

# Endgültiges Ergebnis der Baustatistik 1955:

## 16 362 neue Wohnungen in München

Schon vor einem halben Jahr hat das städt. Statistische Amt den 1955 erzielten außergewöhnlichen Bauerfolg anlässlich der Münchener Jahresrückschau<sup>1)</sup> in großen Zügen aufgezeigt. Die jetzt vorliegenden endgültigen Zahlenergebnisse, die im Bayer. Statistischen Landesamt im Holleithverfahren gewonnen wurden, bestätigen nicht nur die seinerzeitigen Feststellungen, sondern sind auch insofern aktuell, als sie tiefgehende Einblicke in die auf höchsten Touren laufende Bautätigkeit ermöglichen.

Der außergewöhnliche Bauerfolg beruhte in erster Linie darauf, daß im rationellen Zusammenspiel menschlicher und maschineller Arbeitsleistung ein kaum noch zu überbietendes Bautempo vorgelegt wurde. Man baute in geradezu fieberhafter Eile und mit jeder heraufziehenden Unbill — langen Schlechtwetter- und Frostperioden, anziehenden Preisen, Löhnen und Baugeldzinsen — um die Wette. Tatsächlich wurden bisher noch in keinem Jahr so viele Bauten fertig wie 1955. Nach vollendetem Werk konnten von Januar bis Dezember an **4955 Hochbaustellen** die Bauzäune, -buden und -maschinen eingeholt werden und an Stelle der Handwerker zogen tausende glückliche Mieter in die neuen Wohn- und Arbeitsräume ein. Den schon 1954 überbeanspruchten Münchener Baufirmen gelang es, nochmals fast 600 Hochbauvorhaben mehr zu Ende zu führen. Im ganzen wurden 2934 Wohngebäude, 1381 Nichtwohngebäude, 31 Behelfsbauten und 609 Um-, An- und Ausbauten sowie Wiederherstellungen an die Bauherren schlüsselfertig übergeben. Außerdem standen am Jahresende 934 Wohn- und Nichtwohngebäude rohbaufertig da, an 192 Baustellen waren die Bauprojekte noch nicht unter Dach, an weiteren 892 schon genehmigten Bauten war noch nicht begonnen. Auch dieser ins laufende Baujahr 1956 übernommene Über-

hang unvollendeter Bauten ist Ausdruck einer kräftig gesteigerten Baulust und Bauleistung, da er beträchtlich größer war als der Überhang aus dem Jahr 1954 (Ende 1954: 478 Gebäude rohbaufertig, 145 noch nicht unter Dach und 691 genehmigt, aber noch nicht begonnen).

Faßt man die gesamte Bauleistung, die in den 1955 fertig gewordenen Gebäuden aller Arten und Abmessungen steckte, nach der technischen Einheit Kubikmeter umbauten Raumes zusammen, so ergibt sich die riesenhafte Zahl von rd. 6,5 Mill. cbm (vgl. Hauptübersicht 1). Gegenüber 1954 bedeutet dies einen Leistungszuwachs von fast 15% (rd. 830 Tsd. cbm mehr). Auf Wohngebäude trafen rd. 72% des gesamten Bauerfolges (4,7 Mill. cbm), nur 28% (1,8 Mill. cbm) machten räumlich die fertiggestellten Büro-, Verwaltungs-, Geschäftsgebäude und sonstige Nichtwohnbauten aus. Eine sog. Überhitzung der Baukonjunktur durch angeblich forcierten Bau von Verwaltungs- und Geschäftsgebäuden hat es in München also gewiß nicht gegeben, denn im vergangenen Jahr machte deren gesamter umbauter Raum sogar einige tausend Kubikmeter weniger aus als 1954. Die zusätzlichen Leistungen sämtlicher kleinen und großen Baufirmen kamen also durchweg dem Wohnungsbau zugute (umbauter Raum rd. ein Fünftel oder 22% mehr als 1954). Im ganzen wurden 1,43 Mill. qm Wohn- bzw. Nutzflächen, und zwar ebenfalls zu 72% in Wohn- und zu 28% in Nichtwohnbauten gewonnen. Die reinen Baukosten zur Zeit der Plangenehmigung sind für die Wohnbaumaßnahmen mit 269 Mill. DM, für Nichtwohngebäuden dagegen mit nur 106 Mill. DM veranschlagt worden. Nach dem Verwendungszweck beanspruchten die gewerblichen und Geschäftsbauten rd. zwei Drittel des Aufwandes im Nichtwohnbau, fast ein Drittel traf auf die vollendeten öffentlichen Gebäude einschl. Anstalten und nur rd. 6% auf die in der Gebäudezahl

<sup>1)</sup> „Münchener Statistik“ 1956, Heft 1/2.

so übermäßig zur Geltung kommenden vielen Kleinstobjekte wie Privatgaragen, Ladenkioske, Waschküchen u. ä. (rd. zwei Drittel von 1381). Von den größeren Projekten, die fertiggestellt wurden, sind zu nennen: 191 Fabrik- und Werkhallen mit über ½ Mill. cbm umbautem Raum, 290 Gebäude des Handels und der Verkehrs- und Dienstleistungsbetriebe mit 441 000 cbm, 46 Bürogebäude mit 333 000 cbm und schließlich 22 Anstaltsgebäude mit 139 000 cbm umbautem Raum. Im Wohnungsbau dominierte auch 1955 die Baulust privater Bauherren. Sie haben drei Viertel aller bezugsfertig gewordenen Wohnhäuser errichten lassen. Auf gemeinnützige Unternehmen trafen wie 1954 rd. 19% und auf Behörden und öffentl. rechtl. Körperschaften die restlichen 6% der Wohngebäude. Nachdem die gemeinnützigen Gesellschaften zumeist mehrgeschossige Projekte verwirklichten, aber von privaten Baulustigen für ihren Eigenbedarf viel mehr Einfamilienhäuser gebaut wurden als je zuvor, überrascht es nicht, daß der Anteil der ersteren am wohnungspolitisch so entscheidenden Wohnungszugang um einige Prozent größer geworden ist (Anteil am Wohnungszugang: gemeinnützige Unternehmen 28 gegen 21%, private Bauherren 63 gegen 67%). Eine spürbare Einschränkung in der Wohnbautätigkeit ist nur in der Gruppe „Behörden und öffentlich-rechtliche Körperschaften“ zu verzeichnen gewesen. In eigener Regie errichteten diese nämlich weniger Wohnhäuser und Wohnungen als 1954 (182 gegen 205 Wohngebäude).

Daß die steigenden Baustoffpreise und Löhne die 1955 erstellten Wohn- und Nichtwohnbauten merklich verteuert haben, ist schon in unserem oben erwähnten Jahresüberblick dargelegt worden (Teuerung gegenüber 1954 lt. Münchener Baukostenindex rd. 6%). Wie es scheint, ist jedoch ein gewisser Teil der Teuerung durch einfacheres Bauen aufgefangen worden. Die nachfolgende Aufstellung zeigt, wie hoch die reinen Baukosten der 1955 vollendeten Gebäude je cbm und je qm Wohn- bzw. Nutzfläche veranschlagt wurden.

#### Durchschnittliche Baukosten 1955 in DM

Bauherren bzw. Art der Gebäude	je m <sup>3</sup> umbautem Raum	je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche
<b>Wohnungsbau insges.</b>	<b>56,00</b>	<b>265,30</b>
Behörden, öffentl.-rechtl. Körperschaft.	54,80	255,00
Gemeinnützige Wohnungsunternehmen	55,40	250,00
Erwerbs- od. Wirtschaftsunternehmen	59,00	276,50
Sonstige private Bauherren	55,40	273,30
<b>Nichtwohnbau insges.</b>	<b>53,50</b>	<b>259,00</b>
Anstaltsgebäude	59,80	268,60
dar von Behörden u. öff. Verwaltungen	58,70	272,70
Bürogebäude	64,00	314,60
dar von Behörden u. öff. Verwaltungen	73,40	391,70
Sonstige gewerbl. u. Betriebsgebäude	50,90	247,20
dar. Produktionsbetriebe, Handels-, Verkehrs- u. Dienstl.-Betriebe.	47,00	230,90
	49,50	225,90

Im Wohnungsbau waren demnach für den Kubikmeter umbauten Raumes im Durchschnitt 56 DM und für den Quadratmeter Wohnfläche 265 DM zu bezahlen. Der cbm-Preis stellte sich nur um 1,30 DM, also um knapp 2 ½% teurer als 1954, dagegen hielt sich der qm-Preis ziemlich unverändert, was darauf schließen läßt, daß hinsichtlich der Flächennutzung der umbauten Räume noch mehr herausgeholt wurde als in früheren Bauperioden. Die gemeinnützigen wie auch die privaten Bauherren rechneten durchschnittlich mit einem etwas billigeren cbm-Preis von 55,40 DM, aber infolge einer vielfach großräumigeren Bauweise der letzteren kam ihnen der qm Wohnfläche teurer zu stehen als den ersteren (273 gegen 250 DM). Im Nichtwohnbau stellte sich der cbm-Preis nur wegen des großen Anteils einfacher Lagerhallen und Garagen noch etwas niedriger als 1954 und auch niedriger als im Wohnungsbau. Im einzelnen wurden dagegen für die recht modernen, oft mit äußerst wetterbeständigen Außenfassaden errichteten Büro- und Geschäftshäuser sehr viel höhere Preise aufgewendet als früher. Der cbm-Preis der Anstaltsgebäude lag bei 60 DM, der der Bürogebäude bei 64 DM. Am kostspieligsten stellte sich schließlich der Bauaufwand der Behörden und öffentl.-rechtl. Körperschaften, die in Amtsgebäuden u. ä. im Durchschnitt rd. 73 DM je cbm investierten.

# 1. Die im Jahr 1955 im Stadtkreis München fertiggestellten Bauten

Art der Gebäude und der Bauherren	Zahl d. Gebäude	%	Umbauter Raum 1000 cbm	Veranschlagte reine Bauk.		Brutto- wohn-   nutz- fläche   fläche		Zahl d. Wohn- ungen	%
				Mtl. DM	%	1000 qm			

## Wohngebäude nach Arten

Einfamilienhäuser . . . . .	1856	63,3	.	.	.	.	.	2574	16,3
Mehrfamilienhäuser . . . . .	1078	36,7	.	.	.	.	.	13186	83,7

## Wohngebäude nach Bauherren

Behörden, öff.-rechtl. Körperschaften . . . . .	182	6,2	328,4	18,0	6,9	65,5	5,1	1470	9,3
Gemeinnütz. Wohnungs- unternehmen . . . . .	547	18,6	1093,5	60,6	23,1	237,1	5,3	4415	28,0
Freie Wohnungsunter- nehmen . . . . .	284	9,7	381,6	21,6	8,2	81,5	2,7	1361	8,6
Erwerbs- od. Wirtschafts- unternehmen . . . . .	267	9,1	717,5	42,3	16,1	131,5	21,5	2140	13,6
Sonst. priv. Bauherren . .	1654	56,4	2168,0	120,0	45,7	395,7	43,3	6374	40,5
<b>Zusammen</b> . . . . .	<b>2934</b>	<b>100</b>	<b>4689,0</b>	<b>262,5</b>	<b>100</b>	<b>911,3</b>	<b>78,0</b>	<b>15760</b>	<b>100</b>
Zusammen 1954 . . . . .	2657	100	3846,4	211,3	100	744,0	59,2	12947	100

## Nichtwohngebäude nach Arten

Anstaltsgebäude . . . . .	22	1,6	138,9	8,3	8,5	1,0	29,9	13	7,2
dar. v. Behörden, öff.- rechtl. Körperschaften .	14	1,0	107,4	6,3	6,4	0,2	22,9	2	1,1
Bürogebäude . . . . .	46	3,3	332,6	21,3	21,8	3,9	63,8	54	30,0
dar. v. Behörden, öff.- rechtl. Körperschaften .	9	0,7	115,8	8,5	8,7	1,3	20,4	21	11,7
Landw. Betriebsgebäude .	33	2,4	21,1	0,6	0,6	0,2	5,3	3	1,7
Gewerbl. Betriebsgebäude u. ä. (Fabrikh., Garagen)	1280	92,7	1335,0	67,6	69,1	8,1	265,4	110	61,1
dar. Produktionsbetriebe	191	13,8	533,8	25,1	25,7	1,4	107,3	22	12,2
Handels-, Verkehrs- u. Dienstleist.- Betriebe . .	290	21,0	440,7	21,8	22,3	3,9	92,6	61	33,9
<b>Zusammen</b> . . . . .	<b>1381</b>	<b>100</b>	<b>1827,6</b>	<b>97,8</b>	<b>100</b>	<b>13,2</b>	<b>364,4</b>	<b>180</b>	<b>100</b>
Zusammen 1954 . . . . .	1030	100	1841,5	87,9	100	12,0	352,1	178	100

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

in Wohngebäuden . . . . .	<sup>1)</sup> 391	—	.	6,5	—	29,8	2,2	406	—
desgl. 1954 . . . . .	<sup>1)</sup> 377	—	.	6,9	—	35,2	1,9	530	—
in Nichtwohngebäuden . .	<sup>1)</sup> 218	—	.	8,3	—	0,8	33,5	9	—
desgl. 1954 . . . . .	<sup>1)</sup> 250	—	.	11,4	—	1,1	41,6	16	—

## Notbauten

1955 . . . . .	31	—	.	.	.	.	.	7	—
1954 . . . . .	69	—	.	.	.	.	.	22	—

<sup>1)</sup> Zahl der Baumaßnahmen

Im Brennpunkt aller Fragen, die die Bautätigkeitsstatistik zu beantworten hat, steht immer wieder die nach der **Gesamtheit** der in Wohn- und Nichtwohngebäuden gewonnenen **Wohnungen**. Die endgültige Zahl von 16355 Normalwohnungen und sieben Wohnungen in Behelfsbauten weicht nur geringfügig von der von uns im Februar ds. Jhr. gemeldeten vorläufigen Zahl ab (16347). Dank diesem Rekordergebnis der Bautätigkeit in München und der im gleichen Zeitraum durch Mitwirkung des städt. Wohnungsamtes möglich gewordenen 8905 Wiedervergaben von bewirtschafteten Wohnungen, deren frühere Mieter vielfach in die Neubauten umzogen, kann geschlossen werden, daß 1955 alles in allem 25 000 Haushaltungen zu ihnen passenden Wohnungen gekommen sind! Über die wissenswerten Merkmale der neugebauten Wohnungen nach ihrer Größe, ihren Bauherren, besser gesagt Besitzern, ihrer Finanzierung, insbesondere auch durch öffentliche Gelder unterrichtet auszugsweise Tab. 2.

Wohl am bemerkenswertesten sind gewisse Verschiebungen in der Struktur der Neubauwohnungen, die darauf hindeuten, daß die Forderung nach größeren Wohnungen allmählich doch mehr Berücksichtigung findet. Der Anteil der Wohnungen mit vier und mehr Wohnräumen ist von 38 auf 41% gestiegen, die schon früher bevorzugte Wohnung mit drei Zimmern und einer Küche (= vier Räume), für sich genommen, machte 1955 30% des Wohnungszuganges gegen erst 29% im Vorjahr aus. Andererseits entfielen auf die bisher so übermäßig vertretene Gruppe der Wohnungen mit drei Räumen (zwei Zimmer und Küche) nicht mehr 41%, sondern nur noch 35% der überhaupt errichteten Wohnungen. Auch in der Zunahme der durchschnittlichen Bruttowohnfläche je Wohnung (von 57,9 auf 58,4 qm) kommt die Tendenz zur Vergrößerung, wenn auch nur mit Bruchteilen eines qm, zum Ausdruck. Man muß aber daran denken, daß sich mit den raumsparenden Möbeln heute auch kleinste Räume wohnlich einrichten lassen. Die größten Wohnungen bauten wiederum die sonstigen privaten Bauherren mit durchschnittlich 63 qm Bruttowohnfläche, die Durchschnittsfläche der Woh-

nungen gemeinnütziger Unternehmen blieb mit 54 qm wesentlich darunter. Die Erstellung größerer Wohnungen wurde aber auch von letzteren eifrigst verfolgt. 1955 hatten schon 46% ihrer Neubauwohnungen vier und mehr Räume einschl. Küche, im Jahr zuvor waren es erst 40%:

**Wohnungen mit vier und mehr Räumen in %<sup>1)</sup>**

Bauherren	1955	1954
Behörden u. öff. Körperschaft.	18	19
Gemeinnützige Wohnungsunternehmen .....	46	40
Freie Wohnungsunternehmen.	43	46
Erwerbs- oder Wirtschaftsunternehmen .....	43	40
Sonstige private Bauherren...	43	39

<sup>1)</sup> der von jeder Bauherrengruppe insgesamt erstellten Wohnungen.

Unbestritten haben die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen ihr in der Bausaison 1954 verhaltenes Bautempo im letzten Jahr am stärksten gesteigert. Sie stellten 61% mehr Wohnungen her und liefen mit ihrem Leistungszuwachs absolut und relativ den privaten Bauherren, die bisher das Tempo bestimmt hatten, den Rang ab. Hinsichtlich der gesamten Wohnbauleistung führten allerdings letztere nach wie vor mit Abstand und zwar trafen auf sie allein schon rd. 10400, d. s. fast zwei Drittel aller 1955 überhaupt erstellten Wohnungen.

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

Bauherren	1955	1954	gegen 1954 mehr (weniger) %
Private Bauherren insgesamt .....	10397	9315	11,6
Gemeinnützige Wohnungsunternehmen.	4435	2754	61,0
Behörden, öff.-rechtl. Körperschaften ...	1523	1602	-4,9
zusammen: .....	16355	13671	19,6

<sup>1)</sup> ohne Notbauten

In der Gruppe der privaten Bauherren haben die Erwerbs- und Wirtschaftsunternehmen durch forcierten Bau von Wohnungen für ihre Betriebsangehörigen an Gewicht gewonnen. Trotzdem erstellten sie erst halb soviel Wohnungen wie die selbständigen Berufstätigen. Beamte, Angestellte und Arbeiter traten dies-

## 2. Die im Jahre 1955 im Stadtkreis München fertiggestellten Wohnungen

Art der Baumaßnahmen und der Bauherren	Wohnungen überhaupt			Mit öff. Mitteln geförd. Whgen		Wohnungen mit . . . . Räumen (einschl. Küchen)						Wohnräume <sup>1)</sup>			Wohn- fläche je Whg. qm
	Zahl	%	in Ein- fam. häus.	überh.	in Ein- fam. häus.	1 u. 2	3	4	5	6	7 u. mehr	überh.	je Whg.	über 10 qm in %	
Neubau, Wiederaufbau ..	15940	97,5	2574	6373	624	3733	5601	4775	1418	242	171	52174	3,3	76,5	58,0
Wiederherstellung, Um-, An-, Ausbau .....	415	2,5	—	52	—	94	154	122	40	3	2	1390	3,3	81,4	73,7
<b>zusammen</b> .....	<b>16355</b>	<b>100</b>	<b>2574</b>	<b>6425</b>	<b>624</b>	<b>3827</b>	<b>5755</b>	<b>4897</b>	<b>1458</b>	<b>245</b>	<b>173</b>	<b>53564</b>	<b>3,3</b>	<b>76,6</b>	<b>58,4</b>
dgl. in % .....	100	—	15,7	39,3	3,8	23,4	35,2	29,9	8,9	1,5	1,1	—	—	—	—
Außerdem in Notbauten ..	7	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	18	2,6	—	—
zusammen 1954 .....	13671	100	2397	5199	586	2854	5635	3993	902	168	119	44294	3,2	77,5	57,9
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	—	—
<b>Wohnbauten 1955 von:</b>															
Behörden, öff.-rechtl.															
Körperschaften .....	1477	9,0	56	1134	52	623	590	262	2	—	—	3902	2,6	85,5	44,7
dgl. in % .....	100	—	3,8	76,8	3,5	42,2	40,0	17,7	0,1	—	—	—	—	—	—
Gemeinnützigen															
Wohnungsunternehmen	4435	27,1	217	2502	192	983	1410	1395	635	12	—	14774	3,3	73,8	53,8
dgl. in % .....	100	—	4,9	56,4	4,3	22,2	31,8	31,4	14,3	0,3	—	—	—	—	—
Freien Wohnungsuntern.	1364	8,3	202	557	1	282	497	384	118	59	24	4556	3,3	74,5	59,9
dgl. in % .....	100	—	14,8	40,8	0,1	20,7	36,4	28,2	8,6	4,3	1,8	—	—	—	—
Erwerbs- od. Wirtsch.-															
Unternehmen .....	2174	13,3	147	415	7	591	651	712	164	33	23	7005	3,2	72,4	61,6
dgl. in % .....	100	—	6,8	19,1	0,3	27,2	29,9	32,8	7,5	1,5	1,1	—	—	—	—
Sonst. priv. Bauherren ...	6716	41,1	1952	1817	372	1308	2536	2093	524	135	120	22672	3,4	78,3	62,7
dgl. in % .....	100	—	29,1	27,1	5,5	19,5	37,7	31,2	7,8	2,0	1,8	—	—	—	—
Nichtwohnbauten 1955 ..	189	1,2	—	—	—	40	71	51	15	6	6	655	3,5	86,0	72,8
dgl. in % .....	100	—	—	—	—	21,1	37,6	27,0	7,9	3,2	3,2	—	—	—	—

<sup>1)</sup> In Wohnungen. Zahl der Zimmer außerhalb von Wohnungen 433 (dar. 333 in Wohnbauten sonst. priv. Bauherren), Zahl der Kleinwohnräume (unter 6 qm): 319 (dar. 82 in Wohnbauten sonst. priv. Bauherren, 182 in Wohnbauten gemeinnütziger Wohnungsunternehmen).

mal schon für über 1500 Wohnungen als Bauherren auf (Vorjahr: rd. 1100). Auch der Rentner und Pensionär scheint als Hausbesitzer in größerem Umfang wiederzukommen.

**Zugang an Wohnungen in ganzen Wohngebäuden**

Private Bauherren	Zahl	%	gegen 1954 mehr (weniger) %
Selbst.Berufstätige . . .	4 256	43,1	— 4,0
Erwerbs- od. Wirtschaftl. Unternehmen . . . . .	2 140	21,7	53,0
Freie Wohnungsunternehmen . . . . .	1 361	13,8	—11,9
Beamte u. Angestellte . . .	943	9,5	48,0
Arbeiter . . . . .	566	5,7	20,2
Rentner u. Pensionäre . . .	508	5,1	326,9
Personengemeinschaft. Ohne Beruf u. ohne Angabe . . . . .	95	1,0	86,3
zusammen: . . . . .	9 875	100	13,9

Die 1955 vollendeten 16 355 Neubauwohnungen enthielten die stattdliche Anzahl von 53 564 Räumen einschl. 14 169 vollausgebauten Küchen, das ergibt eine durchschnittliche Raumzahl von 3,3 gegen 3,2 Räumen je Wohnung beim Wohnungszugang 1954; der stärkere Zuwachs an größeren Wohnungen, von dem oben die Rede war, kommt auch darin etwas zum Ausdruck. Im übrigen läßt die Auszählung der Wohnräume nach Art und Größe erkennen, daß die Errichtung größerer Wohnungen immer mehr auf Kosten der lange Zeit beliebten Wohnküchen geht. An ihre Stelle treten jetzt häufiger Kleinstküchen unter 10 qm bzw. Kochnischen. Im letzten Jahr hatten nur 86% aller Neubauwohnungen vollausgebaute Küchen, 1954 waren es noch 90%. Von den Küchen wiederum gehörten nur mehr 49% zu solchen über 10 qm, im Jahr zuvor immerhin noch 55%. Andererseits war das Angebot an Zimmern über 10 qm wesentlich stärker gestiegen als das an Zimmern bis 10 qm.

Räume	Zahl	Zunahme geg. 1954 %
Küchen bis 10 qm . . . . .	7 205	29,8
Küchen über 10 qm . . . . .	6 964	2,5
Zimmer bis 10 qm . . . . .	5 334	21,4
Zimmer über 10 qm . . . . .	34 061	23,6
Räume in Wohnungen zus. . . . .	53 564	20,9
Einzelwohnräume außerhalb . . . . .	433	51,9
Kleinwohnräume unter 6 qm . . . . .	319	2,9

Auch 1955 hat das städt. Statistische Amt durch laufenden Vergleich der Fertigstellungsmeldungen der Münchener Lokalbaukommission mit den Meldungen der Darlehensbewilligungen des Wiederaufbaureferates die Grundlage geschaffen, um den Anteil des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaues am Jahresergebnis zu ermitteln. Im Jahre 1955 zählten hierzu 6425 Wohnungen, d. s. 39% des gesamten Wohnungszuganges. So wie in den letzten Jahren ist also der größere Teil des Bauerfolges (9930) auf freie Finanzierungen (Inanspruchnahme von Steuerbegünstigungen eingeschlossen) zurückgegangen. Doch ist dank reichlicher fließender Mittel der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen etwas größer geworden (1954 nur 38%). Der Zahl nach wurden in dieser Kategorie sogar 1226 mehr Wohnungen vollendet als ein Jahr zuvor. Im Rahmen der Förderung der Eigentumbildung und Privatinitiative ist erfreulich, daß die Mittel des sozialen Wohnungsbaues nicht ausschließlich zur Verwirklichung der Bauprogramme der Behörden und gemeinnützigen Wohnungsunternehmen dienen, sondern in verstärktem Maße privaten Baulustigen zugeflossen sind. 1955 wurden fast doppelt so viele ihrer Wohnungen gefördert als 1954 (1817 gegen 942). Dagegen bauten die gemeinnützigen Unternehmen mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus nur ein Drittel mehr und die Stadt selbst und andere hier tätige Behörden und öffentlich-rechtlichen Körperschaften vollendeten kaum nennenswert mehr als im Jahr zuvor. Von je 100 neugewonnenen Wohnungen überhaupt wurden 1955 mit öffentlichen Mitteln gefördert:

Bei den Behörden, öffentl.-rechtl. Körperschaften . . . . .	77
bei den Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen . . . . .	56
bei den freien Wohnungsunternehmen . . . . .	41
bei den Erwerbs- oder Wirtschaftsunternehmen . . . . .	19
bei den sonstigen privaten Bauherren . . . . .	27

Am wenigsten waren demnach die Bauvorhaben der Erwerbs- und Wirtschaftsunternehmen auf öffentliche Mittel des sozialen Wohnungsbaus angewiesen (nur zu 19%). Hiermit wird demonstriert, in welchem hohem Grade privatwirtschaftliche Unternehmen heute bemüht sind, an der

Lösung des sozialen Wohnungsproblems auch mit eigenen Mitteln (meist sog. 7c-Geldern) beizutragen. Andererseits sind wir überrascht, daß der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen bei den gemeinnützigen Unternehmen von 69 auf 56% gesunken ist, und diese jetzt ebenfalls den Bau von freifinanzierten Wohnungen intensivieren (1954: 868, 1955: 1933!).

Wiederum kam die öffentliche Förderung überwiegend den Wohnungen mit 1—3 Wohnräumen zugute (64%). Unverkennbar fand aber auch hier die Vierraumwohnung wesentlich größere Unterstützung als in den vorangegangenen Jahren. Die erstmals im Jahr 1953 festgestellte Tendenz zur größeren Wohnung hat sich also auch innerhalb des Sozialwohnungsbaues weiter durchgesetzt.

#### Mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungen 1955

Wohnungen mit . . . Räumen (einschl. Küche)	Zahl	% 1)	dgl. 1954
1 und 2	1328	34,7	31,3
3	2765	48,0	47,4
4	1924	39,3	33,7
5	352	24,1	29,3
6	38	15,5	10,7
7 und mehr	18	10,4	6,7
zusammen:	6425	39,3	38,0

1) der erstellten Wohnungen jeder Größengruppe.

Die 1955 fertig gewordenen öffentlich geförderten Wohnungen hatten im rechnerischen Durchschnitt schon 3,2 Räume und 55 qm Bruttowohnfläche gegen 3,1 Räume und 53 qm im Vorjahr. Sie waren aber in der Regel noch etwas kleiner als die freifinanzierten mit 3,4 Räumen und 60 qm. In der Ausstattung unterschieden sich beide sehr wesentlich voneinander, und zwar besaßen von 100 Wohnungen

bei öffentl. geförderten	92 ein Bad
aber nur	13 Zentralheizung
bei freifinanzierten	94 ein Bad
und	42 Zentralheizung.

Daraus erklären sich die Unterschiede der Baukosten, die folgende Durchschnittswerte für das Jahr 1955 aufzeigen:

#### cbm-Preis:

Öffentl. geförderte Wohnungen = 54,— DM  
 freifinanzierte Wohnungen . . . = 57,— DM

#### Reine Baukosten je Wohnung:

Öffentlich gefördert . . . . . = 14 400,— DM  
 freifinanziert . . . . . = 18 200,— DM

Das Bautempo im sozialen Wohnungsbau wurde 1955 dadurch beschleunigt, daß die Programme schon Mitte Februar, also früher als sonst, feststanden und für ihre Verwirklichung um 23% mehr Staatsdarlehen (42;1 Mill. DM Mittel des Bundes und der Länder für Wohnungsbauten in München) bewilligt waren. Ihre Begebung betraf 474 im Laufe des Jahres von der Lokalbaukommission genehmigte Bauvorhaben über insgesamt 1058 Ein- und Mehrfamilienhäuser mit zusammen 6606 Wohnungen (1954: 5415). Sie wurden keineswegs alle im Jahr der Bewilligung auch vollendet; fast die Hälfte aller Vorhaben umfaßte nämlich gleich Wohnblöcke mit mehr als 50 Wohnungen, in fünf Fällen sogar mit mehr als 100 Wohnungen, die nicht in einem Anlauf, sondern nur abschnittsweise in Angriff genommen werden konnten. Die Gesamtherstellungskosten dieser mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen bezifferten sich nach den eingereichten Voranschlägen einschl. der Grundstücks- und Erschließungskosten auf 115,4 Mill., d. s. je Wohnung durchschnittlich rd. 17 600 DM (wie 1954). Die Finanzierung erfolgte zu je 36%, also zu etwa gleichen Teilen aus öffentlichen Mitteln und aus eigenen Mitteln der Bauherren. Zu den eigenen Mitteln wurden dabei auch Arbeitgeberdarlehen, Mieterdarlehen und -zuschüsse sowie Finanzierungshilfen aus Lastenausgleichsmitteln gerechnet. Die Restfinanzierung (28%) übernahm der Kapitalmarkt, d. h. Pfandbriefinstitute, Sparkassen, Bausparkassen, Privat- und Sozialversicherungen u. ä. Bemerkenswert ist, daß die öffentliche Förderung bei den einzelnen Bauherrngruppen verschieden weit geht. Am stärksten ist sie naturgemäß bei Behördenwohnungen, am geringsten im privaten Hausbau, der immer noch überwiegend auf eigene Mittel angewiesen ist. Folgende kleine Übersicht bringt dies zum Ausdruck:

Bauherrengruppe	Von 100 DM Gesamtherstellungskosten <sup>1)</sup> wurden aufgebracht durch		
	öffentl. Hand	Kapit.-markt	Eigenfinanz.
Behörden, öffentl.-rechtl. Körperschaften	46	17	37
Gemeinnützige Wohnungsunternehmen . . .	43	28	29
Freie Wohnungsunternehmen . . . . .	43	29	28
Erwerbs- oder Wirtschaftsunternehmen	34	32	34
Sonstige private Bauherren . . . . .	27	32	41

<sup>1)</sup> der öffentlich geförderten Wohnungen.

Über die allgemein interessierende Frage der Richtsatzmieten für die 1955 geförderten Wohnungen, die die Bewilligungsstellen festsetzten, gibt folgende Ausgliederung Auskunft:

Von 100 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern hatten eine

Richtsatzmiete von . . . DM	in Neubauten	in Wiederaufbauten %
1,00—1,09	46	—
1,10—1,19	28	18
1,20—1,29	16	24
1,30—1,39	7	33
1,40—1,49	3	26

Der deutliche Unterschied zwischen Neu- und Wiederaufbauten ist eine Folge des ungleichen Bauaufwandes. Beim Neubau dominierten eben die einfacheren Wohnungen in den Außenbezirken, während es

sich beim Wiederaufbau häufig um Bauten in gehobeneren Wohnvierteln mit überdurchschnittlicher Ausstattung handelte.

9 Monate nach dem Rekord von 1955 taucht natürlich auch die Frage auf, mit welchem Bauergebnis 1956 zu rechnen sein wird. Von Januar bis Juli 1956 sind für rd. 8000 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt worden. Zählt man hierzu den großen Überhang unvollendeter Bauten aus dem Vorjahr (rd. 5000 Wohnungen, s. o.), so kommt man auf über 13000 Wohnungen, deren Fertigstellung mit Sicherheit bis zum Jahresende zu erwarten ist. Genauso viele Wohnungen bildeten den Ausgangspunkt unserer Prognose vor einem Jahr. Allerdings hat sich in der letzten Zeit die Bausituation wesentlich geändert. Seit sich die Kreditrestriktionen auszuwirken beginnen (Juni, Juli), sinkt die Zahl der Baugenehmigungen und auch der Baubeginne, da die Beschaffung erststelliger Hypotheken sehr viel schwieriger geworden ist. Damit ist der Baulust ein ja auch gewollter Dämpfer aufgesetzt, der auch noch in den kommenden Monaten wirksam bleiben dürfte. Bei dem raschen Bautempo, der Leistungsfähigkeit der Münchener Baufirmen und dem noch ungedeckten Bedarf an Wohnungen ist es trotzdem sehr wahrscheinlich, daß bis zum Jahresende wiederum die gleiche Anzahl von Wohnungen vollendet sein wird wie 1955. Ein darüber hinausgehender Zuwachs dürfte jedoch kaum zu erwarten sein.

Dr. Mi.

## Münchener statistische Kurznachrichten

**Lebhafter Wohnungswechsel innerhalb Münchens.** Im Jahre 1955 haben fast 92000 Personen ihre Wohnung in München gewechselt und im laufenden Jahr wird die entsprechende Zahl nach den bis jetzt eingegangenen polizeilichen Meldezetteln sicherlich die 100000 überschreiten. Eine derart rege Umzugstätigkeit darf als Beweis für eine allmähliche Auflockerung des Wohnungsmarktes gelten,

selbst wenn es sich häufig nur um einen Wechsel möblierter Zimmer von einzeln lebenden Untermietern handelt. Dank der lebhaften Bautätigkeit gehen doch auch für zahlreiche Familien lang gehegte Wünsche nach einer selbständigen Wohnung oder gar einem Eigenheim in Erfüllung, andere mögen in größere oder zu den Arbeitsstätten günstiger gelegene Wohnungen übersiedeln, aber auch der