

1957 nur noch rd. 12000 Wohnungsneubauten in München

(Endgültige Ergebnisse der monatlichen Baustatistik)

Als im Frühjahr nach ersten Vorauswertungen bekannt wurde, daß sich die Bauleistung 1957 in München unter den Rekorden der letzten Jahre gehalten hat, sind viele optimistische Erwartungen enttäuscht worden. Zumindest hätte man der jungen Millionenstadt zu ihrem Wiegenfeste dieselbe Zahl, aber nicht gleich um $\frac{1}{3}$ weniger Neubauwohnungen gewünscht als 1956. Inzwischen sind die ersten Vorausmeldungen durch die endgültigen Ergebnisse der Baustatistik, die von den Statistischen Landesämtern im Hollerithverfahren ermittelt wurden, bestätigt worden.

In den 41 Münchener Stadtbezirken wurden im ganzen 12406 Wohnungen fertiggestellt, ein an sich beachtlicher Bauerfolg, aber im Verhältnis zur Spitzenleistung von 18192 Wohnungen im Jahr vorher eben doch fast 5800 Wohnungen weniger! Damit hat sich der Abbau des noch in die Zehntausende gehenden Münchener Wohnungsdefizits, der in den letzten Bauperioden schon recht beachtlich vorangegangen war, wider Erwarten verlangsamt. Für das Nachlassen gibt es nicht nur eine Erklärung, vielmehr haben sich mehrere Faktoren nachteilig ausgewirkt, und zwar: gewisse Schwierigkeiten in der privaten Finanzierung, die weitere Erhöhung der Baukosten und besonders der Grundstückspreise und im Zusammenhang damit die für den Durchschnitt der Wohnungssuchenden kaum noch tragbaren Neubaumieten samt Baukostenzuschüssen, und nicht zuletzt die unüberbrückbaren Schwierigkeiten, die der Durchführung des 2. Wohnungsbaugesetzes in den Großstädten hinsichtlich des objektgebundenen Finanzierungssystems für Eigenheime entgegenstanden und immer noch entgegenstehen.

1957 drehte sich das Baugeschehen im Wohnungsbau viel weniger um Großbaustellen mehrstöckiger Wohnanlagen als 1956, statt dessen in größerem Umfang als je zuvor um die sporadisch über die Stadt streuenden Baustellen von Eigenheimen;

im Nichtwohnungsbau kamen dagegen etwas weniger Kleinobjekte, dafür aber eine ganze Reihe größerer Geschäfts-, Verwaltungs- und Industriebauten zur Vollendung. Im ganzen sind die Bau- und Ausbaurbeiten an 5189 Hochbaustellen zu Ende geführt worden (1956: 5972!). Der Ausfall von fast 800 Bauvorhaben war nur für die seit Jahren überlastete Münchener Lokalbaukommission ein Gewinn; sie konnte ihren Überwachungsaufgaben wieder viel zügiger nachkommen. Die Baustatistik 1957 zählte im einzelnen 2993 schlüsselfertige Wohn- und 1400 Nichtwohngebäude sowie 4 Behelfsbauten und schließlich noch 792 Um-, An- und Ausbauten sowie Wiederherstellungen von Gebäudeteilen. Am Jahresende standen außerdem 530 Wohn- und Nichtwohngebäude erst im Rohbau da, an 189 Baustellen waren die Projekte noch nicht unter Dach, an weiteren 1000 schon genehmigten Bauten war noch nicht begonnen. Das Bauvolumen der 1957 vollendeten Gebäude aller Arten und Abmessungen belief sich auf rd. 6,8 Mill. cbm umbauten Raumes, das waren fast 1,2 Mill. cbm weniger (—15%) als im Jahr zuvor. Diese Abnahme in der Bauleistung ging ausschließlich auf die Einschränkungen im Wohnungsbau zurück, der Umfang der Bautätigkeit im Nichtwohnungsbau hat sich dagegen auf gleich hohem Niveau wie 1956 gehalten (rd. 2,9 Mill. cbm). Insgesamt wurden 1,46 Mill. qm Nutz- und Wohnfläche gewonnen, und zwar zu knapp $\frac{3}{5}$ in Wohn- und zu reichlich $\frac{2}{5}$ in Nichtwohngebäuden (vgl. Übersicht 1). Die „reinen“ Baukosten sämtlicher zum Abschluß gelangten Baumaßnahmen beliefen sich nach den Vorausschlägen auf 440,4 Mill. DM, und zwar trafen hier ebenfalls rd. $\frac{3}{5}$ (246,2 Mill. DM) auf die Wohnbautätigkeit.

Von den 2993 vollendeten Wohnhäusern entfielen schon 2303, also mehr als $\frac{3}{4}$ auf Einfamilienhäuser, von denen in der Münchener Baugeschichte noch niemals innerhalb eines einzigen

1. Die im Jahr 1957 im Stadtkreis München fertiggestellten Bauten

Art der Gebäude und der Bauherren	Zahl der Gebäude	%	Um- bauer Raum 1000 cbm	veranschlagte reine Baukosten		Brutto- wohn- fläche nutz- fläche		Zahl der Woh- nungen	%
				Mill.DM	%	1000 qm			
Wohngebäude nach Arten									
Einfamilienhäuser	2303	76,9	1483,9	90,0	37,9	248,0	27,2	3053	25,7
Mehrfamilienhäuser	690	23,1	2364,4	147,5	62,1	488,7	41,1	8811	74,3
Wohngebäude nach Bauherren									
Behörden u. Verwaltungen Gemeinnützige	71	2,4	139,3	8,1	3,4	29,4	0,3	551	4,7
Wohnungsunternehmen.. Freie	472	15,8	542,7	32,2	13,6	111,9	1,3	1957	16,5
Wohnungsunternehmen.. Erwerbs- oder Wirt- schaftsunternehmen	400	13,3	412,8	25,9	10,9	81,8	4,2	1304	11,0
Sonst. priv. Bauherren ..	174	5,8	388,2	24,8	10,4	74,9	7,7	1084	9,1
zusammen	1876	62,7	2365,3	146,5	61,7	438,7	54,8	6968	58,7
zusammen 1956	3308	100	5093,7	303,0	100	971,7	101,2	17412	100
Nichtwohngebäude nach Arten									
Anstaltsgebäude	31	2,2	244,4	17,7	10,1	0,5	48,2	5	3,0
dav. v. Behörden u. Ver- waltungen	19	1,4	174,0	12,4	7,0	0,3	30,5	2	1,2
Bürogebäude	39	2,8	424,8	32,0	18,2	3,4	74,7	55	32,7
dav. v. Behörden u. Ver- waltungen	5	0,4	80,3	6,1	3,5	0,1	12,5	1	0,6
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	31	2,2	29,9	0,9	0,5	0,5	6,6	6	3,6
Gewerbl. Betriebsgebäude u. ä. (Fabriken, Garagen)	1299	92,8	2219,5	125,3	71,2	7,8	411,6	102	60,7
dav. Produktionsbetriebe Handels-, Verkehrs- u. Dienstleistungs- Betriebe	224	16,0	1184,3	62,8	35,7	3,2	196,0	47	28,0
Zusammen	1400	100	2918,6	175,9	100	12,2	541,1	168	100
zusammen 1956	1807	100	2853,6	157,9	100	16,4	517,9	243	100
Gebäudeteile (Wiederherstellungen, Um-, An- u. Ausbauten)									
in Wohngebäuden	¹⁾ 536	—	.	8,7	—	35,0	3,1	357	—
dgl. 1956	¹⁾ 508	—	.	9,4	—	39,7	2,8	513	—
in Nichtwohngebäuden ..	¹⁾ 256	—	.	18,3	—	1,1	62,8	13	—
dgl. 1956	¹⁾ 304	—	.	17,1	—	1,5	65,9	14	—
Notbauten									
1957	4	—	.	.	—	.	.	4	—
1956	45	—	.	.	—	.	.	10	—

¹⁾ Zahl der Baumaßnahmen

Jahres so viele fertig geworden sind. Im Rekordjahr 1956 waren es erst 2215. Die überraschend große Zahl ist aber am wenigsten mit den Förderungsmaßnahmen des 1957 wirksam gewordenen 2. Wohnungsbaugesetzes in Zusammenhang zu bringen. Öffentlich gefördert wurden nämlich nur rd. $\frac{1}{6}$, alle anderen zählten zu den freifinanzierten bzw. steuerbegünstigten Eigenheimen. Der Bau von Etagenmiete Häusern, der zur Beseitigung des großen Wohnungsdefizits unserer Stadt in erster Linie notwendig gewesen wäre, ist dagegen sehr schlecht vorangekommen. Im Jahre 1957 wurden in München nur mehr 690 Mehrfamilienhäuser bezugsfertig. Im Verhältnis zu 1956 sind 403 solcher großen Miet Häuser, d. s. praktisch mehr als 5000 Wohnungen, ausgefallen. Nachdem so viele Eigenheime gebaut wurden, überrascht es nicht, daß im Wohnungsbau der private Hausbesitz am meisten Boden gewonnen hat (rd. 63% aller neuen Wohngebäude). Unter den Hausbesitzergruppen hat er aber kein größeres Gewicht erlangt als 1956 (seinerzeit ebenfalls rd. 63%), weil der starke Zugang an Einfamilienhäusern dadurch kompensiert wurde, daß das bisher große Interesse privater Bauherren an Miet Häusern empfindlich beeinträchtigt worden ist. Darüber hinaus schränkten auch die Wohnungsbaugesellschaften die Durchführung größerer Objekte ein, allerdings nicht so weitgehend wie die erstgenannten, und so erklärt es sich, daß auf sie im Endergebnis noch ein größerer Gebäudeanteil traf als 1956, und zwar rd. 16% (gegen 15%) auf gemeinnützige und 13% (gegen 11%) auf freie Wohnungsunternehmen. Absolut wie auch relativ unbedeutender als 1956 fiel nur der Bau von Wohngebäuden für Behörden- bzw. Gefolgschaftsangehörige größerer Betriebe aus (2 bzw. 6% gegen 3 bzw. 8%). Unter den 1957 vollendeten Nichtwohngebäuden überwogen nach dem Verwendungszweck wiederum die gewerblichen Betriebsgebäude einschl. der Kleinstobjekte, wie Garagen, Ladenkioske u. ä. 93% aller Nichtwohnbauten zählten dazu. Zu den größten gehörten 224 Fabrik- und Werkhallen mit einem Gesamtbauvolumen von 1,2 Mill. cbm sowie 285 Gebäude von Handels-, Verkehrs- und

Dienstleistungsbetrieben mit rd. 608000 cbm umbautem Raum. Außerdem sind im Berichtsjahr 39 z. T. außerordentlich umfangreiche Büro- und Verwaltungsgebäude mit insgesamt 425000 cbm umbautem Raum sowie 31 Anstaltsgebäude mit 244000 cbm fertiggestellt worden. Die Hauptauftraggeber waren die Erwerbs- und Wirtschaftsunternehmen; die öffentliche Hand spielte demgegenüber eine verhältnismäßig nur untergeordnete Rolle. Gemessen am Bauvolumen bzw. dem dafür investierten Baukapital bestimmten die wirtschaftlichen Unternehmen die Bautätigkeit im Nichtwohnungsbau schon zu 74 bzw. 69%, indes die öffentliche Hand einschl. gemeinnütziger Gesellschaften nur zu 19 bzw. 22% beteiligt war.

Bauherren	Nichtwohnbau	
	Bauvolumen in 1000 cbm	Baukosten in Mill. DM
Erwerbs- und Wirtschaftsunternehmen	2155,1	124,0
Behörden und Verwaltungen	548,5	40,8
Sonstige private Bauherren	202,7	10,7
Gemeinnützige Wohnungs- u. Siedlungsunternehmen	12,3	0,4
zusammen	2918,6	175,9

Wie schon oben erwähnt, dürfte die so plötzliche Drosselung der Wohnbautätigkeit in erster Linie mit der wenig durchsichtigen Teuerung der Grundstücke und dem erneuten Ansteigen der Baupreise zusammenhängen. In diesem Klima konnte natürlich die Baulust nicht gut gedeihen. Wiederholt wurde die Erfahrung gemacht, daß das Anziehen der Preise nicht nur die Ausführung von Wohnbauprojekten, sondern teils auch von Schul- und anderen dringlichen öffentlichen Bauten unmöglich gemacht bzw. wesentlich verzögert hat. 1957 hat die Teuerung des Bauaufwandes gegenüber 1956 (nach dem Münchener Baukostenindex) allein schon 5% betragen. Wie es scheint, ist jedoch ein gewisser Teil durch einfacheres Bauen bzw. durch Unterbietungen der Baufirmen im Wettbewerb um das kleiner gewordene Auftragsvolumen aufgefangen worden. Die nachfolgende Aufstellung zeigt, wie hoch sich die reinen Baukosten der 1957 vollendeten Gebäude je cbm umbauten Raumes und je qm Wohn- und Nutzfläche stellten:

Bauherren bzw. Art des Gebäudes	je cbm umbauter Raum	je qm Wohn- u. Nutzfläche
Wohnungsbau insgesamt	61,70	295,—
Behörden u. Verwaltungen Gemeinnützige	58,30	273,20
Wohnungsunternehmen	59,40	284,70
Erwerbs- und Wirtschaftsunternehmen	64,—	300,50
Sonstige private Bauherren	62,—	296,80
Nichtwohnungsbau insgesamt	60,30	317,90
Anstaltsgebäude	72,40	363,30
davon von Behörden u. Verwaltungen	71,50	403,40
Bürogebäude	75,40	409,60
davon von Behörden u. Verwaltungen	76,10	488,70
Sonst gewerbliche und Betriebsgebäude	56,50	298,80
davon Produktionsbetr. Handels-, Verkehrs- und Dienstleistungsbetriebe.	53,10	315,30
	57,30	253,50

Im Wohnungsbau waren demnach für den cbm umbauten Raumes im Durchschnitt 61,70 DM und für den qm Wohnfläche 295 DM zu bezahlen. Der cbm-Preis stellte sich um 2,20 DM, d. i. fast 4%, und der qm-Preis um 12,60 DM, d. i. reichlich 4% höher als 1956, was darauf schließen läßt, daß an der Innenausstattung der Wohnungen offenbar nicht weiter eingespart wurde. Wie schon bisher rechneten die privaten Bauherren als Hauptbeteiligte am Bau von Einfamilienhäusern mit höheren Preisen als die öffentliche Hand einschl. der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen (1 cbm 62 gegen 58 bis 59 DM). Erwerbs- und Wirtschaftsunternehmen, die für ihre Gefolgschaftsangehörigen modernste Wohnungen bauten, zahlten für 1 cbm durchschnittlich 64 DM und je qm Wohn- und Nutzfläche schon über 300 DM. Mehr noch als im Wohnungsbau spiegelte sich in den nach Bauherren und Gebäudearten unterschiedenen Preisen des Nichtwohnungsbauens die Verschiedenartigkeit der Bauleistungen wider. Der cbm-Preis stellte sich hier nur wegen des hohen Anteils einfacher Hallen- und Garagenbauten insgesamt etwas niedriger als im Wohnungsbau (60,30 gegen 61,70 DM). Die Spitzenwerte liegen infolgedessen nicht etwa bei den gewerblichen Betriebsgebäuden, sondern bei den Büro- und Verwaltungsgebäuden. Dies gilt sowohl für den cbm-Preis umbau-

ten Raumes wie für den qm-Preis der Nutzfläche.

Außer der Zahl der vollendeten Gebäude und des dafür aufgewendeten Baukapitals interessiert natürlich besonders, wie sich die gewonnenen Wohnungen nach Größe, Ausstattung, Hausbesitzergruppe und öffentlicher bzw. freier Finanzierung unterscheiden. Darüber unterrichtet auszugsweise Übersicht 2. Erst hier kommt die Strukturänderung der Bauleistungen im Wohnungsbau voll zum Ausdruck. Für unsere Stadt ist der schon einleitend bemerkte Rückgang der Neubauwohnungen von 18192 im Jahre 1956 auf 12406 im Jahre 1957 geradezu alarmierend, da sich ihr ohnehin noch Zehntausende betragendes Wohnungsdefizit im gleichen Jahr durch den Wanderungsgewinn von über 30000 Menschen um zirka 8 bis 10000 erhöht hat! Auf jeden Fall muß es zu denken geben, daß die Neubaufähigkeit der jungen Stadtmillen München von einem Jahr zum anderen um $\frac{1}{3}$ gedrosselt wurde, während im Durchschnitt Bayerns nur eine Abnahme von rd. 6% zu verzeichnen war. Das unbefriedigende Bauergebnis dürfte nachträglich die beste Erklärung dafür abgeben, warum 1957 der Druck auf das Wohnungsamt, d. h. die Zahl dringlicher Vormerkungen, wieder viel größer geworden ist.

Es soll aber nicht verkannt werden, daß immerhin reichlich 12000 Familien wieder eine Neubauwohnung beziehen konnten. Die erfreulichste Seite des Bauerfolges sind gewisse Verschiebungen in der Struktur der Neubauwohnungen, die darauf hindeuten, daß die Forderung nach größeren Wohnungen allmählich doch verwirklicht wird. Die Zeit des Wohn-Schlafzimmers geht offenbar zu Ende. Es wurden wieder mehr geräumige Wohnungen gebaut. Der Anteil der Wohnungen mit 4 und mehr Räumen ist von 34 auf 46% gestiegen, und die schon früher bevorzugte Wohnung mit 3 Zimmern und einer Küche (= 4 Räume) für sich genommen machte 1957 schon 31% gegen 25% im Vorjahr aus. Andererseits entfielen auf die bisher so übermäßig vertretenen 3-Raum-Wohnungen (2 Zimmer und Küche) nicht mehr 39, sondern nur noch 29% der überhaupt erstellten Wohnungen. Die Tendenz

zur Vergrößerung kommt natürlich auch in der durchschnittlichen Bruttowohnfläche je Wohnung zum Ausdruck. Sie ist von 56,6 qm auf 63,3 qm gestiegen. Die größten Wohnungen bauten die Erwerbs- und Wirtschaftsunternehmen (meist Gefolgschaftswohnungen) mit durchschnittlich 79 qm. Für die große Masse der Wohnungen privater Bauherren errechnet sich eine Durchschnittsfläche von 65 qm, während die Wohnungen gemeinnütziger Wohnungsunternehmen mit 57 qm noch wesentlich darunter blieben. Doch wurde die Erstellung von größeren Wohnungen auch von letzteren stärker verfolgt. 1957 hatten schon 45% ihrer Neubauwohnungen 4 und mehr Räume einschl. Küche, im Jahr zuvor waren es erst 29%, wie folgende Gegenüberstellung zeigt:

Wohnungen mit 4 und mehr Räumen in %¹⁾

Bauherren	1957	1956
Behörden und Verwaltungen .	31	16
Gemeinnützige		
Wohnungsunternehmen . . .	45	29
Freie Wohnungsunternehmen . .	62	44
Erwerbs- oder		
Wirtschaftsunternehmen . . .	59	41
Sonstige private Bauherren . . .	43	36

¹⁾ der von jeder Bauherrengruppe insgesamt erstellten Wohnungen.

Die Ergebnisse unserer Jahresstatistik zeigen eindeutig, daß die Baulust aller am Wohnungsbau unmittelbar beteiligten Gruppen nachgelassen hat, und zwar am stärksten im Bereich der öffentlichen Hand und der gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften, die rd. 55 bzw. 46% weniger Wohnungen vollendeten als 1956. Die privaten Bauherren einschl. der freien Wohnungs- sowie Erwerbs- und Wirtschaftsunternehmen verzeichneten nur eine Abnahme von rd. 26%. Doch hatte dieser Ausfall eine der schwerwiegendsten Folgen, denn rein zahlenmäßig handelte es sich um 3438 Wohnungen, d. h. um rd. $\frac{3}{5}$ des Gesamtrückganges der Neubautätigkeit gegenüber 1956. Indes spielt die Gruppe der privaten Bauherren i. w. S. nach wie vor die Hauptrolle unter sämtlichen Bauträgern. 1957 erstellte sie sogar schon rd. $\frac{4}{5}$ (9879) aller im Stadtgebiet fertig gewordenen Neubauwohnungen.

Zugang an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohnbauten¹⁾

Bauherren	1957	1956	gegen 1956 weniger %
Private Bauherren insgesamt	9 879	13 317	25,8
Gemeinnützige Wohnungsunt. Behörden und Verwaltungen	1 957	3 615	45,9
	566	1 250	54,7
zusammen	12 402	18 182	31,8

¹⁾ ohne Notbauten

Mit Abstand waren wiederum die selbständigen Berufstätigen die stärkste Gruppe unter den privaten Bauherren. Allerdings haben sie sich aus dem jüngsten Baugeschehen ganz auffallend zurückgezogen. Durch ihre Mitwirkung wurde der Münchener Wohnungsmarkt diesmal nur um 4520 Neubauwohnungen gegen 6849 im Vorjahr bereichert. Es scheint, daß man in diesem Kreis in größerem Umfang von der bislang geübten Praxis abgegangen ist, Kapital in neuen Miethäusern anzulegen. Immerhin stellten sie doch wieder fast die Hälfte der von privaten Bauherren in München geschaffenen Wohnungen. Auch die Erwerbs- und Wirtschaftsunternehmen traten diesmal wesentlich kürzer und vollendeten rd. 37% Wohnungen weniger. Am wenigsten hat noch die Baulust der Beamten, Angestellten und Arbeiter eingebüßt. Sie haben im letzten Jahr 1729 gegen 1795 Neubauwohnungen 1956 als Hausbesitzer unter Dach und Fach bringen können, wie aus nachfolgender Aufstellung (Seite 154) des Wohnungszugangs in privaten Wohngebäuden 1957 zu ersehen ist.

Die 1957 fertiggestellten Neubauwohnungen enthielten die stattliche Zahl von 41315 Räumen einschl. 10280 voll ausgebauten Küchen, das ergibt eine durchschnittliche Raumzahl von 3,3 gegen 3,1 Räume je Wohnung beim Wohnungszugang 1956. Darin kommt der stärkere Zuwachs an größeren Wohnungen zum Ausdruck, von dem oben die Rede war. Rd. $\frac{4}{5}$ der Räume waren größer als 10 qm. Von den Küchen hatten rd. 53% eine

2. Die im Jahr 1957 im Stadtkreis München fertiggestellten Wohnungen

Art der Baumaßnahmen und der Bauherren	Wohnungen überhaupt			Mitöfötl. Mitteln geförd. Whg.en		Wohnungen mit ... Räumen (einschl. Küchen)							Wohnräume ¹⁾		Wohn- fläche je Whg. qm
	Zahl	%	in Ein- fam.- häusern	über- haupt	in Ein- fam.- häusern	1+2	3	4	5	6	7 und mehr	über- haupt	je Whg.	über 10 qm in %	
Neubau, Wiederaufbau ..	12032	97,0	3053	3816	516	3011	3470	3753	1135	411	252	40015	3,3	79,5	62,2
Wiederherstellung, Um-, An- und Ausbau	370	3,0	—	4	—	92	125	105	37	6	5	1300	3,5	83,3	97,8
Zusammen	12402	100	3053	3820	516	3103	3595	3858	1172	417	257	41315	3,3	79,6	63,3
in %	100	—	24,6	30,8	4,2	25,0	29,0	31,1	9,5	3,3	2,1	—	—	—	—
Außerdem in Notbauten ..	4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Zusammen 1956	18182	100	3139	7052	779	4868	7095	4515	1206	307	191	56301	3,1	78,7	56,6
in %	100	—	17,3	38,8	4,3	26,8	39,0	24,8	6,6	1,7	1,1	—	—	—	—
Wohnbauten 1957 von:															
Behörden u. Verwaltungen	553	4,4	4	262	—	81	300	160	10	1	1	1718	3,1	94,8	55,5
in %	100	—	0,7	47,4	—	14,6	54,3	28,9	1,8	0,2	0,2	—	—	—	—
Gemeinnützige															
Wohnungsunternehmen ..	1957	15,8	361	1355	161	479	591	572	219	95	1	6432	3,3	74,6	57,2
in %	100	—	18,4	69,2	8,2	24,5	30,2	29,2	11,2	4,8	0,1	—	—	—	—
Freie															
Wohnungsunternehmen ..	1306	10,5	355	298	28	264	232	562	204	26	18	4604	3,5	71,2	63,0
in %	100	—	27,2	22,8	2,1	20,2	17,8	43,0	15,6	2,0	1,4	—	—	—	—
Erwerbs- und															
Wirtschaftsunternehmen ..	1112	9,0	106	166	3	250	202	458	117	48	37	3981	3,6	80,1	78,7
in %	100	—	9,5	14,9	0,3	22,5	18,2	41,2	10,5	4,3	3,3	—	—	—	—
Sonst. priv. Bauherren ...	7293	58,8	2227	1736	324	1987	2199	2060	609	243	195	23993	3,3	81,2	64,8
in %	100	—	30,5	23,8	4,4	27,2	30,2	28,2	8,4	3,3	2,7	—	—	—	—
Nichtwohnbauten 1957 ...	181	1,5	—	3	—	42	71	46	13	4	5	587	3,2	86,7	74,1
in %	100	—	—	1,7	—	23,2	39,2	25,4	7,2	2,2	2,8	—	—	—	—

¹⁾ In Wohnungen. Zahl der Zimmer außerhalb von Wohnungen: 729 (dar. 655 in Wohnbauten sonstiger privater Bauherren), Zahl der Kleinwohnräume (unter 6 qm): 105 (dar. 75 in Wohnbauten sonstiger privater Bauherren).

Private Bauherren	Zahl	%	gegen 1956 weniger (mehr) %
Selbständige Berufstätige...	4520	48,3	— 34,0
Freie Wohnungs- unternehmen..	1304	13,9	— 10,7
Erwerbs- und Wirtschafts- unternehmen..	1084	11,6	— 37,4
Beamte, Angestellte....	1042	11,1	— 6,0
Arbeiter	687	7,4	+ 0,1
Rentner, Pensionäre....	378	4,0	— 18,7
Ohne Beruf	305	3,3	. ¹⁾
Personen- gemeinschaften	36	0,4	— 88,6
zusammen	9356	100	— 25,9

¹⁾ 1956 noch kein Wohnungszugang

Größe über und 47% unter 10 qm. 17% aller Neubauwohnungen, in der Regel solche mit 1 und 2 Räumen, waren nur mit einer Kochnische ausgestattet.

Räume	Zahl	Ab-(Zu-) nahme gegen- über 1956 %
Küchen bis 10 qm ...	4 878	— 35,1
Küchen über 10 qm ..	5 402	— 31,7
Zimmer bis 10 qm ...	3 541	— 20,5
Zimmer über 10 qm ..	27 494	— 24,5
Räume in Wohnungen zusammen	41 315	— 26,6
Einzelwohnräume außerhalb	729	+ 12,7
Kleinwohnräume unter 6 qm	105	— 66,7

Der Anteil des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaues am Gesamtergebnis der Bautätigkeit wurde auch 1957 durch Vergleich der von der Lokalbaukommission eingereichten Unterlagen mit

den Meldeblättern der Münchener Bewilligungsstelle des Baureferates über die öffentlich geförderten Bauvorhaben festgestellt. Leider waren die Förderungsmaßnahmen, die seit Anfang 1957 nach den neuen Bestimmungen des 2. Wohnungsbaugesetzes (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) auszurichten waren, nicht so, daß man in München sagen könnte, die letzte Phase der Beseitigung der Wohnungsnot habe begonnen. Während in den jüngsten Bauperioden in München jährlich ansteigend rd. 5, 6, ja 7000 öffentlich geförderte Wohnungen fertiggestellt wurden, kamen 1957 nur mehr 3820 zur Vollendung. Der unerwartet hohe Ausfall von 3232 öffentl. geförderten Wohnungen (— 46%!) gegenüber 1956 hat nicht nur unter den schon Jahr und Tag beim Wohnungsamt vorgemerkten Bestürzung hervorgerufen. Auch die Wohnungspolitiker sind sich darüber im klaren, daß etwas geschehen muß, um dem verfrühten Abbau des sozialen Wohnungsbaues Einhalt zu gebieten. Im übrigen war die Abnahme unter den freifinanzierten bzw. steuerbegünstigten Wohnungen in München mit 23% nur halb so groß (freifinanziert 1957: 8582, gegen 1956: 11130 Wohnungen)! Der Bauerfolg beruhte in unserer Stadt nur mehr zu 30,8% auf öffentlicher Förderung (1956: 38,8%!). Nachgelassen hat insbesondere die Tätigkeit der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, die bislang die Hauptträger des sozialen Wohnungsbaues waren. Wohl fand der überwiegende Teil der von ihnen gebauten Wohnungen noch Förderung mit öffentlichen Mitteln, aber da sie fast 1500 „soziale“ Wohnungen weniger vollendeten, war der von ihnen im sozialen Wohnungsbau erzielte Bauerfolg in Höhe von 1355 geförderten Wohnungen absolut genommen erstmals kleiner als der der privaten Einzelbauherren (1736 geförderte Wohnungen). Das bedeutet aber keineswegs, daß der private Hausbesitz mit einem Male häufiger in den Genuß öffentlicher Mittel gekommen wäre. In Wirklichkeit wurden ihm auch 1957 nur für relativ wenige Wohnungen öffentliche Mittel bewilligt. Im einzelnen sind von 100 neu gewonnenen Wohnungen gefördert worden:

bei den Behörden und Verwaltungen	47
bei den gemeinnützigen Wohnungs- unternehmen	69
bei den Freien Wohnungs- unternehmen	23
bei den Erwerbs- und Wirtschafts- unternehmen	15
bei den sonstigen privaten Bauherren	24

Das bemerkenswerteste Ergebnis der Entwicklung im sozialen Wohnungsbau dürfte aber sein, daß die mittleren Wohnungen mit 3 und 4 Räumen die stärkste Förderung fanden, während 1956 noch die 2- und 3-Raum-Wohnungen am höchsten in Kurs standen. Im rechnerischen Durchschnitt hatten die öffentlich geförderten Wohnungen 3,2 Räume einschließlich Küche und 59 qm gegen 3,1 Räume und 50 qm im Jahre zuvor; überwiegend waren sie gleichwohl noch kleiner als die freifinanzierten mit durchschnittlich 3,4 Räumen und sogar 72 qm Wohnfläche.

Mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungen 1957

Wohnungen mit ... Räumen (einschl. Küche)	Zahl	% ¹⁾	desgl. 1956
1	224	14,2	35,0
2	667	43,7	
3	1372	38,2	47,5
4	1206	31,3	32,9
5	261	22,3	33,4
6	64	15,3	20,2
7 u. mehr	26	10,1	14,7
zusammen	3820	30,8	38,9

¹⁾ der erstellten Wohnungen jeder Größengruppe

Ein wesentlicher Unterschied besteht noch hinsichtlich der Ausstattung der Wohnungen. Entsprechend der Absicht, die Mieten niedrig zu halten, war der Anteil der mit Zentralheizung ausgestatteten Wohnungen in der Gruppe der öffentlich geförderten mit 7% kaum nennenswert, dagegen war ihre Ausstattung mit eigenem Bad ein klein wenig häufiger (97%) als bei den freifinanzierten. Im übrigen hatten rd. ³/₅

(58%) aller öffentlich geförderten Wohnungen eine Wohnküche über 10 qm, in den freifinanzierten war man indes mehr auf Kochnischen bzw. Kleinküchen (unter 10 qm) bedacht. Was letztere an Küchenraum einsparten, kam der Gestaltung größerer Zimmer zugute. In freifinanzierten Wohnungen war unter 100 Zimmern nur jedes 10. kleiner als 10 qm, in öffentlich geförderten schon jedes 7. Zimmer. Im einzelnen besaßen von 100 Wohnungen

bei öffentl. geförderten	97 ein Bad
und	58 eine Wohnküche(üb.10qm)
aber nur	7 Zentralheizung
und	9 eineKochnische;
bei freifinanzierten	96 ein Bad
und	63 eine Kleinküche (unt. 10 qm) bzw. Kochnische (21),
aber	41 Zentralheizung,
und nur	37 eine Wohnküche (über 10 qm).

Infolge der größeren Wohnflächen, der besseren Ausstattung, der größeren Verbreitung der Eigenheime und der allgemeinen Teuerung ist natürlich der Aufwand an Baukosten je Wohneinheit 1957 wesentlich höher ausgefallen als im Jahr zuvor. Die Durchschnittspreise für 1957 errechneten sich wie folgt:

	1957	1956
cbm-Preis	DM	DM
öffentl. geförderte Bauten	58,6	56,5
freifinanzierte Bauten	63,0	61,0
Reine Baukosten je Wohn.		
öffentl. geförd. Wohnungen	16 000/14 000	
freifinanzierte Wohnungen	22 000/20 000	

Wenn, wie es scheint, die Bauleistung im sozialen Wohnungsbau noch erheblich stärker als im freifinanzierten bzw. steuerbegünstigten zurückgegangen ist, hängt dies auch damit zusammen, daß die Ausschüttung der öffentlichen Mittel weder den in letzter Zeit gestiegenen Baukosten noch dem höheren Kapitalaufwand für

größere Wohnungen bzw. Eigenheime angepaßt worden ist. Außerdem haben verschiedene Ausbauprogramme samt der hierfür vorgesehenen zusätzlichen Mittel (u. a. Bayernprogramm), die bis Ende 1956 verwirklicht wurden, keine entsprechende Nachfolge mehr gefunden. Nach den Aufzeichnungen der Bewilligungsstellen sind im Jahre 1957 für nur mehr 3672 Wohnungen Bewilligungsbescheide erteilt worden (ohne die ausschließlich aus städtischen Mitteln errichteten Wohnungen). Der überwiegende Teil davon ist noch im gleichen Jahr baureif und vollendet worden. An Vollendungen kam noch ein — wenn auch stark dezimierter — Teil von Wohnungen hinzu, der schon vor 1957 begonnen wurde, so daß für das letzte Jahr, wie oben erwähnt, 3820 „soziale“ Wohnungen als Bauerfolg gebucht werden konnten. Demgegenüber resultierte der hohe Bauerfolg 1956 mit 7052 öffentlich geförderten Wohnungen vorwiegend auf einer schon größeren Zahl von Bewilligungen aus dem gleichen Jahr (5076 Wohnungen) und einem beträchtlichen Überhang an Wohnungen früherer Sonderprogramme, die erst im Laufe des Jahres 1956 fertig wurden. Zu den Bewilligungen des Jahres 1957 zählten 2704 Wohnungen, die mit den bisher üblichen Kapitalhilfen gefördert wurden, dazu kamen 968 Wohnungen, für die erstmals nur Zins- und Tilgungsbeihilfen gewährt worden sind. Die Gesamtbaukosten der mit Kapitalhilfen erstellten Wohnungen beliefen sich nach den Voranschlägen einschließlich der Grundstücks- und Erschließungskosten auf 60,04 Mill. DM, d. s. je Wohnung durchschnittlich rd. 22204 DM (1956 noch 18700 DM). Nach unseren vorläufigen Aufsummierungen erfolgte die Finanzierung zu 43% aus Förderungsmitteln des Bundes, der Länder bzw. Gemeinde, zu 35% aus eigenen Mitteln bzw. durch Arbeitgeberdarlehen, Eingliederungsdarlehen aus Lastenausgleichsmitteln oder Mieterdarlehen und schließlich nur zu 22%(1) aus Kapitalmarktmitteln (von Pfandbriefinstituten, Sparkassen einschließlich Bausparkassen,

Privat- und Sozialversicherungen u. ä.). Gegenüber 1956 ist der Anteil der Inanspruchnahme von Kapitalmarktmitteln auffallend zurückgegangen (1956: 28%). Entsprechend den höheren Baukosten und dem grundsätzlichen Übergang zur Kostermiete im 2. Wohnungsbaugesetz sind 1957 auch die qm-Mieten teurer ausgefallen als bisher. Unsere spezielle Auszählung der öffentlich geförderten Wohnungen nach Mietpreisstufen hat eine viel breitere Streuung, und zwar bis zu 1,80 DM je qm ergeben gegenüber erst zirka 1,50 DM im Jahr zuvor, wie nachfolgende Zusammenstellung zeigt:

Mieten je qm ¹⁾ von ... DM	1957	1956
		%
bis 1,09	1,0	0,1
1,10—1,19	0,5	29,3
1,20—1,29	47,5	12,6
1,30—1,39	20,5	21,1
1,40—1,49	11,0	33,7
1,50—1,59	11,1	²⁾ 3,2
1,60—1,69	4,7	.
1,70 u. höher	3,7	—

¹⁾ Von der Bewilligungsstelle genehmigte durchschnittliche Miete gem. § 72 des 2. Wohnungsbaugesetzes — ²⁾ 1,50 DM und höher

Für freifinanzierte Wohnungen dürften nach unseren Beobachtungen je nach Ausstattung 1957 durchschnittlich 2,50 bis 3 DM je qm verlangt worden sein.

7 Monate nach dem unbefriedigenden Jahresergebnis von 1957 taucht natürlich auch die Frage auf, mit welchem Bauergebnis im laufenden Jahr zu rechnen sein wird. Die Zahlen der monatlichen Baustatistik zeigen, daß in der Wohnbautätigkeit keine weiteren Einschränkungen erfolgt sind, sondern sehr wahrscheinlich sogar wieder mit einem etwas höheren Bauerfolg als 1957 gerechnet werden kann. Das ist um so mehr zu wünschen, als der Zuzug nach München wie in den letzten Jahren auch 1958 in unverminderter Höhe angehalten hat.

Dr. Mi.