

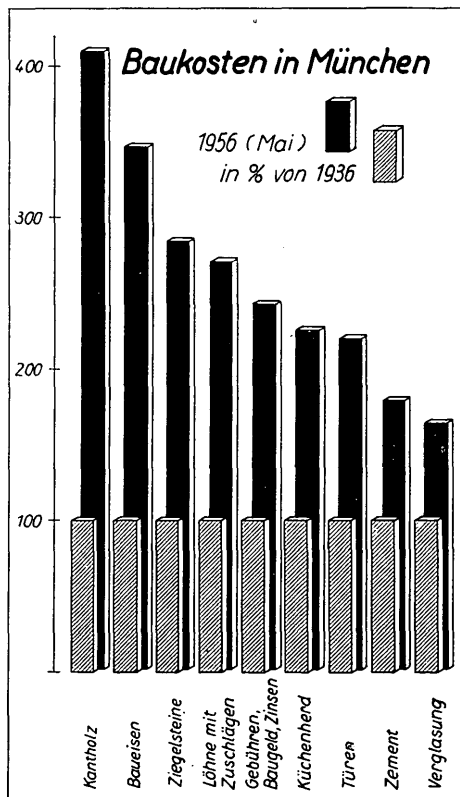


*Inhalt: Baupreise ziehen weiter an — Münchener Sportstatistik 1955 — Neueste Zahlen über die Verschuldung westdeutscher Großstädte — München im Zahlenspiegel.*

## Baupreise ziehen weiter an

Das Hauptergebnis der Preiserhebung im Münchener Baugewerbe vom 20. Mai ds. J. ist die keineswegs ermutigende Feststellung, daß das Bauen in diesem Jahr teurer als je zuvor geworden ist. Der Münchener Baukostenindex (Basis 1936 = 100), der im August 1955 mit 242,3 einen Höchststand erreicht hatte und dann in der saisonstillen Zeit eine Kleinigkeit gefallen war (Februar 240,5), ist insbesondere nach der Lohnerhöhung im April d. J. um weitere 7 Punkte, d. s. 3%, auf 247,2 hinaufgeschwollen. Heute kostet der Bau eines Wohnhauses also rd. 2½ mal soviel wie 1936. Die gesamten Baukosten eines dreigeschossigen Wohnhauses mit 6 Wohnungen, wie sie das bundeseinheitliche Indexschema vorsieht, errechneten sich noch vor einem Jahr in München auf 108 900 DM, dann im Höhepunkt der Saison im vergangenen August auf 111 400 DM und heute auf 116 600 DM. Der in allgemeinen Kostenkalkulationen gern als Richtwert herangezogene Preis eines Kubikmeters umbauten Raumes veränderte sich innerhalb Jahresfrist wie folgt:

Mai 1955 :	58.40 DM
August 1955:	59.70 DM
Februar 1956:	59.30 DM
Mai 1956:	60.90 DM



Das neuerliche Anziehen der Baupreise hat kaum etwas mit Preistreibern des Bauhandwerks zu tun. In der Hauptsache ist es die zwangsläufige Folge der weiteren Lohnerhöhungen. Wer daran zweifeln sollte, kann sich am besten an Hand der Aufgliederung der Kostenelemente des Indexhauses überzeugen. U. a. entfallen hier fast  $\frac{1}{3}$  der gesamten Gebäudekosten auf Bauarbeiterlöhne einschl. Zuschläge, d. h. daß jede Lohnveränderung im Bauhandwerk sich annähernd zu einem Drittel auf die Gesamtbaukosten im Wohnungsbau auswirken muß.

#### Baukosten nach Kostenanteilen

Anteil an den Gebäudekosten  
in %

Leistung	Mai 1956	Mai 1955
Erdabfuhr.....	0,8	0,7
Baustoffe frei Bau.....	31,0	31,6
Bauarbeiterlöhne einschl. Zuschläge.....	32,3	31,8
Handwerkerarbeiten... (Material u. Anbringen)	28,0	28,3
Baunebenkosten.....	7,9	7,6
<b>Gesamtbaukosten.....</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Anlässlich der Erhebung im Mai 1956 hat sich nun ergeben, daß sich die beim Hausbau in Rechnung zu stellende Lohnsumme für Bauarbeiter nach der im April 1956 erfolgten Aufbesserung der Tarife um 6% höher als ein Jahr zuvor bezifferte. Diese Mehrausgabe kam in den Gesamtbaukosten voll zum tragen, da ihr keine ins Gewicht fallende Verbilligung gegenüberstand und erhöhte sie um rd. 2%, d. s. ein Drittel von 6%. Nachdem der Baukostenindex gegenüber dem Vorjahr um 4,4% (nämlich von 236,8 auf 247,2) gestiegen ist, besagt die Zuwachsrate von 2%, daß fast die Hälfte der Baukostensteigerung (genau 43%) allein schon auf höhere Bauarbeiterlöhne zurückzuführen ist.

Die etwas größere andere Hälfte der Teuerung beruht dagegen auf einer Menge recht unterschiedlicher Veränderungen im Bereich der Baustoff- und der Leistungspreise des Ausbauhandwerks und der Baunebenkosten für Bauleitung, Architektenhonorar, Gebühren und Baugeldzinsen. Einen kleinen Ausschnitt hierüber vermittelt die folgende Übersicht:

#### Preise für Baustoffe und Bauleistungen in München

Bezeichnung	Einheit	Mai 1956 DM	Mai 1955 DM	Zu- nahme bzw. Ab- nahme %	Mai 1956 i. % v. 1956
-------------	---------	-------------------	-------------------	---	--------------------------------

#### Erdabfuhr

Erde aush. u. 5 km ab- fahren ...	1 m <sup>3</sup>	5,20	4,80	+8,3	141
---	------------------	------	------	------	-----

#### Baustoffe frei Bau

Mauerziegel	1000 St.	91,30	83,50	+9,3	284
Deckensteine (Dahmit)	1000 St. (125 m <sup>2</sup> )	652,—	652,—	0	225
Dachziegel (Biberschw.)	1000 St.	165,—	151,—	+9,3	206
Kalk.....	1 t	78,50	78,50	0	253
Zement.....	1 t	75,—	75,—	0	179
Mauersand	1 m <sup>3</sup>	8,20	7,70	+6,5	143
Kanthalz	1 m <sup>3</sup>	203,—	211,—	-3,8	410
Schalbretter sortiert ...	1 m <sup>2</sup>	183,—	187,—	-2,1	400
Formeisen ...	1 t	610,—	600,—	+1,7	349
Stabeisen ...	1 t	620,—	610,—	+1,6	344

#### Handwerkerarbeiten (Material und Anbringen)

Dachrinne	1 m	10,50	10,—	+5,0	263
Zinkblech	1 m	19,—	19,—	0	230
Abflußrohr	1 t	4,30	4,30	0	205
Wasserhahn	1 St.	7,80	6,80	+14,7	260
Wasserlei- tungsrohr	1 St.	64,—	60,—	+6,7	295
Ausgußbeck. Elektr.	1 St.	27,90	26,—	+7,3	279
Brennstelle	1 St.	284,—	271,—	+4,8	228
Küchenherd	1 St.	290,—	280,—	+3,8	160
Kachelofen	1 St.	96,50	99,50	-3,0	210
Tür mit Be- schlägen ..	1 St.	124,20	127,—	-2,2	220
Fenster mit Beschlag.	1 St.	62,50	55,—	+13,6	179
Geschoßtr. m. Geländer	1 Stufe	6,—	6,—	0	164
Verglasung	1 m <sup>2</sup>	—,46	—,46	0	200
Anstrich: Kalkf. (3 x)	1 m <sup>2</sup>	4,38	3,75	+16,8	269
Öf. auf inn.	1 m <sup>2</sup>	4,80	4,30	+11,6	281
Holzfläch.	1 m <sup>2</sup>				
Öf. auf auß.	1 m <sup>2</sup>				
Holzfläch.	1 m <sup>2</sup>				

#### Bauarbeiterlöhne (lt. Tarif)

Maurer, Zim- merer ...	1 Std.	2,24	2,12	+5,7	236
Putzer,	1 Std.	2,63	2,51	+4,8	277
Stukkat.	1 Std.	1,95	1,83	+6,6	247
Bauhilfsarb.	1 Std.	140,—	132,—	+6,1	233
Poliere ...	Woche	2,51	2,39	+5,0	254
Dachdecker	1 Std.				

Überraschend haben sich die Ziegelpreise, die je nach Bezugsort mit sehr abweichenden Frachtspesen belastet sind, erneut nach oben bewegt. Einzelne Ziegelwerke erklärten die Steigerungen mit Lohnerhöhungen, die sie z. T. außertariflich gewähren mußten und nicht mehr auffangen konnten. Zu

Münchener Preisindex für den Wohnungsbau nach Kostengruppen  
1936 = 100

Indexgruppe	Mai 1956	Mai 1955	Zunahme %
Erdabfuhr . . . . .	140,5	129,7	8,3
Baustoffe frei Bau ..	276,0	269,3	2,5
Bauarbeiterlöhne einschl. Zuschlag .	271,2	256,0	5,9
Handwerkerarbeiten (Material und Anbringen) . . . . .	207,4	200,2	3,6
Baunebenkosten ...	243,2	224,2	8,5
Gesamtbaukosten ..	247,2	236,8	4,4

den Verteuerungen bildeten die stabil gebliebenen Preise der Bindemittel Kalk und Zement ein gewisses Gegengewicht. Von Bedeutung war außerdem, daß die Bauholzpreise, die schon im Vorjahr von ihrer unwahrscheinlichen Höhe (4mal so teuer wie 1936!) ein wenig herunterfanden, im abwärts gerichteten Trend verblieben. Demgegenüber war die Situation der Baueisenpreise nicht sehr übersichtlich, da hier ähnlich wie bei Ziegeln eine erhebliche Streuung der Preise je nach Frachtlage hereinspielte. Im ganzen gesehen war die Beschaffung der Baustoffe schließlich doch um 2,5% teurer als am Anfang der vorjährigen Bausaison. Der sich aus dem Aufwand für Baustoffe errechnende Index der Baustoffpreise auf der Basis 1936 = 100 stieg nämlich von 269,3 auf 276,0 (+ 6,7 = 2,5%). Die effektive Erhöhung der Gesamtbaukosten wurde aber dadurch nur zu 1/5 (18%) hervorgerufen.

Die ebenfalls sehr unterschiedliche Entwicklung der Handwerkerpreise stand in der Regel in engem Zusammenhang mit den Lohnaufbesserungen im Ausbau- und Baunebengewerbe. U. a. stiegen, wie die Spalte 4 unserer Tabelle anzeigt, sehr stark: die Kosten der Malerarbeiten, der sanitären und elektrischen Installationen und der Spenglerarbeiten, während z. B. bei sämtlichen Bauschreinerpreisen, ausgenommen den Treppenbau, die nachgebenden Holzpreise noch ausgleichend wirkten. Im Durchschnitt waren für die Handwerkerarbeiten 3,6% mehr Baugelder aufzubringen als im Mai 1955. In der Sicht der Gesamtbaukosten haben diese Mehrausgaben schon fast 1/4 (23%) ihrer Teuerungsquote ausgemacht.

Außergewöhnlich war schließlich die Verteuerung der Baunebenkosten, die mit 9% jene der anderen Kostengruppen weit übertrifft. Zu 2/3 wurde sie durch die zweimalige Diskonterhöhung hervorgerufen, die unsere Baukostenrechnung insofern beeinflußt, als die zum Hausbau erforderliche kurzfristige Kreditaufnahme (letzter Jahreszinssatz 10,75%! ) mit einbezogen ist. Damit ist Tatsache geworden, daß die hohen Baukosten noch mit relativ teurem Geld finanziert werden müssen, d. h. die Mehrbelastung tritt zweimal in Erscheinung, sowohl beim Bauen selbst als

auch beim Zinsendienst. Im übrigen sollte man nicht übersehen, daß die erneute Teuerung der Gesamtbaukosten, die noch die Öffentlichkeit reichlich beschäftigen wird, gleich zu 15% auf die Steigerung der an sich untergeordneten Baunebenkosten zurückgeht.

Teuerung der Gesamtbaukosten  
Mai 1956 gegenüber Mai 1955

verursacht zu . . . . .	% durch
Bauarbeiterlöhne . . . . .	43
Baustoffpreise . . . . .	18
Handwerkerpreise . . . . .	23
Baunebenkosten . . . . .	15
Erdabfuhr . . . . .	1

Im Hinblick auf den noch verhältnismäßig hohen Wohnungsfehlbedarf ist die neue Baukostenentwicklung auch insofern bedauerlich, als sich mit höheren Baupreisen und teurem Baugeld nur noch weniger Wohnungen bauen lassen als bisher. Außerdem dürfen Auswirkungen auf die Mieten und Baukostenzuschüsse nicht ausbleiben. Die Überzeugung ist allgemein, daß ein Wandel hier nur eintreten kann, wenn die Konjunktur „gedämpft“ wird. Z. Z. herrschen im Bausektor allenthalben „Verkäufermärkte“ und die Konkurrenz ist in vielen Fällen fast ausgeschaltet. Wer offenen Auges durch unsere Stadt geht, den Umfang der Baustellen sieht und das Tempo, in dem dort oft bis in die Nacht hinein gearbeitet wird, kann sich vorstellen, wie sehr gegenwärtig die Bauherren in der Hand der Bauunternehmer und diese wieder in

der Hand ihrer Arbeiter, Handwerker und Lieferanten sind. Ob man durch Kreditverteuerung und Zurückstellung öffentlicher Bauten dagegen etwas ausrichten kann, bleibt abzuwarten. Bemerkenswert ist, daß sich nach den bis Mai vorliegenden Münchener Ergebnissen der Baugenehmigungsstatistik schon jetzt ein leichtes Zurückgehen der Baulust abzuzeichnen scheint. In den ersten 5 Monaten 1955

wurde der Bau von 1076 Wohngebäuden genehmigt, im gleichen Zeitraum 1956 waren es 957, d. h. 119 weniger als im Vorjahr. Im gewerblichen Sektor ist allerdings von einer etwa durch die Zinsbremse der Notenbank erreichten Dämpfung der Konjunktur noch nichts zu spüren (Baugenehmigungen im Nichtwohnbau in München Jan. bis Mai 1956: 645, 1955: 530).

Dr. Mi.

## Münchener Statistische Kurznachrichten

**Münchener Sportstatistik 1955.** In der Freizeitgestaltung der Großstadtbevölkerung spielt der Sport eine führende Rolle. Er hat im Gegensatz zu den Vergnügungen anderer Art die besondere Aufgabe, den schaffenden Menschen und der in der Schul- und Berufsausbildung stehenden Jugend die gesundheitlich so dringend notwendige Entspannung zu geben. Es ist deshalb nicht so wichtig, daß möglichst viele Rekorde gebrochen und Siege heimgebracht werden; die umfassende sportliche Betätigung als solche in all ihren Varianten ist das Wertvollere. So ist in München von jeher das nicht organisierte Wandern in die nähere und weitere Umgebung mit ihren Naturschönheiten eine liebe Gewohnheit, die sich nie in Zahlen fassen läßt und doch von den weitesten Bevölkerungskreisen geübt wird.

Um die Pflege des Sportes auf möglichst breiter Basis zu fördern, hat sich die Stadtverwaltung entschlossen, in den verschiedenen Stadtteilen Bezirkssportstätten zu erstellen und die Errichtung eines Großstadions noch aufzuschieben. So sehr die damit verbundene Absicht der Ermöglichung praktischer sportlicher Betätigung für viele zu begrüßen ist, bleibt doch die zwangsläufige Folge zu bedauern, daß München weiterhin keine großen internationalen Fußballtreffen an sich ziehen kann und hier gegenüber oft wesentlich kleineren Städten zurückstehen muß. Diese Tatsache scheint nicht ganz ohne Einfluß darauf zu sein, daß trotz der ständigen Zunahme der

Bevölkerung im dominierenden Fußballsport eine Stagnation, ja genau betrachtet, sogar ein Rückgang festzustellen ist.

Im ganzen gesehen, brachte das Berichtsjahr gegenüber 1954<sup>1)</sup> mit 4517 erfaßbaren sportlichen Veranstaltungen eine geringe Zunahme von rd. 2½%, aber mit einer Besucherzahl von fast 1 760 000 ein erheblicheres Absinken von rd. 11½%. Aus der nachstehenden Tabelle sind die Zahlen für die einzelnen Sportarten und die Vergleichszahlen des Vorjahrs zu ersehen (s. S. 115).

Fußballspiele fanden rd. 100 weniger als 1954 statt, doch blieb die Besucherzahl mit 1 300 000 gleich. Die höchsten Zahlen mit jeweils über 36 000 Besuchern erreichten 2 Spiele des TSV 1860 gegen FC Kaiserslautern (Freundschaftsspiel) und SV Viktoria Aschaffenburg (Oberligaspiel). Dann folgte ein Freundschaftstreffen des gleichen Vereins gegen die englische Mannschaft Arsenal mit fast 32 000 Zuschauern. Über 30 000 Personen besuchten ein Oberligaspiel des TSV 1860 gegen den Karlsruher SC. Der FC Bayern konnte vor seinem Abstieg in einer Oberligabegegnung mit dem FC Nürnberg noch fast 25 000 Zuschauer anlocken. Die beiden ersten Münchener Vereine wechseln mit Ablauf der Spielzeit erneut die Plätze. Mit allen Münchener Fußballfreunden möchte man hoffen, daß München wie in früheren Jahren doch bald wieder mit 2 Mannschaften in der Oberliga

<sup>1)</sup> Letzte Veröffentlichung siehe April-Heft 1955 der „Münchener Statistik“.