte sich ein leichter Zug nach oben durch, der in der derzeitigen Bausaison mit so erheblichem Impuls gesteigert worden ist. Was war nun eigentlich die Ursache dieser Teuerung? In erster Linie sind hierfür ansteigende Baustoffpreise und höhere Löhne maßgeblich gewesen. So kamen gegenüber 1954 die Baustoffe frei Bau nochmals um 11% teurer zu stehen. Außerdem erhöhten sich durch den Abschluß neuer Tarifverträge im Baugewerbe und durch neue gesetzliche Regelung der Hundertsätze für Unkosten und Verdienst die Lohnkosten und zwar ebenfalls um 11%. Die gute Baukonjunktur ist somit offensichtlich von Unternehmern und Arbeitern in gleicher Weise genutzt worden. Geradezu markant ist es, wie die Kurve

des Baukostenindex zwischen jener der Baustoffpreise und der Lohnkosten des Rohbaus von Bausaison zu Bausaison hindurchzieht, jedoch zu Beginn des Jahres 1955 aus diesen Geleisen kommt und seither etwas unter den ursprünglichen Grenzkurven dahinläuft. Der unterschiedliche Abstand der Kurven ist Ausdruck dafür, daß Material- und Lohnkosten im Laufe der Zeit einen ganz verschiedenen Einfluß auf die Höhe des Baukostenindex ausübten. Bis zur Wende 1950/51 standen ziemlich stabile Lohnkosten stark verteuerten, aber allmählich sinkenden Baustoffpreisen gegenüber. Die auseinanderklaffende Kostenschere verengte sich dabei zusehends.

Erst mit erneutem Ansteigen der Materialpreise während der Koreakrise ziehen die Löhne und Verdienste im Baugewerbe den konjunkturell schon länger günstig gelegenen Wirtschaftsbereichen nach, und rücken seit 1952, wo sie den Schwellenwert des Baukostenindex überschritten haben, immer näher an den Grad der Baustoffteuerung heran (Index August 1955 Baustoffe frei Bau: 278, Löhne einschl. Zuschläge: 261, dagegen gesamte Baukosten erst 242, immer 1936 = 100). Das Verhältnis der wichtigsten Kostenelemente in den Etappen zwischen Baubeginn und Bauvollendung zueinander ist, nachdem Materialpreise und Löhne sich in gleicher Weise nach der guten Konjunktur ausgerichtet haben, wieder ähnlich wie vor dem Krieg. Laufende Lohnzahlungen und soziale Abgaben bei Ausführung des Rohbaus belasten die Gesamtherstellungskosten mit 31,7% wieder etwa im gleichen Umfang wie der Preis, der für die verwendeten Baustoffe aufzubringen ist (31,9%). Die Gesamtkosten des Innenausbau haben dagegen etwas an Gewicht verloren, nachdem sie hinter dem Teuerungsgrad des Rohbaus zurückgeblieben sind (Index der Handwerkerarbeiten Aug. 1955 = 203). Ihr Anteil an den gesamten Herstellungskosten ist mit 28,0% nicht mehr das letzte Drittel der Baukosten, was es früher war (1936: 33,4%). Die starke Konkurrenz im Ausbaugewerbe, die teils auch von seiten industrieller Fertigungen kommt, dürfte hier Preissteigerungen merklich abgremst haben. Im übrigen sind wahr-

scheinlich die Schwierigkeiten eines einwandfreien Preisvergleichs mit der Vorkriegszeit gerade bei der Innenausstattung am größten.

Im einzelnen ist die Teuerung einer Auswahl von Baustoffen und Leistungen aus nachfolgender Übersicht zu erkennen. Charakteristisch für die Nachkriegssituation ist, daß die Preise im Verhältnis zu 1936 so unterschiedlich hoch liegen. Es ist schwierig, vielfach sogar unmöglich, ökonomische Gründe dafür anzugeben. Am stärksten fällt die Schnittholzverteuerung aus dem Rahmen, die gegenüber dem Vorjahr rd. $\frac{1}{5}$ ausmachte. Gewisse spekulative Momente dürften hier ebenso Pate gestanden haben wie beim Anziehen der Ziegelpreise, die sich noch um rd. 11% gegenüber 1954 erhöhten. Während die Holzpreise schon einmal und zwar an der Wende 1951/52 noch etwas teurer waren (1 m³ Kantholz kostete damals 230,— DM), stehen die Ziegelpreise von heute in der Nachkriegszeit unübertroffen da (1000 Stück frei Bau 90,20 DM). Die beträchtliche Nachkriegsteuerung von Eisen und Buntmetallen zeigen die Preise des Baueisens (gegen 1936 + 240%) und bestimmter Handwerkerleistungen im Innenausbau (Spenglerarbeiten beim Einbau der Dachrinnen und Abflußrohre rd. + 145%, Installationsarbeiten bei elektrischen und sanitären Anlagen rd. + 160, bzw. + 130%). Im Gegensatz hierzu hat die außergewöhnliche Erhöhung der Holzpreise keineswegs zu einem kräftigen Anziehen der Schreinerpreise, d.h. der Fenster-, Türen- und Treppenpreise geführt. Die Bauschreinerarbeiten kosten durchschnittlich nur etwa doppelt so viel wie 1936 (Index rd. 200), die Teuerung des Holzes dürfte im wesentlichen durch weitgehende Rationalisierung in der Verarbeitung aufgefangen worden sein. Bemerkenswert ist, daß auch die Anschaffungskosten der Zimmeröfen (Kachelöfen), die früher überwiegend vom Ofensetzer gesetzt, heute dagegen fertig ab Fabrik bzw. Großhandel bezogen werden, nicht so stark wie die Baukosten im allgemeinen gestiegen sind (Index 161,3). Ebenfalls nicht so teuer stellen sich die Kosten der Einglasung von Fenstern und Türen (Index 163,9). Noch weniger erhöht als der Durchschnitt

der Handwerkerarbeiten haben sich die Erdabfuhrkosten, die beim Bau der Grundmauern und der Kellerräume anfallen. Vor dem Krieg erfolgte der Erdaushub in der Regel noch in Handarbeit, heute dagegen fast ausschließlich durch Bagger, die mit einem Bruchteil an Arbeitszeit durchkommen. Damals entfielen 1,4% der Gesamtbaukosten auf diese Arbeiten, derzeit jedoch nur noch 0,7%. Der Münchener Index der Erdabfuhrkosten berücksichtigt diesen Wechsel und zeigt deshalb gegenüber 1936 nur eine Teuerung von 30% an (Index: 129,7), d. h. daß Aushub und Abfuhr von 1 m³ bei Baggereinsatz heute nur rd. 1/3 teurer ist als vor dem Krieg bei billigem Hilfsarbeitereinsatz.

Die Erhöhung der Tariflöhne im Baugewerbe beläuft sich nach unserer Indexrechnung unterdessen auf 134% gegenüber der Vorkriegszeit und es ist damit zu rechnen, daß nächstens noch einige Proz. hinzukommen. Noch etwas weiter vorgestoßen — um 161% — ist, wie schon oben angedeutet, der Index der Löhne einschl. lohnbedingter Zuschläge für soziale Leistungen (auch Urlaubs- und Feiertagsregelung, Familienausgleichskassen) sowie einschl. Zuschläge für allgemeine Geschäftskosten, Gewinn und Umsatzsteuer, die auf Grund der Baupreisverordnung bei öffentlichen Aufträgen anerkannt werden (neue Sätze lt. Bekanntmachung des Bayer. Staatsmin. f. Wirtschaft und Verkehr vom 6. Mai 1955, Baugewerbe: 68, Dachdeckerarbeiten 80% der Lohnkosten).

Zu den Nebenkosten — für Pläne, Bauleitung einschl. Architektenhonorar, behördliche Bauaufsicht, Zinsen für Baugelder — ist zu bemerken, daß sie heute wie vor dem Krieg 8% der Gesamtbaukosten ausmachen. Nur das Gewicht der einzelnen dieser Kostenelemente hat sich erheblich verschoben. Erfreulich ist, daß hinsichtlich Bauplangestaltung und Bauleitung, auf die derzeit rd. 5,5% der Gesamtkosten eines Wohnhauses entfallen, im allgemeinen nicht von Preisüberforderungen gesprochen werden kann. Die Bauherren haben durchschnittlich nur 95% mehr zu zahlen als 1936, es wird also nicht viel mehr verlangt, als nach der Teuerung der Lebenshaltung zu erwarten gewesen wäre. Dagegen nimmt sich der

Preise für Baustoffe und Bauleistungen in München

Bezeichnung	Einheit	Aug. 1955 DM	Aug. 1954 DM	1936 RM	Aug. 1955 i. % v. 1936
Fuhren					
Erde aush. u. 5 km abfahren ...	1 m ³	4,80	4,50	3,70	130
Baustoffe frei Bau					
Mauerziegel	1000 St.	90,20	81,10	32,20	280
Deckensteine (Dahmit)	1000 St. (125 m ²)	652,—	652,—	290,—	225
Dachziegel (Biberschw.)	1000 St.	158,—	142,—	80,—	198
Kalk	1 t	78,50	77,25	31,—	253
Zement	1 t	75,—	79,—	41,80	179
Mauersand	1 m ³	8,—	7,50	5,75	139
Kanthalz	1 m ³	214,—	178,—	49,50	432
Schalbretter sortiert	1 m ³	189,—	159,—	45,80	413
Formeisen	1 t	600,—	600,—	175,—	343
Stabeisen	1 t	610,—	610,—	180,—	339
Handwerkerarbeiten (Material und Anbringen)					
Dachrinne	1 m	10,—	10,—	4,—	250
Abflußrohr	1 m	20,—	20,—	8,28	242
Wasserhahn	1 St.	4,30	4,—	2,10	205
Wasserleitungsröhr	1 m	7,35	6,15	3,—	245
Aborteinrichtung	1 St.	86,—	85,—	49,—	176
Ausgußbeck. Elektr.	1 St.	63,—	55,—	21,70	290
Brennstelle	1 St.	26,—	26,—	10,—	260
Küchenherd	1 St.	271,—	259,—	124,40	218
Kachelofen	1 St.	292,—	275,—	181,—	161
Tür mit Beschlag	1 St.	99,50	99,—	46,—	215
Fenster mit Beschlag	1 St.	127,—	125,—	56,50	225
Geschoßtr. m. Geländer	1 Stufe	55,—	53,—	35,—	157
Verglasung	1 m ²	6,—	5,80	3,66	164
Anstrich: Kalkf. (3×)	1 m ²	0,46	0,44	0,23	200
Ölf. auf inn. Holzfläche	1 m ²	4,20	3,75	1,63	258
Ölfarbe auf auß. Holzfl.	1 m ²	4,75	4,15	1,71	278
Arbeitslöhne (lt. Tarif)					
Maurer, Zimmerer ...	1 Std.	2,16	2,—	0,95	227
Putzer, Stukk.	1 Std.	2,55	2,39	0,95	268
Bauhilfsarb.	1 Std.	1,87	1,71	0,79	237
Poliere	Woche	132,—	124,50	60,—	220
Dachdecker.	1 Std.	2,43	2,27	0,99	246

Index der Bauzwischenkredite insbesondere im Hinblick auf die relative Flüssigkeit des Kapitalmarktes mit 532, d. h. einer Verteuerung um 432% gegenüber 1936 geradezu unnormal aus. Bei einem derzeitigen Zinssatz von 8 3/4% entfallen heute auf den Zinsendienst der Zwischenfinanzierung der Baugelder schon 1,6%, dagegen früher nur 0,7% der Baukosten. Der Index der bauaufsichtlichen Gebühren

kommt mit 304,1 Punkten dazwischen zu stehen.

Wenn einleitend festgestellt wurde, daß die erhebliche Erhöhung der Baupreise dieses Jahres gleichermaßen auch im Bundesindex zum Ausdruck kommt, so ist zu ergänzen, daß sich die Teuerungswelle in zahlreichen Berichtsstädten noch stärker auswirkte als in München. Nach den bisher veröffentlichten Zahlen von Ende Mai d. J. hatte der Bundesindex auf der Basis 1936 = 100 einen Höchstwert von 247 erreicht und damit seinen Vorjahresstand um 8,9% überschritten. Von den 12 Großstädten nachfolgender Übersicht verzeichneten 3 und zwar Düsseldorf, Bremen und Karlsruhe ein überdurchschnittliches Ansteigen (10—11%), 4, nämlich Hamburg, Köln, Frankfurt, Hannover repräsentierten sozusagen den Durchschnitt, in den übrigen 5, unter anderem auch in München, stiegen die Baukosten etwas verhaltener an.

Stadt	Erhöhung der Baukosten zwischen Mai 54 und Mai 55 in %
West-Berlin	6,1
Hamburg	8,1
München	7,6
Köln	8,5
Essen	7,9
Düsseldorf	10,4
Frankfurt	8,4
Stuttgart	7,8
Hannover	8,5
Bremen	11,2
Nürnberg	6,4
Karlsruhe	10,6

Nach dem Überblick über die Kostenelemente, die das Bauen heute so teuer machen, drängt sich die Frage auf, ob sich dann auch die effektiven Baukosten neuer Bauten im Rahmen der Teuerungsgrade halten, wie sie der amtliche Baukostenindex anzeigt. Dazu ist zu sagen, daß der amtliche Baukostenindex als Maßstab der Teuerung eigentlich nur an Baukosten solcher Wohnungsbauten angelegt werden kann, die in ihrer Ausführung den Vorkriegsvorstellungen entsprechen. Bei allen anderen, insbesondere einfacheren Ausführungen bleiben dagegen in der Regel die Gesamtbaukosten und damit auch die m³-Preise der schlüsselfertigen Neubauten niedriger und sind mit den durchschnittlichen Kosten des Indexmusterhauses nicht vergleichbar. Kosteneinsparungen durch Rationalisierung und Beschleunigung des

Bautempos können eben, wie schon eingangs erwähnt, im Index nicht zum Ausdruck kommen. Daß in Wirklichkeit in den letzten Jahren auch erheblich viel billiger gebaut worden ist, als nach dem amtlichen Baukostenindex zu erwarten gewesen wäre, zeigen wohl am instruktivsten nachfolgende Zahlen aus den Schlußabrechnungen des Münchener Wiederaufbaureferates, die allerdings nur Bauten betreffen, für die Mittel des öffentlichen sozialen Wohnungsbaus bewilligt wurden.

Effektive Baukosten im sozialen Wohnungsbau in München

Jahr	Preise in DM für 1 m ³ schlüsselfertig in einfachen ¹⁾ normalen ²⁾ besseren ³⁾ Wohngebäuden
1949...	41,70 43,60 47,10
1950...	37,60 39,40 42,50
1951...	43,15 45,20 48,60
1952...	49,30 51,60 55,60
1953...	47,50 49,60 53,50
1954...	47,70 50,30 54,20

¹⁾ einfach: Fichtenlangriemenböden, Ausguß, Spülklosett, kleiner Siedlerherd und 1 eis. Ofen je Whg. — ²⁾ normal: Föhrenlangriemenböden, Spülbecken doppelt, Waschbecken 58 x 44 cm, Anschlußleitungen für Bad, Küchenherd 80 x 55 cm mit 2flamm. Anhang, Ofen im 1., 3. usw. Zimmer. — ³⁾ besser: Föhrenkurzriemen oder teilweise Eicheparkettböden, vollständig eingerichtetes Bad, kombinierter Küchenherd mit Gas oder elektrischem Herd, Heizung durch Warmluftensatz oder in jedem Zimmer ein Ofen, Fliesen im Bad und entlang Küchenherd bzw. Spülbecken, Gemeinschaftsantenne, Müllschlucker u. dgl. mehr.

Nachdem sich der m³-Preis des Münchener Indexhauses 1936 auf 24,70 RM stellte, wäre z. B. 1954 nach dem Baukostenindex mit m³-Preisen von durchschnittlich 55,— DM zu rechnen gewesen. Am ehesten entsprechen diesem Indexergebnis die effektiven Kosten sog. „besserer“ Wohngebäude. Bei einer sehr erheblichen Zahl von Wohnhäusern, besonders im sozialen Wohnungsbau, ist jedoch die Baukostenteuerung durch Vereinfachungen in der Ausführung und Ausstattung so weit aufgefangen worden, daß die Schlußabrechnungen mit m³-Preisen zwischen 48—50 DM abschließen konnten. Bei der derzeitigen Debatte um die in der Öffentlichkeit mit Sorge verfolgte Höhe des amtlichen Baukostenindex dürfte diese Feststellung nicht ganz ohne Bedeutung sein. Dr. Mi.