

Der Wohnungsbau 1960 im Städtevergleich

1960 stand der Wohnungsbau unter dem Dilemma: möglichst so viel bauen wie bisher, damit die Wohnungsnot endlich aufhört, andererseits aber den Baupreis schonen wie noch nie, damit die Preise nicht noch weiter steigen. Berücksichtigt man dies, verdient das Ergebnis: nur geringfügige Abnahme gegenüber dem Vorjahr, alle Anerkennung. Die Übersicht 1, in der die Wohnungsbauerfolge des Jahres 1960 für München und 16 Vergleichsstädte zusammengestellt sind, zeigt als Abschlußziffer 144 600 Wohnungsrohzugang gegen 149 100 im Jahr 1959, d. s. genau 3% weniger¹⁾. Für die Gemeinden insgesamt war der Rückgang der Baufertigstellungen etwas verhaltener, nämlich 2,5% = dem Unterschied von rd. 575 000 zu 590 000 Wohnungsneubauten 1960 bzw. 1959.

An dem Rückgang des Bauergebnisses 1960 hatte die Mehrzahl der untersuchten Städte teil. Die absolut und relativ höchste Minusziffer entfiel auf Duisburg, wo die Vorjahresmeldung um fast 2000 Wohnungen oder 34% unterschritten wurde. Sehr starke Rückgänge verzeichneten ferner Hannover und Essen, die beide schon im Vorjahr im Wohnungsneubau abgesunken waren. Auf der Plusseite standen wieder Frankfurt mit einer Jahresleistung von erstmals über 10 000 Wohnungen und Wiesbaden, die beide schon von 1958 auf 1959 beachtlich vorangekommen waren. Im Gegensatz zur damaligen Entwicklung hatten neuerdings auch Augsburg und Köln

bessere Erfolge, die erstgenannte Stadt vermochte ihr Ergebnis 1960 sogar um fast $\frac{2}{5}$ (!) zu steigern. In Stuttgart, Nürnberg, Berlin und München ist etwa das bisherige Wohnungsbautempo aufrechterhalten worden²⁾. In der folgenden Tabelle sind die Städte, beginnend mit der relativ größten Steigerung und endend mit der relativ größten Verminderung ihres Bauergebnisses, aufgeführt:

| Stadt | Im Jahr 1960 mehr (weniger) gebaute Wohn- ungen gegenüber 1959 | | Wohnungs- defizit Ende 1960 % aller Normal- wohnungen ¹⁾ |
|-------------------|--|-------|---|
| | Zahl | % | |
| Augsburg | 747 | 39,0 | 8,0 |
| Frankfurt | 2488 | 29,3 | 10,2 |
| Wiesbaden | 280 | 11,8 | 11,5 |
| Köln | 882 | 8,3 | 10,4 |
| München | 709 | 4,5 | 16,8 |
| Nürnberg | 163 | 2,5 | 11,1 |
| Berlin-West | 295 | 1,3 | |
| Stuttgart | 48 | 0,9 | 13,6 |
| Hamburg | -1216 | -5,5 | 20,3 |
| Mannheim | -248 | -5,9 | 7,9 |
| Düsseldorf | -692 | -8,1 | 9,2 |
| Karlsruhe | -523 | -13,9 | 8,9 |
| Bremen | -1170 | -14,0 | 8,9 |
| Dortmund | -1242 | -15,5 | 4,7 |
| Essen | -1649 | -18,6 | 10,8 |
| Hannover | -1343 | -24,8 | 16,3 |
| Duisburg | -1982 | -34,1 | 5,2 |

¹⁾ Quelle Statistische Berichte des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden Reihe VI/35/22 v. 30. 6. 1961.

Als letzte Spalte ist hier das nach den Vorschriften des „Abbaugesetzes“ (Lückeplans) berechnete Wohnungsdefizit Ende 1960 abgedruckt. Dieses, so sollte man meinen, würde Richtschnur für die Anstrengungen im Wohnungsbau sein. In einigen Fällen scheint dies auch zu stimmen, z. B. hatte Duisburg, dessen Wohnungsdefizit schon nahe an den kritischen Punkt für die Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung herangekommen ist, auch eine der niedrigsten Intensitätsziffern des Neubaus (76 Wohnungen je 10 000 Einw.). Von den 3 Städten mit dem höchsten Wohnungsdefizit Hamburg, München und Hannover hatte 1960 aber nur die bayer. Landeshauptstadt auch eine sehr

¹⁾ Zahlenunterlagen nach Mitteilung der Statistischen Landesämter an das Statistische Amt der Stadt München für die Bearbeitung des Abschnittes Wohnungsbau im „Statistischen Jahrbuch Deutscher Gemeinden“ 1961. Ergebnisse für das Jahr 1959 s. in dem vor kurzem erschienenen 48. Jahrgang dieses Jahrbuches S. 59ff. —

²⁾ Über das Baugeschehen 1960 in München s. vorletzte Nummer der „Münchener Statistik“ Juli/August 1961.

1. Wohnungsbauergebnis wichtiger Großstädte im Kalenderjahr 1960

| Stadt | Einwohner 31.12.60 in 1000 | Rohzugang an Wohnungen ¹⁾ | | | | | | | | | | Wohn- räume insges. | Räume je Woh- nung | Wohnungen ²⁾ im Bauüberhang | | | |
|-------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|--------------|---------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------------------|--------------------------|---|--------------------------------|---------------|---------------|
| | | insgesamt | | geg. 1959 mehr (weniger) | | darunter (Sp. 1) | | | mit . . . Räumen (einschl. Küche) | | | | | unter Dach | noch nicht unter Dach | | |
| | | absolut | auf 10000 Einw. | absolut | % | mit öffentl. Mitteln geförd. | Neu- u. Wieder- aufbau | in Nicht- wohn- baut. | 1 | 2 | 3 | | | | | 4 | 5 und mehr |
| Berlin (West) | 2 202 | 23 638 | 107 | 295 | 1,3 | 20 955 | 22 561 | 314 | 1 554 | 5 150 | 8 022 | 7 003 | 1 909 | 74 360 | 3,1 | 15 949 | 5 109 |
| Hamburg | 1 837 | 20 900 | 114 | — 1 216 | — 5,5 | 15 108 | 20 005 | 311 | 912 | 1 572 | 5 016 | 8 681 | 4 719 | 78 651 | 3,8 | 9 780 | 14 398 |
| München | 1 101 | 16 360 | 149 | 709 | 4,5 | 4 807 | 16 108 | 86 | 3 799 | 1 846 | 3 144 | 5 374 | 2 197 | 50 855 | 3,1 | 6 040 | 2 485 |
| Köln | 791 | 11 565 | 146 | 882 | 8,3 | 5 477 | 11 150 | 130 | 786 | 1 328 | 3 228 | 4 324 | 1 899 | 42 202 | 3,6 | 5 267 | 3 205 |
| Essen | 728 | 7 208 | 99 | — 1 649 | — 18,6 | 5 152 | 7 002 | 115 | 299 | 615 | 2 138 | 3 287 | 869 | 26 180 | 3,6 | 4 144 | 2 772 |
| Düsseldorf | 698 | 7 831 | 112 | — 692 | — 8,1 | 2 908 | 7 543 | 141 | 905 | 1 039 | 1 970 | 2 937 | 980 | 28 115 | 3,6 | 3 491 | 2 115 |
| Frankfurt | 670 | 10 981 | 164 | 2 488 | 29,3 | 6 675 | 10 297 | 112 | 1 035 | 899 | 2 751 | 4 376 | 1 920 | 39 277 | 3,6 | 3 369 | 667 |
| Stuttgart | 645 | 5 215 | 81 | 48 | 0,9 | 1 695 | 4 791 | 156 | 396 | 321 | 961 | 2 437 | 1 100 | 20 483 | 3,9 | 3 455 | 2 048 |
| Dortmund | 630 | 6 746 | 107 | — 1 242 | — 15,5 | 5 320 | 6 367 | 63 | 231 | 348 | 1 543 | 3 695 | 929 | 25 443 | 3,8 | 3 165 | 3 460 |
| Hannover | 576 | 4 073 | 71 | — 1 343 | — 24,8 | 1 475 | 4 002 | 15 | 228 | 290 | 818 | 1 991 | 746 | 15 984 | 3,9 | 3 663 | 1 586 |
| Bremen | 563 | 7 174 | 127 | — 1 170 | — 14,0 | 5 263 | 6 794 | 88 | 396 | 522 | 1 274 | 3 216 | 1 766 | 27 955 | 3,9 | 3 652 | 2 889 |
| Duisburg | 504 | 3 829 | 76 | — 1 982 | — 34,1 | 2 463 | 3 683 | 75 | 127 | 301 | 1 077 | 1 869 | 455 | 14 205 | 3,7 | 1 539 | 976 |
| Nürnberg | 459 | 6 583 | 143 | 163 | 2,5 | 3 192 | 6 320 | 90 | 241 | 739 | 1 742 | 2 885 | 976 | 24 048 | 3,7 | 2 920 | 1 518 |
| Mannheim | 311 | 3 969 | 127 | — 248 | — 5,9 | 1 102 | 3 737 | 57 | 219 | 742 | 1 384 | 1 224 | 400 | 13 099 | 3,3 | 1 772 | 1 358 |
| Wiesbaden | 258 | 2 644 | 103 | 280 | 11,8 | 1 547 | 2 491 | 46 | 185 | 165 | 745 | 1 079 | 470 | 9 893 | 3,7 | 1 522 | 393 |
| Karlsruhe | 240 | 3 236 | 135 | — 523 | — 13,9 | 885 | 3 050 | 94 | 256 | 209 | 676 | 1 524 | 571 | 12 112 | 3,7 | 1 568 | 762 |
| Augsburg | 207 | 2 663 | 129 | 747 | 39,0 | 1 449 | 2 541 | 48 | 128 | 270 | 704 | 961 | 600 | 9 975 | 3,7 | 1 015 | 488 |
| 17 Städte zus. | 12 421 | 144 615 | 116 | — 4 453 | — 3,0 | 85 473 | 138 442 | 1 941 | 11 697 | 16 356 | 37 193 | 56 863 | 22 506 | 512 837 | 3,55 | 72 311 | 46 229 |
| desgl. 1959 | 12 293 | 149 068 | 121 | — | — | 89 842 | 142 759 | 1 847 | 13 011 | 15 368 | 39 099 | 57 989 | 23 601 | 527 470 | 3,54 | 71 267 | 39 943 |

1) Ohne Neubauten. — 2) In Wohngebäuden.

hohe Wohnungsbauleistung: 149 Wohnungen auf 10000 Einw. Bei Hamburg blieb die Ziffer etwas, bei Hannover sogar stark unter dem Durchschnitt. Spitzenreiter im Wohnungsbauerfolg (164 Wohnungen auf 10000 Einw.) war im Berichtsjahr Frankfurt, das in der Reihe der Defizitzahlen erst an 9. Stelle steht. Es bestätigte sich eben wiederum, daß das örtliche Bauvolumen von einer Vielzahl dem Außenstehenden kaum erkennbarer Faktoren abhängt, von denen die Dringlichkeit des amtlich errechneten Bedarfs nur einer ist.

Auf eine sehr wichtige Tatsache ist in diesem Zusammenhang zuallererst hinzuweisen: In der Summe der Städte entfiel der gesamte Rückgang gegenüber 1959 ausschließlich auf den öffentlich geförderten Wohnungsbau (rd. 85500 gegen 89800 Wohneinheiten), indes der freifinanzierte und steuerbegünstigte Wohnungsbau dem des Vorjahres fast bis auf die letzte Stelle gleichkam (59100, Vorjahr 59200 Wohnungen). Diesen marktwirtschaftlichen Erfolg kann man erst richtig würdigen, wenn man sich daran erinnert, daß zum mindesten die erste Hälfte des vergangenen Jahres unter dem Zeichen restriktiver Maßnahmen der Bundesbank (mehrmalige Diskonterhöhungen, Einschränkung der Hypothekenzusagen usw.) gestanden hat.

Unter den einzelnen Städten war wieder München mit der absolut größten Zahl freifinanzierter Wohnungen — Jahresleistung rd. 11½ Tsd. — vertreten. Die nächsten Plätze belegten mit je rd. 5000—6000 Hamburg, Köln und Düsseldorf. Die Steigerungsquote gegen das Vorjahr war besonders in Bremen auffallend hoch (27%), der Stadt, die jahrelang einen der höchsten Anteile öffentlich geförderter Wohnungen aufzuweisen hatte. Im Umfang des Sozialwohnungsbaues führten wie bisher Berlin und Hamburg (rd. 21000 bzw. 15000 Ein-

heiten), gefolgt von Frankfurt, wo 2½ Tsd. Wohnungen mehr mit öffentlichen Mitteln gefördert worden sind als 1959. Dies kommt einer Steigerung von rd. 61% (!) gleich. München steht mit einem Jahresergebnis von 4800 Sozialwohnungen erst an 8. Stelle in der Reihe der 17 Städte (Vorjahr: 7. Stelle). Die geringe Inanspruchnahme der öffentlichen Mittel scheint vielerorts auch damit zusammenzuhängen, daß für Eigenheime, die an sich förderungsfähig wären, die benötigten Grundstücke nicht nachgewiesen werden können. Die in dieser Hinsicht führende Stadt Hamburg verzeichnete mit rd. 3500 geförderten Wohnungen in Einfamilienhäusern (Übersicht 2) noch ein auffallend gutes Bauergebnis (Vorjahr: 4300), bei Bremen betrug der Ausfall dagegen rd. 31%, bei Dortmund sogar 44%. Auch in der Summe der Städte sind die Wohnungen in Einfamilienhäusern unverhältnismäßig stark an dem Rückgang des Sozialwohnungsbaues beteiligt gewesen — rd. 2000 von — 4500 überhaupt). Eine ungleichmäßigere Entwicklung von Stadt zu Stadt, wie sie letztes Jahr der soziale Wohnungsbau gezeigt hat, kann man sich kaum denken (s. folgende Tabelle).

| Stadt | Im Jahre 1960 mehr (weniger) gebaute Wohnungen gegenüber 1959 | | | |
|-------------------------|---|-------|---------------------------------|-------|
| | steuerbegünstigte u. freifinanzierte | | mit öffentl. Mitteln geförderte | |
| | Zahl | % | Zahl | % |
| Berlin (West) | 300 | 12,6 | —5 | — 0,0 |
| Hamburg | 692 | 13,6 | —1908 | —11,2 |
| München | 512 | 4,6 | 197 | 4,3 |
| Köln | 637 | 11,7 | 245 | 4,7 |
| Essen | —1034 | —33,5 | — 615 | —10,7 |
| Düsseldorf | — 524 | — 9,6 | — 168 | — 5,5 |
| Frankfurt | — 49 | — 1,1 | 2537 | 61,3 |
| Stuttgart | 22 | 0,6 | 26 | 1,6 |
| Dortmund | — 178 | —11,1 | —1064 | —16,7 |
| Hannover | — 288 | —10,0 | —1055 | —41,7 |
| Bremen | 400 | 26,5 | —1570 | —23,0 |
| Duisburg | — 640 | —31,9 | —1342 | —35,3 |
| Nürnberg | — 262 | — 7,2 | 425 | 15,4 |
| Mannheim | 316 | 12,4 | — 564 | —33,9 |
| Wiesbaden | 79 | 7,8 | 201 | 14,9 |
| Karlsruhe | — 218 | — 8,5 | — 305 | —25,6 |
| Augsburg | 151 | 14,2 | 596 | 69,9 |
| 17 Städte zus. | — 84 | — 0,1 | —4369 | — 4,9 |

2. Wohnungen in Wohnbauten im Kalenderjahr 1960 nach Bauherren

| Stadt | Wohnungen in Wohnbauten | | | | Von den Wohnungen in Wohnbauten sind errichtet durch | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------|----------------------------|--|------------------------------|---------------------|---|---------------------|------------------------------|---------------------|--------------------------------|---------------------|------------------------------|---------------------|------------------------------|
| | insges. | m. öffentl. Mitteln geförd. | | | private Haushaltungen | | | gemeinn. Wohnungs- und ländl. Siedl.unternehmen | | freie Wohnungsunternehmen | | Erwerbs- u. Wirtschaftsuntern. | | Behörden und Verwaltungen | | |
| | | Zahl | % | hiervon in Einfam.-Häusern | Wohnungen insgesamt | mit öffentl. Mitteln geförd. | Wohnungen insgesamt | mit öffentl. Mitteln geförd. | Wohnungen insgesamt | mit öffentl. Mitteln geförd. | Wohnungen insgesamt | mit öffentl. Mitteln geförd. | Wohnungen insgesamt | mit öffentl. Mitteln geförd. | Wohnungen insgesamt | mit öffentl. Mitteln geförd. |
| Berlin (West) | 23 324 | 20 776 | 89,1 | 848 | 10 786 | 46,2 | 8 800 | 8 930 | 38,3 | 8 856 | 2 207 | 2 132 | 1 306 | 930 | 95 | 58 |
| Hamburg | 20 589 | 15 040 | 73,0 | 3 487 | 8 813 | 42,8 | 4 364 | 9 577 | 46,5 | 9 139 | 1 673 | 1 209 | 471 | 300 | 55 | 28 |
| München | 16 274 | 4 799 | 29,5 | 376 | 8 821 | 54,2 | 933 | 2 788 | 17,1 | 2 419 | 2 503 | 953 | 1 589 | 221 | 573 | 273 |
| Köln | 11 435 | 5 475 | 47,9 | 818 | 6 353 | 55,6 | 2 079 | 2 811 | 24,6 | 2 507 | 1 051 | 573 | 902 | 157 | 318 | 159 |
| Essen | 7 093 | 5 151 | 72,6 | 477 | 4 384 | 61,8 | 2 796 | 2 473 | 34,9 | 2 228 | — | — | 206 | 124 | 30 | 3 |
| Düsseldorf | 7 690 | 2 905 | 37,8 | 338 | 4 865 | 63,3 | 1 372 | 1 636 | 21,3 | 1 103 | 566 | 292 | 505 | 113 | 118 | 25 |
| Frankfurt | 10 869 | 6 675 | 61,4 | 337 | 3 509 | 32,3 | 216 | 6 626 | 61,0 | 6 424 | 122 | 22 | 446 | 13 | 166 | — |
| Stuttgart | 5 059 | 1 694 | 33,5 | 204 | 2 879 | 56,9 | 369 | 1 516 | 30,0 | 1 293 | 346 | — | 276 | 23 | 42 | 9 |
| Dortmund | 6 683 | 5 317 | 79,6 | 795 | 3 892 | 58,2 | 2 660 | 2 564 | 38,4 | 2 541 | 74 | 56 | 90 | 47 | 63 | 13 |
| Hannover | 4 058 | 1 474 | 36,3 | 103 | 2 066 | 50,9 | 713 | 1 399 | 34,5 | 576 | 426 | 119 | 120 | 50 | 47 | 16 |
| Bremen | 7 086 | 5 256 | 74,2 | 1 075 | 1 800 | 25,4 | 574 | 4 447 | 62,8 | 4 249 | 581 | 408 | 241 | 17 | 17 | 8 |
| Duisburg | 3 754 | 2 461 | 65,6 | 308 | 1 650 | 44,0 | 1 045 | 968 | 25,8 | 710 | 275 | 246 | 759 | 455 | 102 | 5 |
| Nürnberg | 6 493 | 3 192 | 49,2 | 354 | 3 937 | 60,6 | 1 543 | 1 752 | 27,0 | 1 333 | 492 | 204 | 300 | 105 | 12 | 7 |
| Mannheim | 3 912 | 1 102 | 28,2 | 116 | 2 551 | 65,2 | 460 | 869 | 22,2 | 603 | 141 | 30 | 248 | 5 | 103 | 4 |
| Wiesbaden | 2 598 | 1 547 | 59,5 | 427 | 975 | 37,5 | 184 | 1 379 | 53,1 | 1 323 | 125 | 36 | 84 | 4 | 35 | — |
| Karlsruhe | 3 142 | 880 | 28,0 | 107 | 1 656 | 52,7 | 221 | 1 078 | 34,3 | 659 | 141 | — | 243 | — | 24 | — |
| Augsburg | 2 615 | 1 448 | 55,4 | 149 | 1 117 | 42,7 | 517 | 899 | 34,4 | 758 | 498 | 119 | 54 | 12 | 47 | 42 |
| 17 Städte zusammen | 142 674 | 85 192 | 59,7 | 10 319 | 70 054 | 49,1 | 28 846 | 51 712 | 36,2 | 46 721 | 11 221 | 6 399 | 7 840 | 2 576 | 1 847 | 650 |
| desgl. 1959 | 147 221 | 89 662 | 60,9 | 12 291 | 74 264 | 50,4 | 35 750 | 50 105 | 34,0 | 43 889 | 11 648 | 5 995 | 8 382 | 3 281 | 2 822 | 747 |

Während in Hamburg, Essen und Brömen erst auf je 3, in Dortmund auf 4 und in Berlin sogar erst auf 9 öffentlich geförderte eine freifinanzierte Wohnung traf, sind umgekehrt in Karlsruhe, Mannheim, München und Stuttgart von 10 überhaupt gebauten Wohnungen ca. 7 freifinanziert worden. Natürlich darf dabei nicht vergessen werden, daß heute auch das in den freien Wohnungsmarkt hineingesteckte Kapital bemerkenswerte steuerliche Vorteile genießt.

Die Übersicht 1 enthält das Wohnungsbauergebnis auch getrennt nach Größenklassen der Wohnungen. Wie im Vorjahr hatten die meisten neu-erstellten Wohnungen — rd. 56900 — 4 Räume (d. h. 3 Zimmer und Küche), als zweitwichtigste Gruppe erschien mit 37200 wieder die 3-Raum-Wohnung. Dies gilt für sämtliche Städte mit Ausnahme von Berlin und Mannheim, wo immer noch 3-Raum-Wohnungen am häufigsten entstehen. Eine Besonderheit bildet u. a. wieder München, insofern nächst den 4-Raum- die 1-Raum-Wohnungen am häufigsten waren. Der Bedarf an solchen, meist als Appartements gebauten und oft auch möblierten Kleinstwohnungen scheint nirgendwo so groß zu sein wie in der bayerischen Landeshauptstadt. In der Summe der Städte wiesen die 1-Raum-Wohnungen nämlich den stärksten Rückgang unter allen Größengruppen auf:

| Wohnungen mit ... Räumen | 1960 mehr (weniger) gebaut gegen 1959 | |
|-----------------------------|--|-------|
| | Zahl | % |
| 1 | -1314 | -10,1 |
| 2 | 988 | 6,4 |
| 3 | -1906 | -4,9 |
| 4 | -1126 | -1,9 |
| 5 und mehr | -1095 | -4,6 |

Die durchschnittliche Raumzahl je Wohnung hat sich lediglich in der 2. Kommastrafe ein wenig erhöht (von 3,54 auf 3,55). Nur in Düsseldorf und Frankfurt sind erheblichere Teile der Neubauten größer konstruiert worden. In der rheinischen Metropole wurden

fast 700 mehr 4- und 5-Raum-Wohnungen gebaut, während bei allen übrigen Größengruppen ein Ausfall von rd. 1400 entstand. In Frankfurt entfielen von dem um rd. 2½ Tsd. Wohnungen höheren Bauerfolg 1960 2200 auf Wohnungen mit 4, 5 und mehr Räumen. Das Städtepaar Düsseldorf, Frankfurt gilt allgemein als reich und man geht daher kaum in der Annahme fehl, daß die erwähnten Akzentverschiebungen der Wohnbautätigkeit auch mit den Einkommensverhältnissen der Bevölkerung zusammenhängen. In 5 Städten: Berlin, Köln, Stuttgart, Bremen und Mannheim, ist die Durchschnittszahl der Räume je Wohnung wieder etwas gesunken. Dies schließt jedoch nicht aus, daß auch dort die Wohnungen heute oft bessere Grundrisse und eine größere Quadratmeterfläche haben.

Was die Beteiligung der einzelnen Bauherrngruppen am Wohnungsbau des Jahres 1960 betrifft, ist eine kleine Verschiebung zugunsten der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen (z. B. Neue Heimat mit Tochtergesellschaften und andere große öffentliche, aber auch kleine private Baugenossenschaften) eingetreten. Laut folgender Tabelle gelang ihnen noch eine Steigerung ihrer Bauleistung um etwa 3%, während die übrigen Bauherrngruppen samt und sonders zurückblieben:

| Bauherrngruppe | 1960 mehr (weniger) gebaut gegen 1959 | |
|---|---|-------|
| | Zahl | % |
| Private Haushaltungen | -4210 | - 5,7 |
| Gemeinnützige Wohnungsunternehmen | 1607 | 3,2 |
| Freie Wohnungsunternehmen | - 427 | - 3,7 |
| Erwerbs- und Wirtschaftsunternehmen | - 542 | - 6,5 |
| Behörden und Verwaltungen | - 975 | -34,5 |
| Wohnungen (in Wohnbauten) zus. | -4547 | - 3,1 |

Dieses statistische Ergebnis ist insofern besonders bemerkenswert, als vielfach

zu hören ist, die Gemeinnützigen hätten es gerade in den Großstädten besonders schwer, in Konkurrenz mit den vielfach lohnenderen Privataufträgen im Wohnungs- und Industriebau noch zum Zug zu kommen. In der Städtereihe der Übersicht 2 sieht man aber bei den Gemeinnützigen mitunter doppelt bis dreimal so hohe Zahlen wie 1959 (Augsburg, Düsseldorf). In Frankfurt scheinen einige größere gemeinnützige Wohnungsgesellschaften jetzt erst richtig Fuß gefaßt zu haben, denn das Ergebnis ihrer Bautätigkeit stieg vom Vorjahr zum Berichtsjahr gleich um rd. 2800 Wohneinheiten. Außer Frankfurt gab es noch 3 Städte (Bremen, Hamburg, Wiesbaden), in denen der Bauerfolg 1960 zum größten Teil den Gemeinnützigen zuzuschreiben war. In den übrigen 13 Städten dominierte nach wie vor die Bautätigkeit der privaten Haushaltungen, die vor allem durch die günstige Entwicklung des Bausparwesens und die allgemeine Geldfülle angeregt wird. Daß die Zins- und Tilgungslasten hoch sind, wird oft in Erwartung weiterer Einkommenssteigerungen auf die leichte Schulter genommen. In einigen Fällen waren Privatpersonen für $\frac{3}{5}$ — $\frac{2}{3}$ aller Neubauten die Auftraggeber (Essen, Düsseldorf, Nürnberg, Mannheim). Die freien Wohnungsunternehmen, für die die Verhältnisse in dem betrachteten Stadtekreis im Vorjahr besonders günstig gewesen sind, vermochten ihre damalige Leistung nicht voll aufrecht zu erhalten. Es gab jedoch auch Ausnahmen, insbesondere in Berlin, wo rd. 2200 gegen knapp 1400 Wohnungen im Vorjahr von derartigen Unternehmen erstellt wurden, die dafür freilich fast in allen Fällen öffentliche Mittel heranziehen konnten. Stark nachgelassen hat dagegen der Wohnungsbau von Erwerbs- und Wirtschaftsunternehmen und der Marktanteil der unmittelbaren Wohn-

bautätigkeit der öffentlichen Hand (für ihre Dienstkräfte, aber auch für besonders leistungsschwache Mieter) ist mit nur noch 1,3% ganz unbedeutend geworden.

Interessant sind auch die Zahlen, die in Übersicht 3 über die im Jahr 1960 errichteten Wohngebäude zusammengestellt und nach Größengruppen gegliedert sind. Der prekären Situation im Eigenheimbau auf großstädtischem Grund ist bereits gedacht worden. Aber auch das kleine Miethaus, das in den Stadtrandgebieten noch eine gewisse Bedeutung hatte, scheint dort mehr und mehr von vielstöckigen Gebäuden verdrängt zu werden. Die immer noch steigenden Grundstückspreise begünstigen offenbar den Bau solcher Objekte auch in den Außenzonen der Städte. Verglichen mit 1959 fiel das Bauergebnis 1960 bei den Gebäuden

mit 3—4 Wohnungen um 18,8%
mit 1—2 Wohnungen um 13,6%
mit 5 und mehr Wohnungen aber nur um 5,0%

niedriger aus. Bei einer Reihe von Städten, darunter vor allem Frankfurt; Wiesbaden und Augsburg, ergaben sich für die letzte Gruppe der größeren Miethäuser sogar beachtliche Zunahmen, wie folgender Tabelle zu entnehmen ist:

| Stadt | Im Jahr 1960 mehr (weniger) erstellte Wohngebäude | | | |
|------------------|---|--------|--------------------------|--------|
| | mit 1 und 2 Wohnungen | | mit 5 und mehr Wohnungen | |
| | Zahl | % | Zahl | % |
| Berlin | — 133 | — 8,5 | — 20 | — 1,6 |
| Hamburg | — 49 | — 1,1 | — 208 | — 12,1 |
| München | — 717 | — 36,6 | 7 | 0,8 |
| Köln | 59 | 5,7 | 44 | 4,9 |
| Essen | — 70 | — 12,0 | — 158 | — 18,8 |
| Düsseldorf | — 18 | — 4,1 | — 59 | — 8,8 |
| Frankfurt | 206 | 53,0 | 219 | 32,7 |
| Stuttgart | — 18 | — 3,6 | 28 | 7,8 |
| Dortmund | — 568 | — 43,0 | — 110 | — 18,9 |
| Hannover | — 325 | — 49,5 | — 77 | — 16,0 |
| Bremen | — 269 | — 15,9 | — 106 | — 16,9 |
| Duisburg | — 224 | — 43,7 | — 153 | — 29,3 |
| Nürnberg | — 162 | — 18,4 | 2 | 0,4 |
| Mannheim | 6 | 2,4 | — 22 | — 7,2 |
| Wiesbaden | — 4 | — 1,3 | 45 | 25,4 |
| Karlsruhe | — 128 | — 24,6 | — 37 | — 14,6 |
| Augsburg | 46 | 11,0 | 69 | 57,0 |
| 17 Städte zus. . | — 2368 | — 13,6 | — 536 | — 5,0 |

3. Rohzugang an Wohngebäuden im Kalenderjahr 1960¹⁾

| Stadt | Rohzugang an Wohngebäuden | | | | | | Von 100 Wohngeb. sind errichtet durch | | | | | |
|-----------------------|---------------------------|------------------------------|---------------------------------|---------------|---------------------------------|--------------|---------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|-----------------------|--------------------------------|-------------------------|
| | insges. | mit öffentl. Mitteln geförd. | Sp. 1 gegen 1959 mehr (weniger) | | davon (Sp. 1) mit ... Wohnungen | | | private Haushaltungen | gemein. u. ländl. Siedlungsuntern. | freie Wohnungsuntern. | Erwerbs- u. Wirtschaftsuntern. | Behörden u. Verwaltung. |
| | | | absolut | % | 1 u. 2 | 3 u. 4 | 5 u. mehr | | | | | |
| Berlin (West) . . . | 2 689 | 1 893 | — 164 | — 5,7 | 1 431 | 43 | 1 215 | 61,6 | 26,4 | 8,0 | 3,6 | 0,4 |
| Hamburg | 6 052 | 4 582 | — 369 | — 5,7 | 4 397 | 147 | 1 508 | 42,4 | 47,4 | 8,9 | 1,0 | 0,3 |
| München | 2 153 | 645 | — 745 | — 23,7 | 1 240 | 66 | 847 | 66,8 | 18,8 | 6,2 | 6,1 | 2,1 |
| Köln | 2 316 | 1 258 | 109 | 4,9 | 1 087 | 280 | 947 | 53,9 | 30,0 | 11,1 | 4,1 | 0,9 |
| Essen | 1 438 | 991 | — 371 | — 20,5 | 514 | 240 | 684 | 58,3 | 38,6 | — | 2,3 | 0,8 |
| Düsseldorf | 1 199 | 497 | — 50 | — 4,0 | 420 | 171 | 608 | 60,6 | 24,5 | 8,4 | 3,6 | 2,9 |
| Frankfurt | 1 564 | 913 | 402 | 34,6 | 595 | 81 | 888 | 38,8 | 54,8 | 1,6 | 2,2 | 2,6 |
| Stuttgart | 1 167 | 352 | 29 | 2,5 | 484 | 294 | 389 | 62,5 | 25,5 | 5,8 | 5,1 | 1,1 |
| Dortmund | 1 616 | 1 244 | — 632 | — 28,1 | 752 | 392 | 472 | 57,0 | 37,7 | 1,1 | 1,5 | 2,7 |
| Hannover | 776 | 249 | — 426 | — 35,4 | 332 | 39 | 405 | 58,4 | 31,8 | 7,5 | 1,4 | 0,9 |
| Bremen | 2 045 | 1 498 | — 561 | — 21,5 | 1 421 | 101 | 523 | 31,1 | 57,3 | 9,2 | 2,0 | 0,4 |
| Duisburg | 753 | 499 | — 470 | — 38,4 | 288 | 96 | 369 | 42,2 | 26,2 | 8,5 | 21,1 | 2,0 |
| Nürnberg | 1 263 | 541 | — 131 | — 9,4 | 718 | 83 | 462 | 54,9 | 36,8 | 5,8 | 2,1 | 0,4 |
| Mannheim | 601 | 172 | — 20 | — 3,2 | 251 | 67 | 283 | 69,4 | 22,9 | 2,2 | 4,3 | 1,2 |
| Wiesbaden | 567 | 289 | — 50 | — 9,7 | 315 | 30 | 222 | 52,4 | 42,7 | 3,0 | 1,6 | 0,3 |
| Karlsruhe | 660 | 160 | — 180 | — 21,4 | 393 | 51 | 216 | 55,6 | 35,6 | 5,9 | 2,4 | 0,5 |
| Augsburg | 668 | 235 | 109 | 19,5 | 464 | 14 | 190 | 49,1 | 24,9 | 23,2 | 2,1 | 0,7 |
| 17 Städte zus. | 27 527 | 16 018 | — 3420 | — 11,1 | 15 102 | 2 195 | 10 228 | 51,7 | 36,9 | 7,1 | 3,2 | 1,1 |
| desgl. 1959 | 30 947 | 18 720 | — | — | 17 476 | 2 704 | 10 764 | 48,6 | 36,9 | 10,1 | 3,1 | 1,3 |

¹⁾ Ohne Notbauten.

Hingewiesen sei auch noch darauf, daß es von der stark rückläufigen Tendenz des Eigenheimbaues — im Vorjahr noch Steigerung um fast 20%, jetzt Abnahme um 14% — auch Ausnahmen gibt. Neben Frankfurt, Augsburg und Köln ist als beachtlichster Fall hier Hamburg zu erwähnen. Gewiß, die Hansestadt hat ein sehr großes Gebiet, gleichwohl muß es auffallen, daß dort der Einfamilienhausbau von den bekannten Schwierigkeiten so wenig berührt worden zu sein scheint. Konnten doch nach der Statistik 1960 wie 1959 je rd. 4400 Wohngebäude mit 1 oder 2 Wohnungen innerhalb der Hamburgischen Staatsgrenzen errichtet werden, während beispielsweise in München die entsprechende Zahl von rd. 2000 auf 1200 zusammengeschmolzen ist. Dieses Beispiel zeigt wieder, wie vorsichtig man mit allgemeinen Urteilen sein muß und wie dringend notwendig es ist, die großen Städte einzeln hinsichtlich der Entwicklung ihrer Bau- und Wohnungsmarktlage in Beobachtung zu halten.

Dr. E.

Zur Entwicklung des Straßenverkehrs in München

Sowohl dem Fußgänger wie dem Rad- und Autofahrer drängt es sich auf, wie der Straßenverkehr in München von Jahr zu Jahr mehr zur Plage wird. Seit das Kfz die Massen erobert hat, sind selbst viele Wohnstraßen in Gefahr, ihre Rolle als Fußgänger- und Stätte der Begegnung und Erholung zu verlieren. Eine Verkehrszählung beschränkter Umfangs, die im Juni dieses Jahres vom Tiefbaureferat, Abt. Straßenbau, durchgeführt wurde, bestätigt den Augenschein. Im Vergleich zu der letzten umfassenden Zählung vom Juni 1958¹⁾ ist der Kfz-Verkehr an den heuer ein zweites Mal gezählten Punkten um 41% gestiegen. Gezählt wurde mittels Zählgerät an einem Dienstag und Donnerstag in der zweiten Junihälfte, und zwar jeweils 4 Stunden am Vormittag und Nachmittag (6 bis 10 bzw. 16 bis 20 Uhr). Allerdings konnte

¹⁾ Siehe „Münchener Statistik“ Jahrgang 1959, Septemberheft.