

Zu einigen bezirklichen Ergebnissen der Wohnungszählung vom 25. September 1956

Zum Abschluß der zur Wohnungs- und Bevölkerungszählung vom 25. Sept. 1956 (Totalerhebung) erschienenen Berichte¹⁾ soll im folgenden noch kurz auf einige bezirkliche Besonderheiten eingegangen werden. Sie betreffen 1. die Gliederung des Mietwohnungsbestandes nach dem Baualter, 2. die Gliederung der Wohnparteien nach Haus- (Wohnungs-)eigentümern, Haupt- und Untermietern und 3. die bezirklichen Verschiedenheiten in den Mietpreisen. Die entsprechenden Zahlen sind in der Tabelle S. 210 f. für die 41 Stadtbezirke und ihre statistischen Unterteilungen — insgesamt 63 räumliche Einheiten — zusammengestellt.

1. Die Mietwohnungen nach dem Baualter

Im Zusammenhang mit der Mietpreisstatistik (s. unter 3) sind die im September vor. Jahres in München gezählten normalen Mietwohnungen nach ihrem Baualter in 3 Klassen eingereiht worden, je nachdem sie vor dem 1. Juli 1918, zwischen dem 1. Juli 1918 und dem 20. Juni 1948 oder nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden sind. Das Resultat für die Stadt im ganzen war, daß zwar der Althausbesitz mit fast 94 000 (Miet)wohnungen oder 41,4% noch überwiegt, die in den Jahren seit der Währungsstabilisierung neu- oder wiederaufgebauten Wohnungen (rd. 71 000 oder 31,4%) aber bereits zahlreicher sind als die zu der mittleren Baualtersklasse ge-

hörigen, praktisch aus der Zeit zwischen den beiden Weltkriegen stammenden Wohnungen (rd. 62 000 oder 27,2%). In den einzelnen Bezirken und Bezirksteilen weicht die „Altersstruktur“ des Wohnungsbestandes von diesem Durchschnitt oft erheblich ab, und zwar ist die sonst sehr einfache Gesetzmäßigkeit, daß der Wohnungsbestand sich nach außen zu verjüngt, heute vielfach durch das Ausmaß der Kriegsschäden bzw. des Wiederaufbaus gestört. Wie in anderen großen Städten der Bundesrepublik gehört auch in München die Altstadt stellenweise schon zu den neuesten Vierteln. Vor 100 Jahren war München etwa auf den Raum der heutigen Stadtbezirke 1—16 und 20 begrenzt. Soweit dieses Kerngebiet ohne größere Schäden über den 2. Weltkrieg hinweggekommen ist, hat es auch jetzt noch die höchsten Anteile des Althausbesitzes (etwa $\frac{3}{4}$ und darüber), wie folgende Zusammenstellung zeigt:

Stadtbezirk		vordem 1.7.1918 erbaute Miet- wohnungen	
		Zahl in 1000	% ¹⁾
15	Haidhausen	5,6	87,4
2	Angerviertel	0,9	82,2
11	Glockenbachviertel	5,1	81,8
10	Schlachthofviertel	3,8	77,6
3	Sendlinger Straße	0,6	77,3
12	Deutsches Museum	2,5	76,8
14	Haidhausen-Nord	4,9	76,3
1	Max-Joseph-Platz	0,9	75,7
20	Westend	7,5	73,1

¹⁾ „Vorläufige Ergebnisse d. Wohnungs- u. Bevölkerungszählung v. 25. Sept. 1956“, Münchener Statistik Jg. 1956, Nr. 10/11, „Neue Wohnungs- u. Bevölkerungszahlen der Münchener Stadtbezirke“, Jg. 1956 Nr. 12, „Endgültige Ergebnisse d. Wohnungs- u. Bevölkerungszählung v. 25. Sept. 1956“, Jg. 1957 Nr. 6/7, „Die Wohnverhältnisse d. Flüchtlinge u. Ausgebombten in München“, Jg. 1957, Nr. 8.

¹⁾ aller Mietwohnungen

Im wesentlichen handelt es sich hierbei also um Teile der Altstadt und der ehem. Isarvorstadt sowie um Haidhausen und

das Westend. Letzterer, auf der Schwantalerhöhe gelegene Bezirk hat heute den absolut größten Altwohnungsbestand in ganz München. In der eigentlichen City (Stbz. 4) dagegen können z. Z. nur noch gut $\frac{1}{3}$ der Wohnungen in ihrer Entstehung auf die Zeit vor dem 1. Weltkrieg zurückgeführt werden, in der Maxvorstadt (Stbz. 5 bis 7) sind es zwischen 37 und 54%, im übrigen Kerngebiet (Stbz. 8, 9, 13, 16) etwa die Hälfte bis $\frac{2}{3}$. In etwas weiterer Entfernung von der Stadtmitte geht der Anteil des Althausbesitzes nur noch in Sendling, Neuhausen und Schwabing-Ost, am Stadtrand außerdem in Perlach über die Hälfte hinaus.

Die Mietwohnungen der mittleren Baualtersklasse (zwischen 1. 7. 1918 und 20. 6. 1948) überwiegen in genau einem Drittel aller unterschiedenen Gebietsteile. Es sind im allgemeinen diejenigen, die vor dem 1. Weltkrieg nur sporadisch, von den alten Dorfkernen ausgehend, besiedelt waren und die erst in den 20er und 30er Jahren stärker mit Wohnblöcken, insbesondere auch der gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften, angefüllt worden sind. Die größeren unter ihnen (mit mindestens 4000 Mietwohnungen insgesamt) sind in folgender Reihe, geordnet nach dem Prozentsatz der auf die mittlere Baualtersklasse entfallenden Wohnungen aufgeführt:

Stadtbezirk	1. 7. 18—20. 6. 48 erbaute Miet- wohnungen	
	Zahl in 1000	% ¹⁾
18 b Harlaching	2,8	67,6
31 Berg am Laim	3,2	58,5
34 Waldriedhofviertel	3,0	49,8
30 a Ramersdorf	3,2	49,2
25 Laim	4,8	45,4
23 a östl. Nymphenburg	3,9	44,9
17 Obergiesing	3,3	36,0

¹⁾ aller Mietwohnungen

Als baugeschichtlich jüngste Stadtbezirke (-bezirksteile) dokumentieren sich schließlich folgende 15 Gebiete, in denen der Anteil der seit der Geldreform von 1948 errichteten Mietwohnungen bereits 1956, wenn mitunter auch nur geringfügig, überwogen hat:

Stadtbezirk	nach dem 20. 6. 48 erbaute Miet- wohnungen	
	Zahl in 1000	% ¹⁾
33 e Ludwigsfeld	0,7	92,9
33 c Harthof, Frauenholz	0,2	71,1
4 City	0,2	60,3
7 Josephsplatz	3,9	59,1
27 c Am Hart usw.	1,6	53,2
32 c Waldtrudering	0,5	51,9
41 Hadern	1,1	51,8
38 b Untermenzing	0,7	49,2
29 a Bogenhausen	3,7	48,1
26 Schwabing-West	5,6	45,8
22 b Freimann, Alte Heide	1,9	43,0
24 c Forstenried	0,2	40,7
28 b Moosach	1,3	40,6
18 a Untergiesing	2,1	38,3
36 Solln	0,3	34,6

¹⁾ aller Mietwohnungen

Nur etwa die Hälfte dieser Gebiete gehört der Randzone unseres Stadtkreises an, die erst im letzten Jahrzehnt zusammenhängend bebaut worden ist. In die übrigen ist das mehrstöckige Miethaus, teilweise auch schon in der Form des Wohnhochhauses, erst in dieser Zeit stärker eingedrungen oder sie verdanken ihre „Verjüngung“ den Kriegsschäden. In diesem Zusammenhang ist besonders noch auf den 26. Stbz. (Schwabing-West) hinzuweisen, der heute unter allen Münchener Stadtbezirken absolut die meisten Neubauten hat. Es folgen ihm Laim, die Gegend um Josephsplatz—Nördl. Friedhof (Stbz. 7), die nach dem Krieg zu den ausgedehntesten Ruinengebieten Münchens gehört hat, und Bogenhausen (Stbz. 29 a), wo insbesondere durch die vor ein paar Jahren errichtete große Parkwohnanlage so viel neuer Wohnraum entstand, daß jetzt schon fast jede 2. Wohnung der jüngsten Baualtersklasse zuzurechnen ist.

Die vorstehenden Ergebnisse würden, soweit es sich um Außenbezirke handelt, natürlich z. T. wesentlich korrigiert werden müssen, wenn neben den Mietwohnungen auch die Eigentümerwohnungen nach ihrem Baualter gegliedert werden könnten. Der Bau von Eigenheimen ist in München, nicht erst seit man ihn besonders fördert, kräftig vorangegangen und hat in den Bezirken mit noch ausreichendem Landvorrat vielfach zu noch höheren Neubauquoten geführt, als sie in unserer Tabelle ausgewiesen sind. Welche Bezirke sich gegenwärtig durch eine besonders starke Verbreitung des Eigenhausbesitzes auszeichnen, ergibt sich aus folgendem Abschnitt.

Mietwohnungen nach Baualter, Wohnparteien nach Mietverhältnis, Durchschnittsmieten am 25. September 1956

• (Endgültige Ergebnisse der Wohnungszählung im Stadtkreis München)

	Stadtbezirk (Bezirksteil)	Mietwohnungen nach Baualter					Wohnparteien nach Mietverhältnis						Durchschnitts- miete je	
		vor 1.7.18	%	1.7.18 bis 20.6.48	ab 21.6.48	%	Haus- (Wohn-) eigen- tümer	%	Haupt- mieter	Unter- mieter	%	darunter Unter- mietfam.	Wohn- nung	Raum
														DM im Monat
1	Max-Joseph-Platz	925	75,7	60	237	19,4	62	2,9	1293	793	36,9	225	97,3	27,0
2	Angerviertel	1247	82,2	46	224	14,8	52	1,9	1573	1130	41,0	381	85,0	23,1
3	Sendlinger Straße	644	77,3	15	174	20,9	46	3,2	874	537	36,9	146	101,8	27,2
4	City	117	36,6	10	193	60,3	19	4,3	370	51	11,6	15	106,4	32,9
5	Universitätsviertel	2262	54,0	54	1873	44,7	368	5,4	4290	2166	31,7	541	91,5	26,7
6	Königsplatz	1491	50,4	83	1384	46,8	113	2,5	3023	1358	30,2	398	92,7	27,6
7	Josephsplatz	2476	37,3	241	3923	59,1	262	2,8	6711	2310	24,9	607	76,6	24,9
8	Marsfeld	1327	48,1	195	1235	44,8	135	3,4	2768	1034	26,3	319	77,7	23,8
9	Wiesenviertel	1696	55,1	103	1281	41,6	180	3,7	3240	1487	30,3	438	111,9	30,4
10	Schlachthofviertel	3816	77,6	141	962	19,6	222	2,7	5001	2891	35,6	915	73,5	22,2
11	Glockenbachviertel	5139	81,8	154	992	15,8	216	2,2	6324	3391	34,1	1119	70,0	21,3
12	Deutsches Museum	2546	76,8	94	673	20,3	121	2,1	3357	2161	38,3	690	78,5	22,6
13	Lehel	3620	65,0	337	1610	28,9	244	2,5	5732	3617	37,7	995	111,5	28,5
14	Haidhausen-Nord	4874	76,3	891	622	9,7	293	2,9	6447	3239	32,5	1089	67,5	20,2
15	Haidhausen-Süd	5642	87,4	154	657	10,2	238	2,3	6529	3809	36,0	1512	62,8	18,7
16	Au	2996	50,7	894	2020	34,2	299	3,5	6042	2232	26,0	709	67,9	21,0
17	Obergiesing	2997	32,2	3344	2963	31,8	776	6,2	9348	2461	19,6	760	58,9	17,8
18	Untergiesing-Harlaching	2185	22,4	4360	3204	32,9	2205	14,1	9992	3403	21,8	1120	73,3	23,6
a	Untergiesing	1897	33,9	1555	2145	38,3	235	3,1	5699	1596	21,2	558	63,8	21,5
b	Harlaching	288	6,9	2805	1059	25,5	1970	24,4	4293	1807	22,4	562	86,0	26,0
19	Sendling	5561	56,0	2657	1718	17,3	272	2,0	9951	3467	25,3	1093	64,2	20,7
20	Westend	7491	73,1	1742	1013	9,9	259	1,8	10331	3815	26,5	1241	55,6	19,2
21	Neuhausen	3567	57,1	898	1782	28,5	144	1,6	6352	2415	27,1	717	68,3	21,2
22	Schwabing-Freimann	5230	44,6	2928	3575	30,5	2010	9,7	12189	6491	31,4	1994	84,5	24,4
a	Schwabing-Ost	4195	56,7	1491	1712	23,1	734	5,6	7691	4647	35,6	1194	102,8	27,7
b	Freimann, Alte Heide	1035	23,9	1437	1863	43,0	1276	16,7	4498	1844	24,2	800	53,2	17,4
23	Nymphenburg	4854	41,4	4766	2101	17,9	1447	8,1	11883	5855	25,6	1390	75,1	22,4
a	östlich	3781	43,3	3925	1032	11,8	623	4,9	8823	3247	25,6	967	71,7	21,6
b	westlich	1073	36,0	841	1069	35,8	824	15,8	3060	1338	25,6	423	84,9	24,6
24	Thalkirchen usw.	1362	26,2	2375	1456	28,0	1546	17,2	5418	2015	22,4	713	64,1	20,2
a	Thalkirchen-Ludwigshöhe	789	37,8	895	405	19,4	271	8,8	2161	660	21,3	259	66,6	20,8
b	Obersendling	462	17,6	1308	857	32,6	677	15,9	2722	846	19,9	257	62,2	19,6
c	Forstenried	111	23,3	172	194	40,7	598	36,4	535	509	31,0	197	63,7	21,0
25	Laim	1474	13,9	4797	4310	40,7	1531	10,2	10612	2907	19,3	908	65,3	21,8
26	Schwabing-West	5388	44,1	1227	5592	45,8	441	2,5	12460	4811	27,2	1262	100,6	29,7

27	Milb.hof.—Hart.	1396	13,1	5122	4105	38,6	1532	9,8	10760	3340	21,4	1088	59,2	20,4
	a Schwabing-Nord	723	20,1	1814	1057	29,4	166	3,3	3621	1281	25,3	304	88,1	25,9
	b Milbertshofen	588	14,9	1954	1413	35,7	555	9,8	4025	1062	18,8	363	48,1	18,6
	c Am Hart usw.	85	2,8	1354	1635	53,2	811	16,5	3114	997	20,3	421	39,6	14,5
28	Neuhausen-Moosach	3616	35,1	3543	3136	30,5	1568	9,8	10502	3911	24,5	1275	64,9	21,0
	a äußere Dachauer Straße	2928	40,7	2387	1878	26,1	287	2,8	7284	2535	25,1	759	70,7	22,2
	b Moosach	688	22,2	1156	1258	40,6	1281	21,8	3218	1376	23,4	516	51,5	17,7
29	Bogenhausen	1915	20,5	3315	4099	43,9	2417	15,0	9712	4017	24,9	1245	102,9	28,7
	a Bogenhausen	1509	19,6	2478	3699	48,1	915	7,8	7979	2896	24,6	722	113,0	30,2
	b Oberföhring	206	46,9	98	135	30,8	341	33,4	479	920	19,7	77	81,1	25,3
	c übriger 29. Stadtbezirk	200	16,6	739	265	22,0	1161	34,8	1254	901	27,6	446	46,7	16,8
30	Ramersdorf-Perlach	837	11,3	3500	3072	41,5	2200	17,7	7612	2602	21,0	909	53,6	18,3
	a Ramersdorf	490	7,5	3224	2840	43,3	1327	13,3	6641	1997	20,0	651	53,8	18,3
	b Perlach	325	65,8	105	64	13,0	293	27,1	530	259	23,9	114	43,8	15,8
	c Waldperlach	22	6,1	171	168	46,5	580	42,4	441	346	25,3	144	63,3	21,4
31	Berg am Laim	674	12,3	3192	1593	29,2	1090	13,5	5479	1487	18,5	586	48,8	16,1
32	Trudering	333	12,8	1249	1027	39,4	3240	40,6	2803	1940	24,3	785	59,8	20,5
	a Alttrudering, Riem	233	28,9	394	180	22,3	661	33,1	870	463	23,2	169	52,4	18,7
	b Gartenstadt	40	4,8	452	348	41,4	1042	40,4	855	683	26,5	258	55,5	19,5
	c Waldtrudering	60	6,2	403	499	51,9	1537	45,1	1078	794	23,3	358	69,8	22,6
33	Feldmoching	340	15,3	737	1146	51,6	1669	31,0	2391	1319	24,5	443	46,6	17,0
	a Lerchenau	34	7,1	326	119	24,8	472	34,6	514	377	27,7	122	49,3	17,6
	b Fasanerie-Nord	40	16,5	143	60	24,7	367	42,9	269	219	25,6	102	53,4	19,1
	c Harthof, Frauenholz	12	4,4	67	194	71,1	188	27,9	314	171	25,4	54	47,1	17,0
	d Feldmoching	227	44,3	177	108	21,1	607	39,1	563	383	24,7	129	46,1	17,1
	e Ludwigsfeld	27	3,8	24	665	92,9	35	3,7	731	169	18,1	36	42,8	15,8
34	Aldfriedhofviertel	226	3,7	3015	2816	46,5	1837	18,2	6140	2106	20,9	644	69,6	22,4
35	Pasing	1862	42,3	1232	1305	29,7	2125	23,3	4588	2405	26,4	774	62,3	19,8
	a Villenkolonie I, II	363	38,5	278	303	32,1	406	20,4	980	608	30,5	200	67,7	21,3
	b übriger 35. Stadtbezirk	1499	43,4	954	1002	29,0	1719	24,1	3608	1797	25,2	574	60,9	19,4
36	Solln	283	32,9	279	297	34,6	1027	36,7	954	814	29,1	335	106,5	28,1
37	Obermenzing	388	26,5	757	317	21,7	1786	37,0	1595	1451	30,0	513	86,3	24,4
38	Allach	356	14,3	1122	1003	40,4	1992	32,3	2639	1540	25,0	539	48,0	17,3
	a Allach	195	16,9	607	349	30,3	826	29,7	1226	733	26,3	237	44,8	15,9
	b Untermenzing	161	12,1	515	654	49,2	1166	34,4	1413	807	23,8	302	50,9	18,5
39	Aubing	506	31,2	828	287	17,7	1311	31,7	1734	1087	26,3	393	46,6	16,3
	a Aubing	188	44,8	164	68	16,2	522	38,6	475	357	26,4	132	39,8	16,8
	b Neuaubing	318	26,5	664	219	18,2	789	28,4	1259	730	26,3	261	49,0	16,2
40	Langwied	111	33,3	139	83	24,9	486	43,0	379	265	23,5	124	42,7	15,5
	a Lochhausen	69	30,5	109	48	21,2	338	42,9	265	185	23,5	94	41,2	14,8
	b Langwied	42	39,3	30	35	32,7	148	43,3	114	80	23,4	30	45,9	17,0
41	Hadern	85	3,8	980	1143	51,8	2056	35,9	2301	1372	23,9	500	59,7	20,2
	Stadt München	93855	41,4	61576	71203	31,4	39837	10,8	231699	98232	26,0	31450	72,7	22,5

2. Hauseigentümer, Haupt- u. Untermieter

Nach dem Mietverhältnis waren im September 1956 im Münchener Stadtdurchschnitt von den in Normalwohnungen untergebrachten insgesamt rd. 370 000 Wohnparteien schon fast 40 000 oder 10,8%, Haus- oder Wohnungseigentümer, 232 000 oder 62,6% Hauptmieter und 98 000 oder 26,6% Untermieter. Aus der bezirklichen Aufgliederung in den Spalten 6—11 der Tabelle geht hervor, daß es insgesamt 17 Gebiete gibt, in denen mindestens jede 3. Wohnpartei das Haus oder die Wohnung juristisch zu eigen hat. Die höchsten Anteile liegen in einigen weniger bekannten Stadtrandgebieten mit noch stark landwirtschaftlichem oder Kleinsiedlungscharakter, in die verkehrsgünstig gelegenen älteren Villenvororte oder Siedlungskolonien ist, wie im 1. Abschnitt bereits erwähnt, in letzter Zeit das Miethaus immer mehr eingedrungen.

Stadtbezirk	Haus-(Wohnungs-)eigentümer	
	Zahl in 1000	% ¹⁾
32c Waldtrudering	1,5	45,1
40b Langwied	0,1	43,3
33b Fasanerie-Nord	0,4	42,9
40a Lochhausen	0,3	42,9
30c Waldperlach	0,6	42,4
32b Gartenstadt Trudering	1,0	40,4
33d Feldmoching	0,6	39,1
39a Aubing	0,5	38,6
37 Obermenzing	1,8	37,0
36 Solln	1,0	36,7
24c Forstenried	0,6	36,4
41 Hadern	2,1	35,9
29c Dagfing, Denning usw.	1,2	34,8
33a Lerchenau	0,5	34,6
38b Untermenzing	1,2	34,4
29b Oberföhring	0,3	33,4
32a Trudering, Riem	0,7	33,1

1) aller Wohnparteien

Absolut am höchsten ist die Zahl der Haus-(Wohnungs-)eigentümer im 41. Bezirk, Hadern. Unmittelbar dahinter würde sich Harlachung anschließen, das jedoch in der obigen Aufstellung nicht aufgeführt ist, weil der Anteil des Eigenhausbesitzes dort relativ nur etwa $\frac{1}{4}$ erreicht. Wenn sich in unserer Tabelle auch im dicht bebauten Stadtkern zuweilen einige hundert Eigentümer-Wohnparteien finden, deutet dies darauf hin, daß die sog. Eigentumswohnung sich schon einer gewissen Beliebtheit erfreut. Mußten doch angesichts der ständig steigenden Bodenpreise in letzter Zeit

viele Hausbaupläne zugunsten des Erwerbs von Wohnungseigentum aufgegeben werden.

Daß die Hauptmieter in einer Großstadt besonders in der dichten Bebauungszone, unter allen Wohnparteien weitaus am stärksten vertreten sein müssen, versteht sich von selbst. Der Höchstwert entfällt in München bezeichnender Weise auf die eigentliche City, in der 1956 von 100 Wohnparteien überhaupt 84 Hauptmieter waren. Aber selbst in den locker bebauten Außenringen überwiegen diese noch stark, es sei denn, der Bestand an Einfamilien-, Siedlungs- oder Bauernhäusern ist sehr groß (z. B. Waldperlach, Gartenstadt und Waldtrudering, Fasanerie-Nord, Feldmoching, Aubing und Lochhausen-Langwied) oder es ist eine merkwürdige Aufteilung auf drei annähernd gleich starke Gruppen — je ungefähr $\frac{1}{3}$ Eigentümer, Haupt- und Untermieter — vorhanden (Solln, Forstenried, Obermenzing).

Der Untermietanteil an den Wohnparteien überhaupt betrug in München im September vor. J. im Durchschnitt aller Bezirke knapp 27% gegenüber 39% im Jahre 1950. Dank der lebhaften Bautätigkeit, die vielen damals in Untermiete wohnenden Haushaltungen inzwischen zu einer selbständigen Wohnung verholfen hat, sind heute überall in der Stadt relativ weniger Untermietparteien vorhanden wie zur Zeit der 1950er Zählung. Die größten Abnahmen in der Häufigkeit der Untermietverhältnisse sind in folgenden Bezirken und Bezirksteilen festzustellen:

Stadtbezirk	Untermietparteien in % aller Wohnparteien	
	1950	1956
4 City	26,6	11,6
7 Josephsplatz	44,4	24,9
18b Harlachung	37,2	22,4
23b westl. Nymphenburg	43,9	25,6
25 Laim	35,1	19,3
26 Schwabing-West	46,1	27,2
27a Schwabing-Nord	43,0	25,3
28a auß. Dachauer Str., Borstei	40,8	25,1
29a Bogenhausen	49,2	24,6
32a Trudering, Riem	38,8	23,2
33e Ludwigsfeld	34,8	18,1
34 Waldfriedhofviertel	36,8	20,9
40a Lochhausen	41,5	23,5

Am meisten von Untermietern freigemacht hat man sich also anscheinend in den sog.

besseren Wohnvierteln, zu denen fast alle vorgenannten Stadtgegenden gerechnet werden können. In dem Mischbezirk Laim und dem Flüchtlingswohngebiet Ludwigsfeld liegt der Grund für die rapide Abnahme der Untermieterquote vor allem in der stark überdurchschnittlichen Bautätigkeit. Heute gibt es in unserer Stadt nur noch 9 Bezirke, in denen unter 3 Wohnparteien mindestens 1 noch nicht über eine eig. Wohnung verfügt:

Stadtbezirk	Untermiet- wohnparteien	
	Zahl in 1000	% ¹⁾
2 Angerviertel	1,1	41,0
12 Deutsches Museum	2,2	38,3
13 Lehel	3,6	37,7
1 Max-Joseph-Platz	0,7	36,9
3 Sendlinger Str.	0,5	36,9
15 Haidhausen	3,8	36,0
10 Schlachthofviertel	2,9	35,6
22a Schwabing-Ost	4,6	35,6
11 Glockenbachviertel	3,4	34,1

¹⁾ aller Wohnparteien

Wie man sieht, handelt es sich in der Hauptsache um Teile des Stadtzentrums und der Isarvorstadt sowie um Haidhausen und den größten Schwabinger Bezirksteil. Die vielen Untermieter dort sind nicht immer Ausdruck einer besonderen Wohnungsnotlage. Die verkehrsgünstig gelegene Stadtmitte und Schwabing sind in München seit eh und je von Logis suchenden Einzelpersonen, insbesondere auch Studenten, bevorzugt worden. Bedenklicher ist es schon, wenn sich unter den Untermietern relativ viele Verheiratete oder gar Familien mit Kindern befinden. In unserer Tabelle ist daher auch angegeben, wieviel von den

Stadtbezirk	„Untermiet- familien“	
	Zahl	% ¹⁾
40a Lochhausen	94	50,8
29c Daglfing, Denning usw.	446	48,5
33b Fasanerie-Nord	102	46,6
32c Waldtrudering	358	45,1
30b Perlach	114	44,0
22b Freimann, Alte Heide	800	43,4
27c Am Hart usw.	421	42,2
30c Waldperlach	144	41,6
36 Solln	335	41,2
15 Haidhausen	1512	39,7
31 Berg am Laim	586	39,4
24a Thalkirchen, Ludwigs- höhe	259	39,2

¹⁾ aller Untermietparteien

Untermietparteien überhaupt auf Mehrpersonenhaushalte („Untermietfamilien“) treffen. Sucht man hier die größten Häufigkeiten heraus, so kommt man auf folgende Reihe von Bezirken: (s. links unten) Absolut weitaus die meisten „Untermietfamilien“ hat also in München noch die große Arbeiterwohngegend Haidhausen. An relativer Häufigkeit wird dieser Bezirk aber noch überboten von kleineren Stadtgegenden mit vorwiegend industrieller oder auch landwirtschaftlicher Arbeiterbevölkerung. Daß u. a. auch der Villenvorort Solln in dieser Aufstellung erscheint, mag mit den dort besonders geräumigen Einfamilienhäusern zu erklären sein, die von ihren Besitzern oft nicht anders gehalten werden können als durch teilweise Vermietung an zweite und vielleicht auch dritte Haushaltungen. Die Konzentration des Wohnungsnotstandes, soweit er sich in dem Mangel selbständiger Wohnungen für Familien bekundet, liegt aber auch nach diesen statistischen Ergebnissen eindeutig in den Wohnvierteln der geringer verdienenden Schichten.

3. Bezirkliche Verschiedenheiten in den Mietpreisen

Von den bei der letzten Wohnungszählung in München festgestellten rd. 289 000 Wohnungen überhaupt sind 227 000 in die Mietenstatistik einbezogen worden. Der Rest entfällt in der Hauptsache auf Notwohnungen sowie auf Eigentümerwohnungen und nur zum geringen Teil auf solche Wohnungen, für die keine Mietangaben zu erlangen waren. Für die normalen Mietwohnungen ergab sich ein jährliches Mietaufkommen von rd. 198 Mill. DM und eine durchschnittl. Monatsmiete von 72,65 DM (1950 erst 107 Mill. DM bzw. 54,65 DM). In diesem Durchschnitt sind einerseits auch die meist teuren Geschäftsmietwohnungen (Wohnungen mit Läden, Werkstätten, Praxisräumen u. dgl.) und andererseits die häufig verbilligten Dienst- und Werkwohnungen mitenthalten. Die Unterschiede in der Miethöhe der Bezirke und Bezirksteile sind sehr groß. Von knapp 40 DM reicht die Skala der Durchschnittsmieten bis zu 113 DM. Die baugeschichtlich bestimmte Wohnlage

spielt für die Einordnung der Bezirke die Hauptrolle. Sie legt nämlich auch den Wohnstandard hinsichtlich Größe und Ausstattung der Wohnungen fest. Bei den großen Unterschieden in den Alt- und Neuestbaumieten (vor 1918 bezugsfertig 68,46 DM, zwischen 1918 und 1948 bezugsfertig 68,65 DM, später bezugsfertig aber 81,62 DM) ist daneben das Baualter der Wohnquartiere, insbesondere der Anteil der seit der Währungsstabilisierung erstellten Neubauten, als wichtigstes differenzierendes Merkmal zu nennen.

Schon seit langem sind in München Bogenhausen (Stbz. 29 a), das Lehel (Stbz. 13), das Wiesenviertel (Stbz. 9) und der Villenvorort Solln (Stbz. 36) die Bezirke mit den höchsten Durchschnittsmieten (zwischen 113 und 107 DM bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 3,8 Räumen gegen 3,2 in der Stadt im ganzen). Als billigste Wohnviertel (Durchschnittsmiete zwischen 40 und 49 DM) erkennen wir andererseits in der Tabelle meist kleine Stadtrandgebiete mit noch viel Landwirtschaft oder ausgedehnten Siedlungskolonien (z. B. am Hart, Aubing, Langwied, Perlach, Feldmoching). Auch einige bekannte Arbeiterwohngegenden wie Allach, Milbertshofen und Berg am Laim, wo die Wohnungen im Durchschnitt nur 2,6 bis 3 Räume umfassen, gehören dazu. Sonst liegen die Wohnviertel mit überwiegender Arbeiterbevölkerung in ihrem Mietniveau gem. folgender Übersicht zwischen gut 51 und fast 64 DM:

Stadtbezirk	Durchschnittsmiete je Wohnung DM
28 b Moosach	51,5
22 b Freimann, Alte Heide	53,2
17 Obergiesing	58,9
24 b Obersendling	62,2
15 Haidhausen	62,5
18 a Untergiesing	63,8

Unter den großen Wohnvierteln, die man ihrem sozialen Charakter nach mehr als Mischbezirke ansprechen kann, sind Ramersdorf, Laim, Sendling, Haidhausen-Nord, Neuhausen und das Waldfriedhofviertel verhältnismäßig billig. In der Isarvorstadt (Stbz. 10—12), in Nymphenburg

und dem stadtnahen Teil des 28. Bezirks (äuß. Dachauer Str., Borstei) überschreiten die Durchschnittsmieten jetzt schon allgemein die 70-DM-Grenze.

Als größte zusammenhängende Wohngegend gehobenen Charakters darf in München wohl Schwabing angesehen werden, zu dem im weiteren Sinne folgende Bezirke (Bezirksteile) gezählt werden können:

Stadtbezirk	durchschnittliche	
	Miete DM	Raumzahl je Wohnung
5 Universitätsviertel	91,5	3,4
7 Josephsplatz	76,6	3,1
22 a Schwabing-Ost	102,8	3,7
26 Schwabing-West	100,6	3,4
27 a Schwabing-Nord	88,1	3,4

Die Kulmination der Mieten liegt hier also im Gebiet Leopoldstraße - Münchener Freiheit; Schwabing-West, das früher etwas billiger war, unterscheidet sich heute kaum mehr von Schwabing-Ost, weil die zahlreichen, meist freifinanzierten Neubauten dort den Mietdurchschnitt wesentlich angehoben haben. An sich ist der Anteil der Neubauten im Josephsplatzviertel ein noch höherer; infolge der im Durchschnitt geringeren Zimmerzahl der dort gelegenen Wohnungen ist diese im weitesten Sinne auch noch zu Schwabing zählende Stadtgegend relativ aber immer noch am billigsten. Das sind die Neubauten dort in ihren Abmessungen häufig so gehalten worden, daß eine weitgehende Förderung mit öffentlichen Mitteln möglich war.

Daß die Mietpreise in der Altstadt heute wieder verhältnismäßig hoch sind, liegt nicht allein an den Wiederaufbauwohnungen, sondern an der dort vielfach gegebenen Verbindung von Wohn- mit Geschäftsräumen aller Art. Einzig im Angerviertel, das in der Altstadt den Wohncharakter am reinsten bewahrt hat, bewegt sich die durchschnittliche Miethöhe etwa im Rahmen der sonstigen Mischbezirke. Im 1. Stbz. liegt sie schon nahe an 100 DM, im 3. und 4. Stbz. überschreitet sie diese Grenze noch merklich. Hinsichtlich der Durchschnittsmieten je Raum (letzte Spalte der Tabelle) übertrifft der City-Bezirk 4 mit 32,90 DM sogar alle anderen Stadtbezirke.

Dr. E.