



*Inhalt: Münchener Baubilanz 1961 — Soll und Haben der Münchener  
· Filmtheater — München im Zahlenspiegel*

## Münchener Baubilanz 1961

Das Jahr 1961 stand im Zeichen anhaltender Spannungen am Baumarkt, die durch den Kräftermangel und eine die Kapazitäten der Baufirmen ständig überschreitende Nachfrage hervorgerufen wurden. Unter ihrem Einfluß stiegen die ohnehin schon hohen Baupreise um nochmals 8%. Das Bauen kostete damit das 3,4fache von 1936 und das 1,9fache von 1950. Es mehrten sich auch unliebsame Verzögerungen in der Ausführung der Bauten. Das eigentliche Bauergebnis wurde aber noch kaum geschmälert, der gesamte Bauerfolg war wiederum ein sehr guter. Wir haben darüber bereits im Märzheft der „Münchner Statistik“ berichtet. Die jetzt vorliegenden endgültigen Ergebnisse der amtlichen Baustatistik erlauben es nun, auf die Einzelheiten des Baufortschrittes näher einzugehen.

Im ganzen Jahr sind die Bau- und Ausbaurbeiten an 3732 Hochbaustellen zu Ende geführt worden, darunter befanden sich 2673 Wohn- und 670 Nichtwohngebäude sowie 389 Um-, An- und

Ausbaufälle beider Kategorien. Die Erfolgsquote, gemessen an der Zahl vollendeter Bauten, war wieder größer als 1960, wo die ersten Verzögerungen in den Bauzeiten spürbar und nur 3149 Hochbauten an die Bauherren schlüsselfertig übergeben wurden. Seinerzeit war zum Jahresende die überraschend hohe Zahl von 1989 noch im Bau befindlichen und 527 erst genehmigten Vorhaben ermittelt worden, die als Bauvorrat in das Jahr 1961 übergegangen sind. Ende des letzten Jahres ist der Bauüberhang sogar noch wesentlich höher ausgefallen. Noch nicht zu Ende geführt waren 1649 Wohn- und Nichtwohnbauten, die wenigstens das Richtfest hinter sich hatten, und 996, die noch davor standen. Für weitere 435 Projekte war erst die Bauerlaubnis erteilt, aber mit den eigentlichen Baumaßnahmen noch nicht begonnen worden. Damit belief sich der Bauüberhang im ganzen auf 3080 Bauvorhaben, d. h. er war noch um gut  $\frac{1}{5}$  größer als ein Jahr zuvor. Die Zunahme des Überhangs folgte wohl in erster Linie

1. Die im Jahre 1961 im Stadtkreis München fertiggestellten Bauten

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

Wohngebäude nach Arten

Einfamilienhäuser.....	1680	62,9	1176,9	94,6	23,8	198,6	19,3	1983	12,7
Mehrfamilienhäuser.....	993	37,1	3748,9	302,9	76,2	798,8	61,6	13627	87,3

Wohngebäude nach Bauherren

Behörden und Verwaltung.	45	1,7	120,0	9,2	2,3	24,8	0,7	441	2,8
Gemeinnützige Wohnungs- unternehmen.....	682	25,5	1084,6	85,8	21,6	242,4	0,4	3493	22,4
Freie Wohnungsunter- nehmen.....	467	17,5	712,7	60,8	15,3	146,9	9,3	2244	14,4
Erwerbs- und Wirtschafts- unternehmen.....	325	12,1	740,8	60,1	15,1	147,1	16,6	2613	16,7
sonst. priv. Bauherren....	1154	43,2	2267,7	181,5	45,7	436,3	53,9	6819	43,7
<b>zusammen.....</b>	<b>2673</b>	<b>100</b>	<b>4925,8</b>	<b>397,5</b>	<b>100</b>	<b>997,4</b>	<b>80,9</b>	<b>15610</b>	<b>100</b>
zusammen 1960.....	2153	100	4924,3	348,7	100	1019,9	102,0	16030	100

Nichtwohngebäude nach Arten

Anstaltsgebäude.....	17	2,5	126,5	13,6	7,0	0,6	27,7	6	4,3
dar. von Behörden und Verwaltungen.....	6	0,9	85,7	10,0	5,1	0,2	18,6	1	0,7
Bürogebäude.....	56	8,4	515,3	48,9	25,1	3,7	99,4	49	35,5
dar. v. Behörden und Verwaltungen.....	9	1,3	95,3	10,0	5,1	1,6	16,6	18	13,0
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude.....	33	4,9	74,1	2,7	1,4	0,3	15,3	3	2,2
Gewerbliche Betriebsgeb. .	362	54,1	1264,6	84,2	43,2	5,7	232,8	70	50,7
dar. v. Produktionsbetr.	131	19,6	670,2	40,4	20,7	2,9	106,7	37	26,8
Handels-, Verkehrs- und Dienstleistungsbetrieben	211	31,5	557,6	41,4	21,3	2,4	119,2	28	20,3
Sonst. Nichtwohngebäude.	193	28,8	390,8	27,1	13,9	0,4	65,5	7	5,1
Kulturbauten, Schulen u.ä.	9	1,3	149,7	18,2	9,4	0,4	26,2	3	2,2
<b>zusammen.....</b>	<b>670</b>	<b>100</b>	<b>2521,0</b>	<b>194,7</b>	<b>100</b>	<b>11,1</b>	<b>466,9</b>	<b>138</b>	<b>100</b>
zusammen 1960.....	632	100	2272,0	161,5	100	5,8	402,9	78	100

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

in Wohngebäuden.....	254 <sup>1)</sup>	—	.	6,7	—	19,2	2,0	216	—
dgl. 1960.....	237 <sup>1)</sup>	—	.	5,9	—	21,1	1,3	244	—
in Nichtwohngebäuden...	135 <sup>1)</sup>	—	.	24,6	—	0,8	55,9	8	—
dgl. 1960.....	127 <sup>1)</sup>	—	.	16,6	—	0,8	45,0	8	—

<sup>1)</sup> Zahl der Baumaßnahmen

aufs der Forcierung des Winterbaues, der schon so eingespielt ist, daß rd.  $\frac{2}{3}$  aller Bauvorhaben erst in der 2. Jahreshälfte begonnen werden. Daß außerdem in zunehmendem Maße Verzögerungen durch Kräftemangel hereinspielten, wurde schon eingangs erwähnt.

Das Bauvolumen aller 1961 vollendeten Gebäude belief sich auf 7,45 Mill. cbm umbauten Raumes, und zwar 4,93 Mill. cbm im Wohnungsbau und 2,52 Mill. cbm im übrigen Hochbau. Im Jahr zuvor bezifferte sich die gesamte Bauleistung mit 7,20 Mill. cbm noch um  $3\frac{1}{2}\%$  niedriger. Doch beruhte die Steigerung fast ausschließlich auf einer Intensivierung von Geschäfts- und Verwaltungsbauten. An Wohnflächen wurden insgesamt 1,03 Mill. qm gegen 1,05 Mill. qm 1960 und an betrieblichen Nutzflächen 0,61 Mill. qm gegen 0,55 Mill. qm neu gewonnen (vgl. Übersicht 1). Für die Wohnbaumaßnahmen sind die reinen Baukosten im Zeitpunkt der Plangenehmigung mit 404,2 Mill. DM und für die übrigen Bauten mit 219,3 Mill. DM veranschlagt worden. Im ganzen wurde also in den 1961 bezugsfertigen Münchener Neubauten ein Baukapital (ohne Grundstückskosten) von 623,5 Mill. DM oder um 90,8 Mill. DM = 17% mehr investiert als ein Jahr zuvor. Im Wohnungsbau dienten über  $\frac{3}{4}$  des Bauaufwandes der Ausführung von Mehrfamilienhäusern und aufgelockerten Wohnblocks, während auf Ein- und Zweifamilienhäuser nur ein knappes Viertel traf. Doch schritt die Verbreitung der letzteren im Rahmen des Möglichen weiter fort. Die jüngste Jahresstatistik weist 1680 neue Eigenheime auf gegen nur 1240 im Vorjahr. Wieviel außerdem noch Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern entstanden sind, lassen die Unterlagen nicht erkennen. Da diese jedoch laufend angeboten und gefragt wurden, wäre schon zu erwägen, sie im Rahmen des amtlichen Erhebungs-

ganges in Zukunft mitauszusondern. An Mehrfamilienhäusern wurden 993 gegen nur 913 im Jahr 1960 vollendet; unter den jüngsten Zugängen waren aber mehr Normalbauten und nur wenig Wohnhochhäuser. Ihr Bauvolumen bezifferte sich deshalb niedriger als im Vorjahr (3,7 Mill. cbm gegen 3,9 Mill.).

Im sonstigen Hochbau war die rege Bautätigkeit der wirtschaftlichen Unternehmen ausschlaggebend. Die Statistik weist 362 gewerbliche Betriebsgebäude der Sparten Produktion, Handel, Verkehr und Dienstleistungen mit einem Gesamtvolumen von 1,3 Mill. cbm aus; außerdem entstanden 56 teils öffentliche, teils private Bürogebäude mit über  $\frac{1}{2}$  Mill. cbm, ferner 17 Anstaltsgebäude verschiedener Zweckbestimmungen und Besitzergruppen und 9 Kulturbauten mit zusammen über  $\frac{1}{4}$  Mill. cbm, sowie 9 landwirtschaftliche und eine Vielzahl sonstiger Bauten, vor allem Garagen. Die Projekte der Erwerbs- und Wirtschaftsunternehmen in ihrer Gesamtheit umfaßten rd. 72% des Gesamtbauvolumens im Nichtwohnbau, davon waren mehr als die Hälfte Bauten von Industrie, Handwerk und Reparaturbetrieben und knapp die andere Hälfte solche von Handels- und Dienstleistungsbetrieben (vor allem Banken, Versicherungen). Auf die öffentlichen Bauträger trafen 26% des Bauvolumens und gemessen am Bauaufwand 31% des investierten Baukapitals ( $\frac{2}{3}$  Mill. cbm, 61,3 Mill. DM).

Bauherrn	Nichtwohnbau	
	Bauvolumen in 1000 cbm	Baukosten in Mill. DM
Behörden u. Verwaltungen . . .	665,6	61,3
dar. Bürogebäude . . . . .	95,3	10,0
Kulturbauten, Schulen usf. . .	149,7	18,2
Land- u. forstwirtsch. Betriebe .	58,3	1,9
Produktionsbetriebe . . . . .	942,7	62,1
Handels- u.		
Dienstleistungsbetriebe . . .	663,5	49,6
Verkehrsbetriebe . . . . .	157,6	17,8
Private Haushaltungen . . . . .	33,3	2,1
<b>zusammen . . . . .</b>	<b>2521,0</b>	<b>194,7</b>

Die niedrige Quote ist indes noch keine Folge des 1961 erstmals verhängten Baustopps für gewisse öffentliche Bauten. Diese Maßnahme hat sich auf die Bauvollendungen des letzten Jahres noch nicht auswirken können.

Bei aller Regsamkeit bereitete die einschneidende Baukostenteuerung 1960/61 noch mehr Verdruß als jemals zuvor. Wie sehr die Baupreise davongelaufen sind, zeigen folgende Zahlen. Im Vergleich zu 1960 ist der Preis für 1 cbm umbauten Raum nach den Voranschlägen im Wohnungsbau um 9,90 DM auf 80,70 DM (+14%) und im Nichtwohnungsbau um 6,20 DM auf 77,30 DM (+9%) gestiegen. Die Erhöhung steht offenbar im Widerspruch zum amtlichen Baukostenindex, der nur um 8% anzog. Die stärkere Kostensteigerung erklärt sich aber ohne weiteres aus der besseren architektonischen und technischen Gestaltung und Ausstattung der Gebäude. In der Regel zählen zum Mindestkomfort außer Geräumigkeit heute auch noch Sammelheizung, fließend Wasser in möglichst vielen Räumen, Lift, eingebaute Haushalts-, Kücheneinrichtungen, Schränke u. dgl. Daß unter diesen Umständen höhere Kosten und teure Mieten herauskommen, die beispielsweise mit Altmieten wirklich nicht vergleichbar sind, sei nur am Rande vermerkt.

Mit 81,20 DM stellte sich der Kubikmeterpreis der überwiegend freifinanzierten Komfortwohnungen der Erwerbs- und Wirtschaftsunternehmen (in erster Linie Kapitalanlage suchender Versicherungen, Banken u. ä.) im Wohnbau am höchsten. Auch die privaten Bauherren rechneten als Hauptbeteiligte am Bau von Eigenheimen mit höheren Preisen als die öffentlichen Bauträger einschl. der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen (1 cbm 80 DM gegen 77 bzw. 79 DM). Mehr noch als im Wohnungsbau spiegelte sich die Verschiedenartigkeit der Bauleistungen in den Kubikmeter-

preisen im übrigen Hochbau wider. Im Durchschnitt stellten sich diese nur wegen des hohen Anteils einfacher Hallen- und Garagenbauten etwas niedriger als im Wohnungsbau. Im einzelnen überschritten sie aber die Wohnbaupreise sogar ganz erheblich. Bei Kulturbauten, Schul- und Hochschulgebäuden kam ein cbm umbauter Raum mit rd. 121 DM überhaupt am teuersten. Das traf auch für die umgerechneten Kosten je qm Nutzfläche zu. Bei öffentlichen Anstaltseinrichtungen (Krankenhäusern, Altersheimen) kostete der cbm rd. 116 DM und im Sektor Dienstgebäude von Behörden rd. 104 DM. Bei Bürogebäuden ist im allgemeinen mit rd. 95 DM gerechnet worden.

Durchschnittliche Baukosten 1961	je cbm umbauter Raum	je qm Wohn-/ Nutzfläche
	DM	
<b>Wohnungsbau insgesamt . . . . .</b>	<b>80,70</b>	<b>368,60</b>
Behörden und Verwaltungen . . . . .	76,90	362,10
Gemeinn. Wohnungsunternehmen . . . . .	79,20	353,60
Erwerbs- u. Wirtschaftsuntern. . . . .	81,20	367,40
Sonst. private Bauherren . . . . .	80,00	370,20
<b>Nichtwohnungsbau insgesamt . . . . .</b>	<b>77,30</b>	<b>407,50</b>
Anstaltsgebäude . . . . .	107,70	482,00
dar. von Behörden und Verwaltungen . . . . .	116,20	529,30
Bürogebäude . . . . .	94,90	474,20
dar. von Behörden und Verwaltungen . . . . .	104,40	545,90
Gewerbliche Betriebsgebäude . . . . .	66,60	353,00
dar. von Produktionsbetrieben . . . . .	60,30	368,60
Handels-, Verkehrs- u. Dienst- leistungsbetrieben . . . . .	74,30	340,60
Kulturbauten, Schulen u. ä. . . . .	121,30	681,20

Die durch Einschränkungen der Bautätigkeit im öffentlichen Bereich freigewordene Baukapazität dürfte dem Münchener Wohnungsbau 1961 noch wenig zugute gekommen sein; offensichtlich profitierten die Wirtschaftsbauten, die, wie oben erwähnt, rascher vorankamen, wesentlich mehr davon. Indes ist es schon als großer Erfolg verbucht worden, daß die Fertigstellung von Neubauwohnungen im Vorjahres-

tempo weiterging. Bei der endgültigen Abrechnung der Bauvollendungen im Bayer. Statistischen Landesamt hat sich die von uns im März vorausgemeldete Zahl von 15969 noch geringfügig auf 15972 Neubauwohnungen erhöht. Am Schluß der 1961er Bilanz standen demnach nicht ganz so viele Neuzugänge wie 1960 (—388); aber der Ausfall von rd. 2% betraf hauptsächlich die in den letzten Jahren so überaus zahlreich errichteten Appartements mit 1 und 2 Räumen. Über die wissenswerten Merkmale der Neubauwohnungen nach Größe, Hausbesitzergruppe und öffentlicher bzw. freier Finanzierung unterrichtet die Übersicht 2 (S. 184).

Unter den Bauherren schalteten sich die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und die Erwerbs- und Wirtschaftsunternehmen wieder stärker in den Wohnungsbau ein. Die gemeinnützigen Gesellschaften erstellten mit 3498 Wohnungen gut  $\frac{1}{4}$  und die Wirtschaftsunternehmen mit 2730 Wohnungen sogar  $\frac{2}{3}$  mehr als 1960. Ihr Anteil an der gesamten Wohnbauleistung erhöhte sich infolgedessen sehr deutlich von 17 auf 22% bzw. von 10 auf 17%. Dagegen hat das Bautempo der meisten übrigen Interessentengruppen mehr oder weniger nachgelassen. Auf die selbständigen Erwerbstätigen trafen gleich  $\frac{1}{4}$  weniger Neubauwohnungen als 1960 (4650 gegen 6232), auf private Haushalte (Arbeitnehmer, Pensionäre u. dgl.) und freie Wohnungsunternehmen je  $\frac{1}{10}$  weniger (2362 bzw. 2244 Neubauwohnungen) und schließlich auf Behörden und Verwaltungen mit 488 Neubauwohnungen rd. 17% weniger als im Vorjahr. Damit verringerten sich die Anteile dieser Bauherrengruppen am Gesamtergebnis gegenüber 1960 wie folgt:

für selbständige Erwerbstätige	von 38% auf 29%,
für private Haushalte	von 16% auf 15%,
für freie Wohnungsunternehmen	von 15% auf 14%,
für Behörden und Verwaltungen	von 4% auf 3%.

Bauherren	1961		gegen 1960 mehr (weniger) %
	Zahl	%	
Private Bauherren insges. . .	11986	75,0	— 7,7
davon			
Selbständige Berufstätige. .	4650	29,1	— 25,4
Erwerbs- und Wirtschaftsunternehmen . .	2730	17,1	+ 65,8
Freie Wohnungsunternehmen	2244	14,0	— 10,3
Beamte, Angestellte . . . .	560	3,5	— 33,2
Arbeiter . . . . .	115	0,7	— 26,8
Rentner, Pensionäre . . . .	58	0,4	+ 5,5
Sonst. priv. Haushaltungen	1629	10,2	+ 4,8
Gemeinnützige Wohnungs- unternehmen . . . . .	3498	21,9	+ 25,5
Behörden und Verwaltungen .	488	3,1	— 16,6
<b>zusammen . . . . .</b>	<b>15972</b>	<b>100</b>	<b>— 2,4</b>

Doch die wichtigste Erkenntnis aus der Hauptübersicht ist, daß der Bau von familiengerechten, d. h. größeren Wohnungen einen viel breiteren Raum eingenommen hat als im Vorjahr. 1961 trafen auf eine neue Wohnung durchschnittlich 3,3 Räume (einschl. Küche) mit 64,4 qm Wohnfläche gegen 3,1 Räume mit 64,0 qm im Jahr 1960. Nach dem jüngsten Bauergebnis entfielen von 100 Neubauwohnungen (eingeklammert: Vorjahr) auf solche

mit 1 und 2	Räumen: 31 (35),
mit 3	Räumen: 20 (19),
mit 4	Räumen: 30 (33),
mit 5	Räumen: 14 ( 9),
mit 6 und mehr	Räumen: 5 ( 4).

Die größten Wohnungen bauten die gemeinnützigen Gesellschaften (durchschnittlich 69,4 qm je Wohnung). Die freien Wohnungsunternehmen folgten mit einer Wohnfläche von durchschnittlich 65,4 qm. Fast  $\frac{2}{3}$  der Wohnungen beider Unternehmungsformen hatten 4 und mehr Räume. Dagegen lag der Schwerpunkt der Bauausführungen der Erwerbs- und Wirtschaftsunternehmen sowie der sonstigen privaten Bauherren im Bereich der Kleinstwohnungen und solcher mittlerer Größe bis zu 4 Räumen. Allein 46% der von Erwerbs- und Wirtschaftsunternehmen erstellten Wohnungen waren Appartements mit 1 und 2 Räumen.

2. Die im Jahre 1961 im Stadtkreis München fertiggestellten Wohnungen

Art der Baumaßnahmen und der Bauherren	Wohnungen überhaupt			Mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungen		Wohnungen mit . . . Räumen (einschl. Küchen)						Wohnräume <sup>1)</sup>			Wohnfläche je Wohnung 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 . . . . .	15748	98,6	1983	5381	458	4832	3182	4717	2155	635	227	51447	3,3	74,0	64,0
Wiederherstellung, Um-, An- und Ausbau . . . . .	224	1,4	—	6	—	59	79	51	25	9	1	1004	4,5	85,0	89,5
<b>zusammen</b> . . . . .	<b>15972</b>	<b>100</b>	<b>1983</b>	<b>5387</b>	<b>458</b>	<b>4891</b>	<b>3261</b>	<b>4768</b>	<b>2180</b>	<b>644</b>	<b>228</b>	<b>52451</b>	<b>3,3</b>	<b>74,2</b>	<b>64,4</b>
in % . . . . .	100	—	12,4	33,7	2,9	30,6	20,4	29,9	13,7	4,0	1,4	—	—	—	—
zusammen 1960 . . . . .	16360	100	1635	4807	376	5645	3144	5374	1502	451	244	50802	3,1	77,2	64,0
in % . . . . .	100	—	10,0	29,4	2,3	34,5	19,2	32,8	9,2	2,8	1,5	—	—	—	—
<b>Wohnbauten 1961 von</b>															
Behörden und Verwaltungen . .	457	2,9	1	376	—	107	178	137	32	2	1	1451	3,2	77,0	56,6
in % . . . . .	100	—	0,2	82,3	—	23,4	39,0	30,0	7,0	0,4	0,2	—	—	—	—
Gemeinn. Wohnungsuntern. . .	3498	21,9	429	2948	288	687	606	1224	827	149	5	12885	3,7	70,4	69,4
in % . . . . .	100	—	12,3	84,3	8,2	19,6	17,3	35,0	23,7	4,3	0,1	—	—	—	—
Freie Wohnungsunternehmen . .	2244	14,0	363	605	54	650	347	722	259	212	54	7791	3,5	70,9	65,4
in % . . . . .	100	—	16,2	27,0	2,4	29,0	15,5	32,2	11,5	9,4	2,4	—	—	—	—
Erwerbs- und Wirtschafts- unternehmen . . . . .	2622	16,4	198	401	4	1207	347	650	390	26	2	7260	2,8	75,7	56,3
in % . . . . .	100	—	7,6	15,3	0,2	46,0	13,2	24,8	14,9	1,0	0,1	—	—	—	—
Sonst. priv. Bauherren . . . . .	7005	43,9	992	1057	112	2200	1753	1992	651	249	160	22526	3,2	76,8	64,7
in % . . . . .	100	—	14,2	15,1	1,6	31,4	25,0	28,4	9,3	3,6	2,3	—	—	—	—
<b>Nichtwohnbauten 1961</b> . . . . .	<b>146</b>	<b>0,9</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>40</b>	<b>30</b>	<b>43</b>	<b>21</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>538</b>	<b>3,7</b>	<b>78,6</b>	<b>81,6</b>
in % . . . . .	100	—	—	—	—	27,4	20,5	29,5	14,4	4,1	4,1	—	—	—	—

<sup>1)</sup> In Wohnungen, Zahl der Zimmer außerhalb von Wohnungen: 130 (darunter 89 in Wohnbauten sonstiger privater Bauherren).

Von den neubezogenen Wohnungen befanden sich 1983 = 12,4 % in Eigenheimen (Ein- und Zweifamilienhäusern) und 13989 = 87,6 % in Mehrfamilienhäusern. Die Wohnungen in den Eigenheimen waren weit geräumiger als die in mehrgeschossigen Wohnhäusern. In den Ein- und Zweifamilienhäusern hatten 73% der Wohnungen 5 und mehr Räume (einschl. Küche). Auf eine Wohnung trafen hier im Durchschnitt 118 qm Wohnfläche, in mehrgeschossigen Wohnbauten dagegen nur 59 qm je Wohnung. Nur 11% der Wohnungen hatten 5 und mehr Räume, 57% waren Wohnungen mit 1 bis 3 Räumen und die restlichen 32% 4-Raum-Wohnungen.

Die nahezu 16000 Neubauwohnungen des letzten Jahres verfügten im ganzen über 52451 Wohnräume einschl. 10705 vollausgebaute Küchen. Die Gesamtzahl der Räume hat entsprechend der Ausführung größerer Wohnungen um 3,2 % zugenommen. Allerdings erfolgte die Vergrößerung der Wohnungen vielfach durch Einbeziehung weiteren Wohnraums unter 10 qm, wie die deutliche Zunahme der Zahl der Zimmer bis zu 10 qm in folgender Aufstellung zeigt.

Räume	Zahl	Zu(Ab)nahme gegenüber 1960 %
Küchen bis 10 qm . . . . .	7600	- 2,2
Küchen über 10 qm . . . . .	3105	+ 1,1
Kochnischen) . . . . .	(5267)	(- 4,5)
Zimmer bis 10 qm . . . . .	5924	+ 56,2
Zimmer über 10 qm . . . . .	35822	- 9,5
Räume in Wohnungen zus. . . . .	52451	+ 3,2
Einzelwohnräume außerhalb . . . . .	130	+ 145,3

) Nicht als eigene Räume gezählt

Offenbar sind im Zusammenhang damit auch die anderen Raumgruppen nicht sehr groß gehalten worden (Zimmer über 10 qm: -9,5%). So wie im Vorjahr hatten im übrigen nur 67% der neubezogenen Wohnungen eine vollaus-

gebaute Küche, 33% besaßen nur eine Kochnische.

Trotz der Spannungen am Baumarkt ist die Errichtung von Sozialwohnungen 1961 dank großzügiger Zuteilung staatlicher Baudarlehen besser vorangekommen als im Jahr zuvor. Im ganzen wurden 5387 öffentlich geförderte Wohnungen fertig, das waren 580 oder 12% mehr als 1960: darunter waren 458 in Eigenheimen (1960: 376). Dagegen hat das Bautempo im übrigen Wohnungsbau, d. h. bei nur steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Bauten unverkennbar nachgelassen. Hier, im eigentlichen Schwerpunktfeld der Wohnbautätigkeit, wurden nur mehr 10585 Wohnungen gegen 11553 im Jahr 1960 fertig, das war eine Abnahme um 9%. Offenbar hat man in unternehmerischen Kreisen erst einmal zugewartet, ob und in welchem Umfang sich der immer teurere Finanzierungsaufwand noch in realisierbare Mieteinnahmen ummünzen läßt. Nach dieser Verzögerung verwundert es nicht, daß der freifinanzierte Wohnbau an Gewicht verloren hat. Auf ihn trafen nur mehr 66% sämtlicher Neubauwohnungen gegen 71% im Vorjahr. Die entstandene Lücke wurde aber durch Intensivierung des sozialen Wohnungsbaus ziemlich geschlossen, auf diesen entfielen diesmal 34% gegen nur 29% im Vorjahr. Wie üblich waren die gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften wieder Hauptträger des sozialen Wohnungsbaus. Ihrem Wirken waren mehr als die Hälfte (55%) aller öffentlich geförderten Wohnungen zu danken. Im ganzen vollendeten sie fast 3000 Sozialwohnungen (22% mehr als 1960). Auch die anderen Bauherrengruppen, ausgenommen die freien Wohnungsunternehmen, haben öffentliche Mittel öfters in Anspruch genommen als im Jahr zuvor. Im einzelnen wurden von 100 Neubauwohnungen öffentlich gefördert (Vorjahr eingeklammert):

bei	
Behörden und Verwaltungen . . . . .	82 (48),
gemeinnütz. Wohnungsunternehmen . . . . .	84 (87),
freien Wohnungsunternehmen . . . . .	27 (38),
Erwerbs- und Wirtschaftsunternehmen . . . . .	15 (14),
sonst. privaten Bauherren . . . . .	15 (11),
zusammen . . . . .	34 (29).

Bei der Durchführung des sozialen Wohnbauprogramms wurde der Forderung nach familiengerechten, modernen Ansprüchen genügenden Wohnungen stark Rechnung getragen. Der häufigste Typ waren Vierraumwohnungen; auf sie trafen 1923 Förderungen = 36% sämtlicher Sozialwohnungen. Im Vorjahr waren es wohl rd. 400 mehr, doch dafür war diesmal das Angebot an Fünfraumwohnungen (1004) entsprechend größer; es wurden 412 solcher Wohnungen (+70%) mehr erbaut als 1960. Die Fünfraumwohnungen (d. h. Wohnungen mit 1 Küche und 4 Zimmern), die am freien Wohnungsmarkt bekanntlich nicht allzu häufig zu haben waren, rückten so zu der Größentyp mit der höchsten Förderungsquote auf. 46% der Wohnungen dieser Größe wurden mit öffentlichen Mitteln gefördert. Auf den nächsten Rängen folgten die Dreiraumwohnungen mit einem Förderungsanteil von 41% und die Vierraumwohnungen mit 40%.

Mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungen 1961 nach der Raumzahl	Zahl	% <sup>1)</sup>	desgl. 1960
1 Raum . . . . .	336	11,4	9,6
2 Räume . . . . .	649	33,4	22,2
3 Räume . . . . .	1323	40,6	31,4
4 Räume . . . . .	1923	40,3	42,8
5 Räume . . . . .	1004	46,1	39,4
6 Räume . . . . .	132	20,5	29,3
7 und mehr Räume . . . . .	20	8,8	9,0
zusammen . . . . .	5387	33,7	29,4

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

Im rechnerischen Durchschnitt trafen im sozialen Wohnungsbau 3,6 Räume (einschl. Küche) mit 66,8 qm auf eine Wohnung. Dagegen ergaben sich für die freifinanzierten — entsprechend der großen Verbreitung kleiner Appartements — je Wohnung durchschnittlich

nur 3,1 Wohnräume und eine Wohnfläche von nur 62,5 qm. In der Ausstattung bestanden zwischen sozialen und freifinanzierten Wohnungen nicht mehr die großen Unterschiede wie früher. Volle Übereinstimmung gab es in der Einrichtung des Bades, das zum festen Bestandteil jeder Neubauwohnung geworden ist. Auch hinsichtlich zentraler Beheizung rückten die Sozialwohnungen immer näher an den Status der freifinanzierten heran (81% gegen 91% mit Zentralheizung); Ofenheizung spielt nur mehr eine untergeordnete Rolle. Eine deutliche Differenz besteht allerdings in bezug auf die Einrichtung von Küchen. Vollausgebaute Küchen waren viel regelmäßiger Bestandteil der Sozialwohnungen als der freifinanzierten, von denen fast  $\frac{2}{5}$  nur eine Kochnische hatten. Unter den Sozialwohnungen verfügten sogar mehr als  $\frac{1}{4}$  über Wohnküchen über 10 qm.

Ausstattung	% aller Wohnungen	
	öffentlich gefördert	freifinanziert
Wohnküche über 10 qm . . . . .	26	15
Kleinküche bis 10 qm . . . . .	51	47
Kochnische . . . . .	24	38
Ofenheizung . . . . .	19	9
Zentralheizung . . . . .	81	91
Bad . . . . .	100	100

Mit der Vergrößerung und besseren Ausstattung sind natürlich auch die Herstellungskosten der Sozialwohnungen (reine Baukosten) näher an die der freifinanzierten herangerückt, wie folgende Durchschnittsberechnungen zeigen:

Bezeichnung	1961	1960
obm-Preis	DM	
öffentl. gef. Wohnungen . . . . .	78,90	68,40
freifinanz. Wohnungen . . . . .	81,50	71,70
Reine Baukosten je Wohnung	DM	
öffentl. gefördert . . . . .	23 700	20 100
freifinanziert . . . . .	26 300	22 400

Wie teuer das Bauen samt Grundstücks-, Erschließungs-, Baunebenkosten und



Kosten der Außenanlagen gewesen ist, läßt sich an Hand der amtlichen Unterlagen leider nur für den sozialen Wohnungsbau sagen. Nach den Ermittlungen der Münchener Bewilligungsstelle für staatliche Baudarlehen bezifferten sich die Gesamterstellungskosten der 1961 genehmigten Sozialbauten für insgesamt 9643 Wohnungen auf 381,6 Mill. DM, d. h. je Wohnung sind schon 39 600 DM aufzuwenden gewesen (1960: 31.600 DM). Die öffentliche Förderung erfolgte bei 82% aller Wohnungen in der alten Form reiner Darlehensgewährung. Auf ausschließliche Gewährung von Beihilfen zu den laufenden Aufwendungen entfielen 11% und auf sog. Mischsubventionen (begrenzte Darlehen verbunden mit zeitlich befristeten Beihilfen), die anderwärts eine große Rolle spielen, nur 7%. Die Finanzierung erfolgte in verstärktem Umfang aus Kapitalmarktmitteln (von Pfandbriefinstituten, Sparkassen einschl. Bausparkassen u. ä.). Mit ihrer Hilfe wurden im Durchschnitt 45% des Bauaufwandes finanziert (1960:42%). Dagegen war die Quote der Förderungsmittel von Bund, Land und Stadt mit durchschnittlich 24% geringer als im Jahr zuvor (29%). Der höhere Finanzierungsaufwand ließ sich also nicht über stärkere Subventionen abfangen, das bedeutete höhere Lasten und auch höhere Mieten, über die anschließend berichtet wird. Aus eigenen Mitteln sind durchschnittlich 31% der Baugelder gegen 30% im Vorjahr aufgebracht worden.

Die Auszahlung der 1961 geförderten Sozialwohnungen nach der Miethöhe hat eine starke Verschiebung der qm-Preise nach oben bis zu 2,60 DM hin ergeben. Für mehr als  $\frac{3}{5}$  der Sozialwohnungen hat die Bewilligungsstelle im letzten Jahr schon Mietpreise von 2 DM bis 2,60 DM je qm akzeptieren müssen. Wie unsere nachfolgende

Streuungstabelle zeigt, sind 1960 qm-Preise über 2 DM noch kaum vorgekommen. Indes ist selbst der neue Pegelstand der Mieten im sozialen Wohnungsbau in München noch tragbar zu nennen gegenüber dem, was im freifinanzierten Wohnungsbau üblich wurde. Aus den Angeboten der Wohnungsmakler war zu entnehmen, daß die qm-Miete hier etwa das Doppelte der Miete in Sozialwohnungen ausmachte.

Miete je qm <sup>1)</sup> von ... DM	1961	1960
	% aller Sozialwohnungen	
unter 1,40	—	0,5
1,40 bis 1,49	—	28,0
1,50 bis 1,59	13,0	29,7
1,60 bis 1,69	8,9	6,3
1,70 bis 1,79	4,3	3,8
1,80 bis 1,99	9,9	25,4
2,— bis 2,60	63,9	6,3

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

Zum Wohnbauerfolg 1961 gehörten auch die am Jahresende noch im Bau befindlichen Wohnungen, die zusammen mit den vor Winterbeginn genehmigten, aber noch nicht begonnenen Wohnbauten den Bauvorrat des laufenden Jahres 1962 gebildet haben. Dieser Vorrat betraf diesmal im ganzen 16 633 Wohnungen und erreichte damit wenigstens der Zahl nach die Größenordnung der Bauvollendungen. Ein Jahr zuvor (Ende 1960) handelte es sich noch um 11 431, zwei Jahre zuvor um 7 689 und Ende 1958 nur um 5 465 unvollendete oder zur Ausführung anstehende Wohnungen. Dieser steil nach oben gerichteten Reihe von Bauüberhängen steht eine ziemlich stabile Reihe von Bauvollendungen gegenüber:

Jahr	Bauvollendungen   Bauüberhang am Jahresende	
	Wohnungen insges.	dar. unter Dach
1958	15 185	5 465
1959	15 651	7 689
1960	16 360	11 431
1961	15 972	16 633

Das Hinaufschnellen der Überhangszahlen, das, so möchte man meinen, in erster Linie auf Verzögerungen infolge der Überbeanspruchung der Baufirmen hindeutet, ist auch Ausdruck der selbst im Winter aufrechterhaltenen Bauproduktion. Dank der milden Winter der letzten Jahre und der gesetzlichen Maßnahmen zur Förderung der ganzjährigen Beschäftigung in der Bauwirtschaft hat es keine langen Feierwochen mehr gegeben, während der die Baustellen wie ausgestorben da gelegen wären. Damit ist auch der Arbeitsrhythmus im Baugeschehen ein anderer geworden. Früher sind die Wohnungsbauten, die zu Beginn einer Bausaison begonnen wurden, im gleichen Jahr mehr oder weniger abgeschlossen worden. Am Jahresende waren nur wenige noch im Bau befindliche Objekte anzutreffen (z. B. Ende 1958: Bauvorrat 5465 Wohnungen, davon 87% noch nicht begonnen, 5% noch nicht unter Dach, 8% rohbaufertig). Dagegen gibt es heute, wo der Winterbau schon von den meisten Baufirmen praktiziert wird, zweimal im Jahr eine Häufung von Fertigstellungsterminen, und zwar eine im 1. Hj. etwa im Spätfrühjahr und die zweite, ausgeprägtere im 2. Hj. kurz vor Jahresende. Davor liegen analog die Häufungspunkte der Baubeginne und zwar mit einem ausgeprägteren Maximum in der 2. Jahreshälfte ( $\frac{2}{3}$  der Baubeginne fallen in dieses Halbjahr). So ist es nicht zu verwundern, daß die Bauüberhangszahlen größer und in ihrer Zusammensetzung gewichtiger geworden sind. Der Bauvorrat von Ende 1961 in Höhe von 16633 Wohnungen war schon zu 56% rohbaufertig, zu 28% war er noch nicht

unter Dach und nur zu 16% noch im 1. Stadium des Werdens. Das Ansteigen der Bauvorräte dürfte also vor allem mit dem Hineinwachsen des Baugeschehens in den neuen Arbeitsrhythmus zusammenhängen. Wenn sich hieraus noch keine deutliche Steigerung der Bauvollendungen ergeben hat, dürfte das daran liegen, daß zwar das Bauhauptgewerbe durch Einsatz von Maschinen u. ä. seine Leistung steigern konnte, dagegen die auf handwerklicher Basis verbliebenen Ausbau- und Baunebengewerbe bisher noch nicht mitgekommen sind. Die Kapazität der örtlichen Bauwirtschaft läßt sich indes nicht mehr an der Zahl der Bauvollendungen eines Jahres allein messen, vielmehr ist auch das in der Differenz der Bauvorräte von Jahresende und Jahresanfang steckende Plus (1961: in München + 5200 im Bau befindliche Wohnungen, davon 3200 rohbaufertig) in Anrechnung zu bringen.

Soweit sich jetzt überblicken läßt, werden Wohnungszugang und Wohnbauleistung im Jahre 1962 wieder ähnlich hoch ausfallen wie bisher.

Unterstellt man, daß wieder 16000 Wohnungen vollendet werden, würde für die Zeit nach dem Kriege bis Ende 1962 ein Gesamtzugang von 199000 neu- bzw. wiederaufgebauten Wohnungen (ohne Neubauten) herauskommen. Das würde bedeuten, daß in München in den ersten Monaten des nächsten Jahres mit der Fertigstellung der 200000. Wohnung nach dem Kriege zu rechnen sein wird.

Sollten sich jedoch die Bauvollendungen aus dem eben angedeuteten Grund heuer mehren, könnte dieses Ereignis sogar noch vor Jahresende eintreten. Dr. Mi.