



*Inhalt: Die Hochbautätigkeit im Wohn- und Nichtwohnbau in München (endgültige Ergebnisse der amtlichen Baustatistik 1959) — Noch einmal: Münchener Sterblichkeitsverhältnisse — Land- und forstwirtschaftliche Betriebe in der Millionenstadt München (vorläufige Ergebnisse der Landwirtschaftszählung 1960) — Münchener Sportstatistik 1959 — München im Zahlenspiegel*

## Die Hochbautätigkeit im Wohn- und Nichtwohnbau in München

(Endgültige Ergebnisse der amtlichen Baustatistik 1959)

Die Vitalität unserer jungen Millionenstadt spiegelt sich wohl am augenfälligsten in der emsigen Bautätigkeit, die uns an allen Ecken und Enden der Stadt begegnet. Bautempo und Bauerfolg waren im Jahr 1959 noch um einiges besser als 1958.

Im ganzen Jahr sind die Bau- und Ausbaurbeiten an 4724 Hochbaustellen zu Ende geführt worden (1958: 4860). Die Baustatistik zählte im einzelnen 2898 schlüsselfertige Wohn- und 1252 Nichtwohngebäude sowie 574 Um-, An- und Ausbauten von Gebäudeteilen. Noch nicht zu Ende geführt waren am Schluß des Jahres 260 Wohn- und Nichtwohngebäude, die immerhin schon das Richtfest hinter sich hatten, und 791 Bauten, die noch nicht unter Dach waren. Für weitere 319 Projekte war erst die Baubehörde erteilt, der Bau aber noch nicht begonnen worden. Das Bauvolumen der 1959 vollendeten Gebäude aller Arten und Abmessungen belief sich auf 7,29 Mill. cbm umbauten Raumes, und zwar 4,72 Mill. cbm im Wohn- und 2,56 Mill.

cbm im Nichtwohnbau; im Jahr zuvor bezifferte sich die gesamte Bauleistung etwa gleich hoch (7,27 Mill. cbm). Die geringfügige Zunahme ging ausschließlich auf das Konto des Wohnungsbaues (+1%), während der Nichtwohnbau eine leichte Einschränkung erfuhr (−2%). Insgesamt wurden 1,57 Mill. qm Nutz- und Wohnfläche — das ist pro Einwohner anderthalb Quadratmeter — gewonnen, und zwar zu knapp  $\frac{2}{3}$  in Wohn- und zu reichlich  $\frac{1}{3}$  in Nichtwohngebäuden (vergleiche Übersicht 1). Die reinen Baukosten (ohne Grundstückskosten) sämtlicher zum Abschluß gelangten Baumaßnahmen beliefen sich nach den Voranschlägen auf 486,6 Mill. DM, und zwar trafen hier ebenfalls rd.  $\frac{2}{3}$  (320,5 Mill. DM) auf die Wohnbautätigkeit.

Den größten Teil des im Wohnbau aufgewendeten Baukapitals haben 1959 wiederum die Etagenmiethäuser und Wohnblöcke verschlungen. Hier wurden 71% der Wohnbaumittel investiert, während auf Eigenheime nur knapp 29%

trafen. Angesichts der sich immer ärger auswirkenden Baulandverknappung ist der Anteil der Investitionen für Eigenheime keineswegs gering. Die Quote läßt auf jeden Fall erkennen, daß die Verbreitung der Eigenheime in München im Rahmen des Möglichen zügig weiter fortgeschritten ist. Im ganzen wurden 1957 Einfamilienhäuser und 941 Etagenmietfähiger Wohnungen fertiggestellt (1958: 2025 bzw. 938).

Unter den neuen Nichtwohngebäuden überwogen wiederum die gewerblichen Betriebsgebäude einschl. der Kleinstobjekte wie Garagen, Ladenkioske u.ä. 89% aller Nichtwohnbauten zählten dazu. Zu den größten gehörten 149 Fabrik- und Werkhallen mit einem Gesamtbauvolumen von 745 000 cbm sowie 322 Gebäude von Handels-, Verkehrs- und Dienstleistungsbetrieben mit 558 000 cbm umbauten Raum. Außerdem sind im Berichtsjahr 76 größere Kulturbauten (Forschungsinstitute, Schulen usw.) mit 536 000 cbm, 24 z. T. sehr umfangreiche Büro- und Verwaltungsgebäude mit insgesamt 217 000 cbm umbauten Raum sowie 23 Anstaltsgebäude mit 150 000 cbm vollendet worden.

Die Hauptauftraggeber im Nichtwohnbau waren wiederum die Erwerbs- und Wirtschaftsunternehmen. Ihre Projekte umfaßten 57% des gesamten Bauvolumens, davon trafen rd.  $\frac{3}{5}$  auf Bauten von Handwerks- und Industriefirmen und  $\frac{2}{5}$  auf Handels- und Dienstleistungsbetriebe (vor allem Banken und Versicherungen). Die öffentliche Hand spielte demgegenüber eine viel geringere Rolle. Ihr Anteil am Gesamtvolumen der fertiggestellten Nichtwohnbauten bezifferte sich auf nur rd. 36%, gemessen am investierten Baukapital (Baukosten) war ihr Anteil mit 40% etwas höher. Die kleine Gewichtsverlagerung ist wohl damit zu erklären, daß sich unter den Bauten der öffentlichen Hand vorwiegend

kostspielige Instituts-, Schul-, Anstalts- und Klinikgebäude befanden.

Bauherren	Nichtwohnbau	
	Bauvol. in 1000 cbm	Baukost. in Mill. DM
Behörden und Verwaltungen ...	916,8	62,0
davon Bürogebäude.....	32,9	3,0
Kulturbauten, Schulen usw. ....	536,2	42,0
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsunternehmen .....	—	—
Land-, Forst-, Fischwirtsch.-Betr.	13,6	0,5
Produktionsbetriebe .....	820,4	42,3
Handels- und Dienstleistungsbetr.	633,6	39,3
Verkehrsbetriebe .....	45,9	2,4
Private Haushaltungen .....	133,0	6,6
<b>zusammen .....</b>	<b>2563,3</b>	<b>153,1</b>

Die Hauptübersicht 1, die die bisher besprochenen Zahlen enthält, dürfte in Fachkreisen noch insofern besonderes Interesse finden, als sich darin die Kostenrelationen in bezug auf den umbauten Raum und die gewonnenen Wohn- und Nutzflächen widerspiegeln. Dabei darf jedoch nicht übersehen werden, daß die Aufwandszahlen im Zeitpunkt der Bauplanung ermittelt worden sind, also nichts mit den tatsächlich bezahlten Baukosten zu tun haben, die sich bekanntlich im Zuge der permanenten Baukostenteuerung in den Endabrechnungen regelmäßig höher ergaben. Allerdings wurden vielfach Teuerungen bis zum Zeitpunkt der Bauvollendung aufgefangen, und zwar immer dann, wenn gewisse Vereinfachungen oder rationellere Bauausführungen, etwa durch größeren Maschineneinsatz bzw. Verwendung industriell gefertigter Bauteile, Platz griffen. Im übrigen wurde da und dort schon in den Vorkalkulationen mit Zuschlägen gearbeitet, die die Baufirmen in die Lage versetzten, möglichst keine der unliebsamen Nachforderungen stellen zu müssen. Nach den vorjährigen statistischen Berichten der Münchener Bauherren wurden für die 1959 fertiggestellten Bauten folgende Baukosten veranschlagt:

Durchschnittliche Baukosten 1959 in DM

Bauherren bzw. Art der Gebäude	je cbm umbauter Raum	je qm Wohn- bzw. Nutzfläche
<b>Wohnungsbau insgesamt</b> . . . . .	<b>66,30</b>	<b>323,30</b>
Behörden und Verwaltungen	63,30	349,20
Gemeinnützige Wohnungs- unternehmen . . . . .	56,50	296,20
Erwerbs- und Wirtschafts- unternehmen . . . . .	69,40	348,40
Sonstige private Bauherren . . . . .	68,10	325,00
<b>Nichtwohnbau insgesamt</b> . . . . .	<b>62,30</b>	<b>291,30</b>
Anstaltsgebäude	78,40	397,90
davon von Behörden und Verwaltungen . . . . .	80,50	439,00
Bürogebäude . . . . .	68,50	385,50
davon von Behörden und Verwaltungen . . . . .	91,80	599,40
Gewerbl. Betriebsgebäude . . . . .	51,10	251,70
davon von Produktionsbetrieben . . . . .	50,30	242,40
Handels-, Verkehrs- und Dienstleistungsbetrieben . . . . .	60,40	281,40
Kulturbauten, Schulen u. a. . . . .	78,40	364,50

Im Münchener Wohnungsbau stellte sich der Preis für 1 cbm umbauten Raum auf 66,30 DM und für den qm Wohnfläche auf 323,30 DM. 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 68 gegen 63 bzw. 57 DM). Schon im Vorschlag am höchsten (69 DM pro cbm) beliefen sich die Baukosten der überwiegend freifinanzierten Komfortwohnungen der Kapitalanlage suchenden Versicherungen, Banken und sonstigen Erwerbs- und Wirtschaftsunternehmen. Der gleichermaßen hohe Quadratmeterpreis von 348 DM ist ein weiteres untrügliches Zeichen dafür, daß diese Bauten oft alle Bequemlichkeiten enthalten, die die Technik zu bieten vermag (wie Lift, Sammelheizung, Warmwasserbereitung usw.). Es dürfte nicht ganz uninteressant sein, daß die von öffentlichen Bauherren 1959 errichteten Wohnungen den vorgenannten kaum nachstehen (349 DM pro qm). Mehr noch als im Wohnungsbau spiegelte sich in den nach Bauherren

und Gebäudearten unterschiedenen Preisen des Nichtwohnbau die Verschiedenartigkeit der Bauleistungen wider. Der cbm-Preis stellte sich hier wegen des hohen Anteils einfacher Hallen- und Garagenbauten insgesamt mit 62,30 DM etwas niedriger als im Wohnungsbau (66,30 DM). Die Spitzenwerte lagen nicht etwa bei den gewerblichen Betriebsgebäuden, sondern bei Kulturbauten, Anstalts- und Bürogebäuden. Dies traf sowohl für den cbm-Preis umbauten Raumes als auch für den qm-Preis der Nutzflächen zu. Merkwürdig an diesen Preisen war, daß sie sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert haben, weder nach Bauarten noch nach Bauausführungen, trotzdem sich der amtliche Baukostenindex im Mittel der letzten beiden Jahre, insbesondere nach den wiederholten Lohnaufbesserungen, jährlich um rd. 4 bis 5% erhöhte. Nach Auskunft von Praktikern dürfte das fragwürdige Stillhalten der Preise mit der Umstellung des amtlichen Baukostenindex zusammenhängen. 1959 wurde die laufende Veröffentlichung des alten Index vorübergehend eingestellt und so wurde, da die Bekanntgabe eines neuen Index auf sich warten ließ, bei amtlichen Begutachtungen usw. in der 2. Jahreshälfte lt. ministerieller Verfügung nur mehr ein kleiner Teuerungszuschlag (rd. 2%) empfohlen. Offenbar war schon damals durchgesickert, daß die Neuberechnungen ein Vorseilen des alten Index seit 1954 in Höhe einer Jahresteuierung erkennen ließen. Natürlich wurden dadurch alle, die sich nach dem Index richteten, kräftig korrigiert, die Auswirkungen waren so wie die einer einmaligen Preisreduzierung.

Das Hauptanliegen der gesamten Baustatistik war natürlich die systematische Erfassung aller neu gewonnenen Wohnungen, insbesondere nach Größe, Ausstattung, Hausbesitzergruppe und

# 1. Die im Jahre 1959 im Stadtkreis München fertiggestellten Bauten

Art der Gebäude und der Bauherren	Zahl der Gebäude	%	Umbauter Raum 1000 cbm	veranschlagte reine Baukosten		Brutto-		Zahl der Woh- nungen	%
				Mill. DM	%	wohn- fläche	nutz- fläche		

## Wohngebäude nach Arten

Einfamilienhäuser .....	1957	67,5	1411,0	89,1	28,5	225,3	23,3	2 410	15,9
Mehrfamilienhäuser .....	941	32,5	3311,7	223,9	71,5	665,4	54,3	12 710	84,1

## Wohngebäude nach Bauherren

Behörden und Verwaltungen	36	1,2	141,8	9,0	2,9	24,0	1,8	377	2,5
Gemeinnützige Wohnungs- unternehmen .....	498	17,2	899,8	50,8	16,2	169,4	2,2	2 866	18,9
Freie Wohnungsunternehmen	641	22,1	784,7	55,4	17,7	160,5	8,5	2 793	18,5
Erwerbs- und Wirtschafts- unternehmen .....	214	7,4	472,2	32,8	10,5	85,9	8,1	1 643	10,9
sonst. priv. Bauherren .....	1509	52,1	2424,2	165,0	52,7	450,9	57,0	7 441	49,2
<b>zusammen</b> .....	<b>2898</b>	<b>100</b>	<b>4722,7</b>	<b>313,0</b>	<b>100</b>	<b>890,7</b>	<b>77,6</b>	<b>15 120</b>	<b>100</b>
zusammen 1958 .....	2963	100	4659,6	310,0	100	897,1	83,0	14 613	100

## Nichtwohngebäude nach Arten

Anstaltsgebäude .....	23	1,8	149,8	11,7	7,7	—	29,5	—	—
dar. v. Behörden u. Verwal- tungen .....	3	0,2	16,3	1,1	0,7	—	4,1	—	—
Bürogebäude .....	24	1,9	217,0	14,9	9,7	0,4	38,2	3	2,1
dar. v. Behörden u. Verwal- tungen .....	4	0,3	32,9	3,0	2,0	0,0	5,0	1	0,7
Landwirtschaftliche Be- triebsgebäude .....	16	1,3	13,6	0,5	0,3	0,2	4,4	2	1,4
Gewerbl. Betriebsgebäude ..	1113	88,9	1646,7	84,0	54,9	7,7	326,0	122	84,7
dar. v. Produktionsbetr. ....	149	11,9	744,9	37,5	24,5	2,0	154,6	25	17,4
Handels-, Verkehrs- u. Dienstleistungsbetrieben ..	322	25,7	557,9	33,7	22,0	4,7	119,7	81	56,2
Kulturbauten, Schulen u. ä. .	76	6,1	536,2	42,0	27,4	1,3	113,5	17	11,8
<b>zusammen</b> .....	<b>1252</b>	<b>100</b>	<b>2563,3</b>	<b>153,1</b>	<b>100</b>	<b>9,6</b>	<b>511,6</b>	<b>144</b>	<b>100</b>
zusammen 1958 .....	1286	100	2613,4	164,4	100	12,5	508,9	160	100

## Gebäudeteile (Wiederherstellungen, Um-, An- u. Ausbauten)

in Wohngebäuden .....	422 <sup>1)</sup>	—	.	7,5	—	30,0	2,4	379	—
dgl. 1958 .....	434 <sup>1)</sup>	—	.	8,5	—	31,7	1,7	400	—
in Nichtwohngebäuden .....	152 <sup>1)</sup>	—	.	13,0	—	0,9	43,7	8	—
dgl. 1958 .....	177 <sup>1)</sup>	—	.	20,9	—	0,8	59,1	12	—

<sup>1)</sup> Zahl der Baumaßnahmen

öffentlicher bzw. freier Finanzierung. Darüber unterrichtet auszugsweise Übersicht 2. Der Zugang von 15 651 Neubauwohnungen im Jahr 1959 ist rein zahlenmäßig noch um rd. 500 größer gewesen als 1958, doch handelte es sich vorwiegend um ein Mehr von Kleinstwohnungen. Die allgemeine Forderung nach familiengerechten, d. h. größeren Wohnungen wurde offenbar überspielt von der in unserer Stadt so außergewöhnlich hohen Nachfrage alleinstehender Berufstätiger und junger Ehepaare nach kleineren, erschwinglichen Appartements. So viele Kleinstwohnungen — mit 1 bis 2 Räumen — sind in Münchens Baugeschichte noch nie in einem Jahr gebaut worden. Im ganzen waren es 5662 = 36,2% des Wohnungszuganges (im Vorjahr erst 4395 = 28,9%!) überhaupt, dagegen war der Zuwachs an größeren Wohnungen niedriger als 1958 (9989 gegen 10790). In den Bauprojekten wurden ausschließlich weniger 3- und 4-Raum-Wohnungen vorgesehen, der Anteil der Wohnungen mit 5 Räumen und mehr erfuhr keine Einschränkung. Die Bevorzugung von Appartements kommt natürlich auch in der Verringerung der durchschnittlichen Bruttowohnfläche je Wohnung zum Ausdruck. Sie hat von 62 qm auf 59,5 qm abgenommen. Für eine intensivere Verbreitung der Appartements sorgten besonders die freien Wohnungsunternehmen und Erwerbs- und Wirtschaftsunternehmen, die über 28% aller Neubauwohnungen und davon überwiegend Kleinwohnungen erstellten. Die Spitze aber hielten die privaten Hausbesitzer, die über die Hälfte aller 1- und 2-Raum-Appartements bauen ließen. Durchschnittlich die größten Wohnungen trafen auf die Bauherren der öffentlichen Hand (Durchschnittsfläche 64 qm). Für die große Masse der Wohnungen privater Bauherren errechnete sich eine Durchschnittsfläche von 61 qm, wäh-

rend die Wohnungen gemeinnütziger Wohnungsunternehmen schon unter dem Schwellenwert von 60 qm lagen (59,1). Wie sehr sich das Gewicht der Bautätigkeit von den größeren zu den kleinen Wohnungen verlagerte, zeigt folgende Zusammenstellung:

Wohnungen mit 4 und mehr Räumen in %<sup>1)</sup>

Bauherren	1959	1958
Behörden und Verwaltungen .....	55	53
Gemeinnützige Wohnungsunternehmen .	44	49
Freie Wohnungsunternehmen .....	40	60
Erwerbs- und Wirtschaftsunternehmen	39	46
Sonstige private Bauherren .....	40	40

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

Nicht minder bemerkenswert waren die Unterschiede in der Baulust der einzelnen Bauherrengruppen. Nach den Ergebnissen der Jahresstatistik hat sie im Bereich der öffentlichen Hand und der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen ganz erheblich nachgelassen (—40 bzw. —17%), dagegen sind die privaten Bauherren noch viel reger gewesen als im Vorjahr. Auf ihre Initiative gingen 12381, d. s.  $\frac{4}{5}$  aller Neubauwohnungen zurück. Die Gemeinnützigen bauten nur 2867 gegen 3444 und die öffentliche Hand 403 gegen 675.

Zugang an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohnbauten

Bauherren	1959	1958	gegen 1958 mehr (weniger) %
Private Bauherren insges.	12 381	11 066	11,9
Gemeinnützige Wohnungsunternehmen .....	2 867	3 444	—16,8
Behörden u. Verwaltungen	403	675	—40,3
zusammen .....	15 651	15 185	3,1

Die weitere Aufschlüsselung der privaten Bauherren läßt erkennen, daß die selbständigen Berufstätigen wieder am meisten beteiligt waren, sie hielten mit 5188 Neubauwohnungen den Rekord. Doch war auch ihre Baulust merklich abge-

## 2. Die im Jahre 1959 im Stadtkreis München fertiggestellten Wohnungen

Art der Baumaßnahmen und der Bauherren	Wohnungen überhaupt			Mit öffentl. Mitteln geförderte Wohnng.		Wohnungen mit ... Räumen (einschließlich Küchen)						Wohnräume <sup>1)</sup>			Wohn- fläche je Whg. qm
	Zahl	%	in Ein- familien- häusern	über- haupt	in Ein- familien- häusern	1 + 2	3	4	5	6	7 und mehr	über- haupt	je Wohng.	über 10 qm in %	
Neubau, Wiederaufbau .....	15260	97,5	2410	4595	487	5564	3430	3711	1712	628	215	46409	3,0	77,7	59,0
Wiederherstellung, Um-, An- und Ausbau .....	391	2,5	—	15	—	98	156	87	33	15	2	1494	3,8	82,9	79,0
<b>zusammen .....</b>	<b>15651</b>	<b>100</b>	<b>2410</b>	<b>4610</b>	<b>487</b>	<b>5662</b>	<b>3586</b>	<b>3798</b>	<b>1745</b>	<b>643</b>	<b>217</b>	<b>47903</b>	<b>3,1</b>	<b>77,9</b>	<b>59,5</b>
in % .....	100	—	15,4	29,5	3,1	36,2	22,9	24,3	11,1	4,1	1,4	—	—	—	—
zusammen 1958 .....	15185	100	2596	4824	294	4395	4107	4368	1588	471	256	48902	3,2	77,8	62,0
desgleichen % .....	100	—	17,1	31,8	1,9	28,9	27,0	28,8	10,5	3,1	1,7	—	—	—	—
<b>Wohnbauten 1959 von Behörden und Verwaltungen ..</b>	<b>385</b>	<b>2,5</b>	<b>1</b>	<b>144</b>	<b>—</b>	<b>60</b>	<b>114</b>	<b>124</b>	<b>86</b>	<b>—</b>	<b>1</b>	<b>1363</b>	<b>3,5</b>	<b>76,6</b>	<b>64,0</b>
in % .....	100	—	0,3	37,4	—	15,6	29,6	32,2	22,3	—	0,3	—	—	—	—
Gemeinnützige Wohnungs- unternehmen .....	2867	18,3	282	2698	179	428	1179	740	460	58	2	9830	3,4	77,4	59,1
in % .....	100	—	9,8	94,1	6,2	14,9	41,1	25,8	16,1	2,0	0,1	—	—	—	—
Freie Wohnungsunternehmen .	2793	17,8	541	319	74	1428	257	455	426	185	42	7957	2,8	72,6	57,5
in % .....	100	—	19,4	11,4	2,6	51,1	9,2	16,3	15,3	6,6	1,5	—	—	—	—
Erwerbs- und Wirtschafts- unternehmen .....	1667	10,6	115	39	4	787	229	411	163	58	19	455,1	2,7	78,6	52,5
in % .....	100	—	6,9	2,3	0,2	47,2	13,7	24,7	9,8	3,5	1,1	—	—	—	—
Sonstige private Bauherren ...	7787	49,8	1471	1409	230	2906	1768	2036	592	337	148	23733	3,0	79,6	61,4
in % .....	100	—	18,9	18,1	3,0	37,3	22,7	26,2	7,6	4,3	1,9	—	—	—	—
<b>Nichtwohnbauten 1959 .....</b>	<b>152</b>	<b>1,0</b>	<b>—</b>	<b>1</b>	<b>—</b>	<b>53</b>	<b>39</b>	<b>32</b>	<b>18</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>469</b>	<b>3,1</b>	<b>85,7</b>	<b>69,1</b>
in % .....	100	—	—	0,7	—	34,9	25,7	21,0	11,8	3,3	3,3	—	—	—	—

<sup>1)</sup> In Wohnungen. Zahl der Zimmer außerhalb von Wohnungen: 226 (davon 192 in Wohnbauten sonstiger privater Bauherren). Zahl der Kleinwohnräume (unter 6 qm): 16 (sämtliche in Wohnbauten sonstiger privater Bauherren).

flaut, 1958 erstellten sie fast 6400 Wohnungen. Dagegen rückten die freien Wohnungsunternehmen stärker in den Vordergrund, auf sie trafen rd. 2800 oder fast  $\frac{1}{4}$  sämtlicher Neubauwohnungen der Privaten, d. i. das 4fache von 1958. Sie überflügelten die bislang an 2. Stelle rangierenden Erwerbs- und Wirtschaftsunternehmen, die etwas über 1600 Wohnungen vollendeten. Auch die Baulust unselbständig Berufstätiger war sehr rege. Der Erwerb von Eigenheimen und Eigentumswohnungen fand unter den Angestellten und Beamten immer größere Verbreitung. Unter ihnen wagten doppelt so viele den Schritt zum Eigenheim wie 1958. Unter den Arbeitern gab es dagegen nur halb soviel Bauherren wie im Vorjahr, aber sicher nicht, weil ihr Interesse geringer geworden wäre; vermutlich sind sie durch die hohen Baukosten und die unwahrscheinlich teuren Grundstückspreise ferngehalten worden.

Zugang an Wohnungen in Wohngebäuden

Private Bauherren	Zahl	%	gegen
			1958 mehr (weniger)%
Selbständige Berufstätige	5188	43,7	— 18,8
Freie Wohnungsunternehmen	2793	23,5	+322,5
Erwerbs- und Wirtschaftsunternehmen	1643	13,8	— 15,1
Personengemeinschaften			
udgl.	1080	9,1	+ 73,1
Beamte, Angestellte	939	7,9	+109,1
Arbeiter	217	1,8	— 48,6
Rentner, Pensionäre	17	0,2	— 64,6

Die 1959 fertiggestellten Neubauwohnungen enthielten die stattliche Zahl von 47903 Räumen einschl. 10179 voll ausgebauten Küchen, das ergibt eine durchschnittliche Raumzahl von 3,1 gegen noch 3,2 Räume je Wohnung im Vorjahr. Auch in dieser Abnahme spiegelt sich das Überhandnehmen von Kleinwohnungen wider. Auf der gleichen Linie liegt die Verringerung der durchschnittlichen Bruttowohnfläche von

62 qm auf 59,5 qm. Sie beruhte allerdings sehr häufig auf tatsächlichen Einsparungen an Wohnflächen, die mit der Bevorzugung von Kleinküchen und Kochnischen anstatt der früher beliebten Wohnküchen zusammenhängt. Rund 11500 Neubauwohnungen verfügten nur über Kleinküchen unter 10 qm bzw. Kochnischen (6021 bzw. 5472).

Räume	Zahl	Zu-(Ab-)nahmen gegenüber 1958 %
Küchen bis 10 qm	6 021	— 7,9
Küchen über 10 qm	4 158	—14,6
Zimmer bis 10 qm	4 585	+ 6,7
Zimmer über 10 qm	33 139	— 1,7
Räume in Wohnungen zus.	47 903	— 2,0
Einzelwohnräume außerhalb	226	—65,3
Kleinwohnräume unter 6 qm	16	—89,0

Im Hinblick auf die große Bedeutung, die dem mit öffentlichen Mitteln geförderten sozialen Wohnungsbau zukommt, interessiert natürlich dessen Umfang und Anteil an der gesamten Wohnungsproduktion ganz besonders. Im ganzen wurden 4610 Wohnungen im sozialen Wohnungsbau vollendet, das waren 214 weniger als 1958. In Anbetracht der großen Baulandschwierigkeiten, die der Durchführung des 2. Wohnungsbaugesetzes in unserer Stadt entgegenstanden und noch -stehen, ist der etwa gleiche Zugang an öffentlich geförderten Wohnungen wie im Vorjahr mehr als erfreulich.

Die spezielle Förderung von Eigenheimen ließ sich sogar besser an. Die Zahl der Wohnungen in öffentlich geförderten Eigenheimen belief sich diesmal auf 487 gegen nur 294 im Jahr zuvor. Alles in allem stellte sich jedoch der Anteil sämtlicher mit öffentlichen Mitteln gebauten Sozialwohnungen am gesamten Wohnungszugang mit rd. 30% noch um 2 Punkte schlechter als 1958, weshalb der öffentlichen Hand zum Vorwurf gemacht wird, daß sie in München nicht

genügend dazu beitrage, daß das noch außergewöhnlich hohe Defizit rasch abgebaut wird. Wie in den Vorjahren ging der größere Teil des jüngsten Bauerfolges auf freie Finanzierungen zurück (Inanspruchnahme von Steuerbegünstigungen eingeschlossen), die sich wegen des vorherrschenden Wohnungsmangels nach wie vor als ein sehr einträgliches Geschäft erwiesen. Die Zahl der freifinanzierten Wohnungen betrug 11041, d. s. gut  $\frac{2}{3}$  der gesamten Wohnbautätigkeit. Bei der Inanspruchnahme öffentlicher Mittel kamen die Behörden, Verwaltungen und gemeinnützigen Wohnungsunternehmen erfahrungsgemäß relativ besser zum Zuge als die privaten Bauherren, eine Tatsache, die sich u. a. aus der Durchführung von Sonderprogrammen durch die großen Wohnungsgesellschaften ergibt. Der höchste Anteilssatz fiel auf die gemeinnützigen Unternehmen, die 94% ihrer Neubauwohnungen unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel erbauten (im ganzen 2698 Wohnungen); mit Freifinanzierungen befaßten sie sich nur mehr bei 6% ihrer Bauvorhaben (gegen 20% 1958). Im Bereich des städtischen und sonstigen Behördewohnungsbaus erhöhte sich die Quote von 28% im Jahr zuvor auf 37% 1959. Dagegen haben die privaten Bauherren samt und sonders noch in viel weniger Fällen eine öffentliche Förderung beansprucht als früher. Für die Gruppe der Selbständigen, Angestellten, Beamten und Arbeiter errechnete sich die Förderungsquote mit 18%; von 100 Wohnungen der freien Wohnungsunternehmen waren nur mehr 11 und der Erwerbs- u. Wirtschaftsunternehmen sogar nur 2 solche des sozialen Wohnungsbaus. Nach Bauherren wurden im einzelnen von 100 neu gewonnenen Wohnungen befördert (Tabelle rechts oben):

Der soziale Wohnungsbau genügte auch 1959 der Forderung nach fami-

	1959	1958
bei den Behörden und Verwaltungen . . .	37	28
bei den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen . . . . .	94	80
bei den freien Wohnungsunternehmen . . .	11	21
bei den Erwerbs- und Wirtschaftsunternehmen . . . . .	2	9
bei den sonstigen privaten Bauherren . .	18	19

liengerechten, d. h. nicht zu kleinen Wohnungen. Wohnungen bis zu 2 Räumen spielten im Vergleich zu 1958 nur eine untergeordnete Rolle. Das Schwergewicht lag mit absteigender Folge bei den 3-, 4- und 5-Raum-Wohnungen, und zwar entfielen auf 3-Raum-Wohnungen 37%, auf 4-Raum-Wohnungen 33% und auf 5-Raum-Wohnungen 12% der öffentlich geförderten überhaupt. Zusammengekommen waren das schon 82% (1958 erst 80%) aller fertiggestellten Sozialwohnungen. So wie im Vorjahr wurden die 3-Raum-Wohnungen am stärksten gefördert (Förderungsquote 48%). Bei den 4-Raum-Wohnungen bezifferte sich die Quote auf rd. 40% und schließlich bei den 5-Raum-Wohnungen auf 33%.

Mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungen 1959

Wohnungen mit ... Räumen (einschl. Küchen)	Zahl	% <sup>1)</sup>	dgl. 1958
1	311	8,0	7,2
2	361	20,4	36,2
3	1711	47,7	47,8
4	1509	39,7	35,5
5	569	32,6	22,5
6	104	16,2	11,3
7 u. mehr	45	20,7	7,4
<b>zusammen</b>	<b>4610</b>	<b>29,5</b>	<b>31,8</b>

<sup>1)</sup> der erstellten Wohnungen jeder Größengruppe

Im rechnerischen Durchschnitt trafen im sozialen Wohnungsbau 3,5 Räume (einschl. Küche) mit 60 qm auf eine Wohnung (1958 erst 3,3 Räume mit 59 qm). Dagegen ergaben sich für die freifinanzierten — entsprechend der großen Verbreitung kleiner Appartements — je Wohnung durchschnittlich nur 3,0 Wohnräume und eine Wohnfläche von nur

58,0 qm. In der Ausstattung war der wichtigste Unterschied das Überwiegen der Ofenheizung im sozialen Wohnungsbau, während in den freifinanzierten Wohnungen Zentralheizungen vorherrschten. Dagegen war das Bad schon fester Bestandteil sämtlicher Neubauwohnungen. Während in öffentlich geförderten Wohnungen noch Wohnküchen bevorzugt wurden, gab es in den freifinanzierten Wohnungen überwiegend Kleinküchen bzw. Kochnischen. Von 100 Neubauwohnungen besaßen nämlich:

Ausstattung	in öffentlich geförderten	in freifinan- zierten
	Wohnungen	
Wohnküche über 10 qm ..	49	15
Kleinküche bis 10 qm ....	37	40
Kochnische .....	14	45
Ofenheizung .....	74	23
Zentralheizung .....	26	77
Bad .....	100	100

Es versteht sich von selbst, daß die unterschiedliche Wohnungsgröße und Ausstattung der freifinanzierten bzw. öffentlich geförderten Wohnungen auch den Kostenaufwand nach oben bzw. unten beeinflußt hat. Die Durchschnittspreise von 1959 errechneten sich wie folgt:

cbm-Preis	
öffentlich geförderte Wohnungen .....	59,20 DM
freifinanzierte Wohnungen .....	69,20 DM
Reine Baukosten je Wohnung	
öffentlich gefördert .....	18 372 DM
freifinanziert .....	21 678 DM

Wie teuer das Bauen samt Grundstücks- und Aufschließungskosten gewesen ist, läßt sich an Hand der amtlichen Unterlagen leider nur für den Teil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus sagen. Nach den Aufzeichnungen der Bewilligungsstatistik für das Kalenderjahr 1959 beliefen sich die veranschlagten Baukosten einschl. der Grundstücks- und Erschließungskosten je Wohnung auf rd. 28400 DM gegenüber erst 24900 DM im Jahr zuvor. Die Gesamtherstellungskosten der geförder-

ten Bauvorhaben bezifferten sich auf 113,42 Mill. Die Finanzierung erfolgte zu nur mehr 26% aus Förderungsmitteln des Bundes, der Länder bzw. Gemeinden, zu 38% aus Kapitalmarktmitteln (von Pfandbriefinstituten, Sparkassen einschl. Bausparkassen u. ä.) und zu 36% aus eigenen Mitteln (auch Arbeitgeberdarlehen und Finanzierungshilfen aus dem Lastenausgleich). Relativ niedrige Kapitalzinsen und ein reichliches Hypothekenangebot trugen dazu bei, daß der Kapitalmarkt viel stärker eingespannt werden konnte als je zuvor. So entstand wohl der Eindruck, als ob sich die öffentliche Hand jetzt schon aus dem Wohnbaugeschehen zurückgezogen hätte. Im Kalenderjahr 1959 flossen in München im ganzen 24,95 Mill. DM an Bundes-, Landes- und Lastenausgleichsmitteln in den sozialen Wohnungsbau, 1958 waren es auch wegen verschiedener Sonderbauprogramme noch 47,26 Mill. DM.

Unsere spezielle Auszählung der öffentlich geförderten Wohnungen nach Mietpreisstufen hat ebenfalls eine klare Verschiebung des Streuungsbildes nach oben ergeben. Als mittlere Preislage waren diesmal qm-Kosten zwischen 1,40 bis 1,50 DM anzusprechen, gegenüber 1,30 bis 1,40 DM im Jahr zuvor, wie nachfolgende Zusammenstellung zeigt:

Miete je qm <sup>1)</sup> von ... DM	1959	1958
bis 1,09	—	0,0
1,10 bis 1,19	—	0,1
1,20 bis 1,29	0,1	10,8
1,30 bis 1,39	10,9	40,1
1,40 bis 1,49	33,4	27,2
1,50 bis 1,59	18,3	8,0
1,60 bis 1,69	20,1	8,2
1,70 bis 1,79	7,5	5,6
1,80 bis 1,99	9,7	—
2,00 und mehr	0,0	0,0

<sup>1)</sup> Von der Bewilligungsstelle genehmigte durchschnittliche Miete gemäß § 72 des 2. Wohnungsbaugesetzes.

Während sich also die Kostenmieten im sozialen Wohnungsbau noch weiter erhöhten, hielten sich die Neubaumieten

in den freifinanzierten Wohnungen so ziemlich auf dem Vorjahresstand. Nach unseren Beobachtungen schwankten die qm-Preise auch im Berichtsjahr zwischen 3,— und 4,— DM, vereinzelt kamen wieder Mieten bis zu 5,— DM vor. Weitere Steigerungen sind offenbar ohne die Ge-

fahr längeren Leerstehens nicht mehr möglich gewesen. Es ist anzunehmen, daß die kürzlich erfolgte Erhöhung der Altbaumieten den immer noch spekulativen Preisen bei den freifinanzierten Wohnungen künftighin stärkere Beschränkung auferlegen wird. Dr. Mi.

## Noch einmal: Münchener Sterblichkeitsverhältnisse

In einem früheren Bericht über die Sterblichkeit in der Landeshauptstadt<sup>1)</sup> wurde festgestellt, daß deren Sterbeziffer 1954 bis 1958 (11,0) ganz nahe beim westdeutschen Großstadtdurchschnitt lag (10,99). Diesem Ergebnis zufolge mußte die gelegentlich vertretene Auffassung, das Leben der Münchener Bevölkerung wäre gefährdeter als das anderer Großstadtbewohner, als nicht haltbar bezeichnet werden. Nachdem nunmehr in der Städtestatistik auch die Gestorbenenzahlen des Jahres 1959 zur Verfügung stehen<sup>2)</sup>, liegt es nahe, diese zur Überprüfung der seinerzeitigen Feststellungen zu verwenden. Auf den folgenden Seiten soll deshalb untersucht werden, ob München die Stellung, die ihm 1954/58 in bezug auf Mortalität in der westdeutschen Großstadtreihe zukam, auch jetzt noch inne hat, oder ob es anders — besser oder schlechter — placiert werden muß. Dies ist jedoch nicht der alleinige Grund, warum das Thema Sterblichkeit hier noch einmal

aufgegriffen wird. Das Statistische Amt hat sich in letzter Zeit neuere Unterlagen über den Altersaufbau der Bevölkerung in den einzelnen Städten beschafft, so daß nunmehr festgestellt werden kann, inwieweit sich die zutage getretenen Sterblichkeitsunterschiede auf Besonderheiten der Alterszusammensetzung zurückführen lassen. Dieser Frage soll der 2. Teil der vorliegenden kleinen Studie gewidmet sein.

In der nachstehenden Tabelle (s. S. 177) sind für 1959 die Sterbefallzahlen der westdeutschen Großstädte sowie ihre auf 1000 Einwohner bezogenen Sterbeziffern, letztere auch für 1954/58, angegeben. In allen 51 Städten zusammen sind 1959 176469 Menschen gestorben<sup>3)</sup>. Hieraus und aus der mittleren Einwohnerzahl (16204482) errechnet sich eine Sterbeziffer von 10,89. Da 1954/58 je 1000 Einw. und 1 Jahr 10,99 Sterbefälle verzeichnet wurden, hat sich die Sterbehäufigkeit um rd. 1% ermäßigt.

<sup>1)</sup> „Münchener Statistik“, Nr. 8 vom Aug. 1959. — <sup>2)</sup> „Vergleichende Städtestatistik“, herausgegeben vom Deutschen Städtetag, 14. Jhrg., Nr. 4.

<sup>3)</sup> Wilhelmshaven, neuerdings zur 52. Großstadt aufgerückt, bleibt im Interesse eines gegenüber früher unveränderten Städtekreises außer Betracht.