

Schlußbericht über die Gebäudezählung 1961

Bereits im Juniheft 1962 der „Münchener Statistik“ konnten die wichtigsten Ergebnisse der mit der Volkszählung vom 6. Juni 1961 verbundenen Gebäudezählung (wohnungstatistische Feststellungen) veröffentlicht werden. Aus den inzwischen vom Bayer. Statistischen Landesamt übermittelten weiteren Tabellen wird im folgenden eine Auswahl allgemein interessierender Zahlen geboten, die vielfach ein Jahrzehnt lang — seit der Gebäude- und Wohnungszählung 1950 — nicht mehr festgestellt worden sind. Aus Raumgründen muß dabei die bezirkliche Gliederung hinter der Darstellung für den Stadtkreis im ganzen zurücktreten. Die Gesamtzahl der seinerzeit ermittelten „bewohnten Gebäude“ (ohne reine Büro- und Betriebsgebäude) betrug 85 409 mit 361 825 sog. Wohneinheiten. Meist beziehen

sich die folgenden Ausführungen jedoch nur auf die 76 840 Wohngebäude (ohne gewerbliche Gebäude usw. mit Wohnungen und ohne Behelfs- und Notunterkünfte), in denen sich 347 686 Wohneinheiten befinden. Die Hauptmasse davon, die Wohnungen mit eigener Küche (Kochnische): 342 335 werden jetzt schlechthin als Wohnungen bezeichnet (früher Normalwohnungen). Der kleine Rest — 5351 —, die früheren Notwohnungen (d. s. Wohnungen ohne eigene Küche und alle Kellerwohnungen) wurde in „Wohngelegheiten“ umbenannt.

57% der Wohngebäude sind Ein- oder Zweifamilienhäuser

Nach Arten gliedern sich die Wohngebäude mit den darin enthaltenen Wohnungen wie folgt:

Art	Gebäude	%	mit Wohneinheiten	%	und zwar	
					Eigentümer- (Eigentums-) wohnungen	Mietwohnungen
Einfamilienhäuser	29566	38,5	29566	8,5	23562	6004
Zweifamilienhäuser	14191	18,4	28382	8,2	12216	16166
Etagenmietfäuser	31350	40,8	287576	82,7	13577	273999
Bauernhäuser	426	0,6	557	0,2	354	203
Kleinsiedlungshäuser	1307	1,7	1605	0,4	1247	358
Wohngebäude zusammen	76840	100	347686	100	50956	296730

Vom gesamten Wohngebäudebestand der Stadt München waren Mitte 1961 fast $\frac{3}{5}$ Ein- und Zweifamilienhäuser (einschließlich eines geringen Restbestandes an Bauern- und Kleinsiedlungshäusern). Diese Zahl beweist wieder einmal, wie schiefe die Vorstellung von der großen Stadt als einem „Steinhausen“ ist. Fast die Hälfte der Ein- und Zweifamilienhäuser (19370 von rd. 43800) sind erst unter dem „Wirtschaftswunder“ (seit 1949) entstanden. Die Zahl der Mehrfamilienhäuser (Etagenmiefhäuser) ist seit dem Jahr 1950 um 40% (von rd. 22300 auf 31400) gestiegen. Das Schwergewicht der

Wohnungen lag zu keiner Zeit so sehr bei den Miefhäusern (1961 zu 83%), weil die zentraler gelegenen Grundstücke heute bei der Neu- oder Wiederbebauung ganz anders ausgenutzt werden als früher. Aus den bezirklichen Ergebnissen sind im folgenden (S. 84.) jene Stadtbezirke (-bezirksteile) zusammengestellt, die an ihrem Gesamtwohnbestand Mitte 1961 mehr als $\frac{3}{4}$ Ein- und Zweifamilienhäuser hatten. Der absoluten Zahl nach am meisten verbreitet ist die Flachbauweise (je rd. 2500 bis 2600 Ein- und Zweifamilienhäuser) in München-Obermenzing, Haidern, Harlaching und Altpasing. Vermessen wird man in dieser Aufstellung

Stadtbezirk (-bezirksteil)	Ein- und Zweifamilienhäuser % der Wohngebäude überhaupt
30c Waldperlach	92,5
42c Waldtrudering	90,4
30a Lochhausen	89,7
37 Obermenzing	88,5
32b Gartenstadt Trudering	88,3
36 Solln	87,2
38b Untermenzing	84,7
41 Hadern	84,6
24c Forstenried, Fürstenried	84,5
39b Neuaubing	81,3
29c Daglfing, Denning usw.	80,9
38a Allach	80,6
39a Aubing	80,5
40b Langwied	80,4
35b Altpasing	79,7
33b Harth., Lerch., Hasenbergl ..	79,6
33a Feldmoching	78,6
32a Altrudering, Riem	78,3
18b Harlaching	76,0

manche am Stadtrand gelegenen Gebiete, wie z. B. Freimann, Hart, Moosach und Ludwigsfeld. Die dort nach dem 2. Weltkrieg stark einsetzende Bebauung brachte von vornherein die Wohnblocks und großen Wohnanlagen in Vorhand, zumal der Nordrand Münchens früher überhaupt nur dünn und bevorzugt mit Bauern- und Kleinsiedlungshäusern besiedelt war.

Die letzte Spalte der Zusammenstellung S. 83. gibt über das Verhältnis von Eigentümer- (Eigentums-) wohnungen und Mietwohnungen Auskunft. Es stellt sich im Stadtdurchschnitt in den

Wohngebäuden wie 1:6
(darunter Etagenmiethäuser 1:21)
bewohnten Nichtwohngebäuden wie 1:10
Unterkünften wie 1:1,75.

Man sollte meinen, das Eigenheim wäre stärker im Vordringen. In der Form der Eigentumswohnung hat es sich zweifellos eingebürgert, jedoch erfolgt der Erwerb wie auch der Bau von Einfamilienhäusern jetzt häufig in der Absicht zu vermieten. Die in München hiebei erzielbaren hohen Mieten erklären es, daß 1961 jedes 5. Einfamilienhaus vermietet war. Insgesamt wohnten Mitte 1961 von der Münchener Bevölkerung (ohne Anstaltsinsassen u.ä.) nicht ganz $\frac{1}{5}$ (18%) im Eigentum und über $\frac{4}{5}$ zur Miete.

Erstmals bei der Zählung von 1961 sind

diejenigen Gebäude festgestellt worden, die nur Eigentumswohnungen enthalten. Ihre Zahl ist nicht einmal so groß wie die der Bauernhäuser, die noch im Stadtgebiet stehen, nämlich 365 (gegen 426). Von den in diesen Gebäuden enthaltenen 5455 Eigentumswohnungen sind 3436 oder 63% erst seit 1958 entstanden. Meist sind diese Wohnungen nicht sehr groß und ihres Kauf- oder Mietpreises wegen nur Bessersituierten zugänglich, selten beherbergen sie mehr als 1 Haushalt (Durchschnitt 1,1 Wohnparteien), die Durchschnittszahl ihrer Bewohner trägt nur 2,2 Personen.

Über die bezirkliche Verbreitung der Eigentumswohnungen liegen leider nur Ergebnisse in der Zusammenfassung mit den Eigentümer-(Hausbesitzer-)wohnungen vor. Letztere schlagen in den Außenzonen durch. In diesem Zusammenhang interessieren deswegen vor allem Gebiete dichter Bebauung, von denen folgende die höchsten Prozentsätze von Wohnungen im Eigentum aufweisen:

Stadtbezirk(-bezirksteil)	Eigentümer(Eigentums-) wohnungen % der Wohnungen
27a Schwabing-Nord	14,9
22a Schwabing-Ost	10,7
5 Ludwigstraße	7,6
23a Östl. Nymphenburg	7,0
18a Untergiesing	6,9
26 Schwabing-West	6,5

Es sind also fast sämtlich sogenannte bessere Wohngegenden, in denen die Eigentumswohnung in letzter Zeit am meisten hat Fuß fassen können.

Fast die Hälfte aller Münchener Wohnungen bereits in 5- und mehrstöckigen Häusern

Was die Größe der Etagenmiethäuser betrifft, überwiegen in München immer noch die Häuser mit 4 Geschossen, gefolgt von den 3- und 5geschossigen, die beide der Zahl nach fast gleich sind. Hinsichtlich des Wohngehalts steht

jedoch heute das 5stöckige Miethaus schon an erster Stelle, in ihm befinden sich über 30% der Wohneinheiten in Wohngebäuden. Mit den noch höheren Häusern zusammengenommen — 20 haben bereits 10 und mehr Stockwerke — vereinigen sie 45,7%, also nahezu die Hälfte der Wohneinheiten, auf sich. Dies geht aus folgender Gliederung der Mehrfamilienhäuser (Etagenmiethäuser) nach der Geschößzahl hervor:

Etagenmiethäuser mit . . . Geschossen ¹⁾	Gebäude	%	mit Wohneinheiten	%
1	477	1,5	1685	0,6
2	5929	18,9	24382	8,5
3	6986	22,3	44982	15,6
4	8761	28,0	85295	29,7
5	6982	22,3	87248	30,3
6	1765	5,6	31256	10,9
7	287	0,9	6914	2,4
8	81	0,3	2286	0,8
9	62	0,2	2581	0,9
10	9	0,0	288	0,1
11	—	—	—	—
12	7	0,0	348	0,1
13 und mehr	4	0,0	311	0,1
Etagenmiethäuser zus.	31350	100	287576	100

¹⁾ Keller - und Dachgeschöß nicht mitgezählt

Was den Wohngehalt betrifft, entfallen rd. 42% der Etagenmiethäuser und ihrer Wohnungen auf solche, die zwischen 7 und 12 Wohnungen enthalten. Die noch größeren Häuser sind im Wohnungsbestand fast gleich stark (mit

39%), am Gebäudebestand natürlich viel geringer (19%) vertreten.

Mehr Hausbesitz für Beamte, Angestellte und Arbeiter

In einer Zeit, in der so viel die Rede ist von Eigentumsbildung und breiterer Streuung des Eigentums, verdienen die Ergebnisse, die die letzte Gebäudezählung über die Verteilung des Hausbesitzes erbrachte, besondere Aufmerksamkeit. Im folgenden sind sie, getrennt für Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Etagenmiethäuser, wiedergegeben (s. Tab. unten).

Von einer auffälligen Massierung des Gebäudeeigentums in einer bestimmten Schicht kann also keineswegs die Rede sein. Die meisten Stadthäuser sind wie seit eh und je in Hand von sog. selbstständig Berufstätigen (Geschäftsleute, Handwerker, Angehörige freier Berufe u. ä.). Soweit sich mit 1950 vergleichen läßt, hat die Zuwachsrates ihres Besitzes im letzten Jahrzehnt aber gerade dem Durchschnitt entsprochen (54% mehr Gebäude von selbstständig Berufstätigen, 53% mehr im Durchschnitt der Wohngebäude). Infolgedessen rekrutiert sich die zweitstärkste Gruppe von Hausbesitzern heute bereits

Eigentümer	Gebäude	%	mit Wohneinheiten	%	von den Gebäuden sind					
					Ein- u. Zweifamilienhäuser	%	Etagenmiethäuser	%	davon mit 13 und mehr Wohneinheiten	%
Selbständige Berufe	16441	21,4	79152	22,8	9343	21,3	6705	21,4	3633	60,3
Angestellte und Beamte	12251	15,9	23922	6,9	10587	24,2	1454	4,6		
Arbeiter	7366	9,6	12613	3,6	6182	14,1	754	2,4		
Sozialversicherungsrentner, Pensionäre	10186	13,2	22923	6,6	7952	18,2	1753	5,6	1028	17,1
Sonstige ohne Beruf	7133	9,3	35316	10,2	3768	8,6	3309	10,6		
Erbengemeinschaften	4220	5,5	24075	6,9	1788	4,1	2375	7,6	853	14,2
Private Personengemeinschaften	1828	2,4	8083	2,3	1137	2,6	670	2,1		
Gemeinnützige Wohnungsunternehmen	8807	11,5	67370	19,4	1170	2,7	7585	24,2	1028	17,1
Freie Wohnungsunternehmen	975	1,3	11629	3,3	116	0,3	858	2,7		
Sonstige private Wohnungsunternehmen	3329	4,3	31325	9,0	466	1,1	2857	9,1	292	4,8
Öffentliche Hand	3253	4,2	22899	6,6	806	1,8	2431	7,8		
Sonstige	686	0,9	2924	0,8	435	1,0	241	0,8	58	1,0
Gebäude nur mit Eigentumswohnungen ..	365	0,5	5455	1,6	7	0,0	358	1,1	159	2,6
Wohngebäude zusammen	76840	100	347686	100	43757	100	31350	100	6023	100

aus Kreisen der Beamten und Angestellten. Sie waren 1950 bei rd. 5400, 1961 aber bei 12300 Wohngebäuden als Eigentümer eingetragen (Zunahme 125%!). Natürlich haben sie in überwiegendem Maße Ein- und Zweifamilienhäuser, am Etagenhausbesitz in München sind sie nur mit knapp 5% beteiligt. Die Angestellten und Beamten werden in dieser Hinsicht wesentlich übertroffen von den Sozialrentnern, Pensionären und den Berufslosen mit Vermögensbesitz u. ä. Zählt man diese oben in 2 Zeilen aufgespaltene Personengruppe zusammen, so wären die nicht oder nicht mehr Erwerbstätigen als die tragende Schicht des Hausbesitzes in unserer Stadt anzusehen (rd. 17300 Wohngebäude = 22,5% von allen). Charakteristisch ist jedoch, daß diese meist älteren Menschen im Erwerb von Gebäudeeigentum nicht mit den übrigen haben Schritt halten können (Zunahme seit 1950: 48%). Gemeinnützige Wohnungsunternehmen standen Mitte 1961 für rd. 8800 Wohngebäude als Eigentümer im Grundbuch. Die Förderungsmaßnahmen für den sozialen Wohnungsbau haben das Eigentum der Gemeinnützigen verbreitern helfen, jedoch geschah dies in einem keineswegs übertriebenen Maß (gegen 1950 rd. 3300 Objekte oder 61% mehr). Freilich haben die Gemeinnützigen als Besitzer größerer Wohnblocks und Wohnanlagen den Löwenanteil an dem Miethausbesitz. Jedes vierte „Zinshaus“ gehört einer gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft, einer Baugenossenschaft, einem Bauverein oder dgl. Sie haben den in dieser Hinsicht früher beherrschenden Hausbesitz der selbständig Berufstätigen (Anteil 21%) auch in München bereits überrundet, insbesondere was die mittelgroßen Neubauten fernab des Zentrums betrifft. Als letzter Posten von größerer Bedeutung erscheint in unserer Über-

sicht der Hausbesitz der Arbeiter, der bei der Erhebung von 1950 erst rd. 4400, 1961 jedoch 7400 Objekte (+ 69%) umfaßte. Freilich besteht die große Masse des Gebäudeeigentums der Arbeiter aus Kleinhäusern, die häufig auf ererbtem oder mit Hilfe verwandtschaftlicher Beziehung erworbenem Grund erstellt wurden. Immerhin wurden auch rd. $\frac{3}{4}$ Tsd. Miethäuser festgestellt, für die Arbeiter als Eigentümer angegeben waren (Anteil nur 2,4%). Im übrigen sei zu der Tabelle nur noch auf die große Bedeutung der privaten Unternehmen (freie Wohnungsunternehmen, Baufirmen, Banken, Versicherungen usw.) für den Großhausbesitz hingewiesen (Beteiligung am Gebäudebesitz insgesamt nur 5,6%, an den „Rentenhäusern“ mit 13 und mehr Wohnungen aber 17,1%). Am Schluß sind die Gebäude, die ausschließlich Eigentumswohnungen haben und deshalb nirgendwo zugeordnet werden können, aufgeführt. Die Gliederung nach Eigentümergruppen ist auch für die bewohnten Nichtwohngebäude und die Unterkünfte (Baracken, Behelfsheime) erstellt worden. Natürlich haben an ersteren die Unternehmen aller Art und die öffentliche Hand (Büro- und Verwaltungsbauten) den Löwenanteil (rd. 56% von ca. 3000 Objekten überhaupt). Von den Neubauten treffen erwartungsgemäß die meisten — und zwar ebenfalls 56% von insgesamt ca. 5600 — auf Arbeiter, Angestellte, Beamte, Sozialrentner und Pensionäre.

Fast die Hälfte aller Münchener Wohnungen stammt aus der Zeit nach dem 2. Weltkrieg

Einen interessanten Einblick gewährt die Gebäudezählung in das Baualter der Münchener Wohnhäuser. Nach Stufen zusammengefaßt, verteilen sich die Gebäude und Wohnungen wie folgt nach dem Jahr ihrer Entstehung:

Baualter	Gebäude	%	mit Wohneinheiten	%	darunter in Etagenmiet- häusern	%
vor 1870	1749	2,3	7804	2,2	6758	2,4
1870 bis 1900	7211	9,4	52946	15,2	50765	17,7
1901 bis 1918	6504	8,5	44044	12,7	40925	14,2
1919 bis 1948	29790	38,8	84429	24,3	56091	19,5
1949 bis 1957	22008	28,6	105762	30,4	87843	30,5
1958 bis 6. 6. 1961	9578	12,4	52701	15,2	45194	15,7
Wohngebäude zusammen	76840	100	347686	100	287576	100

Auch wenn man weiß, welch große Verheerungen die Bomben des 2. Weltkriegs unter dem Althausbestand Münchens angerichtet haben und ferner bedenkt, daß ältere Bausubstanz ständig auch infolge von stadt- und verkehrsplanerischen Maßnahmen sowie normalen Abbrüchen verschwindet¹⁾, wird man darüber verwundert sein, daß Mitte 1961 nur noch etwas über 2% aller Gebäude und Wohnungen aus der Zeit vor 1870 stammten. Insgesamt sind nur noch rd. 12% der jetzt stehenden Häuser und 17% ihrer Wohnungen Überbleibsel aus dem 19. Jahrhundert. Die größte Einzelgruppe der Wohnhäuser geht in ihrer Entstehung auf die Zeit zwischen den beiden Weltkriegen (genauer 1919 bis 1948) zurück. Dies hängt z. T. mit der Eingemeindungswelle der 30er Jahre zusammen, in der sich die städt. Gemarkung stark in die ländliche Umgebung vorgeschoben hat. Es kamen damals alle paar Jahre eine Menge kleinerer Wohnhäuser der früher selbständigen Vororte zur Stadt, deswegen ist der Anteil dieses Baualters am Wohnungsbestand viel geringer als der am Gebäudebestand. In den letzten beiden Zeilen der kleinen Tabelle erkennen wir die besondere Prosperität, der sich unsere Stadt seit der Währungsreform erfreut. Nahezu jede zweite Wohnung in München ist in dieser Zeit neu oder wiederaufgebaut worden (bei einer Wiederherstellung von Grund auf ist das neue Gebäude natürlich nicht

mehr mit dem ehemaligen Baudatum gezählt worden). Dabei war die nur 3½-jährige Periode 1958/61 so fruchtbar, daß sie sich in den Wohnungsgewinn zu der 9-jährigen von 1949 bis 1957 wie 1:2 verhält. Durch einen Vergleich der Spalten Gebäude und Wohnungen wird man auch feststellen, daß die jüngste Baualterstufe die am größten dimensionierten Wohnhäuser gebracht hat (5,5 Wohnungen je Gebäude gegenüber nur 4,5 im Durchschnitt). Im ganzen hinterläßt die Gliederung nach Baualter der Wohngebäude den Eindruck, daß München trotz seines historischen Kerns eine Stadt mit verhältnismäßig moderner Bausubstanz ist. Hiezu hat nicht einmal so sehr die „Verjüngung“ durch den Wiederaufbau nach Luftkriegsschäden als der Neubau auf den noch freien Flächen beigetragen, der forciert werden mußte, um den unerwartet großen Bevölkerungszuwachs überhaupt unterzubringen.

Die Angaben über das Baualter geben auch kulturgeschichtliche und heimatkundliche Hinweise. Aus diesem Grunde sind auf S. 89 sämtliche Stadtbezirksergebnisse abgedruckt. Im Stadtkern, vor allem in der eigentlichen Altstadt, im Wiesenviertel, in der Max- und Isar-Vorstadt, im Lehel und in Haidhausen finden wir die größten Restbestände alter Wohnbauten (eine Ausnahme bildet lediglich der 7. Stbz., Josephsplatz, der nach dem Krieg fast ein Ruinenviertel war und dessen heutige Bau-

¹⁾ So wurde 1950 die Gruppe der bis 1918 erbauten Wohnhäuser noch mit rund 17500 angegeben gegen rund 15500 bei der Gebäudezählung 1961.

substanz demzufolge zu 56% aus der DM-Zeit stammt). Über 90 Jahre alte Häuser gibt es die meisten noch im 14. Stbz., Haidhausen-Nord (108, vor 1870 erbaut). In der Au (16. Stbz.), die sich noch lange malerische alte Kerne (Herbergen) bewahrt hat, haben diese jetzt modernen Bauten auch im Zuge von Sanierungsmaßnahmen Platz machen müssen. Außerhalb des Stadtkerns sind die ältesten Viertel das Westend und Oberföhring mit 50 bzw. 42% Wohnhäusern aus dem vergangenen Jahrhundert.

Die Bauperiode von der Jahrhundertwende bis zum 1. Weltkrieg hat ihre Spuren am deutlichsten in den Bezirken Sendling, Nymphenburg (östl.), Thalkirchen, Ludwigshöhe, Schwabing-West, Äußere Dachauer Straße sowie im Gebiet der Pasinger Kol. I und II hinterlassen. Aus der Zeit zwischen den beiden Weltkriegen stammen sehr hohe Anteile der Wohnhausbestände in Harlaching, Obersendling, Laim, Hart, Daglfing, Denning usw., Berg am Laim und Neuaußing. Die Münchener Bezirke (Bezirksteile) schließlich, denen Bauten der letzten Periode das Gepräge geben, sind im folgenden einzeln aufgeführt:

Stadtbezirk(-bezirksteil)	Bauten aus 1949—1961 % der Wohngebäude
33 c Ludwigsfeld	72,2
24 c Forstenried, Fürstenried	70,3
30 c Waldperlach	61,0
32 c Waldtrudering	56,5
33 b Lerchenau, Harth., Hasenbergl	56,1
7 Josephsplatz	55,8
35 b Altpasing	54,7
4 City-Bezirk	53,3
32 b Gartenstadt Trudering	52,7
22b Freimann	52,6
27 b Milbertshofen	51,4
33 a Feldmoching	51,0
32 a Altrudering, Riem	50,6

98% aller Wohngebäude haben Anschluß an das Wassernetz, aber nur 57% sind kanalisiert

Bei der Gebäudezählung Mitte 1961 ist auch festgestellt worden, wie es mit der

Wasserversorgung und Abwässerbeseitigung bestellt ist. Die diesbezüglichen Ergebnisse, die keine Unterkünfte (Baracken, Behelfsheime usw.) und keine Industrieanlagen, Werkstätten, Büro- und Verwaltungsbauten u. ä. umfassen, sind folgende:

Art der Wasserversorgung

	aus öffentl. Wassernetz	aus eigener Anlage	aus Pumpen, Brunnen	aus dem Grundstück oder d. Nachbarschaft	Wohngebäude zusammen
Gebäude	75083	1205	321	231	76840
%	97,7	1,6	0,4	0,3	100
Personen	998158	7052	1373	954	1007537
%	99,1	0,7	0,1	0,1	100

Art der Abwässerbeseitigung

	Anschluß an Kanalisation	Hausklär-anlage	Fäkalien-abfuhr oder -ableitung ohne Kläranlage	Wohngebäude zusammen
Gebäude	44136	28874	3830	76840
%	57,4	37,6	5,0	100
Personen	821782	164748	21007	1007537
%	81,5	16,4	2,1	100

Rund 98% der Wohnhäuser und 99% der darin wohnenden Personen sind in München also an das städt. Wassernetz angeschlossen. Daneben hat nur noch die Versorgung aus eigenen Anlagen (mit Zapfstellen im Gebäude) eine gewisse Bedeutung. Schließlich soll es fast 1000 Personen geben, die an sich in „normalen“ Wohngebäuden wohnen, für ihr Trink- und Brauchwasser aber auf Zapfstellen außerhalb des Gebäudes oder in der Nachbarschaft angewiesen sind.

Was die Kanalisationsverhältnisse anlangt, ist München bekannt dafür, daß es noch große Gebiete, vor allem am Westrand der Stadt, hat, in denen die Küchenabwässer und Fäkalien über Hauskläranlagen abgeleitet werden. Die Natur des Untergrunds läßt dies eher als z. B. auf Sandböden zu. Es handelt

Anteil der Baualterstufen an den Wohngebäuden überhaupt

Stadt- bezirk 1)	Baualter der Gebäude										Gebäude insgesamt
	vor 1870	1870/1900	zusammen	%	1901/18	%	1919/48	%	1949/61	%	
1	60	69	129	75,0	8	4,7	3	1,7	32	18,6	172
2	55	112	167	78,1	9	4,2	2	0,9	36	16,8	214
3	49	40	89	62,7	10	7,0	6	4,2	37	26,1	142
4	5	1	6	40,0	—	—	1	6,7	8	53,3	15
5	85	223	308	52,8	41	7,0	11	1,9	223	38,3	583
6	49	140	189	44,2	34	7,9	24	5,6	181	42,3	428
7	10	194	204	28,4	70	9,7	44	6,1	401	55,8	719
8	22	136	158	42,1	31	8,3	23	6,1	163	43,5	375
9	23	193	216	51,7	54	12,9	10	2,4	138	33,0	418
10	29	360	389	62,7	68	11,0	35	5,6	128	20,7	620
11	35	402	437	60,5	124	17,2	21	2,9	140	19,4	722
12	53	262	315	69,4	33	7,3	10	2,2	96	21,1	454
13	94	321	415	56,2	129	17,5	35	4,7	160	21,6	739
14	108	322	430	51,1	197	23,4	101	12,0	113	13,5	841
15	36	449	485	68,1	132	18,5	19	2,7	76	10,7	712
16	85	196	281	37,9	74	10,0	121	16,3	266	35,8	742
17a	65	153	218	13,5	178	11,0	496	30,7	725	44,8	1617
17b	—	6	6	1,2	14	2,8	247	49,2	235	46,8	502
18a	41	157	198	23,1	84	9,8	212	24,8	362	42,3	856
18b	4	13	17	0,5	93	2,8	2110	63,3	1115	33,4	3335
19	46	235	281	24,8	322	28,4	275	24,2	257	22,6	1135
20	35	489	524	50,3	220	21,1	163	15,6	135	13,0	1042
21	13	180	193	23,5	160	19,5	174	21,2	294	35,8	821
22a	60	373	433	27,5	292	18,6	473	30,1	375	23,8	1573
22b	9	20	29	1,4	52	2,5	908	43,5	1099	52,6	2088
23a	12	189	201	13,5	449	30,3	617	41,6	216	14,6	1483
23b	68	88	156	10,5	224	15,1	552	37,2	553	37,2	1485
24a	8	78	86	14,4	121	20,2	212	35,5	179	29,9	598
24b	2	16	18	1,6	28	2,4	672	58,9	423	37,1	1141
24c	37	29	66	4,7	22	1,6	327	23,4	983	70,3	1398
25	9	44	53	1,7	240	7,6	1893	60,2	959	30,5	3145
26	11	171	182	14,9	389	31,9	164	13,5	483	39,7	1218
27a	7	56	63	8,5	56	7,6	260	35,2	359	48,7	738
27b	16	78	94	7,1	88	6,6	463	34,9	681	51,4	1326
27c	—	7	7	0,4	1	0,1	953	59,7	636	39,8	1597
28a	8	144	152	15,2	209	20,9	346	34,7	291	29,2	998
28b	29	99	128	5,8	153	6,9	860	38,7	1081	48,6	2222
29a	19	93	112	5,1	256	11,6	793	35,9	1048	47,4	2209
29b	29	41	70	42,2	17	10,2	25	15,1	54	32,5	166
29c	24	60	84	4,4	46	2,4	1047	54,3	750	38,9	1927
30a	10	41	51	1,9	82	3,0	1365	50,3	1216	44,8	2714
30b	46	82	128	24,8	56	10,8	147	28,4	186	36,0	517
30c	—	1	1	0,1	18	1,7	382	37,2	626	61,0	1027
31	29	49	78	3,3	69	2,9	1369	57,5	865	36,3	2381
32a	21	49	70	7,4	46	4,9	350	37,1	478	50,6	944
32b	5	7	12	0,8	11	0,8	649	45,7	748	52,7	1420
32c	3	10	13	0,6	78	3,7	834	39,2	1200	56,5	2125
33a	33	57	90	10,6	82	9,7	244	28,7	433	51,0	849
33b	—	14	14	0,9	85	5,3	603	37,7	899	56,1	1601
33c	4	13	17	8,3	7	3,4	33	16,1	148	72,2	205
34	12	25	37	1,1	60	1,7	1749	50,3	1630	46,9	3476
35a	4	96	100	15,9	168	26,7	213	33,9	148	23,5	629
35b	36	164	200	6,5	201	6,5	994	32,3	1683	54,7	3078
36	46	74	120	7,2	170	10,3	569	34,4	796	48,1	1655
37	17	100	117	4,0	274	9,3	1326	45,0	1230	41,7	2947
38a	23	36	59	4,8	99	8,1	622	50,6	448	36,5	1228
38b	17	22	39	2,2	58	3,3	821	46,3	855	48,2	1773
39a	64	62	126	17,4	35	4,9	298	41,2	264	36,5	723
39b	2	14	16	1,3	76	6,1	680	54,8	470	37,8	1242
40a	1	9	10	2,8	27	7,6	161	44,8	161	44,8	359
40b	19	27	46	12,5	16	4,4	147	40,1	158	43,0	367
41	7	20	27	0,9	58	1,9	1526	49,8	1453	47,4	3064
Mü.	1749	7211	8960	11,6	6504	8,5	29790	38,8	31586	41,1	76840

1) Genaue Bezeichnung siehe z. B. „Münchener Statistik“ 1962, S. 298f.

sich meist um Einzelhäuser, die zu Kanalsträngen ungünstig liegen oder um Gegenden mit flacher und Streusiedlung, nicht um Hochbauzonen. Deswegen ist der Anteil der (noch) nicht an das Kanalnetz angeschlossenen Bewohner wesentlich geringer (nur halb so groß) als der der Gebäude. Umgekehrt sind Kanalanschlüsse „nur“ bei 57% der Gebäude, aber bei 82% der Münchener Bevölkerung (ohne Bewohner von Unterküften und Anstalten) festgestellt worden (für die Großstadt Hannover lauten die entsprechenden Zahlen z. B. 86 bzw. 95%).

Bei etwa 5% der Wohngebäude in München soll weder ein Kanalanschluß noch eine Hauskläranlage vorhanden sein. Es wäre erst nach den örtlichen Nachweisungen zu untersuchen, ob diese Zahl der Nachprüfung standhält; es könnte nämlich auch sein, daß der Begriff „Fäkalienabfuhr“ von den Hausbesitzern z. T. falsch ausgelegt wurde. In den 2 größten bayerischen Städten nach München sind die entsprechenden Anteile freilich noch viel höher: Nürnberg 15%, Augsburg 14%.

Ausstattung der Wohngebäude mit sanitären Einrichtungen

Die soeben aufgezeigten Mängel in der Wasserversorgung und Kanalisation haben zur Folge, daß es auch in der Großstadt, nicht nur auf dem Land, immer noch „normale“ Wohngebäude

gibt, die in ihrer sanitären Einrichtung verbesserungsbedürftig sind. Gewiß, eine Wohnung ohne Bad ist noch keineswegs ein Schandfleck, sie paßt nur nicht mehr ganz in die heutige Zeit. Was soll man aber dazu sagen, daß es nach den Ergebnissen der letzten Gebäudezählung in der Landeshauptstadt München noch 1679 Häuser gibt, die keine Toilette mit Wasserspülung im Hause haben? In weiteren rd. 6600 Wohngebäuden, und zwar oft recht großen Miethäusern, reichte die Zahl der Klosetts nicht für alle Wohnungen aus, sie werden z. T. gemeinsam benutzt. Nur knapp $\frac{9}{10}$ der Häuser repräsentieren das in unseren Breiten Selbstverständliche, daß jede Wohnung ein eigenes WC besitzt.

In der Ausstattung der Wohngebäude mit Bädern oder Duschen ist München dank seiner weithin modernen Bausubstanz verhältnismäßig gut daran. Mitte 1961 hatten bereits 63% der Wohngebäude Bäder oder zumindest Duschen in jeder Wohnung. Bei weiteren 17% war dies wenigstens für einen Teil der Wohnungen der Fall oder es waren Gemeinschaftsbäder vorhanden. Der Anteil der Häuser ohne installierte Bäder (Duschen) deckt sich bis auf eine geringe Differenz mit dem Anteil der noch aus der Zeit vor dem 1. Weltkrieg stammenden Bauten (19,3 bzw. 20,3%), was sicherlich kein Zufall ist. In folgender Tabelle sind die hier erläuterten Gesamtergebnisse auch nach der Gebäudegröße (Wohngehalt) ausgegliedert:

Wohngebäude nach der Ausstattung mit WC und Bad (Dusche)

Gebäude mit ... Wohnungen	für jede Wohnung eigenes WC			sonst WC im Haus			ohne WC			Gebäude zu- sammen			für jede Wohnung eigenes Bad (Dusche)			sonst Bad (Dusche) im Haus			ohne Bad (Dusche)		
		%		%		%		%		%		%		%		%		%			
1	29678	96,0	—	—	1245	4,0	30923	25120	81,2	—	—	5803	18,8								
2	11576	79,7	2657	18,3	288	2,0	14521	7199	49,6	4647	32,0	2675	18,4								
3	3671	80,7	805	17,7	72	1,6	4548	2132	46,9	1577	34,7	839	18,4								
4 bis 6	6466	84,1	1164	15,1	59	0,8	7689	3486	45,3	2090	27,2	2113	27,5								
7 bis 12	11903	90,6	1221	9,3	12	0,1	13136	7258	55,2	3528	26,9	2350	17,9								
13 und mehr	5235	86,9	785	13,0	3	0,1	6023	3470	57,6	1523	25,3	1030	17,1								
Wohngebäude zusammen	68529	89,2	6632	8,6	1679	2,2	76840	48665	63,3	13365	17,4	14810	19,3								

Auf dem Weg zu einem Gesamturteil über die Gebäude (Wohnungs)qualität

Die Ausführungen der letzten Abschnitte über das Alter der Häuser, die Art der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung und die sanitäre Ausstattung haben erkennen lassen, daß es auch unter den „normalen“ Wohngebäuden solche mit mehr oder minder großen Mängeln gibt. Qualitative Unterschiede bestehen ferner in der Bauweise (massiv oder behelfsmäßig) und in der Art und dem Alter der Bedachung. Aus diesen Einzelmerkmalen — es gäbe natürlich noch viel mehr, z. B. Mauer- und Putzschäden, nur sind sie meist kaum objektiv zu beurteilen — sind bei der letzten Gebäudezählung qualitätsbezogene „Gebäudetypen“ gebildet worden. Sie können in der örtlichen Ausgliederung Hinweise auf sanierungsbedürftige Wohnblöcke, Straßenzüge oder auch ausgedehnte Stadtviertel geben. Wie schon in der ersten Veröffentlichung über die Gebäudezählung („Münchener Statistik“ 1962, Nr. 6, S. 148 ff.) ausgeführt wurde, handelt es sich in ganz München um rd. 9900

(Normal)-Wohngebäude mit Mängeln, die rd. 43000 Wohneinheiten enthalten und von 130000 Personen bewohnt werden. Die gravierenden Fälle (Mängel der Wasserversorgung und Kanalisation) sind ein sehr geringer Bruchteil (5% der Gebäude). Man hat sie, wie schon damals mitgeteilt, in erster Linie am Stadtrand zu suchen. Auf Grund der folgenden Übersicht kann ergänzt werden, daß es sich vorwiegend um Bauern- und Kleinsiedlungshäuser handelt, die einfacheren Bevölkerungsschichten gehören. Könnten diese oft in „wilden Siedlungen“ errichteten Gebäude mit den notwendigen Versorgungsanschlüssen versehen werden, wären ihre Mängel größtenteils geheilt. Etwas anderes ist es mit der weit höheren Zahl der Gebäude mit mangelhafter Bedachung, hinter der sich oft ein allgemein schlechter Pflegezustand verbirgt. Mit ihnen wird in erster Linie die Problematik des heutigen Wohnwertes typischer Altbaugebiete mit oft recht respektablen Etagenhäusern angerührt.

Dr. E.

Wohngebäude nach Gebäudetypen

Gebäudetyp	insgesamt		von den Gebäuden sind								von den Gebäuden (ohne Bauern- und Kleinsiedlungshäuser) gehören					
			Ein- und Zweifam. Häuser		Etagenmiet-häuser		dar. mit 5 u. mehr Gesch.		Bauern- u. Klein-s.-häuser		Privaten	dar. Arbeit.		Wohn. u. sons. Unter.		
			absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%		%	%	absolut	%	
mit mangelhafter Wasserversorgung	552	0,7	465	1,1	37	0,1	—	—	50	2,9	456	0,8	172	2,5	5	0,0
mit mangelhafter Fäkalienbeseitig. vor 1933 erbaut, mit schlechtem Dachzustand ¹⁾ ...	3597	4,7	2658	6,1	477	1,5	24	0,3	462	26,7	2817	4,8	383	5,5	149	1,1
ohne Qualitätsmängel genannter Art ²⁾	5727	7,5	1883	4,3	3755	12,0	1062	11,5	89	5,1	4156	7,2	139	2,0	869	6,7
Wohngebäude zusammen	66964	87,1	38751	88,5	27081	86,4	8111	88,2	1132	65,3	50348	87,2	6242	90,0	12029	92,2
Wohngebäude zusammen	76840	100	43757	100	31350	100	9197	100	1733	100	57777	100	6936	100	13052	100

¹⁾ Einschließlich 17 Gebäuden mit normalem Dachzustand, aber nichtmassiver Bauart. — ²⁾ 1933 oder später erbaut bzw. ältere Gebäude mit schon einmal erneuertem Dach.

